

Bebauungsplan „Horber Weg“

- 3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB -

Am 29.01.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in seiner öffentlichen Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie den geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.01.2026 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

zeichnerischer Teil:

- Reduzierung der Breite der Stichstraße „Fichtenstraße“ auf 5,50 m
- Anpassung Retentionsbecken
- Ausweisung Flst. 1537 als private Grünfläche
- Aufnahme Versorgungsfläche (Umspannstation)

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aufnahme Versorgungsfläche (Umspannstation)
- Korrektur der Anzahl der zu versetzenden Bäume auf das Flst. 1357 (8 Bäume)

Örtliche Bauvorschriften:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung der Regelungen zu Einfriedungen hinsichtlich Solarzäunen

Begründungen:

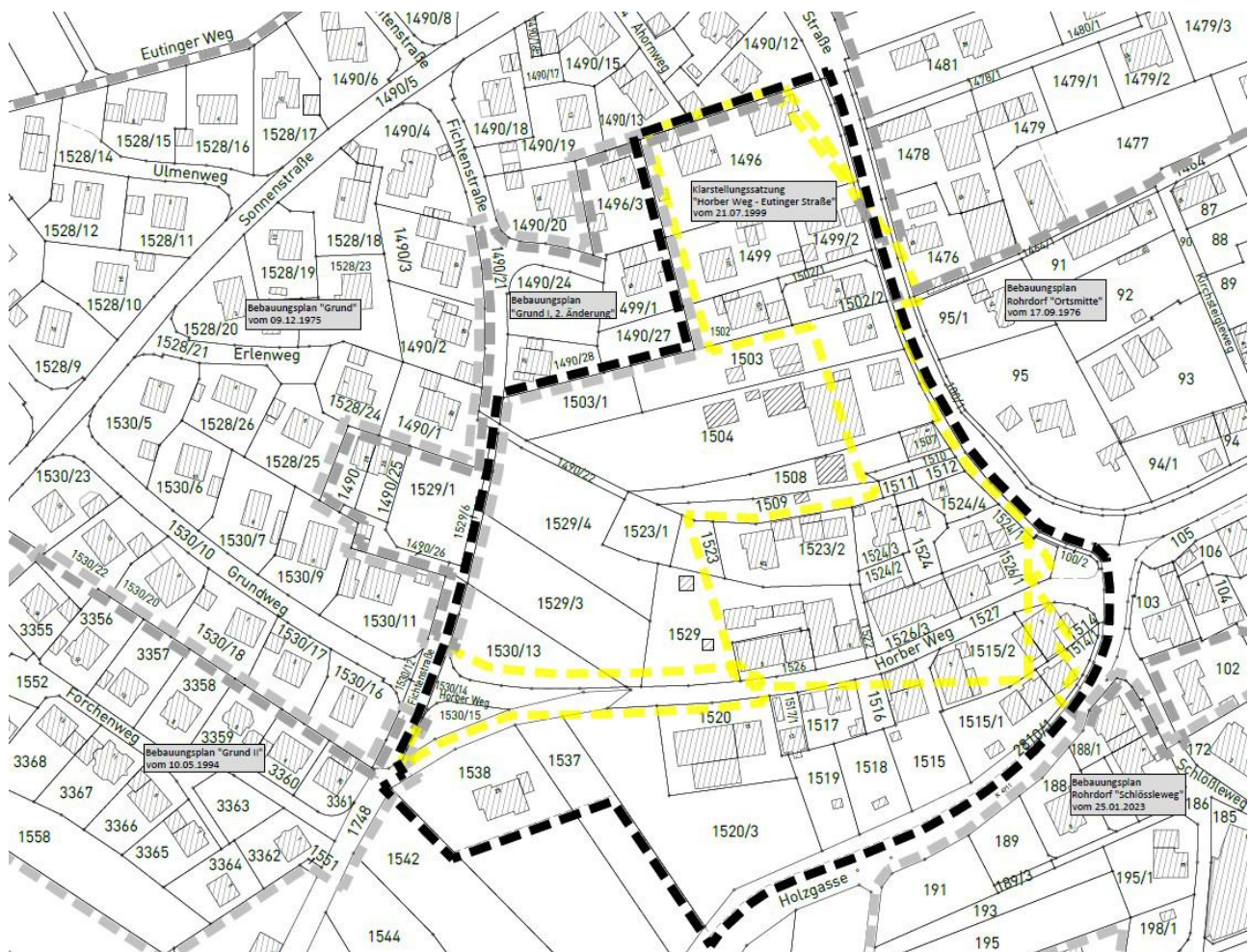
- Anpassung Flächenbilanz
- Korrektur Wohneinheiten aufgrund geänderter Planung
- Aktualisierung Abbildung „Städtebauliche Konzeption“
- Aufnahme Versorgungsfläche gemäß Planungsrecht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Eutingen im Gäu, im südwestlichen Bereich des Ortsteils Rohrdorf. Es grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,05 ha beinhaltet die Flurstücke 100/2, 1496, 1490/22 i.T., 1499,

