



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Lindenstraße“ 7. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Eutingen i.G.-Göttelfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 09.04.2019

Entwurf

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2. Dorfgebiet – MD (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

sonstige Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für örtliche Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneinträge im Plan maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich zu ihnen gehöriger Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz bei der Geschossflächenermittlung anzurechnen sind.

Entsprechend den Nutzungsschabloneinträgen im Plan, erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die festgesetzten Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegen stehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluss an die Erstgarage zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind bindend. Im Falle einer, gegenüber der vorgeschlagenen, abweichenden Grundstücksaufteilung, sind die Zufahrtsregelungen sinngemäß zu übernehmen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sofern für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang des bestehenden Grabens wird ein Uferschutzstreifen mit einer Breite von 5 m ausgewiesen. Der Uferschutzstreifen ist von baulichen Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen frei zu halten.

Für das Flst. Nr. 194 gilt:

Das Dachwasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Der Überlauf ist dem Korntalgraben zuzuführen.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die zum Schutze von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

11. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Es wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser hingewiesen. Danach müssen kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.
- Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Flst. Nr. 194:

- Im Ostteil des Flurstücks wird die bisherige Ackerfläche vom Grundstückseigentümer in extensives Grünland umgewandelt. Zusätzlich pflanzt der Eigentümer auf dieser Fläche von ca. 1070 m² vier hochstämmige Obstbäume. Die damit geschaffene Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften, was bedeutet, dass die Fläche nicht gedüngt und jährlich max. eine 1-2malige Mahd erfolgen darf.

Flst. Nr. 148:

Ersatzmaßnahme:

- Pflanzung und dauerhafte Pflege eines hochstämmigen Laubbaumes im Bereich der neu geschaffenen Grundstückfläche entsprechend dem Deckblatt zum Lageplan
- Pflanzung und dauerhafte Pflege von 2 Laubbäumen (Mittelstamm) entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen; Veränderungen des Standorts sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig

Ausgleichsmaßnahme:

- Erhalt und dauerhafte Pflege der bestehenden, jedoch bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzten, 4 Obstbäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, entsprechend dem Deckblatt zum Lageplan
- Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen; Veränderungen des Standorts sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig.

Weitere Festsetzungen:

(Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

- 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.
- Der am Baum vorhandene Höhlenbrüter-Nistkasten (Flst. Nr. 161) ist außerhalb der Vogelbrutperiode abzuhängen. Nach Reinigung und Instandsetzung ist dieser an einer geeigneten Stelle im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung zu verhängen.
- Der Verlust von zwei zukünftigen Habitatbäumen (Flst. Nr. 161) für Vögel ist durch die Anbringung zweier zusätzlicher Höhlenbrüter-Nistkästen im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung zu ersetzen.
- Der Verlust diverser für Fledermäuse geeigneter Tageshangplätze ist durch die Anbringung eines Fledermaus-Sommerquartier-Kastens im Geltungsbereich oder in der Nähe auszugleichen.

13. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Flächen sind - als Teil der Erschließungsanlage- mindestens in der im Plan angegebenen Zahl, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Stammhöhe 3m, 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand) zu pflanzen; die Pflanzflächen sind mit Laubsträuchern einzugrünen und im wesentlichen als Rasenflächen auszubilden (öffentliches Pflanzgebot).

An den Stellen, die im Plan durch Darstellung eines größeren Pflanzgebotskreises hervorgehoben wurden, sind größere Bäume mit großem künftigen Kronenvolumen (Stammumfang 16 - 18 cm, Stammhöhe 4 m, sonst wie vor) zur optischen Gliederung des Gebietes zu pflanzen.

Durch Verschiebung von Grundstückseinfahrten können in der Anordnung der Pflanzflächen geringfügige Veränderungen auftreten.

Pflanzmaßnahmen (öffentliche Pflanzgebote) müssen spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt sein.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Bäume, die nicht durch geplante Überbauungen, bzw. Zufahrt oder sonstige Belagsflächen in Anspruch genommen werden, müssen erhalten werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass der stoffliche Zustand einer Erhaltung entgegensteht. Bezüglich der als Naturdenkmale geschützten Bäume wird auf die Hinweise (1994) gegebenen Ausführungen verwiesen.

