


<p>Sitzungsvorlage Nr. 87/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Textliche Festsetzungen • Begründung jeweils in der Fassung vom 25.07.2017 <p>Zur Sitzung am 11.04.2017 (Sitzungsbeilage Nr. 39/2017) gingen dem GR bereits zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan • Lageplan M. 1:500 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag <p>Diese Planunterlagen werden inhaltlich nicht mehr geändert. Es wird nur das Datum aktualisiert.</p>	<p>Sitzung am 25.07.2017</p> <p>AZ: IV-022.32/Ku Erstellt: 10.07.2017</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Aufstellung Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Billigung der geänderten Planung
- Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung

I. Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat am 11.04.2017 in öffentlicher Sitzung das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten – Neuüberplanung“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen, eingeleitet. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Öffentliche Auslegung erfolgte vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 08. Juni 2017. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 28.04.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24.04./26.04.2017 parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Über die während der 1. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen muss der Gemeinderat nun unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

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	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlichlich Ja / Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Nein
1.2	Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Nein
1.3	Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Nein
1.4	Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, Amt für Flurneuerung Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, Landwirtschaftsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Nein
1.7	Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	X		Nein
1.8	Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		X	Nein
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde und Immissionsschutzbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		X	Nein
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Stadtplanungsamt, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein			Nein
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Verkehrsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Ja		X	Nein
3	Netze BW GmbH, Stuttgarter Str. 80 – 84, 71083 Herrenberg	Ja	X		Nein
4	Handwerkskammer Reutlingen, Hindenburgstr. 58, 72762 Reutlingen	Ja	X		Nein
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe	Ja	X		Nein

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlichlich Ja / Nein
6	Regionalverband Nordschwarzwald, Habermehrstr. 20, 75172 Pforzheim	Ja	x		Nein
7	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2, 78166 Donaueschingen	Ja		X	Nein
8	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Postfach, 79095 Freiburg i. Br.	Ja			Nein
9	Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Dr.-Brandenburg-Str. 6, 75173 Pforzheim	Nein			Nein
10	Wehrbereichsverwaltung Süd, Postfach 10 52 61, 70045 Stuttgart	Nein			Nein
11	Deutscher Wetterdienst, Verwaltungsbereich Süd, Außenstelle Stuttgart, Am Schnarrenberg 17, 70376 Stuttgart	Ja	x		Nein
12	Zweckverband Gäuwasserversorgung, Rathaus, Hindenburgstraße 33, 71149 Bondorf	Nein			Nein
13	Abwasserverband Börstingen, Postfach 41, 72179 Starzach	Nein			Nein
14	Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung, Marktstraße 18, 72108 Rottenburg am Neckar	Nein			Nein
15	Gemeinde Starzach, Postfach 41, 72179 Starzach	Ja	X		Nein
16	Stadtverwaltung Nagold, Amt für Stadtplanung, Postfach 14 44, 72194 Nagold	Ja	X		Nein
17	Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200 152, 73712 Esslingen	Nein			Nein
18	Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Postfach 2206, 76010 Karlsruhe	Ja	X		Nein
19	Unitymedia Baden-Württemberg GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	Ja	X		Nein
20.1	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Hauptamt, Frau Binder, Frau Wörner und Frau Belz, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja	x		Nein
20.2	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Finanzverwaltung, Herr Volk und Frau Fischer, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein			Nein
20.3	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt, Herr Fischer, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein			Nein
21	Ortschaftsrat Weitingen	Nein			Nein

Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsprotokoll):

<p>Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Wir empfehlen bezüglich der Grundstücke, die an zwei Straßen liegen, klarzustellen, wie hier das Straßenniveau zu ermitteln ist, hinsichtlich der vorgegebenen EFH – Bezugspunkt Straßenniveau</p> <p>Die Abweichungsmöglichkeit bezüglich der EFH um + 1,0 m in Verbindung mit der Vorgabe der Höhenfestsetzung bezogen auf die EFH kann für die Neubauten eine absolute Höhe von 13,30 m bezogen auf das Straßenniveau bedeuten. Ob diese Höhe städtebaulich vertretbar ist sollte noch untersucht werden.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: In den bisherigen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung“ sind die Bezugspunkte an der Straße für die Berechnung der EFH mit Skizzen dargestellt. Diese Festsetzung gilt auch für den Änderungsbereich. Für den Bebauungsplan besteht daher kein Handlungsbedarf.</p> <p>Im Zuge der Bestandsermittlung wurde festgestellt, dass entlang der Eckenweiler Straße bereits Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 13,30 m sowie höher stehen. Eine absolute Gebäudehöhe von 13,30 m ist daher städtebaulich vertretbar.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Es bestehen keine Anregungen zur Planung</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
--	--

