



Gemeinde Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Lindenstraße“ 7. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Eutingen i.G.-Göttelfingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 27.11.2018

*Entwurf*

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	7
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	8
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>9</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>VII.</b>	<b>Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....</b>	<b>11</b>
1.	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	11
<b>VIII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>11</b>
<b>IX.</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>X.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>
<b>XI.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>12</b>

## I. Planerfordernis

Die Gemeinde Eutingen im Gäu hat im Jahr 1992 für den Bereich Lindenstraße in Göttelfingen einen Bebauungsplan aufgestellt, der im Juli 1994 rechtskräftig wurde. Deckblätter folgten in den Jahren 1995 (1. Änderung) und 1996 (2. Änderung), 2003 (3. Änderung), 2009 (4. Änderung) und 2011 (5. Änderung). Die letzte und 6. Änderung datiert vom Januar 2018 und ergänzte die textlichen Festsetzungen im allgemeinen Bereich.

Nun hat der Gemeinderat für den Bebauungsplan „Lindenstraße“ eine Absichtserklärung zur 7. Änderung gefasst. Hierbei sollte ursprünglich nur die Firstrichtung im gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden. Da die Firstrichtung aber in jedem einzelnen Grundstück eingezeichnet ist, wird die Erstellung eines neuen Lageplans erforderlich. In diesem Zuge sollen auch gleich die Deckblätter eingearbeitet werden.

Zusätzlich soll für das Dreiecksgrundstück (Flst.-Nr. 161) an der Zollernstraße anstatt einer bisher zulässigen I-Geschossigkeit nun eine II-geschossige Bauweise festgelegt werden.

Für die jetzige 7. Änderung ergeben sich somit folgende Anpassungen:

- Digitalisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Einarbeitung der Deckblätter
- Aufhebung der Firstrichtungen im gesamten Geltungsbereich
- Festsetzung einer II-Geschossigkeit auf Flurstück-Nr. 161
- Übernahme der Bestandssituation,  
wie Grenzen, Gebäude, Parkplatzflächen, Verkehrsgrün und Baumpflanzungen

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen nicht berührt sind und der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.



