


<p><b>Sitzungsvorlage Nr. 88/2019</b>  <b>Sitzung: Gemeinderat</b>  <b>Anlage(n):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Satzung über den Bebauungsplan „Lindenstraße, 7. Änderung“ vom 18.09.2019</b></li> <li>• <b>Abgrenzungsplan</b></li> <li>• <b>Lageplan</b></li> <li>• <b>Lageplan Legende</b></li> <li>• <b>Planungsrechtlichen Festsetzungen</b></li> <li>• <b>Begründung jeweils in der Fassung vom 17.09.2019</b></li> <li>• <b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 14.08.2019</b></li> </ul>	<p><b>Sitzung am 17.09.2019</b></p> <p><b>AZ: IV-621.41; 022.31/Ku</b>  <b>Erstellt: 03.09.2019</b></p>	
--	---	---

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

## Aufstellung Bebauungsplan "Lindenstraße, 7. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen

- **Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der 2. öffentlichen Auslegung**
- **Billigung der Bebauungsplanunterlagen und der örtlichen Bauvorschriften**
- **Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan**

### I. Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat am 27.11.2018 in öffentlicher Sitzung das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen, eingeleitet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Daher ist keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden notwendig.

Es ist ausreichend wenn die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen einer Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und §§4 und 4a BauGB beteiligt werden.

Während der Öffentlichen Auslegung haben die Bürger und die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit sich zur Planung zu äußern und Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Die 1. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 02. Januar 2019 bis einschließlich 04. Februar 2019. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Bedenken der Fachbehörden geäußert weshalb der Abgrenzungsplan, die Legende, der Lageplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung geändert werden mussten.

Die 2. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 06. Mai 2019 bis einschließlich 24. Mai 2019. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 26. April 2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.04.2019 parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Über die während der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen muss der Gemeinderat nun unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

## **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Der seit 15.07.1994 rechtskräftige Bebauungsplan hat sich weitgehend an der bestehenden Grundstücks- und Bausituation orientiert und diese im Bereich von Baulücken aufgenommen und städtebaulich geordnet. Der Bebauungsplan wurde bereits mehrfach in Teilbereichen überarbeitet und erweitert. Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ in Göttelfingen ist ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flst. Nr. 26/3.

Um die städtebauliche Entwicklung und die Nachverdichtung zu fördern, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.06.2018 bereits die Absichtserklärung zur geplanten Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung. Bei der damals vorl. Bauvoranfrage wurde bezüglich der Firstrichtung von den Nachbarn keine Einwendungen eingereicht. Durch die Änderung des Bebauungsplans würde die Gemeinde allerdings auf ein gestalterisches Element verzichten. Der Verzicht fördert jedoch die Nutzung von Solarenergie und erleichtert eine Nachverdichtung innerhalb des Baugebiets.

Die Änderungen müssen jedoch sowohl im Einzelnen, als auch insgesamt städtebaulich erforderlich und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, das heißt unter Berücksichtigung des Bestandes gebietsverträglich sein, weshalb die Gebäude in der Umgebungsbebauung und im Baugebiet näher betrachtet wurden.

Der Bebauungsplan ist durch die zahlreichen Änderungen zwischenzeitlich sehr unübersichtlich geworden, weshalb im Zuge der 7. Änderung die vorhandenen Deckblätter in einen neuen Plan eingearbeitet werden und der Bebauungsplan digitalisiert wird.

## **Geplante Änderungen:**

*Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ sollen folgende Änderungen erfolgen*

### □ Aufhebung der Firstrichtung

Durch die Änderung verzichtet die Gemeinde auf ein gestalterisches Element. Der Verzicht fördert jedoch die Nutzung von Solarenergie und erleichtert eine Nachverdichtung innerhalb des Baugebiets.

### □ Erhöhung der Geschossigkeit auf dem Flst. Nr. 161 von I auf II-Vollgeschosse

Das Grundstück Flst. Nr. 161 grenzt an die Zollernstr., Lindenstr. sowie Kreuzstr. Gegenüber der Zollernstr. befindet sich der unüberplante Innenbereich. Durch die Lage des Grundstücks innerhalb von drei Straßenzügen und der Größe des Grundstücks von 1827 m<sup>2</sup> kann eine II-geschossige Bauweise vertreten werden.