<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplansverfahren ist zu prüfen, ob grundsätzlich die Möglichkeit einer schadlosen Versickerung im Plangebiet gegeben ist. Der Nachweis der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens ist mit einem Versickerungsversuch an 2 bis 3 Stellen im Plangebiet zu belegen. Alternativ kann der Nachweis auch über ein hydrogeologisches Gutachten erbracht werden.</p> <p>Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan - unter Ziff. 5.6.1 (Oberflächenentwässerung) – muss das gesamte Plangebiet der 1. Änderung und nicht nur das Grundstück Flst. Nr. 146 auf die Möglichkeit einer Versickerung hin untersucht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn uns das Ergebnis über eine mögliche Versickerungsfähigkeit im Plangebiet vorliegt.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Versickerungsversuch wurde auf den Flst. Nr. 146/6 und 146/7 durchgeführt. Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde hat darauf hin bestätigt, dass eine Versickerung des nicht Behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers auf dem geplanten Grundstück kaum möglich ist. Aus Sicht der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde sollte bei einer Bebauung des Grundstücks auf eine Versickerung verzichtet werden. Stellplätze sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.</p> <p>Die bereits erstellten Gebäude liegen bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan und wurden nach diesem genehmigt. Einen Versickerungsversuch in bereits angelegten Gärten und Hofzufahrten zu fordern wird als nicht gerechtfertigt angesehen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt soll dies nur bei Neu-/Anbauten gefordert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzung aufgenommen, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Zudem wird ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass bei Neu-/Anbauten ein Versickerungsversuch durchgeführt werden muss.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Amt für Flurneuerung Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Laufende oder beantragte Flurneorderungsverfahren sind von der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Von Seiten der Flurneorderungsstelle werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Die Planänderungen beziehen sich auf planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans. Landwirtschaftliche Belange werden davon nicht betroffen. Es werden somit keine fachlichen Anregungen oder Hinweise zu der Planänderung vorgebracht.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.8 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 06.06.2017</p> <p>Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Sofern im Einmündungsbereich der Börstinger Straße in die Eckenweiler Straße und am geplanten Zufahrtsweg (Flst. Nr. 146/5) ein Sichtfeld von 3/70 m freigehalten wird, bestehen gegen den Bebauungsplan seitens des Straßenbauamtes beim Landratsamt Freudenstadt keine Einwendungen.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.8 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ein Sichtfeld am Zufahrtsweg Flst. Nr. 146/5 wird seitens der Gemeinde als nicht notwendig erachtet, da es sich um einen privaten Zufahrtsweg (Hofausfahrt) für die Erschließung eines Grundstücks handelt. Verkehrsrechtliche Belange können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzelner Bauvorhaben eingebracht werden. Aus Gleichbehandlungsgründen zu anderen Hofausfahrten wird auf die Einzeichnung eines Sichtfeld am geplanten Zufahrtsweg (Flst. Nr. 146/5) daher verzichtet.</p>

<p>Lfd. Nr. 2.1 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde und Immissions- schutzbehörde Stellungnahme (E-Mail) vom 05.05.2017</p> <p>Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind in der aktuellen Formulierung nicht nachvollziehbar und daher in der Anwendung nicht brauchbar. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen:</p> <p>2.1 Höhe baulicher Anlagen 2.1.1 Festsetzung der EFH Die maximal zulässige EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist das Straßenniveau der Erschließungsstraße rechtwinklig zur Gebäudemitte + 1,00 m.</p> <p>2.1.2 Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird bemessen von der maximal zulässigen EFH bis zum Schnittpunkt an der Dachhaut mit der Außenwand. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird bemessen von der maximal zulässigen EFH bis zu dem Punkt an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt.</p> <p>Der Zusatz – Es ist eine Abweichung von der EFH um bis zu 1,00 m zulässig – kann u.E. entfallen.</p>	<p>Lfd. Nr. 2.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden unter der Ziff. 2.1.1 neu formuliert. Eine inhaltliche Änderung ist nicht gegeben.</p>
---	---

<p>Lfd. Nr. 2.3 Stadtverwaltung Horb am Neckar, Verkehrsbehörde Stellungnahme (E-Mail) vom 02.05.2017</p> <p>Sofern Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen, wird darauf hingewiesen, dass verkehrrechtliche Bedenken bestehen, sofern bei der Ausfahrt in die Eckenweiler Straße die Sicht auf den Verkehr nicht ausreichend gewährleistet ist.</p> <p>Die Sicht bei der Ausfahrt vom Flurstück 146 in die Eckenweiler Straße darf ebenfalls nicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden.</p> <p>Außerdem müssen die Stellplätze in ausreichender Größe auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden können, damit ein vorhandener Gehweg nicht eingeeengt wird.</p>	<p>Lfd. Nr. 2.3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Verwaltung ist geplant Stellplätze außerhalb des Baufensters zuzulassen. Im Zusammenhang mit der Einreichung eines Baugesuchs wird die Verkehrsbehörde angehört und kann eine Stellungnahme zu den jeweiligen Planungen abgeben. Für den Bebauungsplan ist kein Handlungsbedarf gegeben.</p>
--	--

