

Eutingen im Gäu Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan "Laiberin" – 5. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB in Eutingen im Gäu

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.01.2022 für die Sitzung am 15.03.2022, mit Ergänzung nach GR am 16.03.2022

Entwurf





# Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens	4
3.1	Maßgebliche Faktoren	4
3.2	Flächenbilanz	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
4.1	Übergeordnete Planungen	6
4.2	Bestehende Bebauungspläne	
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	9
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung	9
6.	Städtebauliche Konzeption	10
6.1	Bauliche Konzeption	10
6.2	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz	11
6.3	Verkehrliche Erschließung	
6.4	Grün- und Freiraumstruktur	
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange	13
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht	13
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren	18
8.1	Lärmemissionen (Lärm aus dem Plangebiet auf den umliegenden Bestand)	18
8.2	Lärmimmissionen (auf das Plangebiet einwirkender Lärm)	18
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
9.1	Art der Nutzung	19
9.2	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen	19
9.3	Bauweise und zulässige Gebäudelängen	20
9.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	
9.5	Flächen für den Gemeinbedarf	
9.6	Beschränkung von Wohneinheiten	
9.7	Verkehrsflächen	
9.8 9.9	Öffentliche Grünflächen	21
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und dschaft	21
Luil	d d c l l d l c l l l l l l l l l l l l	∠ ا



11	Anlagen	24
10.8	Oberirdische Stellplätze	24
10.7	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen	23
10.6	Einhausungen von Abfallbehältern	23
10.5	Geländemodellierungen	23
10.4	Einfriedungen und Stützmauern	23
10.3	Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen	23
10.2	Werbeanlagen	23
10.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
10.	Örtliche Bauvorschriften	22
9.10	Bindung für Bepflanzungen	22



#### 1. Planerfordernis

Aufgrund erhöhter Nachfrage, möchte die Gemeinde Eutingen im Gäu neue Wohnbauflächen ausweisen.

Erklärtes Ziel ist es zum einen junge Bürger in der Gemeinde zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Aufgrund der sich stetig verändernden Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung wird der Bedarf an kleineren Wohnungen zunehmen. Die Verwaltung möchte nun neben den bisherigen klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch diesem Wandel gerecht werden und kleinere Wohneinheiten im Innenbereich generieren. Dabei ist es wichtig, dass mit überzeugenden städtebaulichen Planansätzen diese geänderten Wohnformen in der Bevölkerung akzeptiert werden.

Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen hat die Gemeinde ebenso dafür Sorge zu tragen, stets die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu prüfen und diese ggf. anzupassen. Aus diesem Grund soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes neben der o.g. Wohnbauentwicklung auch der bestehende Kindergarten "Fantadu" planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeiten für eine Erweiterung geschaffen werden. Die sich stetig positiv entwickelnden Kinderzahlen, unter anderem durch Schaffung von neuem Wohnraum, z.B. im kürzlich entwickelten Neubaugebiet "Vollmaringer Weg", sowie die neuen Betreuungskonzepte, lassen die Bildungseinrichtung in ihrer jetzigen Form an ihre Kapazitätsgrenzen kommen. Aus diesem Grund ist hier eine zukunftsfähige und moderne Erweiterung, abgestimmt auf die heutige Bedürfnisse, geplant.

Weitere Privatanfragen zur Wohnbauentwicklung gibt es für die bisher bestehende Kleingartenanlage südlich der "Bergstraße". Da sich diese Fläche im Innenbereich des Gemeindegebiets befinden und die Grundstücke vollständig erschlossen sind, bietet sich diese städtebauliche Nachverdichtung ebenfalls an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Laiberin" – 5. Änderung soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, "die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."



# 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

# 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nördlichen Siedlungsgebiets in Eutingen im Gäu. Rund herum grenzt bestehende Bebauung überwiegend in Form von Wohngebäuden an. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebiets die Grundschule der Gemeinde Eutingen i.G.

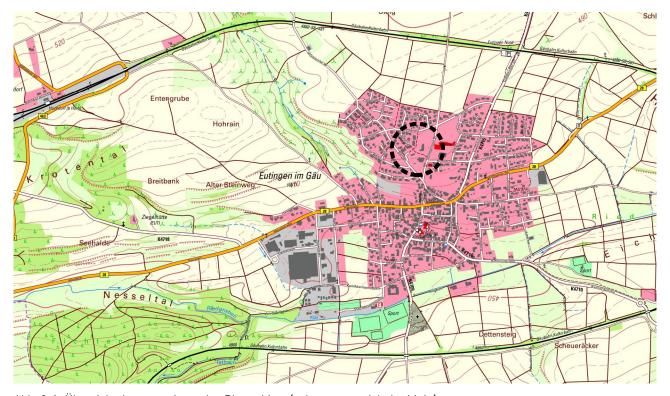


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



# 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,28 ha beinhaltet die Flurstücke 5983 i.T., 6882/2, 6882/3 10000, 10001, 10068 i.T., 10069 ("Lochenstraße"), 10073, 100078 i.T. ("Bergstraße") und 10079.

