


<p>Sitzungsvorlage Nr. 132/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Abgrenzungsplan Begründung Deckblatt Textteil Jeweils in der Fassung vom 24.10.2017</p>	<p>Sitzung am 24.10.2017 AZ: IV-022.31; 621.41/Ku 621.41: 621.41:Lindenstraße 6. Änderung/001 Erstellt: 08.09.2017</p>	
--	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

6. Änderung des Bebauungsplans "Lindenstraße" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen

- Einleitungsbeschluss
- Billigung der Entwurfsplanung
- Beschluss über die 1. öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ in Göttelfingen ist ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flst. Nr. 152/6, Im Bocksbart.

Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem höheren Mittelteil.

Der mittlere Teil im Zentrum des Gebäudes hat eine Traufhöhe von 6,25 m und weicht damit deutlich von der im Bebauungsplan zulässigen Traufhöhe bzw. bisher erteilten Befreiungen ab. Diese höhere Traufhöhe ergibt sich vor allem dadurch, dass sich die zu messende Traufhöhe in mitten des Gebäudes befindet und nicht an der Außenwand des Erdgeschosses.

Außerdem entsteht im Erdgeschoss im Bereich des Hauptgebäudes ein Flachdach, obwohl für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig sind. Aufgrund der geänderten Dachform (Flachdach) in einem Teil des Hauptgebäudes passt auch die Dachneigung und die Dach-eindeckung für diesen Bereich nicht. Der erhöhte Mittelteil erhält ein Satteldach mit der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachneigung von 30°.

Diese individuelle Bauweise ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig. Obwohl die Festsetzungen dem Bauvorhaben entgegenstehen, fügt sich das Gebäude nach Auffassung der Gemeindeverwaltung mit seiner Höhenentwicklung und der baulichen Konzeption in die Umgebung ein.

Um die städtebauliche Entwicklung und die Nachverdichtung zu fördern, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.03.2017 die Absichtserklärung den Bebauungsplan „Lindenstraße“ insoweit zu ändern, dass eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,25 m bei eingeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist. In diesem Fall können auch abwei-

chende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen im Erdgeschoss zugelassen werden.

Somit wären die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen.

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.

Das Bauvorhaben konnte daher nach § 31 BauGB durch die Baurechtsbehörde genehmigt werden. Die Baugenehmigung liegt dem Bauherren zwischenzeitlich vor.

Geplante Änderungen:

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ sollen in den Textlichen Festsetzungen folgende Regelungen ergänzt werden:

- Ergänzung der Festsetzungen zur Dachform
Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Abweichende Dachformen und Dachneigungen können im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss dem Erdgeschoss untergeordnet ist.
- Ergänzung der Festsetzung zur Traufhöhe
Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Eine Überschreitung der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden kann ausnahmsweise bis 6,25 m erfolgen, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist.
- Ergänzung der Festsetzung zur Dacheindeckung
Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Abweichende Dacheindeckungen können im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

Begründung:

Die Bauweisen fügen sich nach der Hüllkurve mit der Höhenentwicklung und der baulichen Konzeption in die bereits bestehende Bebauung im Bebauungsplangebiet „Lindenstraße“ ein.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist im Abgrenzungsplan „Lindenstraße - 6. Änderung“ dargestellt. Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen betreffen den gesamten Geltungsbereich.

Verfahren:

In der Regel ist ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen. Der Gesetzgeber hält weiterhin zwei Verfahren für Bebauungspläne vor. Zum einen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Verfahren nach § 2 BauGB:

Im Verfahren nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen. Darin wird geprüft ob und in welchem Umfang die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, sowie das Schutzgut Mensch betroffen sind.

Aus den genannten Änderungen ist ersichtlich, dass die Änderung des Bebauungsplanes sich nicht oder nur unwesentlich auf die im Umweltbericht zu untersuchenden Schutzgüter auswirkt. Eine konkrete Prüfung im Rahmen eines Umweltberichts oder einer Vorprüfung im Einzelfall verursacht Kosten und Aufwand, der in diesem Fall nicht gerechtfertigt wäre.

Verfahren nach § 13 BauGB:

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist laut Gesetzgeber nur das Verfahren nach § 13 BauGB für anwendbar erklärt worden.

Mit der geplanten Änderung bzw. Erweiterung der textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung des Bauleitplans nicht berührt.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind und das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Bei der Beteiligung der Träger von öffentlichen Belangen ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechen den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden.

Durch die geplanten Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen ist der Artenschutz nicht betroffen - daher sind, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freudenberg, keine weiteren Untersuchungen erforderlich; ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist ebenfalls nicht erforderlich. Anders wäre es, wenn gleichzeitig noch Änderungen erfolgen würden, die tatsächlich in die Fläche gehen, Bäume beseitigt würden o.ä. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Billigung der Planunterlagen:

Der Gemeinderat billigt folgende, der Sitzungsvorlage beigefügten, Planunterlagen.