<p>Lfd. Nr. 3 Netze BW GmbH Stellungnahme vom 15.05.2017</p> <p>Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut. Die elektrische Erschließung der bestehenden Gebäude erfolgt größtenteils über Niederspannungs-Freileitung. Baumaßnahmen sind von uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Die EnBW geht davon aus, dass die vorhandenen 0,4-kV- und 20-kV-Anlagen unverändert bestehen bleiben können.</p>	<p>Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 4 Handwerkskammer Reutlingen Stellungnahme vom 07.06.2017</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Änderung Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.</p>	<p>Lfd. Nr. 4 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Wirtschaft, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Stellungnahme vom 29.05.2017</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung ist aus dem rechtsgültigen Flächen-nutzungsplan entwickelt. Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p>	<p>Lfd. Nr. 5 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 6 Regionalverband Nordschwarzwald Stellungnahme vom 02.06.2017</p> <p>Der Geltungsbereich der aus dem Flächennutzungsplan (Mischgebiet) entwickelten Planung umfasste eine Fläche von etwa 0,7 ha. Im Regionalplan 2015 wird das Areal als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Es werden keine Einwände oder Anregungen eingebracht.</p>	<p>Lfd. Nr. 6 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>

<p>Lfd. Nr. 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Stellungnahme (E-Mail) vom 10.05.2017</p> <p>Da es sich um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr muss sich rechtzeitig vor Baubeginn dort melden.</p>	<p>Lfd. Nr. 7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Stellungnahme: Der Bauherrens-service für die Telekom übernimmt die Gemeinde und wird bei allen Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung von der Verwaltung durchgeführt. Im Bebauungsplan kann die Anregung nicht geregelt werden, daher besteht kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Lfd. Nr. 8 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 08.06.2017</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrmergefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehrmergefüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Lfd. Nr. 8 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p>

<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	---

<p>Lfd. Nr. 11 Deutscher Wetterdienst Stellungnahme vom 09.05.2017</p> <p>Durch die geplante Maßnahme werden die Belange des Deutschen Wetterdienstes nicht betroffen, ein Einspruch wird daher nicht erhoben.</p>	<p>Lfd. Nr. 11 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 15 Gemeinde Starzach Stellungnahme (E-Mail) vom 24.04.2017</p> <p>Es liegen keine Bedenken vor</p>	<p>Lfd. Nr. 15 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 16 Stadtverwaltung Nagold, Amt für Stadtplanung Stellungnahme (E-Mail) vom 25.04.2017</p> <p>Eine Betroffenheit der Stadt Nagold bzw. des südlichen Teilorts der Stadt Nagold ist auf Grund der Planungsziele nicht gegeben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Lfd. Nr. 16 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 18 Deutsche Post Bauen GmbH Stellungnahme (E-Mail) vom</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken eingebracht. Von einer weiteren Beteiligung kann abgesehen werden</p>	<p>Lfd. Nr. 18 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 19 Unitymedia BW GmbH Stellungnahme (E-Mail) vom 25.04.2017</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände</p>	<p>Lfd. Nr. 19 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 20.1 Bürgermeisteramt Eutingen im Gau, <i>Hauptamt</i> Stellungnahme (E-Mail) vom 24.04.2017</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände</p>	<p>Lfd. Nr. 20.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>

IV. Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung:

Abgrenzungsplan:

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

Lageplan-Entwurf:

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

Textliche Festsetzungen:

- Ziff. 2.1.1 Änderung der Formulierung zur EFH, Trauf- und Firsthöhe
- Aufnahme des Hinweis zur Geotechnik
- Aufnahme des Hinweises zum Bestandschutz
- Aufnahme des Hinweis für die Behandlung von Oberflächenwasser
- Aufnahme der Festsetzung, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind

Begründung:

- Ergänzung Ziff. 5.2 Städtebauliche Konzeption, EFH Bezugspunkt
- Ergänzungen Ziff. 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Änderung Ziff. 5.6.1 zur Oberflächenentwässerung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

- keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

V. Billigung der Planung, Beschluss über öffentliche Auslegung

Die in der Sitzungsvorlage unter Ziffer III formulierten Abwägungsvorschläge und Planänderungen sind in die Planunterlagen vom 25.07.2017 bereits eingearbeitet. Zur besseren Übersicht, was in den Textteilen geändert wurde, sind diese grau hinterlegt. In Ziffer IV. sind die Änderungen der Planunterlagen kurz zusammengefasst.

Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die Öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan
- Lageplan-Entwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
jeweils in der Fassung 25.07.2017

VI. Beschluss:

1. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, 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 für das weitere Verfahren und die öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:
 - Abgrenzungsplan
 - Lageplan-Entwurf
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - jeweils in der Fassung vom 25.07.2017
3. Die vom Gemeinderat gebilligten Planunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für erneut öffentlich ausgelegt. Die Öffentliche Auslegung wird im Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Parallel zur Öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 und 4a BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen (um 14 Tage) verkürzt.