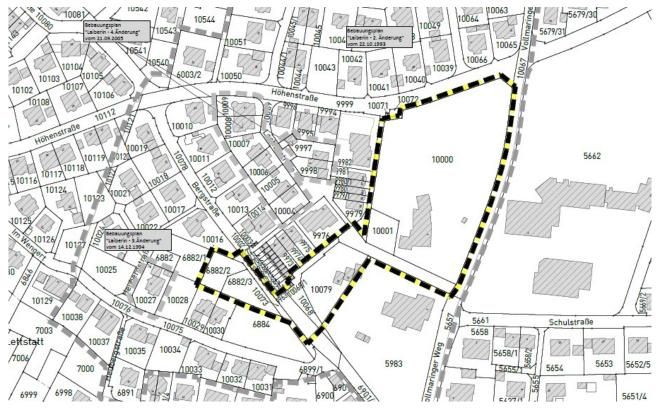


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Laiberin" – 5. Änderung



# 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

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 zur Bebauung anstehenden Flächen sind erschlossen.
- 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.

#### 3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 12.815 m²	<b>≙</b> 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 1.500 m²	<b>≙ 11,7 %</b>
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 1.273 m²	≙ 10 %
Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,6)	ca. 4.522 m²	<b>≙</b> 35,3 %
Anteil Siedlungsfläche (WA GRZ 0,6)	ca. 4.356 m²	<b>≙</b> 34 %
Anteil Siedlungsfläche (WA GRZ 0,4)	ca. 1.163 m²	≙ 9 %
davon max. überbaubare Fläche	(5.327 m² + 465 m²)	5.792 < 20.000 m²



# 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche, Flur
Flächennutzungsplan	Geplante / bestehende Fläche für den Gemeinbedarf, bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP "Laiberin" – 2. Änderung vom 22.10.1993 mit 3. Änderung vom 14.12.1994 und 4. Änderung vom 21.09.2005 (außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung)
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasserversorgung Schutzzone III
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem/</sub> HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-



# 4.1 Übergeordnete Planungen





Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet teilweise als geplante Nutzungsart bestehende Siedlungsfläche sowie teilweise als Flur ausgewiesen. Widersprüche zur übergeordneten Raumordnung bestehen daher nicht.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als geplante / bestehende Fläche für den Gemeinbedarf, sowie teilweise Wohnbaufläche dargestellt.

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung ist auf den als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich teilweise eine Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen und soll daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Damit entspricht die Planung nur teilweise den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich nördlich im Plangebiet und ein kleiner Teilbereich nördlich der "Bergstraße" nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt wird, soll hier im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung Geschosswohnungsbau mit bis zu je 9-14 Wohneinheiten vorgesehen werden. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebäude muss der genannte Bereich des Plangebiets daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird sichergestellt, da die geplante Wohnnutzung direkt an bestehende Wohnnutzungen angrenzt. Eine nachrichtliche Berichtigung ist ausreichend und erfolgt zeitnah nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.



# 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Laiberin" – 2. Änderung von der Planung um 1,30 ha überplant.

Der Bebauungsplan "Laiberin" wurde im Jahr 1995 vollständig durch die 2. Änderung überplant. Anschließend gab es kleinere Anpassungen im Rahmen einer 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes, welche allerdings außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und daher irrelevant sind.

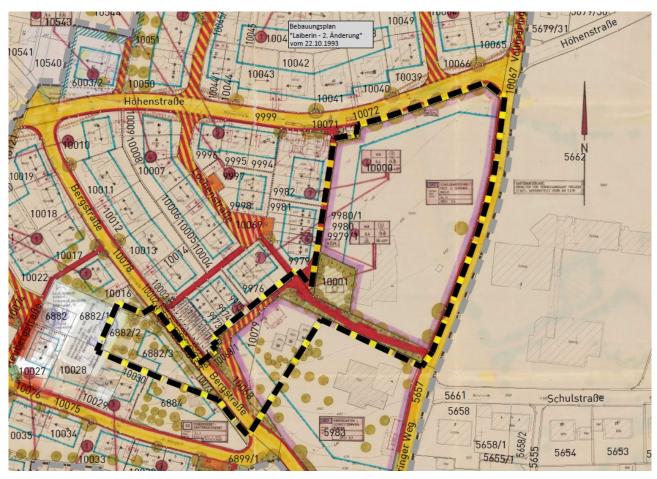


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Laiberin" – 2. Änderung mit 3. und 4. Änderung



