**Öffentliche Bekanntmachung**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Horber Weg“**

**in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf**

**und Öffentliche Auslegung der Planunterlagen**

**Allgemeines zur Beteiligung:**

Im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 22.04.2022 wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Horber Weg“ und die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen ortsüblich bekannt gemacht.

Ergänzend zur Planauslegung beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, 1. OG, Flur vor Zimmer 6, Teckstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu, werden die Planunterlagen bis einschließlich 03.06.2022 auf der Homepage der Gemeinde [www.eutingen-im-gaeu.de](http://www.eutingen-im-gaeu.de) unter der Rubrik „Leben & Wohnen, Bauleitpläne, Bebauungspläne im Beteiligungsverfahren“, sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> veröffentlicht.

*Bitte nutzen Sie die Gelegenheit sich zu informieren. Zur Erörterung der Planung stehen Ihnen Frau Jutta Fischer und stellvertretend Herr Daniel Beilharz, sowie die Mitarbeiter des Bauamtes der Gemeinde Eutingen im Gäu zur Verfügung.*

**Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu hat am 12.04.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Horber Weg“ gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a und § 13 BauGB aufzustellen.

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Horber Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 4,05 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 14.02.2022 abgedruckt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

1490/22 i. T., 1503, 1503/1, 1504, 1508, 1509, 1511, 1515, 1515/1, 1518, 1519, 1520/3, 1523, 1523/1, 1529, 1529/3, 1529/4, 1530/13, 1530/14 i. T.

**Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beabsichtigt im Ortsteil Rohrdorf innerhalb der Ortslage weitere Wohnbauplätze zu realisieren. Grund hierfür ist der Mangel an gemeindeeigenen Bauplätzen in Eutingen und den anderen Ortsteilen.
Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Rohrdorf schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Südwesten der Ortschaft kleinteilig im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung ergänzen. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in Rohrdorf bedarfsgerecht zu bedienen.

In den Ortsteilen sollen Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegengewirkt werden. Dabei soll ausdrücklich auch die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzung in einem
„dorftypischen“ Rahmen ermöglicht werden. Die bestehenden Strukturen genießen derzeit Bestandsschutz.

Innerhalb von Rohrdorf stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und/oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine bauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können.
Durch die Lage an einer bereits ausgebauten Verkehrsstraße („Horber Weg“) inmitten von bestehender Wohnbebauung wird den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Gleichzeitig kann durch die bereits vorhandene Infrastruktur eine günstige Erschließung der Grundstücke gewährleistet werden.

**Verfahren:**

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.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Horber Weg – Eutinger Straße“ von 1999, mit welcher damals klar der Außenbereich vom Innenbereich getrennt wurde. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits der Bebauungsplan „Grund“ von 1975. Daher sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes nur teilweise (Flächen innerhalb der Klarstellungssatzung) als Innenbereich zu beurteilen, bei der Fläche westlich im Geltungsbereich handelt es sich
baurechtlich um einen definierten Außenbereich.

Allerdings wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan „Grund I, 2. Änderung“ aufgestellt, durch welchen die Fläche nördlich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens als Innenbereich deklariert und bebaut wurde.
Durch die zwischenzeitlich errichtete und tatsächlich von allen Seiten umgebende Bebauung hat sich die bislang als Außenbereich ausgewiesene Fläche also faktisch zu einer „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich entwickelt und kann damit dem Siedlungsbereich zugerechnet werden. Gem. VGH Mannheim, Urteil vom 29.10.2013 – 3 S 198/12 können solche Flächen mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB planungsrechtlich überplant werden.

Da sich die genannte Fläche also inzwischen insgesamt zu einem Innenbereich entwickelt hat, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Klarstellungssatzung insgesamt aufgehoben und auch die bestehende Bebauung planungsrechtlich überplant.

**Billigung der Planunterlagen:**

Der Gemeinderat hat am 12.04.2022 in öffentlicher Sitzung folgende Planunterlagen gebilligt:

* Abgrenzungsplan
* Lageplan-Entwurf
* Planungsrechtliche Festsetzungen
* Örtliche Bauvorschriften
* Begründungen
* Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

jeweils in der Fassung vom 14.02.2022

Außerdem wurden gebilligt:

* Lärmgutachten in der Fassung vom 21.03.2022
* Geruchsgutachten in der Fassung vom 06.11.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2022

**Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung:**

Die vom Gemeinderat am 12.04.2022 gebilligten Planunterlagen werden

**vom 02. Mai 2022 bis einschließlich 03. Juni 2022**

**beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, 1. OG, Flur vor Zimmer 6, Teckstraße 19, 72184 Eutingen im Gäu während der gewöhnlichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.**

**Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu den ausgelegten Planunterlagen „Horber Weg“ schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Zimmer 2, Bauamt, Teckstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu oder per E-Mail an** **j.fischer@eutingen-im-gaeu.de** **abgegeben werden.**

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht während der Auslegungsfrist abgegeben werden bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da die Verfasser der Stellungnahmen über die Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats informiert werden, bitten wir Sie, bei der Stellungnahme Ihren Namen und ihre Anschrift anzugeben.

Eutingen im Gäu, 22.04.2022

Armin Jöchle

Bürgermeister

***Gerne beantworten wir Ihre Fragen zu den Planunterlagen oder zum Bebauungsplanverfahren.***

***Ihr Ansprechpartner für den Bebauungsplan „Horber Weg“ ist:***

*Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu*

*Bauamt*

*Jutta Fischer*

*Teckstr. 19*

*72184 Eutingen im Gäu*

*Tel.: 07459 / 881-15*

*Fax: 07459 / 881-40*

*E-Mail:* *j.fischer@eutingen-im-gaeu.de*

***Hier sind die Planunterlagen einsehbar:***

* *Abgrenzungsplan vom 14.02.2022*
* *Lageplan-Entwurf vom 14.02.2022*
* *Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.02.2022*
* *Örtliche Bauvorschriften vom 14.02.2022*
* *Begründungen vom 14.02.2022*
* *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.02.2022*
* *Lärmgutachten vom 21.03.2022*
* *Geruchsgutachten vom 06.11.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2022*