1499/2, 1502, 1502/1, 1502/2, 1503, 1503/1, 1504, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1514, 1514/1, 1515, 1515/1, 1515/2, 1516, 1517, 1517/1, 1518, 1519, 1520, 1520/3, 1522, 1523, 1523/1, 1523/2, 1524, 1524/1, 1524/2, 1524/3, 1524/4, 1526, 1526/1, 1526/3, 1527, 1529, 1529/3, 1529/4, 1530/13, 1530/14, 1530/15, 1537 i.T., 1538 i.T., 1748 i.T., 2810 i.T. und 2810/1 i.T.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der untenstehender Plandarstellung zu entnehmen.



In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden folgende planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Ausgleich/ Anlage einer Streuobstwiese im Umfang von 8.995 m² auf den Flurstücken 1210 in 72184 Eutingen im Gäu, 3272 in 72184 Eutingen im Gäu – Rohrdorf und 1357 in 72184 Eutingen im Gäu. Siehe Anlagen 1 und 2.
- Versetzen der bestehenden Bäume Nr. 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 15 auf das Flurstück 1357 auf einer Fläche von 1.800 m² in 72184 Eutingen im Gäu. Siehe Anlage 1.
- Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese im Umfang von 8.190 m² auf den Flurstücken Nr. 1210 i.T. in 72184 Eutingen im Gäu, 3272 in 72184 Eutingen im Gäu – Rohrdorf und Flst Nr. 1357 i.T. in 72184 Eutingen im Gäu. Siehe Anlagen 1 und 2.
- Verhängung von 27 Nistkästen auf den Flurstücken 1530/15 und 1520/3 (planintern), 1767, 1768 und 2793

in 72184 Eutingen im Gäu – Rohrdorf. Siehe Anlagen 3 und 4.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich des „Horber Wegs“ geschaffen werden, um der Nachfrage nach neuem Wohnraum im Innenbereich von Rohrdorf nachzukommen. Gleichzeitig können die bestehenden Siedlungsbereiche in der Ortslage entlang der „Eutinger Straße“ gesichert und überplant werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung des gewachsenen Ortskernes zu vermeiden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Voraussetzungen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB werden erfüllt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 Quadratmeter.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der Schutzgüter aus § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB, denn durch den Bebauungsplan werden weder Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Außerdem sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Hinweise zu den Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzes:

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB sowie
- der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB
abgesehen.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus

- Abwägungsprotokoll,
- zeichnerischem Teil,
- Textteil,
- örtlichen Bauvorschriften und
- Begründung inklusive Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit saP-Bögen, Biotopausnahmeantrag, Immissionsgutachten, Geruchsgutachten)

wird in der Zeit vom 09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 im Internet unter <https://www.eutingen-im-gaeu.de/leben-wohnen/bauleitplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren> veröffentlicht.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.
- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (l.goettler@eutingen-im-gaeu.de); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Eutingen im Gäu, Zimmer 302, Marktstraße 17, 72184 Eutingen während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.

- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der Gemeindeverwaltung Eutingen im Gäu, Flur vor Zimmer 402, Marktstraße 17, 72184 Eutingen während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Eutingen im Gäu, 03. Februar 2026



gez. Markus Tideman

Bürgermeister