# 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasserversorgung Schutzzone III. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes vom 20.10.2010 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 14.12.2021

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



# 5. Ziele und Zwecke der Planung

#### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Kindergarten "Fantadu", Schwesternwohnungen)
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen, z.T. Spielplatz und Straßenbegleitgrün
- öffentliche Verkehrsflächen, Wege und Parkplätze

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

- Wohngebäude in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau
- Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Grundschule, katholischer Kindergarten "St. Georg")
- private Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen, Wege und Parkplätze

#### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bereits bestehenden Kindergartens "Fantadu" sowie eine städtebauliche Nachverdichtung in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Gleichzeitig wird der bestehende Spielplatz verlegt und modernisiert. Konkreten Nachfragen zur Errichtung von Einfamilienhäusern südlich der "Bergstraße" auf den Privatgrundstücken kann mit der vorliegenden Planung ebenfalls nachgekommen und damit der Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich gedeckt werden.



# 6. Städtebauliche Konzeption

# 6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption



#### 6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 0,83 ha (Geltungsbereich abzüglich Kindergarten) können sowohl Mehrfamilien-Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

2 Einfamilienhäuser	2 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	1 WE
2 Mehrfamilienhäuser mit je 14 WE	28 WE
1 Mehrfamilienhaus mit je 9 WE	9 WE
	= 40 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäusern (2 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 5 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen 39 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 59 Einwohner, zusammen 64 Einwohner und somit ca. 77 Einwohner pro Hektar. Diese Bruttowohndichte übersteigt den raumordnerischen Orientierungswert für Eutingen i.G. als Kleinzentrum der lt. Regionalplan bei 60 Einwohner je Hektar liegt. (s. Regionalplan)

#### 6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen, welche an das Plangebiet angrenzen. Neue Erschließungswege sind nicht erforderlich. Die nördlich geplanten Mehrfamilienhäuser (WA III) sollen allerdings ausschließlich über den östlich angrenzenden "Vollmaringer Weg" erschlossen werden, um einen übermäßigen Verkehr auf der "Höhenstraße", an welche viele Einfamilienhäuser direkt angebunden sind, zu vermeiden. Das rückwärtig gelegene Grundstück soll künftig durch ein Geh- und Fahrrecht erschlossen werden. Die Fläche des Geh- und Fahrrechts kann zum aktuellen Zeitpunkt allerdings nicht festgelegt werden, da die Grundstücke vermarktet und über Ausschreibungsverfahren in Form eines Wettbewerbes vergeben werden sollen. Daher erfolgt je nach Hochbauplanung und Anzahl der künftigen Eigentümer eine Regelung des Geh- und Fahrrechts über die Kaufverträge bzw. über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Der südliche Geschosswohnungsbau kann über den angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich, abgängig von der "Bergstraße" angefahren werden. Auf eine Zufahrtsmöglichkeit über den nördlichen "Geh- und Radweg" soll bewusst verzichtet werden, um einen Verkehr direkt angrenzend an den bestehenden Kindergarten, zu vermeiden und weiterhin eine verkehrsfreie Zone in diesem Bereich sicherzustellen. Die Ringverbindung kann ausschließlich bspw. als Feuerwehrzufahrt oder für Müllfahrzeuge herangezogen werden.

Beide südlich geplanten Einfamilienhäuser werden durch die "Bergstraße" erschlossen.



# 6.3.1 Fuß- und Radwegeerschließung

Sämtliche, bestehenden Geh- und Radwege bleiben erhalten, sodass eine ausreichende Fuß- und Radwegeverbindung im Plangebiet weiterhin sichergestellt wird.

#### 6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Die bestehenden Gehölzstrukturen, welche überwiegend aus hochwertigen Laubbäumen gebildet werden, sollen durch Festsetzung im Bebauungsplan erhalten werden. Darüber hinaus wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ein durchgrünter Spielplatz hergestellt.

# 6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen und damit im Mischsystem. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der fehlenden Strukturen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird allerdings auf den Privatgrundstücken zurückgehalten, um das Bestandsnetz zu entlasten. Darüber hinaus kann es teilweise versickern und beispielsweise zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung herangezogen werden.