## **II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Von Bürgern, Grundstückseigentümern bzw. der Öffentlichkeit im Allgemeinen gingen **keine** Stellungnahmen ein.

### III. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung:

Mit Schreiben vom 24./26.04.2017 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	<u>Keine</u> Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, <i>Höhere Verwaltungsbehörde</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
1.2	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Naturschutzbehörde</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
1.3	Landratsamt Freudenstadt, <i>Gewerbeaufsichtsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Nein	x		Nein
1.4	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.5	Landratsamt Freudenstadt, <i>Amt für Flurneuerung</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, <i>Landwirtschaftsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Nein	x		Nein
1.7	Landratsamt Freudenstadt, <i>Vermessungsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.8	Landratsamt Freudenstadt, <i>Straßenbauamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein

### Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsprotokoll):

Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 29.05.2019	Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Entsprechend den Abwägungsvorschlägen soll Gegenstand der Planung lediglich die Aufhebung der Firsrichtungsvorgaben und Änderung der geschossigkeit auf einem Grundstück erfolgen. Daher sollen keine Änderungen hinsichtlich der Grundflächenzahl erfolgen. Daher soll auch nur die bshrige Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen entfallen.</p> <p>Entgegen dieser Ausführung sollen jetzt offensichtlich vollständig neue planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Daher regen wir nochmals an, die Grundflächenzahl im Hinblick auf die Gebietsausweisung zu überprü-</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>  <b>Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden nicht vollständig neu gefasst. Der Bestand wurde mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen eingearbeitet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung über die „Stellung der baulichen Anlagen“ wird aus den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen entnommen (lt. Stellungnahme der Höheren Verwaltungsbehörde)</li> <li>• Festsetzung Ziff. 5 zu den überbaubaren Grundstücksflächen</li> </ul>

fen. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist u.E. auch bei einer generellen Neuplanung möglich.

Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen widerspricht u.E. ebenfalls teilweise den Abwägungsvorschlägen. In den Festsetzungen wird ein Ersatz für entfallende Habitatbäume geregelt, wobei in den Abwägungsvorschlägen ausgeführt wird, dass an bestehenden Bäumen keine Änderungen vorgenommen werden. Wir verweisen hierzu auch auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Hier wird eine Klärung empfohlen, zumal es sich jetzt auch um neue planungsrechtliche Festsetzungen handelt.

wird ergänzt, dass diese im Lageplan als Baugrenzen festgesetzt sind

- Erweiterung der Ziff. 6 bezüglich Garagen, Carports und Stellplätzen, sodass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zudem wird der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt
- Festsetzung Ziff. 7 wird neu aufgenommen. Die Nebenanlagen waren in den bisherigen Festsetzungen nicht als eigenständige Festsetzung geregelt
- Die Festsetzungen Ziff. 9 zu den Versorgungsleitungen, Ziff. 10 zu Verkehrsflächen und Ziff. 11 zu Flächen für Leitungsrechte werden neu aufgenommen
- Aufnahme von weiteren Festsetzungen unter Ziff. 12 zu den „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (lt. Stellungnahme der Naturschutzbehörde)
- Einarbeitung der 4. Änderung und 5. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziff. 12
- Ergänzung der Hinweise und Empfehlungen vom 15.07.1994 unter III zum Bestandschutz, Grundwasserschutz, Einteilung der Verkehrsflächen und des Wasserschutzgebiets

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl soll nicht erfolgen, da keine neuen Baufenster ausgewiesen oder erweitert werden. Auch wird die Geschossigkeit lediglich auf einem Baugrundstück geändert. Daher wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Festsetzungen daher weiterhin ausreichen.

