


<p><b>Sitzungsvorlage Nr. 155/2018</b>  <b>Sitzung: Gemeinderat</b>  <b>Anlage(n):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan mit Darstellung der bisher bestehenden Überfahrtsrechte (Anlage 1) vom 08.10.2018</li> <li>• Abgrenzungsplan vom 06.11.2018</li> <li>• Lageplan-Entwurf vom 06.11.2018</li> <li>• Begründung vom 06.11.2018</li> <li>• Textteil bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 06.11.2018</li> <li>• Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 30.08.2018</li> </ul>	<p><b>Sitzung am 06.11.2018</b></p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs  Erstellt: 08.10.2018</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

## 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L360“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

- Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB
- Billigung der Planunterlagen
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### **Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Das Gebäude Rohrdorfer Straße 10 befindet sich im „Sanierungsgebiet Weitingen“. Neben der Sanierung von Gebäuden, ist es auch Ziel und Zweck eines Sanierungsgebietes private Geh- und Fahrrechte, wo immer möglich durch öffentliche Erschließungsanlagen zu ersetzen und Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage neu zu ordnen, damit diese wieder sinnvoll bebaut oder im Zuge einer Nachverdichtung neu bebaut werden können.

Auf Initiative der Grundstückseigentümer soll auf den Grundstücken Flst. Nr. 943, 945 und 950 drei Wohngebäude errichtet werden. Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L360“ sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Wohnbebauung geschaffen werden.

### **Bodenordnung und Erschließung:**

Ein erster städtebaulicher Entwurf sah vor, dass über eine Stichstraße nicht nur die Grundstücke Flst. Nr. 943, 945 und 950 erschlossen werden, sondern auch die Flst. Nr. 952 und 958, sowie die rückwärtigen Bereiche der Flst. Nr. 951 und 949.

Bei dieser Konzeption hätte auch das Flst. Nr. 958 einen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße erhalten können. Dieses Grundstück ist seither von der Ergenzinger Straße über das Flst. Nr. 953 erschlossen und grundbuchrechtlich gesichert.

Die Gespräche mit den Grundstückseigentümern ergaben, dass diese Nachverdichtung und öffentliche Erschließung der Grundstücke von den Eigentümern der Grundstücke 949, 951 und 952 und 958 nicht gewünscht wird.

Das ursprünglich untersuchte Gebiet wurde daher verkleinert, so dass eine Nachverdichtung und Neuordnung der Flächen nur noch auf den Flst. Nr. 943 und 945 und 950 erfolgen soll.

Das Flst. Nr. 950 hat als Hinterliegergrundstück bisher keine öffentliche Erschließung. Im Grundbuch ist zu Gunsten dieses Grundstückes und des benachbarten Grundstückes Flst. Nr. 952 ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Dieses Fahrrecht führte zwischen dem Flst. Nr. 943 und 945 und dann entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 945 zum Flst. Nr. 950. Verließ dann an der östlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 950 zum Flst. Nr. 952 (siehe Anlage 1). Der heute etwas seltsam aussehende Verlauf der Wegstrecke basiert darauf, dass vor dem Baugebiet „Käppele“ die Grundstücke nördlich des Flst. Nr. 943 anders zugeschnitten waren.

Mit der Neuordnung der Grundstücke werden die Flst. Nr. 943, 945 und 950 über eine öffentliche Erschließungsstraße im Norden der Grundstücke erschlossen. Der Eigentümer des Flst. Nr. 952 hat erklärt, dass er keine Beteiligung an der Umlegung wünscht, jedoch das im Grundbuch eingeräumte Fahrrecht nicht mehr benötigt und für die Bewirtschaftung seines Gartengrundstücks die bestehende Anbindung an die Ergenzinger Straße ausreichend ist. Der Eigentümer hat der Löschung der Grundbucheintragung bereits zugestimmt.

### **Verfahren:**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L 360“ erfolgt gemäß § 13a BauGB, sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt, die zulässige Grundfläche (kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>) deutlich unterschritten ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange/Aussagen zur Betroffenheit der Schutzgüter Arten, Biotope, Boden, Wasser, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Erholung und Mensch sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen
- Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung ist aufgrund europäischer Vorgaben erforderlich.

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

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst die Flst. Nr. 943, 945 und 950 und hat eine Fläche von 2368 m<sup>2</sup>.

**Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen:**

Regionalplan:	bestehende Wohnbaufläche
Flächennutzungsplan:	bestehende Mischbaufläche
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete):	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

Sowohl im Regionalplan, als auch im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L360“ als Baufläche ausgewiesen. Das geplante Wohngebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB entwickelt.

**Umweltbelange und Artenschutzbelange:**

Aufgrund der europarechtlichen Vorgaben können Belange des Artenschutzes nicht im Rahmen der Abwägung behandelt werden, weshalb eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt wurde.

**Vergabe Planungsauftrag:**

Der Auftrag zur Erstellung einer Städtebaulichen Konzeption und der Bebauungsplanunterlagen wurden an das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH in Rottenburg a. N. vergeben. Der Auftrag zur Artenschutzrechtlichen Untersuchung an das Büro HPC in Rottenburg a. N. Die Kosten für die Bauleitplanung einschließlich der notwendigen Gutachten, sowie einer Pauschale für den Verwaltungsaufwand werden von den Grundstückseigentümern getragen.

**Billigung der Entwurfsplanung:**

Bevor der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in das Verfahren gebracht werden, sind diese vom Gemeinderat zu billigen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan in der Fassung vom 06.11.2018
- Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 06.11.2018
- Textteil, bestehend aus Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2018
- Begründung in der Fassung vom 06.11.2018
- Artenschutzrechtliche Untersuchung in der Fassung vom 30.08.2018

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Wie bereits erwähnt kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Auswirkungen der Planung unterrichtet und kann sich in-

nerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern. Die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Parallel zur Auslegungsfrist werden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und erhalten Gelegenheit eine Stellungnahme zur Planung abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB und § 4a BauGB).

**Beschluss:**

- 1. Das Verfahren zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L 360“ wird eingeleitet.**
- 2. Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen:**
  - **Abgrenzungsplan in der Fassung vom 06.11.2018**
  - **Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 06.11.2018**
  - **Textteil, bestehend aus Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2018**
  - **Begründung in der Fassung vom 06.11.2018**
  - **Artenschutzrechtliche Untersuchung in der Fassung vom 30.08.2018**
- 3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.**

**Die Einleitung des Verfahrens und die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist besteht die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern.**

**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Behörden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.**