# 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

# 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 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.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand			zu erwartende Auswirkungen / Pr Entwicklung des Umweltzustands der Planung			Erheb- lichkeit
Fläche	Flächenausweisungen / Festsetzungen BBP "Laiberin" – 4. Änderung Fläche für den Gemeinbedarf: 8.354 m'	Fläche	Anteil	Flächenausweisungen / Festsetzungen BBP "Laiberin" – 5. Änderung Allgemeines Wohngebiet WA I: 1163 m²	Fläche	Anteil	
	(Schulerweiterung / Fest- u. G emeindehalle)	L	$oxed{L}_{-}oxed{J}$	> überbaubar (GRZ 0,4)	465 m²	3,6 %	
	> überbaubar (G RZ 0,4)	3342 m²	26,1 %	> Frei- / Grünflächen	698 m²	5,4 %	
	> Frei- / G rünflächen	5012 m²	39,1 %	Allgemeines Wohngebiet WA II: 1251 m <sup>2</sup>			
	Fläche für den Gemeinbedarf: 1.256 m² (Kindergarten /Schwesternwohnheim)			> überbaubar (GRZ 0,6)	751 m² 500 m²	<sup>5,9</sup> %	
	> überbaubar (G RZ 0,3)	377 m²	2,9 %	Allgemeines Wohngebiet WA III: 3106 m²			
	> Frei- / G rünflächen	879 m²	6,9 %	> überbaubar (GRZ 0,6)	1864 m²	14,6 %	
	Verkehrsflächen	1161 m²	9,1 %	> Frei- / Grünflächen	1242 m²	9,7 %	
	Sondergebiet – Gartenhausgebiet > Überbaute Fläche ca. 50 m²	985 m²	7,6 %	Fläche für den Gemeinbedarf: 4.522 m² (Kindergarten )			
	Ö ffentliche G rünfläche – Verkehrsgrün	589 m²	4,6 %	> überbaubar (GRZ 0,6)	2713 m²	21,2 %	
				> Frei- / Grünflächen	1809 m²	14,1 %	
	Ö ffentliche G rünfläche – Kinderspielplatz	470 m²	3,7 %	Verkehrsflächen	1498 m²	11,7 %	
	G eltungs bereich:	12815 m²	100 %	Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün	342 m²	2,7 %	
	Anteil versiegelter und bebauter Flächen	4929 m²	38,5 %	Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz	933 m²	7,3 %	
				Geltungsbereich:	12815 m²	100 %	
				Anteil versiegelter und bebauter Flächen	7291 m²	56,9 %	
	Innenbereich neu überplant	um bei verbrau	nötigte ch ent	ıßenbereich schonenden Nach n Wohnraum zu schaffen. In steht somit keine weiterer A	Bezug a	auf das	0
biologische Vielfalt - Biotope	Das teils bereits bebaute / ent ständig im Siedlungsinnenber und jederzeit auf der Grundlag kräftigen Bebauungsplans wei bare und bebaubare Plange würde in einem Umfang von ru bebauten / versiegelten Fläche ha von Grün- und Freiflächen	wickelte eich ge ge des r ter entv biet (1, und 0,5 en und v	e, voll- legene echts- vickel- 3 ha), ha von von 0,8	Durch die Neuüberplanung ogen BBP verringert sich der und Freiflächen um rund 0,24 das gesamte Plangebiet. D. schließlich innerörtliche +/- in gepflegte Biotoptypen der Sie frastrukturflächen betroffen.  Der größte Teile der vorha	Anteil an ha verte avon sin tensiv ge	n Grün- ilt über Id aus- nutzte/	

Erheblichkeit:  $\bullet \bullet \bullet$  hoch /  $\bullet \bullet$  mittel /  $\bullet$  gering /  $\bullet$  keine



Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheb- lichkeit
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopvogelegene Vorhaben nicht beansprucht oder ta	erbund oder Wildtierkorridore werden durch das i angiert.	nnerorts
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben wird ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt auf das ver wird.		
Boden	Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan könnte das rund 1,3 ha große Plangebiet jederzeit bebaut werden und würden zu rund 0,5 ha von bebauten / versiegelten Flächen und zu 0,8 ha von Grün- und Freiflächen eingenommen werden.  Das Plangebiet umfasst im realen Bestand, bis auf den nördlichen Teil mit unbebauten Freifläche, die Teils als Bolzplatz genutzt werden, zum überwiegenden Teil bestehende Siedlungsflächen, die in der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) als solche auch dargestellt sind.  Hier treten vorherrschend geringwertige anthropogen überprägten Böden bzw. bereits bestehende überbaute / versiegelte Flächen auf, die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind.  Die Freiflächen im Norden außerhalb der Siedlungsflächen umfassen Lösslehmböden, die in der Gesamtbewertung alle Bodenfunktionen eine mittlere bis hohe Wertigkeit (2,83) aufweisen. Ein Teil der Freifläche wird als Bolzplatz genutzt.	überprägte geringwertige Böden und z.T. bebaute Böden des Siedlungsbereichs betroffen. Lediglich im Norden im Bereich der	•
Oberflächen- gewässer	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.		0