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN
"GROSSER GARTEN - NEUÜBERPLANUNG"
1. ÄNDERUNG

in Eutingen im Gäu - Gemarkung Weitingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 25.07.2017

als Ergänzung und Änderung der bestehenden Festsetzungen
(Die Änderungen und Ergänzungen gelten nur für den im Abgrenzungsplan und
Lageplan Deckblatt vom 11.04.2017 dargestellten Geltungsbereich)

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 11.04.2017 sind grau hinterlegt

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"GROSSER GARTEN - NEUÜBERPLANUNG"
1. ÄNDERUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 4 der Verordnung des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende ergänzende Festsetzungen erlassen.

Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zusatz zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan (Lageplan M 1:500 im Original) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1.1 Festsetzung der EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird bemessen von der maximal zulässigen EFH ist das (Straßenniveau + 1,00 m) der Erschließungsstraße rechtwinklig zur Gebäudemitte + 1,00 m, bis zum Schnittpunkt an der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

2.1.2 Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird bemessen von der maximal zulässigen EFH bis zum Schnittpunkt an der Dachhaut mit der Außenwand.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird bemessen von der maximal zulässigen EFH (Straßenniveau + 1,00 m) bis zu dem Punkt an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Es ist eine Abweichung von der EFH um bis zu 1,00 m zulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

3.1. Innerhalb des Dorfgebiets (MD) Flurstücke 146/6 und 146/7

Pro Mehrfamilienhaus sind 5 Wohnungen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zusatz zu den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Querbauten

Die Länge der Querbauten darf insgesamt 60 Prozent der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Querbauten muss mindestens 1,20 m von der Giebelwand betragen. Querbauten dürfen nicht über den bestehenden Hauptfirst hinausragen.

2. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)

Abweichend von der Stellplatzverpflichtung wird folgendes festgesetzt:

Für Gebäude ab 3 Wohnungen:

- über 50 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Zusatz zu den Hinweisen für den Geltungsbereich der 1. Änderung

1. BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

2. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungsercheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehmgefüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. BEHANDLUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Bei Neubauten bzw. Anbauten im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Möglichkeit einer schadlosen Versickerung auf dem Baugrundstück mittels eines Versickerungsversuchs im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Gefertigt:

Empfingen, den 11.04.2017

zuletzt geändert:

Empfingen, den 25.07.2017

Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister**Ausgefertigt:**

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"GROSSER GARTEN - NEUÜBERPLANUNG"
1. ÄNDERUNG**

in Eutingen im Gäu - Gemarkung Weitingen

BEGRÜNDUNG

Stand: 25.07.2017

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 11.04.2017 sind grau hinterlegt

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"GROSSER GARTEN - NEUÜBERPLANUNG"
1. ÄNDERUNG
BEGRÜNDUNG**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der vorgesehene Abbruch eines Wohngebäudes samt Schuppen und Nebengebäuden in der Eckenweilerstraße 20 in Eutingen-Weitingen und der geplante Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Niedrigenergiebauweise eines privaten Investors.

Früher waren für diesen Bereich mehr Einzelhäuser, sprich Einfamilienhäuser, geplant. Jetzt ist auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Gesamtgrundstücks Flst. 146 jedoch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Tendenz war im Jahre 2011 bei der Neuüberplanung des Bebauungsplanes „Großer Garten“ noch nicht absehbar.

Mit dem Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung – 1. Änderung“ sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben geschaffen werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, also in einem bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB, kann das Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angesehen werden und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogel-schutzgebiete) betroffen sind.