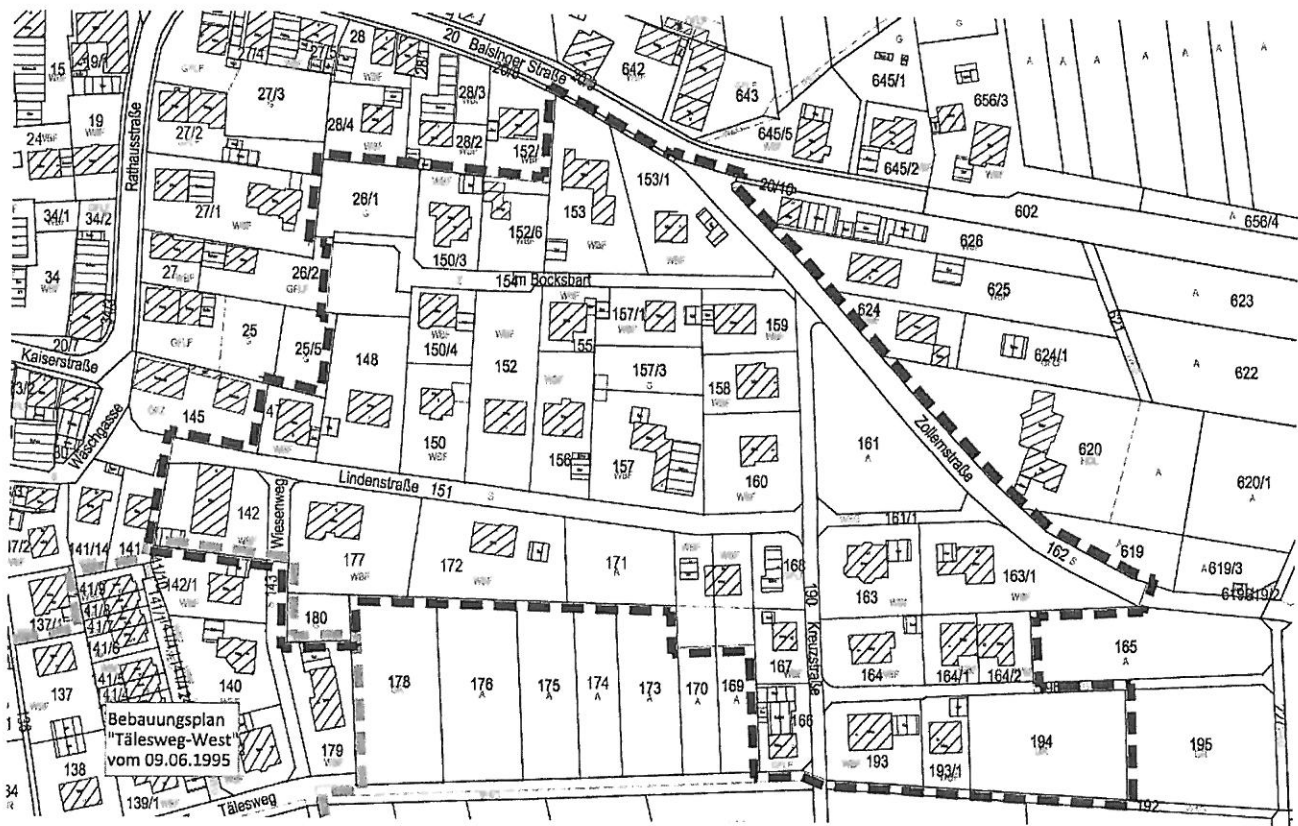


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ 7. Änderung



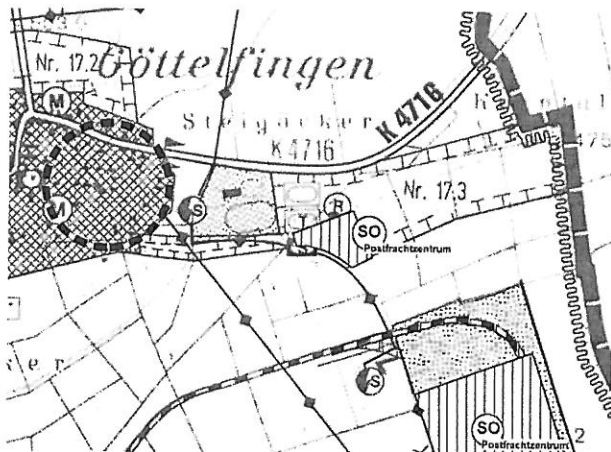


Abb. III-2: FNP 1997: Ausschnitt Teilfortschreibung FNP, 22. Änderung mit Rechtskraft vom 07.07.2006

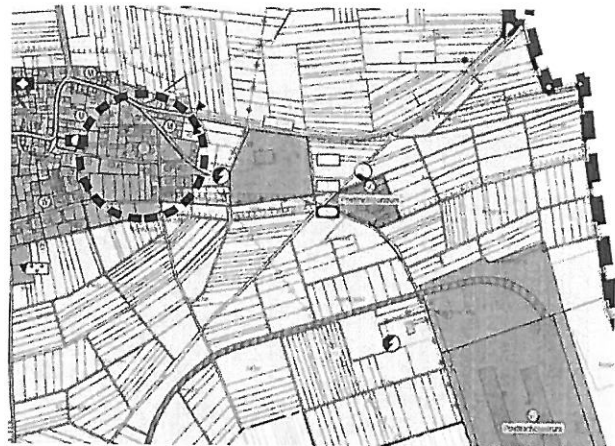


Abb. III-3: FNP 1997: Ausschnitt Digitalisierung des Planteils einschl. der 1. bis 79 Änderung/Berichtigung

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. - Empfingen – Eutingen i.G. wird die Fläche komplett als Mischbaufläche dargestellt.