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / **O** keine



Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheb- lichkeit
Grund- wasser	Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage von Eutingen i.G., im Wasserschutzgebiet "Talmühlequelle ZV Gäu-Wasserversorgung" Schutzzone IIII.  Die im Untergrund anstehenden hydrogeologischen Schichten des Lettenkeupers (Erfurt-Formation) bilden z.T. einen Kluftgrundwasserleiter bzw. bereichsweise Karstgrundwasserleiter im Wechsel mit Grundwassergeringleitern, mit einer mäßige Durchlässigkeit und mit einer mäßigen, regional bedeutsamen hohen bis mittleren Ergiebigkeit (Quelle LGRB, 2022). In den noch nicht bebauten Freiflächen im Norden des Plangebiets ist der Lettenkeuper mit Lößlehm überdeckt, der Deckschichten mit einer sehr geringen bis fehlenden Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit bildet (LGRB). Die Wasserdurchlässigkeit und damit Grundwasserneubildung ist dort gering bis mittel. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan würden 0,5 ha des Plangebiets von bebauten / versiegelten Flächen eingenommen werden die für den Grundwasserschutz ohne Bedeutung sind.	Gegenüber der auf dem rechtskräftigen BBP jederzeit möglichen Bebauung erhöht sich der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen um rund 0,24 ha mit einer entsprechenden Verringerung der Grundwasserneubildung.  Davon sind zum überwiegenden Teil bereits anthropogenen überprägte Böden und z.T. bebaute Böden mit einer geringen bzw. fehlender Grundwasserneubildung betroffen.  Naturnahe Böden mit einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit und damit Grundwasserneubildungsrate werden lediglich im Norden des Plangebiets überplant. Gegenüber rechtskräftigen BBP erhöht sich hier der Anteil an versiegelten und bebauten Flächen geringfügig um rund 622 m² (siehe Schutzgut Boden). Minimierend wirkt sich aus, dass planungsrechtlich festgesetzt wird, dass zur Reduzierung des Versiegelungsgrads Stellplätze einschl. Zufahrten und Zufahrten zu Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Betriebsbedingt sind durch die geplante Wohnnutzung und den bereits bestehenden Kindergarten (Fläche für den Gemeinbedarf) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.	•
Klima und Luft	Das rund 1,3 ha große Plangebiet bildet ein klimatisch und lufthygienisch wenig bis mäßig belastetes, innerhalb von Siedlungsflächen gelegenes Gebiet mit vorhandener Bestandsbebauung und privaten und öffentlichen Grünflächen.  Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan könnten jederzeit rund 0,5 hades Gebiets von bebauten und versiegelten Flächen eingenommen werden, die für das Schutzgut ohne Bedeutung sind. Rund 0,8 ha würden innerörtliche Grün- und Freiflächen zwischen den Baukörper und Straßen einnehmen.Bedeutende klimatische Regenerationsflächen und bioklimatische Ausgleichsflächen, wie größere Gehölzflächen und wirksame Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen treten im Gebiet nicht auf bzw. wären auf der jederzeit realisierbaren Bebauung / Entwicklung des Plangebiets auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht betroffen.	Gegenüber der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan jederzeit möglichen Nutzung und Entwicklung des Plangebiets reduziert sich durch die vorliegende Planung der Anteil an Grün- Freiflächen um rund 0,24 ha, entsprechend nimmt der Anteil an überbaubaren Flächen zu. Erhebliche Beeinträchtigungen des Siedlungsklimas z.B. durch Flächenaufheizungen sind dadurch nicht zu erwarten, da die Flächenversieglung / Bebauung sich über das gesamt Plangebiet verteilt, auf räumlich getrennte Teilflächen, die in Grünflächen eingebettet sind. Darüber hinaus wird der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume (klimatische Ausgleichsfunktion: Beschattung, Temperaturausgleich, Luftfeuchtigkeit, Staubfilterung etc.) erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt, zusätzlich wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² im Wohnbaufläche ein Baum zu pflanzen ist und Flachdächer begrünt werden müssen.In mäßigen Umfang ist eine Zunahme nutzungsbedingter Emissionen zu erwarten durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Heizungen u.ä.	•