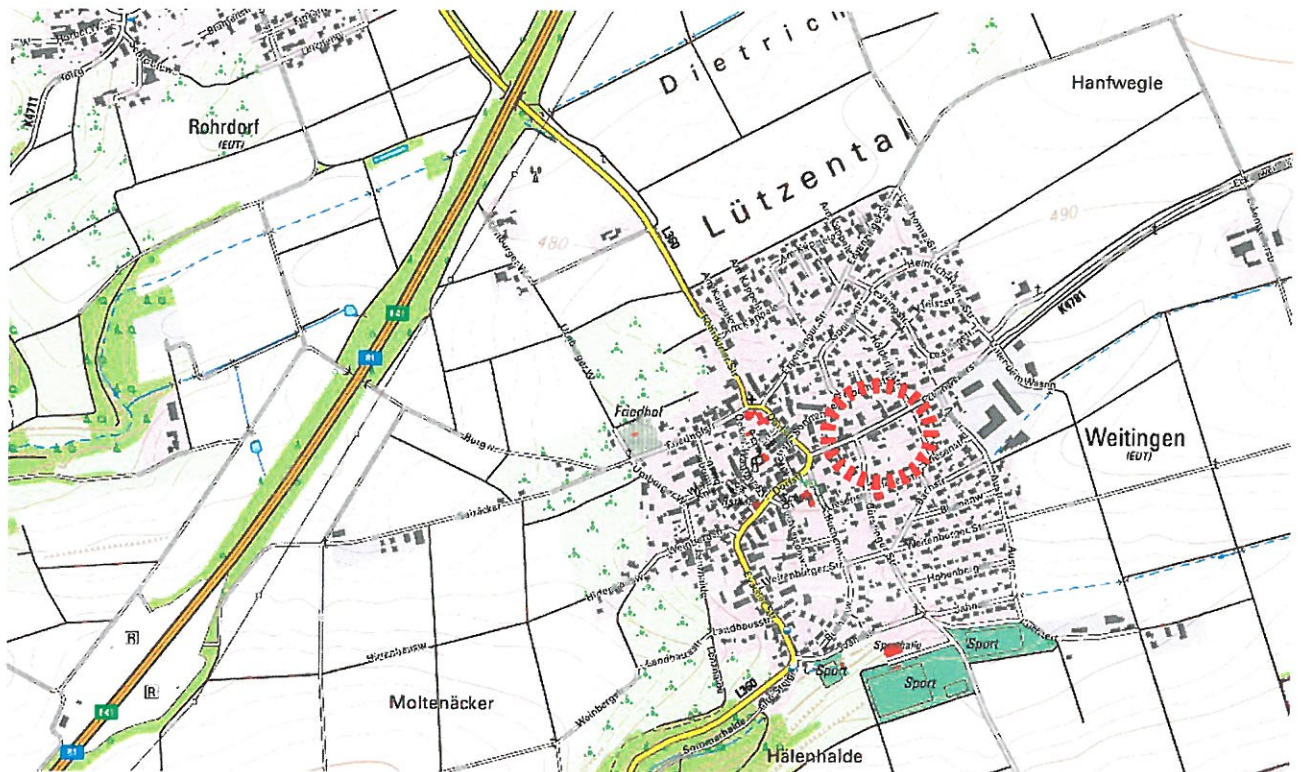
Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Weitingen, unterhalb der Eckenweilerstraße (K 4781) im Gemeindegebiet Eutingen im Gäu.



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 144/1, 144/2 i.T., 144/3, 146, 146/3 (Holunderweg) i.T., 146/5, 146/6, 146/7, 147/1 i.T., 147/2, 149, 150, 152 i.T. und 240 (Börstinger Str.) i.T. und hat eine Fläche von 6.970 m².

Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 143/5, 143/6 (je Gehweg K 4781, Eckenweilerstr.) und 240 i.T.;

Im Osten: durch das Flurstück Nr. 1921 (Austraße);

Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 144/2 i.T., 144/4, 144/6, 146/1, 146/3 (Holunderweg) i.T., 146/4, 147/1 i.T., 149/1, 151, 152/1 und 240 (Börstinger Str.) i.T.;

Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 142/1 i.T. und 144.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Regionalplan: bestehende Siedlungsfläche