In den Bauantragsunterlagen sind sämtliche bestehenden Bäume, unter besonderer Kennzeichnung der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume, verbindlich zu beschreiben und darzustellen.

15. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen, bzw. der Ersatz derselben durch eine maximal 1,0 m hohe Stützmauer bleibt den betroffenen Eigentümern freigestellt.

Geländeänderungen jeder Art sind genehmigungspflichtig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen (Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden). Von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Abgrabungen und Aufschüttungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Die bestehenden Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lindenstraße“ vom 15.07.1994 gelten unverändert weiter. Folgende Hinweise werden noch ergänzt:

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 die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

2. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3. Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4. Pflanzliste

Vorschläge zur Baumartenauswahl sind der Baumartenliste (Anlage zur Begründung 1994) zu entnehmen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 02.06.1989 sind einzuhalten. Diese Rechtsverordnung kann während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.04.2019 für die Sitzung am 09.04.2019

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm



Dettenseer 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)



**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 09.04.2019

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 27.11.2018 sind grau hinterlegt

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	7
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
V.	Städtebauliche Konzeption	8
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	8
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	9
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
VII.	Berücksichtigung von Starkregenereignissen	11
1.	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	11
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	11
IX.	Textliche Festsetzungen	11
X.	Flächenbilanz	12
XI.	Anlagen	12

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. Des Weiteren werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen neugefasst und im Rahmen der 7. Änderung ergänzt.

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
- Kennzeichnung von zwei Habitatbäumen im Lageplan
- Festsetzung „Stellung der baulichen Anlagen“ wird entnommen
- Aufnahme einer Festsetzung des Artenschutzes (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

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.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Göttelfingen, im östlichen Bereich. Nördlich verläuft die Baisinger Straße. Ansonsten grenzen ringsum Wohn- und Mischbebauung an, im Süden geringfügig Grün- und Ackerflächen sowie ein Graben. (s. Abb. II-1).