Erheblichkeit:  $\bullet \bullet \bullet$  hoch /  $\bullet \bullet$  mittel /  $\bullet$  gering /  $\bullet$  keine



Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheb- lichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der geschlossenen Ortslage von Eutingen i.G. insofern ist das Landschaftsbild nicht betroffen.  Derzeit bildet das Gebiet einen von Straßen und neuzeitlicher Bebauung umgebenen gestalterisch und architektonisch neuzeitlichen Siedlungsbereich. Bis auf eine größere Wiesenfläche im Norden, die teils als Bolzplatz genutzt wird, wird das Gebiet von Zweckbauten (Kindergarten, Wohnheim), Verkehrsflächen, kleinen Grünanlagen, Verkehrsgrün und einem Spielplatz geprägt, mit angepflanzten Siedlungsgehölzen, Einzelbäumen und Baumreihen. Im Süden befindet sich darüber hinaus eine intensiv genutzte Kleingartenanlage mit Schuppen, die teils von einer hohen Thujahecke umgeben ist.  Städtebauliche für das Ortschaftsbild besonders hochwertige Flächen, Anlagen, oder Gebäudeensemble sind nicht betroffen.  Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan könnte das Plangebiet jederzeit bebaut werden und würden zu rund 39 % von bebauten / versiegelten Flächen und zu 61 % von Grün- und Freiflächen eingenommen werden.	rechtskräftigen BBP als Flächen für den Gemeinbedarf und als Kleinartenanlage ausgewiesen waren, in durchgrünte Wohngebiete. Der Anteil an Grün- und Freiflächen verringert sich gegenüber dem rechtskräftigen BBP dadurch um 0,24 ha. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Umgebungsbebauung und der vollständigen Lage des Vorhabens im Siedlungsinnenbereich sind dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild zu erwarten. Die geplante Nutzung fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung nahtlos ein. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze werden zum Teil neu	•
Erholung	,	ielplatz, öffentliche Grünflächen) sowie Wegver- veckbestimmung: Fußgänger- und Radweg, Ver-	0
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.  Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben erhalten (Spielplätze, Kindergarten, Leitungen, Erschließungen etc.)		
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine erhebliche Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand bzw. der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans jederzeit mögliche Nutzung ist dabei nicht zu erwarten.		
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kul- turelle Erbe oder für die Umwelt (zum Bei- spiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrüntes Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die		

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / O keine



Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheb- lichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Kindergartengelände sind keine Anlagen Genehmigung benötigen, so dass vorhaben zu erwarten sind. Eine erheblich Zunahm sowie von Lärm und Lichtemissionen übe rechtskräftigen BBP jederzeit mögliche S ebenfalls nicht zu erwarten. Erschütterung	und der bereits vorhandenen Nutzung als zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche sbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht e von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, er die vorhandene und auf der Grundlage des ituation und Nutzung des Geländes hinaus ist en und andere Belästigungen beschränken sich te Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und	●bis <b>O</b>
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben be- nachbarter Plan- gebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach der erheblichen kumulativen Wirkungen mit der	zeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant vorliegenden Planung führen.	t, die zu
eingesetzte Techniken und Stoffe	den aktuellen einschlägigen Richtlinien und	edingt allgemein gebräuchliche Techniken und St dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwend chbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie zungen im BBP ausgeschlossen.	ung um-
Wechsel- wirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgu	tbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlic	h.

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / **O** keine

# 7.2 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:

Die Habitat-Potenzial-Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass weitergehende vertiefende Untersuchungen für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien durchgeführt werden müssen, um deren mögliche Betroffenheit zu bewerten und gegebenenfalls Maßnahmen abzuleiten, um ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Zudem ist zu gegebener Jahreszeit die Ausprägung der Grünlandbestände innerhalb des Geltungsbereichs genauer zu bewerten.

Die oben beschriebenen Kartierungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in einem späteren Bericht dargestellt und erläutert.