Flächennutzungsplan: bestehende Mischbaufläche

Landschaftsschutzgebiete: nicht betroffen

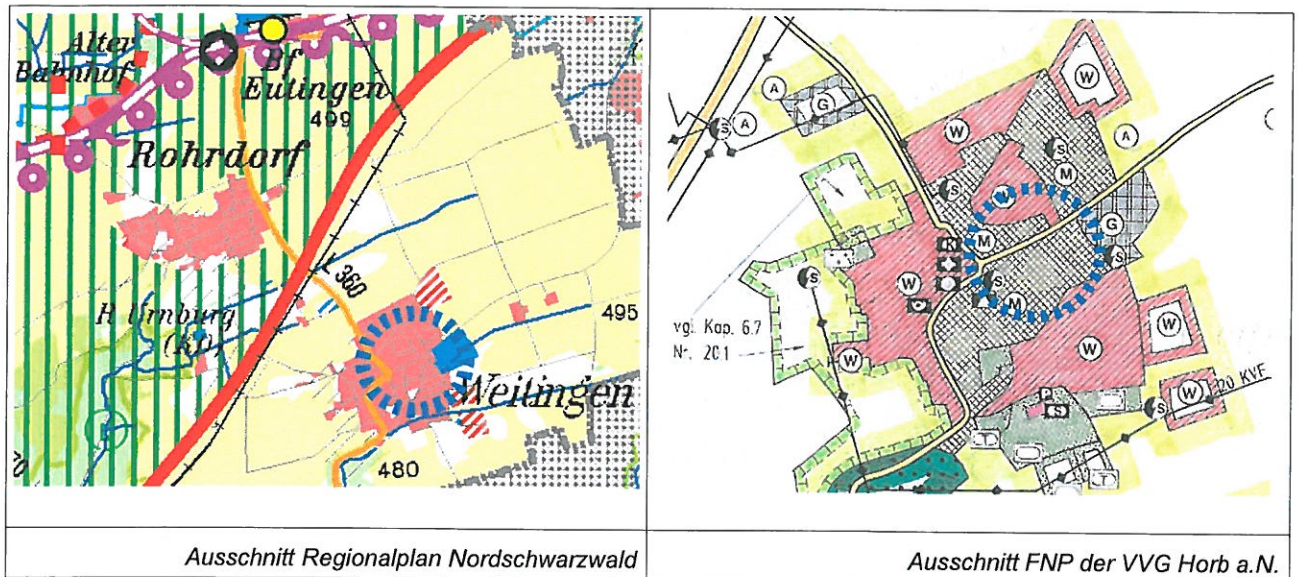
Naturschutzgebiete: nicht betroffen

Besonders geschützte Biotope: nicht betroffen

Natura2000: europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Wasserschutzgebiete: nicht betroffen

Überschwemmungsgebiete: nicht betroffen

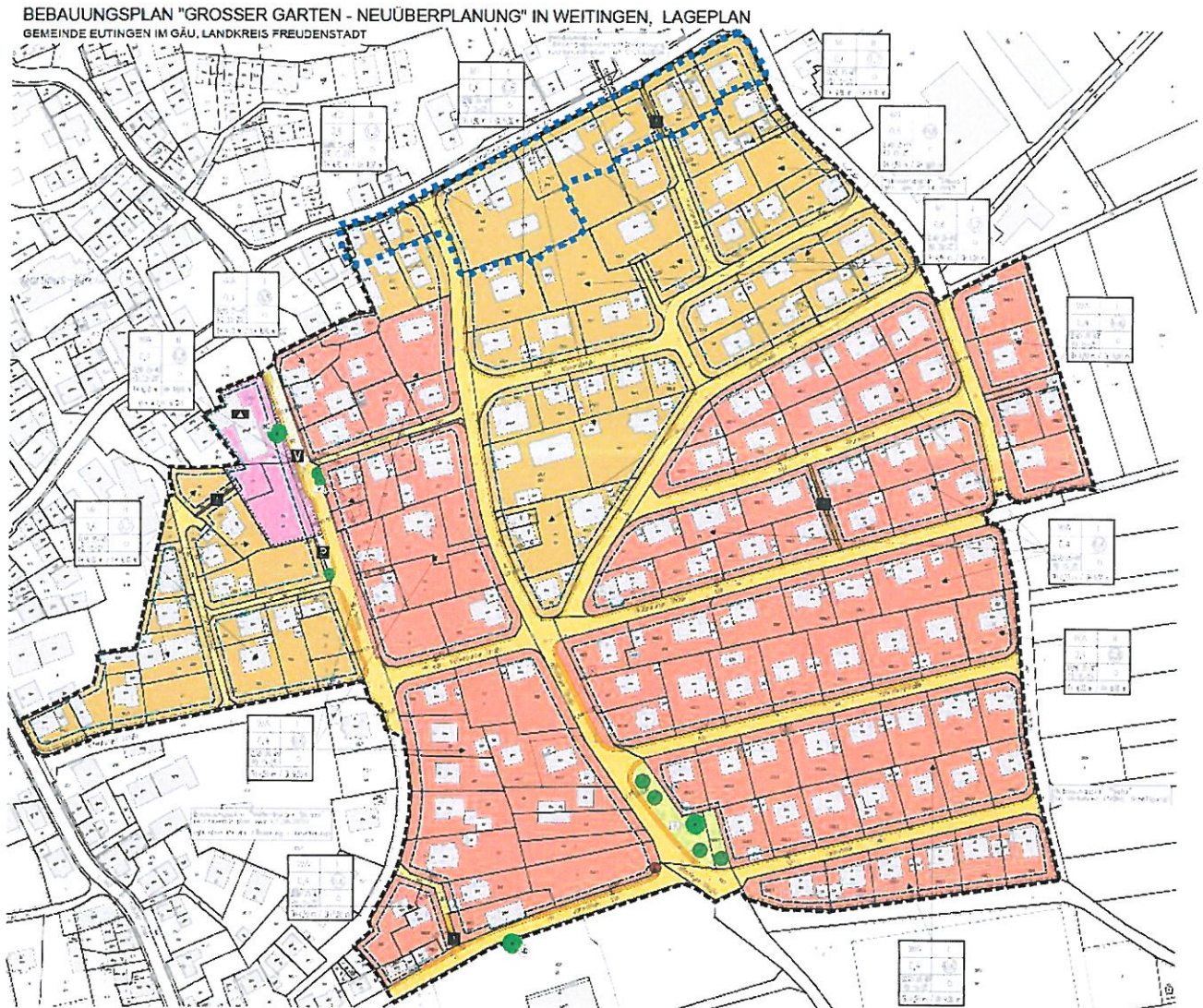


Gemäß dem Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten – Neuüberplanung“ vollständig aus dem rechtsgültigen FNP.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 1. Änderung überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung“ (2011) mit einer Häuserzeile entlang der Eckenweilerstraße (K 4781) im nördlichen Bereich. In diesem Teil ist Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Überwiegend ist eine 2-Geschossigkeit (offene Bauweise) zulässig mit einer max. Traufhöhe von 4,8 m und einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) größtenteils 1,2. Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 – 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° zulässig.