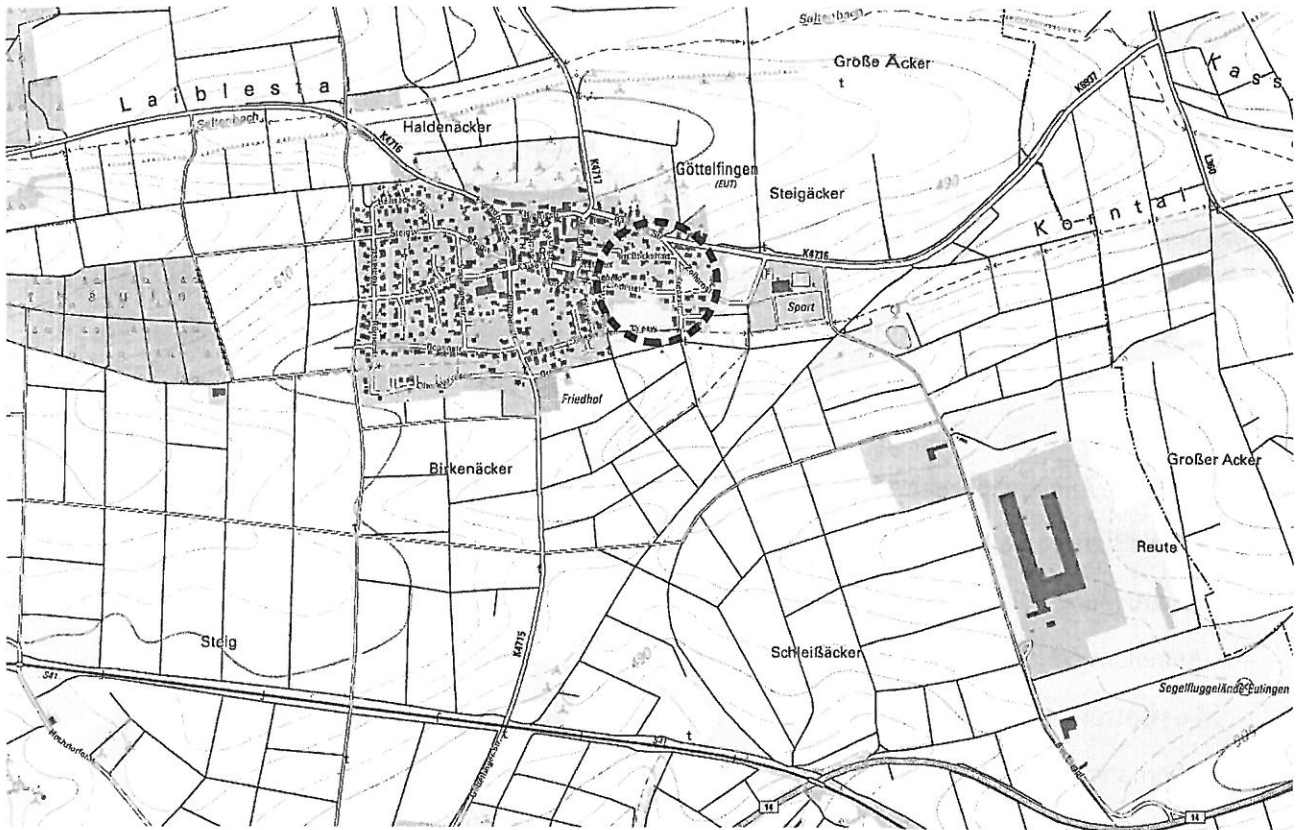


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,894 ha beinhaltet die Flurstücke 26/1, 26/2 i.T., 26/3, 117 (Tälesweg) i.T., 142, 143 (Wiesenweg) i.T., 147, 148, 150, 150/3, 150/4, 151 (Lindenstr.) i.T., 152, 152/1 i.T., 152/6, 153, 153/1, 154 (Im Bocksbart), 155, 156, 157, 157/1, 157/3, 158, 159, 160, 161, 161/1 (Weg), 162 (Zollernstr.) i.T., 163, 163/1, 164, 164/1, 164/2, 166, 167, 168, 169 i.T., 170 i.T., 171, 172, 177, 180, 190 (Kreuzstr.) i.T., 193, 193/1, 194 und 196 (Weg) i.T.

Er grenzt unmittelbar an die Flurstücke:

im Norden: 20 (Baisinger Straße), 20/8 (Weg), 20/10 (Weg), 28/2, 28/4 und 152/1 i.T.

im Westen: 25, 25/5, 26/2, 27/1, 27/2, 141, 145 und 151 (Lindenstr.) i.T.

im Süden: 117 (Tälesweg) i.T., 142/1, 143 (Wiesenweg) i.T., 169 i.T., 170 i.T., 173, 174, 175, 176, 178, 179, 190 (Kreuzstr.) i.T. und 192 (Weg).

im Osten: 162 (Zollernstr.) i.T., 165, 195, 196 (Weg) i.T., 619, 620, 624, 625 und 626.