# 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Weitere Lärmemissionen (z.B. Freizeit)	Kindergarten s.u.
Weitere Lärmimmissionen (z.B. Freizeit)	Schul- und Sportanlage s.u.
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geologie und Baugrund	Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt
Altlasten und Bodenverunreinigung	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

#### 8.1 Lärmemissionen (Lärm aus dem Plangebiet auf den umliegenden Bestand)

Durch die Erweiterung der bestehenden Kita "Fantadu" ist im umliegenden Bestand mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu rechnen. Lärm ausgehend von Kindern ist als sozialadäquat anzusehen und zu dulden. Die aktuelle verkehrliche Situation bleibt weitestgehend unverändert. Die Emissionen der zusätzlichen Stellplätze im Osten der Erweiterung sind weg von der westlichen Wohnbebauung orientiert und werden durch den Erweiterungsbau zusätzlich abgeschirmt.

#### 8.2 Lärmimmissionen (auf das Plangebiet einwirkender Lärm)

Im Norden des Plangebiets grenzt östlich das umzäunte Schulgelände mit einem Bolzplatz sowie einer Laufbahn für Leichtathletik an. Die Anlagen sind aktuell nur den Schülern während den Schulzeiten zugänglich. Von der Nutzung der Laufbahn ist aufgrund der geringen Geräuschentwicklung von keiner Beeinträchtigung im Bereich der geplanten Bebauung auszugehen. Auch durch den Bolzplatz entstehen aufgrund des Abstands zur geplanten Bebauung von mindestens 50 m und der geringen Nutzungsauslastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Selbst eine Öffnung des Bolzplatzes für die Öffentlichkeit sowie eine Bespielbarkeit von 6-22 Uhr würde in einer Entfernung von 50 m zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) führen.



# 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der gewünschten, städtebaulichen Nutzung für das Gebiet. Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend des § 4 BauNVO festgesetzt, da kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebiets ausgeschlossen.

## 9.2 Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

#### 9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Im Plangebiet werden Bezugspunkte in Meter üNN, orientiert am bestehenden Geländeniveau, festgesetzt damit sich die künftigen Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung in Form von dreigeschossigem Geschosswohnungsbau und einer großen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude wird die zulässige Gebäudemaximalhöhe im Bereich WA II und WA III auf 10,00 m beschränkt. Im Bereich WA I orientiert sich die zulässige Traufhöhe am rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sollen für eine ausreichende Flexibilität der Hochbauplanung für öffentliche Zwecke, hier: Kindergarten, relativ offen formuliert werden. Die festgesetzte Höhe und der Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe) orientieren sich am Bestandsgebäude und der geplanten Erweiterung.

#### 9.2.2 Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundfläche entspricht im Bereich WA I den Orientierungswerten der maximalen GRZ eines allgemeinen Wohngebiets, um die Grundstücke optimal nutzen zu können und gleichzeitig weiterhin einen Freiraum der einzelnen Eigentümer sowie eine Durchgrünung des Wohngebiets sicherstellen zu können.

Um jedoch auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, möchte die Gemeinde Eutingen i.G. speziell mit diesem vorliegenden Vorhaben eine verdichtete Bebauung im Innenbereich des Hauptortes ermöglichen. Um die Planung umsetzen zu können, wird daher im Bereich WA II und WA III die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), entgegen den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO erhöht.

Um eine Durchgrünung der Kindergartenanlage sicherzustellen, gleichzeitig aber die Gemeinbedarfsfläche optimal nutzen zu können, wird einer GRZ von 0,6 festgesetzt.



#### 9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen resultiert im Bereich des WA I aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Trauf - und Gebäudehöhen.

Im Bereich WA II und WA III wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen auf drei erhöht, um Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohneienheiten zu ermöglichen.

# 9.3 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

#### 9.3.1 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes. Gebäudelängen von über 50 m sind im Plangebiet nicht möglich und nicht gewünscht.

#### 9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken.

#### 9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Aufgrund der aktuellen Planung des Kindergartens "Fantadu" werden im zeichnerischen Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt.

#### 9.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Der bestehende Kindergarten "Fantadu" soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept erweitert werden. Unter anderem wird hierfür die vorliegende Bebauungsplanänderung durchgeführt. Dieser wird durch Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck "Kindergarten" gesichert.

#### 9.6 Beschränkung von Wohneinheiten

Eutingen ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Um dieser Struktur, welche sich auch in direkter Umgebung der geplanten Einfamilienhäuser befindet, Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass im Bereich WA I pro Einzelhaus max. 3 bzw. je Doppelhaushälfte nur 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Um jedoch auch jungen Familien, Singlehaushalten und Senioren günstigen Wohnraum bieten zu können, plant die Gemeinde im Bereich WA II und WA III ausschließlich einen Bereich für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten.