In der nun digitalisierten Fassung (Stand: 16.10.2018) des Planteils vom 21.02.1996 einschließlich der 1. bis zur 79. Änderung / Berichtigung wurde der betreffende Bereich den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Lindenstraße“ angepasst und somit Misch- und Wohnbauflächen ausgewiesen.

(s. Abb. III-3)

Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt komplett in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung mit Rechtsverordnung vom 02.06.1989.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet 2 geschützte Naturdenkmäler in Form einer Sommerlinde (Flst.-Nr. 141 u. 142) und einer Krimlinde (Flst.-Nr. 25/5 u. 26/2).



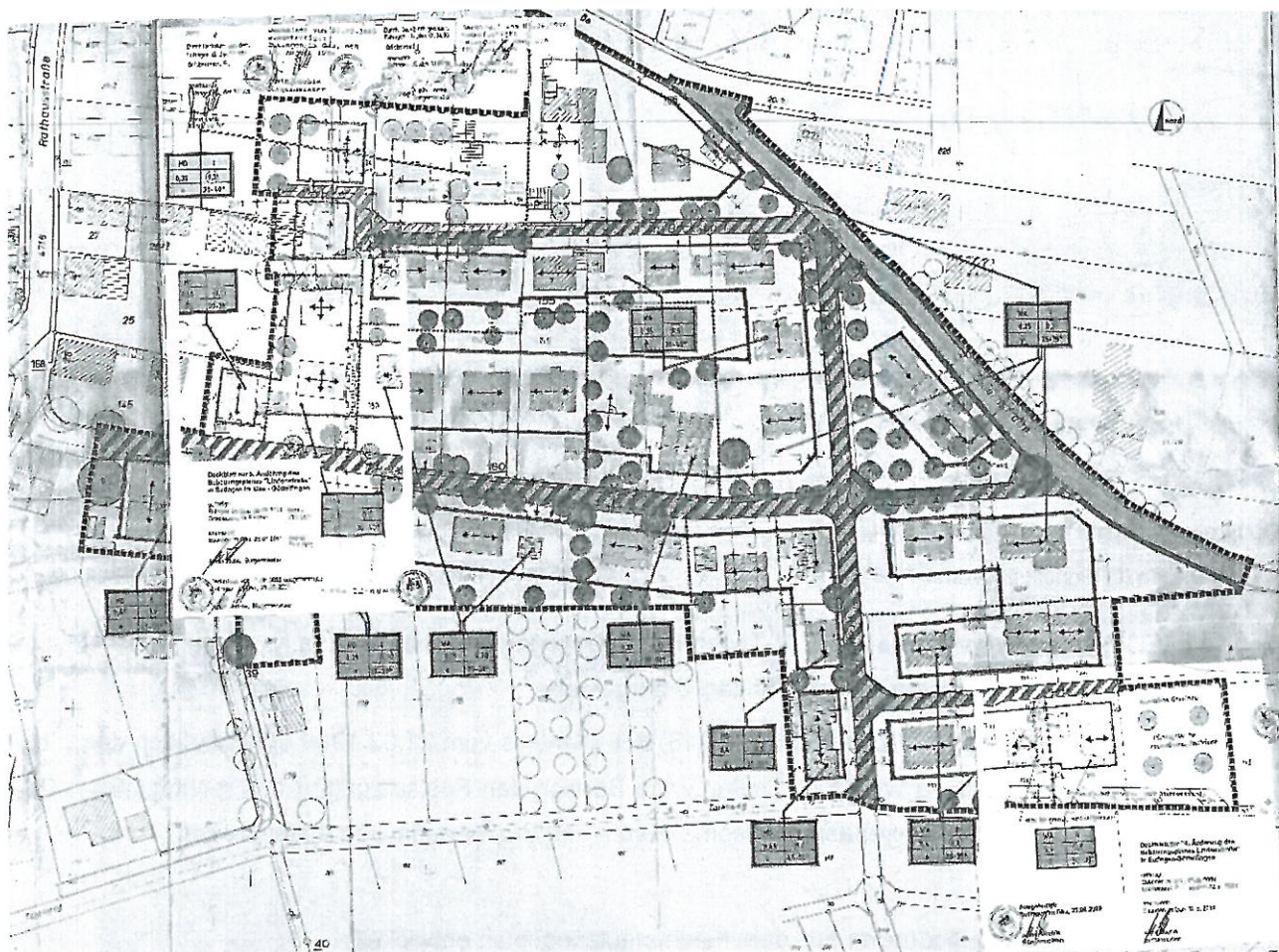


Abb. III-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet der 7. Änderung und Digitalisierung umfasst den kompletten rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenstraße“ vom 15.07.1994, einschließlich der eingearbeiteten Deckblätter der 1. Änderung vom 17.08.1995 (Stichstraße „Im Bocksbart“), der 2. Änderung vom 12.06.1996 (Drehung der Firstrichtung Flst.-Nr. 150/3 und 152/6, vorher 152/1), der 3. Änderung 2003 (nur bauordnungsrechtliche Festsetzungen, auch wegen TH) sowie der 4. Änderung vom 23.09.2009 (Flst.-Nr. 194) und der 5. Änderung vom 21.09.2011 (Flst.-Nr. 148). Die Änderungen bezogen sich hauptsächlich auf Anpassungen von Baugrenzen, Firstrichtungen, Nutzungen, Traufhöhen, Dachformen und -neigungen, Dacheindeckungen, Bebaubarkeit von Grundstücken, Uferschutzstreifen und Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.



## IV. Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohn- und Mischbebauung
- öffentliche Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Mischbebauung
- Landwirtschaftliche Flächen