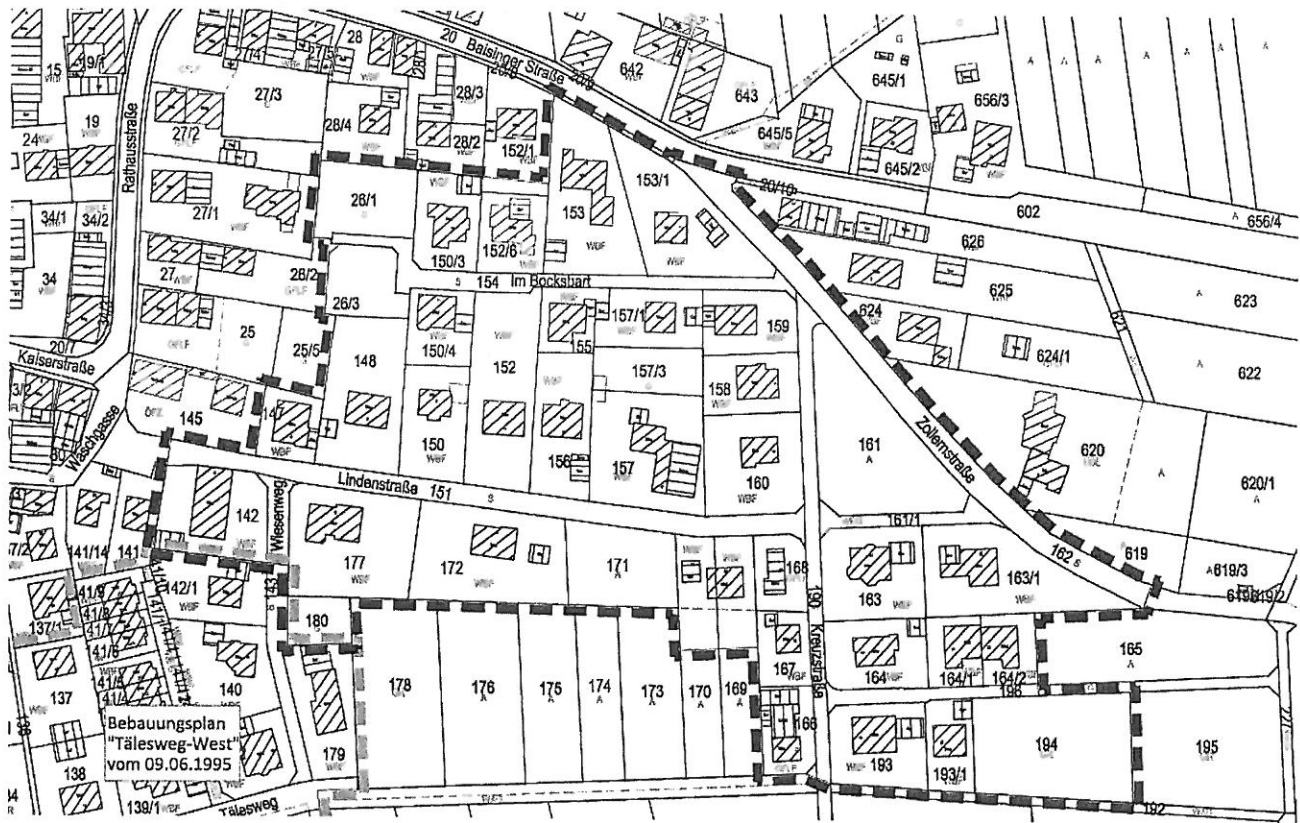


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ 7. Änderung

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Misch- und Wohnbauflächen
Rechtskräftige Bebauungspläne	Lindenstraße vom 15.07.1994 mit Änderungen
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden
Oberflächengewässer	Kornalgraben, südlich angrenzend
Wasserschutzgebiete	Talmühlequelle, Zone III
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden

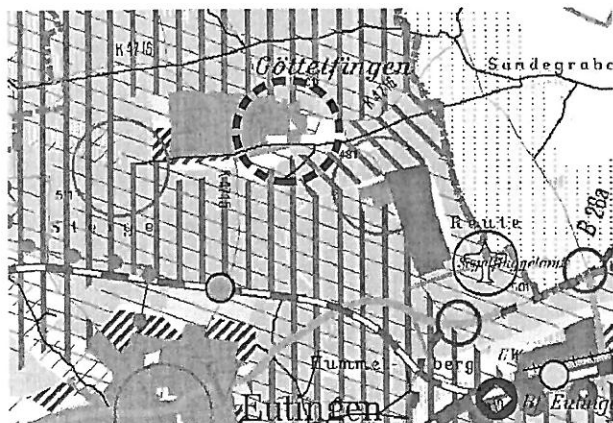


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordschwarzwald 2015 (hier: Teilregionalplan Landwirtschaft vom 31.03.2017) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche und geringfügig als Flur (nur Flst.-Nr. 161) ausgewiesen (s. Abb. III-1).