**Das Grundstück Flst. Nr. 161 war bereits vor der Bebauungsplanänderung bebaubar. Es wurde kein Baufenster erweitert. Demnach wird kein Baum entfernt. Die Regelung in den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde aufgenommen um ein Ersatz bei künftigen Bauvorhaben zu regeln.**

<b>Lfd. Nr. 1.2</b> <b>Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 29.05.2019</b>	<b>Lfd. Nr. 1.2</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</b>
<p><u>Allgemeine Ausführung zur Planung</u>  Die Planung befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Schwarzwald-Mitte/Nord“. Ein sonstiges nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt ist von der Planung nicht betroffen. Hervorzuheben sind die im Planbereich befindlichen Streuobstwiesen, welche insbesondere Fledermäusen als Quartier dienen können.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u>  Auf S. 18 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird die Aussage getroffen, dass neben der vorhandenen Vogelnisthilfe keinerlei Quartiere für Fledermäuse anzutreffen sind. Auf S. 30 desselben Gutachtens wird jedoch empfohlen, den Verlust von Tagesquartieren der Fledermaus (exklusive Vogelnisthilfe – dieser wird separat ausgeglichen) auszugleichen. Dies stellt einen inhaltlichen Widerspruch dar. Es wird angeregt, das entsprechende Gutachten zu überarbeiten.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 12) werden Maßnahmen formuliert, welche den Verlust von Habitatbäumen (Vögel) ausgleichen sollen. Die gemeinten Bäume befinden sich jedoch außerhalb des Baufensters. Auch im Hinblick auf die Abwägungsvorschläge ist unklar, weshalb von einem Verlust dieser Bäume ausgegangen wird. Dies sollte daher erläutert werden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>  <b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der angeregte Widerspruch wurde auf Seite 18 unter Quartierkontrollen, in einem 2. Absatz/Abschnitt (über den Bildern) ergänzt und erläutert. Somit können die Maßnahmen auf Seite 30 unverändert verbleiben. Dies hat somit keine Auswirkungen mehr auf die planungsrechtlichen Festsetzungen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da Klarstellungen in der Begründung keine erneute Auslegung bedürfen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.</b></p> <p><b>Ziel der Festsetzungen ist es, dass bei einem künftigen Verlust von Habitatbäumen im Rahmen einer Neubebauung ein Ersatz hierfür herzustellen ist. Dies kann dann über das Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Ein jetziger Verlust von Bäumen ist nicht geplant und nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.</b></p>

<b>Lfd. Nr. 1.4</b> <b>Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 29.05.2019</b>	<b>Lfd. Nr. 1.4</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</b>
<p>Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Hinweise.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b>  <b>Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</b></p>

<b>Lfd. Nr. 1.5</b> Landratsamt Freudenstadt, Amt für Flurneuerung <b>Stellungnahme vom 29.05.2019</b>	<b>Lfd. Nr. 1.5</b> Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</b>

<b>Lfd. Nr. 1.7</b> Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt <b>Stellungnahme vom 29.05.2019</b>	<b>Lfd. Nr. 1.7</b> Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</b>

<b>Lfd. Nr. 1.8</b> Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt <b>Stellungnahme vom 29.05.2019</b>	<b>Lfd. Nr. 1.8</b> Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Es bestehen keine Einwendungen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</b>

<b>Lfd. Nr. 20.1</b> Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Hauptamt</i> <b>Stellungnahme (E-Mail) vom 06.11.2017</b>	<b>Lfd. Nr. 20.1</b> Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Aus Sicht des Ordnungsamts gibt es keine Bedenken gegen das Verfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</b>

#### **IV. Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der 2. öffentlichen Auslegung:**

##### Abgrenzungsplan:

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

##### Lageplan

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

##### Legende

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

##### Begründung

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

##### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Klarstellung auf S. 18 unter Quartierkontrollen

#### **V. Billigung der Planung, Beschluss über öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan vom 17.09.2019
- Lageplan vom 17.09.2019
- Legende vom 17.09.2019
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 17.09.2019
- Begründung vom 17.09.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.08.2019

#### **VI. Beschluss:**

- 1. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird unter Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der unter Ziffer III dieser Sitzungsvorlage formulierten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge der Verwaltung, entschieden.**
- 2. Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen**
  - **Abgrenzungsplan vom 17.09.2019**
  - **Lageplan vom 17.09.2019**
  - **Legende vom 17.09.2019**
  - **Planungsrechtliche Festsetzungen vom 17.09.2019**
  - **Begründung vom 17.09.2019**
  - **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.08.2019**
- 3. Der Bebauungsplan "Lindenstraße, 7. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.**