BBP Lageplan „Großer Garten - Neuüberplanung“

Für die Neuausweisung und Realisierung von Geschosswohnungsbau (3 Vollgeschosse) ist eine Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten - Neuüberplanung“ notwendig.

5. Ziele und Zwecke der Planung

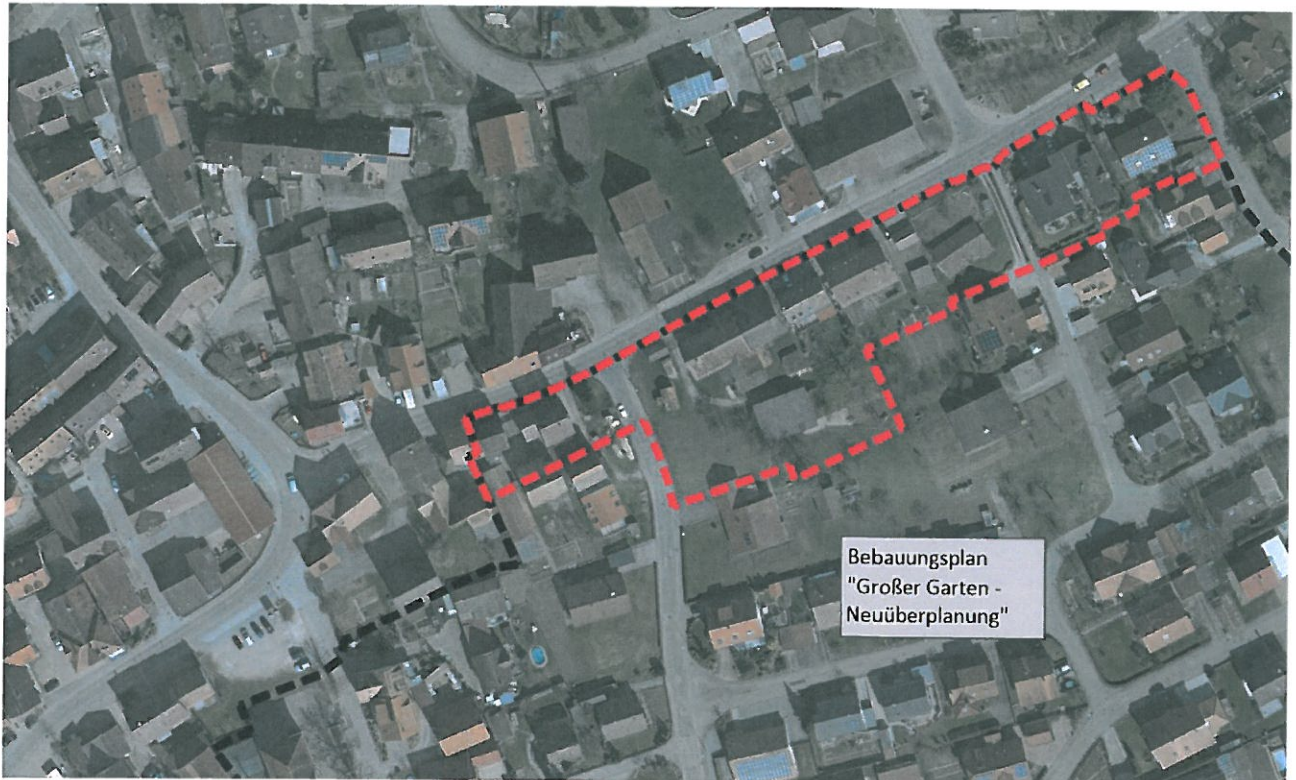
Mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Zudem werden Pultdächer entlang der Eckenweilerstraße nicht mehr zugelassen.

Gleichzeitig dient die Bebauungsplanänderung der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach §13a BauGB durchgeführt.

5.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Weitingen, einem Teilort von Eutingen im Gäu. Das Grundstück Flst.-Nr. 146 (Hausnummer 20) ist im Osten in die Gebäudezeile entlang der Eckenweilerstraße angebunden, wird im Norden durch die Eckenweilerstraße und im Westen durch die Börstinger Straße begrenzt. Im Süden schließt sich eine innenhofartige Grünlandstruktur mit Scheunen und Obstbäumen an. Das Gelände ist auf einer Höhe von ca. 485 m über NHN gelegen und schwach nach Süden geneigt.