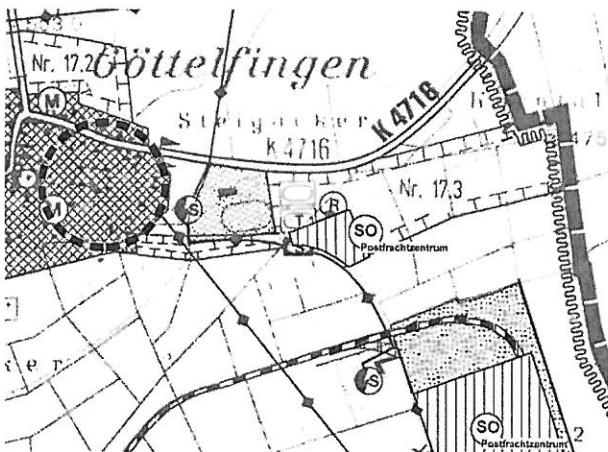


Abb. III-2: FNP 1997: Ausschnitt Teilfortschreibung FNP, 22. Änderung mit Rechtskraft vom 07.07.2006

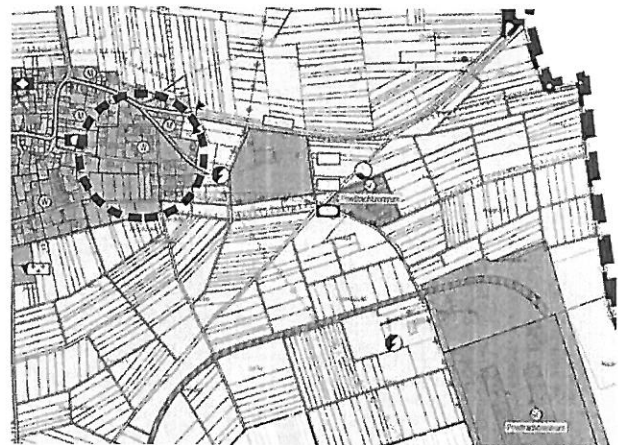


Abb. III-3: FNP 1997: Ausschnitt Digitalisierung des Planteils einschl. der 1. bis 79 Änderung/Berichtigung

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).