- Abgrenzungsplan vom 24.10.2017
- Deckblatt zur Änderung der Textlichen Festsetzungen vom 24.10.2017
- Begründung vom 24.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Das Gesetz sieht vor, dass im vereinfachten Verfahren § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden kann. 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.

Beschluss:

1. Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen, wird hiermit gemäß §§ 1 und 2 i.V.m. 13 BauGB eingeleitet.
2. Der Gemeinderat billigt folgende Entwurfsplanung, jeweils in der Fassung vom 24.10.2017:
 - Abgrenzungsplan
 - Deckblatt zur Änderung der Textlichen Festsetzungen
 - Begründung
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. 13 BauGB verzichtet.
4. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung beteiligt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 und 4a BauGB

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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 damit den geänderten Anforderungen des Städtebaus angepasst. Dabei wurden die Vorstellungen und Wünsche der betroffenen Grundstückseigentümer so weit als möglich berücksichtigt.

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ in Göttelfingen ist ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flst. Nr. 152/6, Im Bocksbart.

Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem höheren Mittelteil.

Der mittlere Teil im Zentrum des Gebäudes hat eine Traufhöhe von 6,25 m und weicht damit deutlich von der im Bebauungsplan zulässigen Traufhöhe bzw. bisher erteilten Befreiungen ab. Diese höhere Traufhöhe ergibt sich vor allem dadurch, dass sich die zu messende Traufhöhe in mitten des Gebäudes befindet und nicht an der Außenwand des Erdgeschosses.

Außerdem entsteht im Erdgeschoss im Bereich des Hauptgebäudes ein Flachdach, obwohl für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig sind. Aufgrund der geänderten Dachform (Flachdach) in einem Teil des Hauptgebäudes passt auch die Dachneigung und die Dacheindeckung für diesen Bereich nicht. Der erhöhte Mittelteil erhält ein Satteldach mit der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachneigung von 30°.

Diese individuelle Bauweise ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig. Obwohl die Festsetzungen dem Bauvorhaben entgegenstehen, fügt sich das Gebäude nach Auffassung der Gemeindeverwaltung mit seiner Höhenentwicklung und der baulichen Konzeption in die Umgebung ein.

Durch die Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Festsetzungen sollen neue und zeitgemäße Wohnhäuser auch in älteren Bebauungsplangebieten umgesetzt werden können. So wird die Nachverdichtung, wie auch die Innerortsbebauung von Baulücken, gefördert.

Im Rahmen einer Befreiung ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich. Um die städtebauliche Entwicklung und die Nachverdichtung zu fördern, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.03.2017 die Absichtserklärung den Bebauungsplan „Lindenstraße“ insoweit zu ändern, dass eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,25 m bei eingeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist. In diesem Fall können auch abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen im Erdgeschoss zugelassen werden. Somit wären die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen. 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist im Abgrenzungsplan „Lindenstraße - 6. Änderung“ dargestellt. Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen betreffen den gesamten Geltungsbereich.

Verfahren:

In der Regel ist ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen. Der Gesetzgeber hält weiterhin zwei Verfahren für Bebauungspläne vor. Zum einen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Verfahren nach § 2 BauGB:

Im Verfahren nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen. Darin wird geprüft ob und in welchem Umfang die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, sowie das Schutzgut Mensch betroffen sind. Aus den genannten Änderungen ist ersichtlich, dass die Änderung des Bebauungsplanes sich nicht oder nur unwesentlich auf die im Umweltbericht zu untersuchenden Schutzgüter auswirkt. Eine konkrete Prüfung im Rahmen eines Umweltberichts oder einer Vorprüfung im Einzelfall verursacht Kosten und Aufwand, der in diesem Fall nicht gerechtfertigt wäre.

Verfahren nach § 13 BauGB:

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist laut Gesetzgeber nur das Verfahren nach § 13 BauGB für anwendbar erklärt worden.

Mit der geplanten Änderung bzw. Erweiterung der textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung des Bauleitplans nicht berührt.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind und das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Bei der Beteiligung der Träger von öffentlichen Belangen ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