### 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan „Lindenstraße“ 7. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Flurstücks 161 mit einer 2-geschossigen Bauweise geschaffen werden. Außerdem wird die Firstrichtung im gesamten Plangebiet entnommen. Des Weiteren wird der Änderungsbereich an den Bestand angepasst.

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

### 3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzel- und Doppelhäuser
Bauweise	offen; nur Einzelhäuser zulässig; abweichend
Durchschnittliche GRZ	MD: 0,4 / WA: 0,3 (max. MD 0,45 / max. WA 0,4)
Durchschnittliche Gebäudehöhe (in Bezug auf Straße) - [m]	8,00 m bis 12,00 m
Durchschnittliche Wandhöhe (in Bezug auf Straße) - [m]	max. 4,00 m (1 VG) bis 6,25 m (2 VG)
Durchschnittliche Gebäudelänge	10,00 m bis 23,50 m; zulässig gem. BBP max. 50 m (Hausgruppen)
Vorhandene Dachformen	Satteldächer
Hinweis: Die Angaben zur GRZ und WH gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen BBP.	

## **V. Städtebauliche Konzeption**

### **1. Bauliche Konzeption**

Die Gebäudestellung wird zukünftig freigestellt.

### **2. Verkehrliche Erschließung**

#### **2.1. Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Baisinger Straße, von Westen über die Kaiser-/ Rathausstraße.

#### **2.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über die Linden- und Zollernstraße zu den Zufahrten „Im Bocksbart“ und Kreuzstraße. Parkplatzflächen (wasserdurchlässiges Pflaster) in Form von Längsparkern sind vorhanden. Im gesamten Gebiet gilt Tempo 30-Zone.

#### **2.3. Fuß- und Radwegeerschließung**

Entlang der Zollernstraße verläuft bereits ein einseitiger Gehweg. Innerhalb des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 161/1 ist ein Fuß- und Radweg ausgewiesen.

### **3. Grün- und Freiraumstruktur**

#### **3.1. Öffentliche Grünflächen**

Seitlich von Straßen und Parkplätzen sind Flächen für Verkehrsgrün ausgewiesen.

#### **3.2. Private Grünflächen**

Für eine Teilfläche des Flst.-Nr. 194 ist extensives Grünland mit Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume dargestellt.