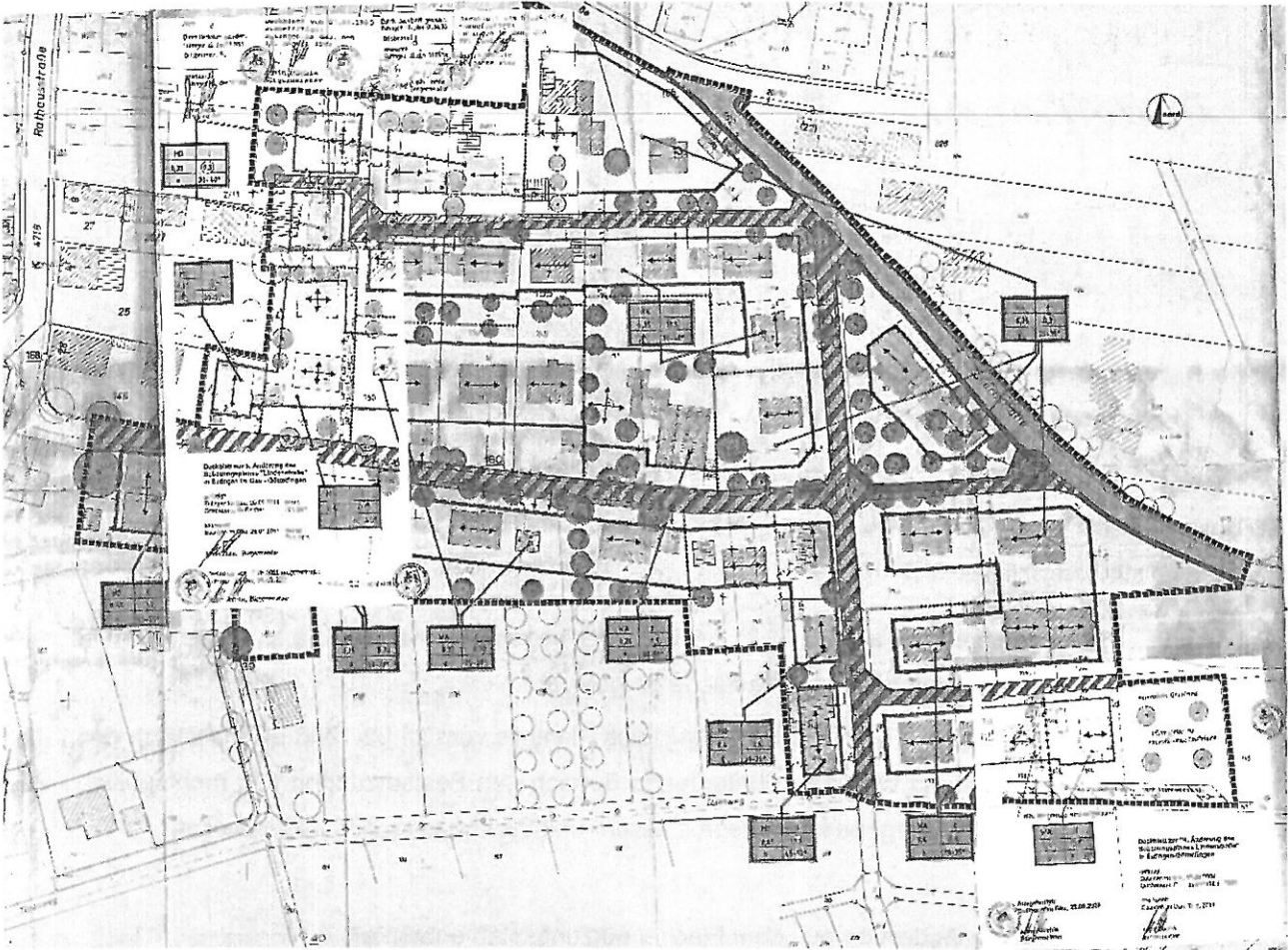


Abb. III-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan

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 neue 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 Struktureichtum 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.~~

Es wurden entsprechende Höhlenbrüternistkästen und Fledermaussommerquartierkästen im Bebauungsplangebiet aufgenommen. Da sich die Bebauungsplanänderung nur auf die Aufhebung der Firstrichtung und der Erhöhung der Geschossigkeit auf Flst. Nr. 161 bezieht sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. An bestehenden Bäumen werden keine Änderungen vorgenommen. Die bestehenden Höhlenbrüternistkästen und Fledermaussommerquartierkästen bleiben an ihren bisherigen Standorten bestehen. Neue werden nicht angebracht, da keine Ausgleichsmaßnahmen durch einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gefordert sind.

Weiter wurden zwei zukünftige Habitatbäume (Höhlenbäume) festgestellt. Da die Beseitigung der Bäume nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist und somit auch kein Verlust geplant ist, sind hier erstmal keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Die beiden Bäume werden im Lageplan als „Habitatbäume“ gekennzeichnet, sodass bei Verlust der entsprechende Grundstückseigentümer eine Ausgleichsmaßnahme gemäß Ziffer 12. der textlichen Festsetzungen vornehmen muss.

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 (~~bauordnungsrechtliche Festsetzungen~~) und ~~Hinweise~~ 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. ~~Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 7. Änderung~~ ~~neugefasst und ergänzt.~~

X. Flächenbilanz

Wohnbauflächen (WA) gesamt	24.406 qm	62,7%
<u>davon:</u>		
→ überbaubare Fläche (24.406 m ² x GRZ Ø 0,3) = 7.322 m ²		
Mischbauflächen (MD) gesamt	7.900 qm	20,3%
<u>davon:</u>		
→ überbaubare Fläche (7.900 m ² x GRZ Ø 0,4) = 3.160 m ²		
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%
	<hr/>	
	38.940 qm	100,0%

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.04.2019 ~~12.11.2018~~

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 27.11.2018 für die Sitzung am 27.11.2018

Geänderte Fassung vom 09.04.2019 für die Sitzung am 09.04.2019

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer 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)