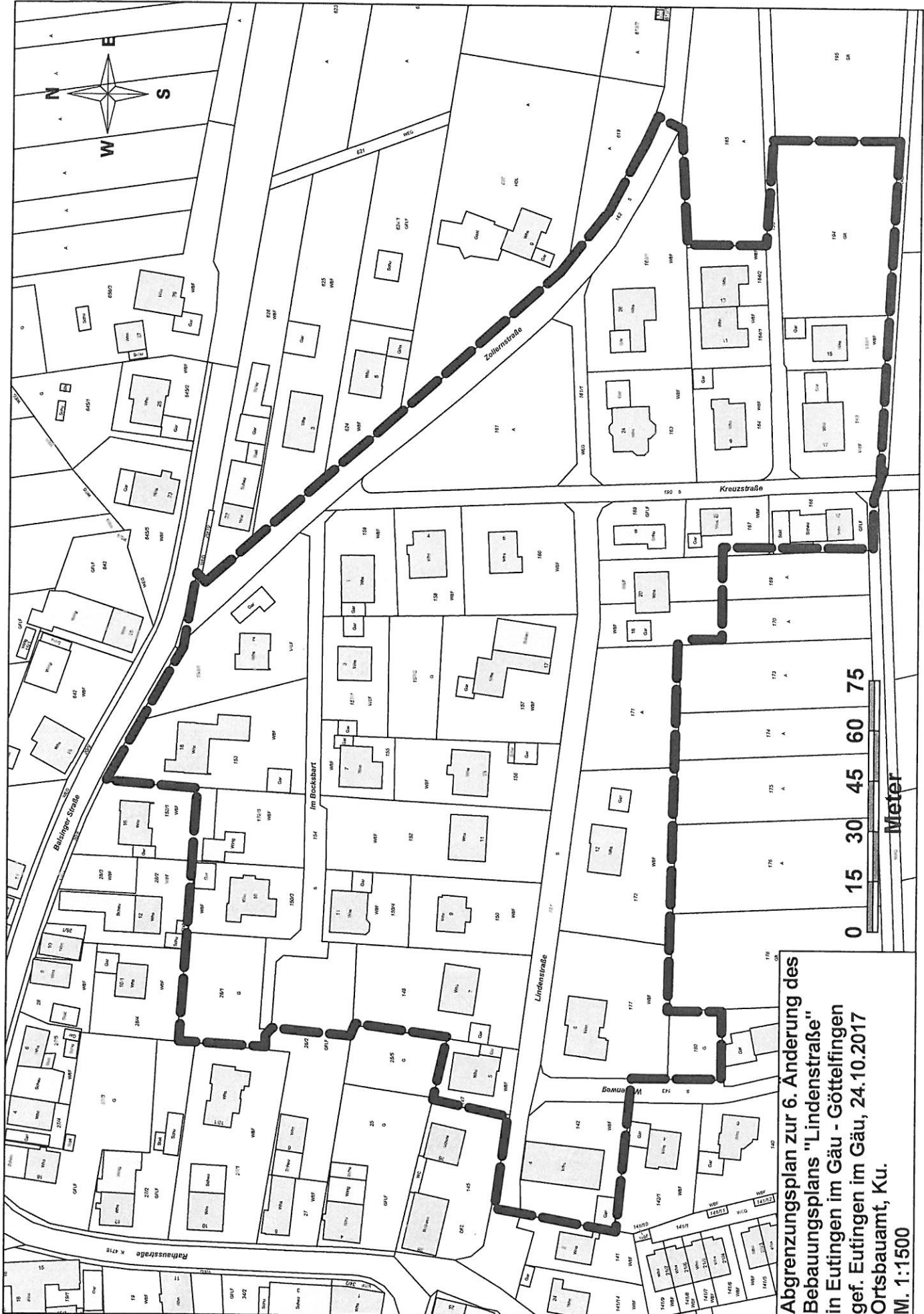
Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechen den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden. Durch die geplanten Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen ist der Artenschutz nicht betroffen - daher sind, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freudenstadt, keine weiteren Untersuchungen erforderlich; ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist ebenfalls nicht erforderlich. Anders wäre es, wenn gleichzeitig noch Änderungen erfolgen würden, die tatsächlich in die Fläche gehen, Bäume beseitigt würden o.ä. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Aufgestellt:
Eutingen im Gäu, 24.10.2017
Gemeinde Eutingen im Gäu
Ortsbauamt

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 25.10.2017

Wolfram Fischer

Armin Jöchle
Bürgermeister



**Abgrenzungsplan zur 6. Änderung des
 Bebauungsplans "Lindenstraße"
 in Eutingen im Gäu - Göttingen**
 gef. Eutingen im Gäu, 24.10.2017
 Ortsbauamt, Ku.
 M. 1:1500

Deckblatt zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen Ergänzung der Textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen werden in folgenden Bereichen allgemein geändert:

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften:

1. Dachform-, Ausbildung- und Eindeckung

1.1.1 Ergänzung der Festsetzungen zur Dachform:

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Abweichende Dachformen und Dachneigungen können im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

1.3.1 Ergänzung der Festsetzung zur Traufhöhe:

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Eine Überschreitung der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden kann ausnahmsweise bis 6,25 m erfolgen, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

1.4.1 Ergänzung der Festsetzung zur Dacheindeckung:

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Abweichende Dacheindeckungen können im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

Aufgestellt:
Eutingen im Gäu, 24.10.2017
Ortsbauamt

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 24.10.2017

Ausgefertigt:
Eutingen im Gäu, 25.10.2017

Wolfram Fischer

Armin Jöchle
Bürgermeister

Armin Jöchle
Bürgermeister