Da die Erschließung des WA II ausschließlich über den angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich erfolgt, wird hier eine geringere Anzahl an Wohneinheiten (max. 9 WE) als im Bereich des WA III festgesetzt.



Im Bereich WA III, welches eine größere Grundstücksfläche aufweist, sollen zwei Gebäude mit jeweils bis zu 14 Wohneinheiten entstehen. Durch die östliche Erschließung über den "Vollmaringer Weg" mit direkt angrenzenden Gemeinbedarfsflächen eignet sich diese Fläche für eine stark verdichtete Bebauung optimal. Die umliegenden Anlieger und Besitzer von Einfamilien- und Doppelhäuser sind, was die erhöhte Verkehrsbelastung anbelangt, dadurch nur gering betroffen.

#### 9.7 Verkehrsflächen

#### 9.7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche Parkflächen, Gehwege, Wege mit gemischter Nutzung (Geh- und Radweg) sowie einen verkehrsberuhigten Bereich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entsprechen dem Bestand.

#### 9.7.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

Im Bereich WA III sind darüber hinaus Zufahrten nur von der östlich angrenzenden Straße "Vollmaringer Weg" zulässig, um die Anlieger der "Höhenstraße" vor dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den geplanten Geschosswohnungsbau zu schützen. Darüber hinaus können so die bestehenden Parkflächen und Baumstrukturen entlang der Höhenstraße erhalten werden.

Im Bereich WA II soll die Zufahrt ausschließlich über den bestehenden, verkehrsberuhigten Bereich erfolgen. Zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern soll durch ein Zufahrtsverbot eine Zufahrt von nördlicher Richtung verhindert werden.

#### 9.8 Öffentliche Grünflächen

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich nördlich um einen geplanten Kinderspielplatz, und einen bestehenden Spielplatz (Flst. 10001). Weitere öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets befinden sich als Verkehrsgrün bereits entlang der bestehenden Verkehrsflächen.

# 9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.



#### 9.10 Bindung für Bepflanzungen

#### 9.10.1 Neuanpflanzungen

Aufgrund der Planung müssen einige bestehende Gehölzstrukturen im Plangebiet entfernt werden. Um diese teilweise auszugleichen, wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

### 9.10.2 Bindung für Bepflanzungen

Die bestehenden Bäume innerhalb des Plangebiets sollen, sofern mit der Planung vereinbar, aus naturschutzrechtlichen und ökologischen Gründen sowie um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten erhalten werden. Diese sind daher als Pflanzbindung gesichert.

#### 10. Örtliche Bauvorschriften

#### 10.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 10.1.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird im Bereich WA II und WA III freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Die Festsetzungen zu Dachform, -aufbauten und -einschnitten im Bereich des WA I orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Laiberin" – 2. Änderung. Damit wird unter anderem eine optische Erhöhung der Wandhöhen durch große Dachgauben über die gesamte Gebäudelänge vermieden.

Im Bereich WA II und WA III wurden bewusst keine Vorgaben und Regelungen zu Dachgauben getroffen, um eine Flexibilität der Hochbauplanung zu gewährleisten und die geplanten drei Vollgeschosse je Gebäude bei jeder Dachform, trotz beschränkter Gebäudemaximalhöhe von 10,00 m, umsetzen zu können.

## 10.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.



#### 10.2 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die "werbefreie Wohnnutzung" im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

Bei der Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um öffentliche Flächen, weshalb hier kein besonderer Regelungsbedarf besteht.

#### 10.3 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigung von Schutzgütern in den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

# 10.4 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

# 10.5 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeveränderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

#### 10.6 Einhausungen von Abfallbehältern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

#### 10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums sowie der geplanten Nachverdichtung im Innenbereich mit vielen kleineren Wohneinheiten nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

Bebauungsplan "Laiberin" – 5. Änderung in Eutingen im Gäu



# 10.8 Oberirdische Stellplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen, um eine große Versiegelung auf den Grundstücken im Bereich WA II und WA III zu vermeiden und die Eingrünung des Gebietes sicherzustellen, werden oberirdische Stellplätze nur begrenzt zugelassen. Sofern auf Grund der erhöhten Stellplatzverpflichtung eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich wird, müssen die künftigen Eigentümer die festgelegte Anzahl an Stellplätzen unterirdisch in Form einer Tiefgarage herstellen.

# 11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 03.03.2022

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.01.2022 für die Sitzung am 15.03.2022, mit Ergänzung nach GR am 16.03.2022

GFRÖRER
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

#### Bearbeiter:

Jana Walter, Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den
Armin Jöchle (Bürgermeister)