### **4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bestehenden Straßen bereits vorhanden.

Für das Flurstück 194 wird das anfallende Dachwasser in einer Zisterne gesammelt. Der Überlauf wird dem Korntalgraben zugeführt. Das Schmutzwasser gelangt in den südlich verlaufenden Abwassersammler.

## **VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

#### **1.1. Arten und Biotop**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich gering und sehr geringwertige Biotoptypen. Durch die geplanten Festlegungen entstehen deshalb nur wenig bis nicht erhebliche Auswirkungen für den Biotopschutz. Auf Grund der Biotopausstattung der vorhandenen Tierarten und Standorte ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verursacht werden.

#### **1.2. Boden**

Betroffen sind nahezu ausschließlich anthropogen überformte Böden. Durch intensive Nutzung im Hausgartenbereich sind diese Flächen sehr stark verändert. Da sich die Bodenflächen in mitten bestehender Siedlung befinden und dadurch auch große Teile bereits versiegelt sind, haben die Auswirkungen der geplanten Änderung daher eine geringe Wertigkeit für den Bodenschutz und sind deshalb als wenig erheblich bis nicht erheblich einzustufen.

#### **1.3. Grund- und Oberflächenwasser**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

#### **1.4. Klima und Luft**

Auf Grund der kleinen Fläche die das Vorhaben einnimmt, sind keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse betroffen bzw. Auswirkungen auf Kaltluft- und Durchlüftungsbahnen zu erwarten. Für das Schutzgut ist der geplante Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

#### **1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion**

Da das Gebiet bereits umgeben ist von bestehender Bebauung bilden die möglichen neuen Gebäude, wenn diese sich an der Gestalt und Höhe der umliegenden Bebauung anpassen keine Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild. Es besteht kein Bezug zur freien Landschaft die durch zusätzliche Bebauung beeinträchtigt wird. Damit ist das Plangebiet in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Strukturreichtum nur von untergeordneter Wertigkeit. Der geplante Eingriff in die Erholungsfunktion ist als nicht erheblich einzustufen.

### 1.6. Kultur und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und somit sind für das Schutzgut auch keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 1.7. Menschen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

### 1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und somit keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

## 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.



## **VII. Berücksichtigung von Starkregenereignissen**

### **1. Berücksichtigung von Starkregenereignissen**

#### **1.1. Umgang mit Außenbereichswasser**

Der Änderungsbereich ist ringsum von Gebäuden und Straßen umgeben. Eine Ableitung des anfallenden Außenbereichswassers ist über den südlich des Plangebiets verlaufenden Korntalgraben gegeben.

#### **1.2. Überflutungsrisiken im Plangebiet**

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und größtenteils bebaut. Entsprechende Entwässerungseinrichtungen sind bereits vorhanden. Es ergeben sich gegenüber der Bestandssituation keine Änderungen.

## **VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Weitere begünstigende Besonderheiten nach § 13a (2) BauGB sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- Verzicht auf 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.

## **IX. Textliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenstraße“ vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

Zusätzlich wird auf die ergänzten und überarbeiteten textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften der 3. bis 6. Änderung zum Bebauungsplan „Lindenstraße“ entsprechend verwiesen.

## X. Flächenbilanz

Wohnbauflächen (WA) gesamt	24.406 qm	62,7%
<u>davon:</u>		
→ überbaubare Fläche (24.406 m² x GRZ Ø 0,3) = 7.322 m²		
Mischbauflächen (MD) gesamt	7.900 qm	20,3%
<u>davon:</u>		
→ überbaubare Fläche (7.900 m² x GRZ Ø 0,4) = 3.160 m²		
Straßenverkehrsflächen	1.069 qm	2,7%
Gehweg	478 qm	1,2%
VBZ Wohnstraßen	3.361 qm	8,6%
VBZ Stellplätze	230 qm	0,6%
Private Grünfläche (extensiv)	1.064 qm	2,7%
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	431 qm	1,1%
	<b>38.940 qm</b>	<b>100,0%</b>

## XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.11.2018

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 27.11.2018 für die Sitzung am 27.11.2018

### Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Detenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den .....

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)