Plangebiet (rot gestrichelte Linie)

5.2. Städtebauliche Konzeption

Auf den Flurstücken Nr. 146/6 und 146/7 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten errichtet werden. Die Gebäude werden parallel zur Eckenweilerstraße angeordnet und haben somit eine südöstliche Ausrichtung. Der Zugang erfolgt somit von Nordwesten, südöstlich befinden sich Balkon und Terrasse. Zudem ist jeweils ein kleiner Spielplatz und zwischen den Gebäuden ein überdachter Fahrradabstellplatz berücksichtigt. Pro Mehrfamilienhaus sind 10 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die Gebäude sind nicht unterkellert.

Die maximal zulässige EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe) orientiert sich am Straßenniveau der Erschließungsstraße rechtwinklig zur Gebäudemitte + 1,00 m. Zulässig ist eine II - III-Geschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 6,30 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,30 m. Die Gebäude erhalten ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 45°.

Da die vorhandene Bebauung entlang der Eckenweilerstraße bereits jetzt schon z.T. Gebäudehöhen von 13 bis über 14 m aufweist (entspricht einer 3-Geschossigkeit), wird für die benachbarten Grundstücke von 146/6 und 146/7 zwingend eine 2-Geschossigkeit festgesetzt um später die neuen Mehrfamilienhäuser nicht so imposant erscheinen zu lassen.

Zudem soll entlang der Eckenweilerstraße der Charakter mit Sattel- und Walmdächern bevorzugt erhalten bleiben. Deshalb werden für diesen Bereich keine Pultdächer mehr zugelassen.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten - Neuüberplanung“ enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Lediglich in Bezug auf die EFH-Festsetzungen der EFH sowie der Trauf- und Firsthöhe, und der Anzahl von Wohnungen und die Flächen für Stellplätze werden Ergänzungen gemacht.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten - Neuüberplanung“ enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Lediglich in Bezug auf Querbauten und Stellplätze werden Ergänzungen gemacht.

5.5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Eckenweilerstraße (K 4781) gesichert. Die Zufahrt zum Grundstück Flst. Nr. 146 erfolgt über das Flst. 146/5 mit einem Fahrrecht von der Eckenweilerstraße aus.

5.6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung des Gebiets

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind in der Eckenweilerstraße vorhanden. Für das Grundstück Flst. Nr. 146 erfolgen die Anschlüsse für Kanal und Wasser an der Börstinger Straße.

5.6.1 Oberflächenentwässerung

~~Das anfallende Oberflächenwasser (Dachwasser) wird dem Mischwasserkanal in der Eckenweilerstraße zu-
geführt. Die Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.~~

~~Bei Neubauten bzw. Anbauten im Geltungsbereich der 1. Änderung Für das Flurstück 146 ist die Sickerfähigkeit des Bodens im Zuge des Bauantrags nachzuweisen. Das hier anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden, ansonsten ist an den Mischwasserkanal in der Börstinger Straße anzuschließen.~~

6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen zu den einzelnen Änderungspunkten.

6.1. Bewertung des Eingriffs

6.1.1 Änderungsbereich Geschosswohnungsbau

Es handelt sich bereits im Bestand um einen größtenteils bebauten Bereich. Durch den Abbruch und anschließendem Neubau der Mehrfamilienhäuser ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Dadurch dass die geplanten Gebäude nicht unterkellert werden, hält sich der Eingriff in das Schutzgut Boden in Grenzen. Das in südliche Richtung leicht abfallende Gelände wird geringfügig aufgeschüttet um eine ebene Fläche für die Terrasse im Erdgeschoss zu bekommen.

Der sich daraus resultierende Böschungsbereich in Richtung Flst. 146 soll mit einer lockeren Sichtschutzpflanzung versehen werden.

In der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus dem Jahre 2008 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung“ wurden die einzelnen Schutzgüter auf standortbezogene Aspekte des Umweltschutzes sowie auf die möglichen Umweltauswirkungen untersucht. Die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt der einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, auch über den eigentlichen Eingriffsbereich hinaus, zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der bisher genehmigten Planung vorbereitet.

Weitergehende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen sind deshalb nicht erforderlich.

6.2. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorbereitet wird.

7. Planverwirklichung und Bodenneuordnung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum und sind größtenteils bebaut. Maßnahmen der Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von der Gemeinde getragen.

9. Anlagen

- Abgrenzungsplan M 1 : 2.500
- Lageplan Deckblatt zum Bebauungsplan M 1 : 500 im Original
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Habitat-Potenzialanalyse)

Aufgestellt:

Empfingen, den 11.04.2017

zuletzt geändert:

Empfingen, den 25.07.2017

Anerkannt und ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den

Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

.....

Armin Jöchle, Bürgermeister