



**Gemeinde Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt**

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerer Steinweg“ in  
Eutingen im Gäu**

**Begründung- Entwurf**

Stand: 25.05.2021  
geändert am 01.06.2022



SCHRIFTLICHER TEIL  
BEGRÜNDUNG KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
"INNERER STEINWEG"  
GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT

## 1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen ist im Ortsteil Eutingen sehr hoch, so dass nicht alle Bauplatzbewerber berücksichtigt werden können. Durch die Aktivierung von privaten Bauplatzreserven kann der Druck auf die kommunalen Bauplätze verringert werden und einheimische junge Familien in ihrer Heimatgemeinde wohnen bleiben.

Im Bereich des „Inneren Steinweges“ kann dieses Ziel durch die geplante Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ermöglicht werden:

Der „Steinweg“ ist aktuell die Erschließungsstraße für mehrere Bestandswohngebäude und eine wichtige Erschließungsstraße in den Außenbereich und die freie Flur. Dieser Weg ist jedoch nur auf den ersten 50 m (Flst. Nr. 7089) im Eigentum der Gemeinde. Im weiteren Verlauf (Flst. Nr. 5606) ist dieser Weg im privaten Eigentum. Mit der Einbeziehung der Flst. Nrn. 7089/2, 5606 und 7028 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, können diese Flächen im Rahmen einer freiwilligen Umlegung neu aufgeteilt werden. Der Steinweg kann somit planmäßig ausgebaut und als öffentliche Erschließungsstraße gesichert werden.

Mit der Zuteilung des „Steinwegs“ an die Gemeinde kann mit geringem Aufwand eine öffentliche Erschließung der Bestandsgebäude auch in Zukunft gesichert werden. Außerdem wird mit der freiwilligen Umlegung eine Baumöglichkeit für Wohngebäude und für die Zukunft eine Bebauung auf beiden Straßenseiten geschaffen.

### Beschreibung des Verfahrens

Es wird eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen gehören zu den Instrumenten des Städtebaurechts. Durch die Klarstellungssatzung werden die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils räumlich festgelegt. Die Grenzen sind nach § 34 Abs. 1 BauGB festzulegen.

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Im Gegensatz zur Klarstellungssatzung entscheidet die Einbeziehungssatzung neu über die Eigentumsqualität, weshalb verfahrens- und materiell-rechtliche Voraussetzungen dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angeglichen sind. Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens anzuwenden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass sie

1. mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

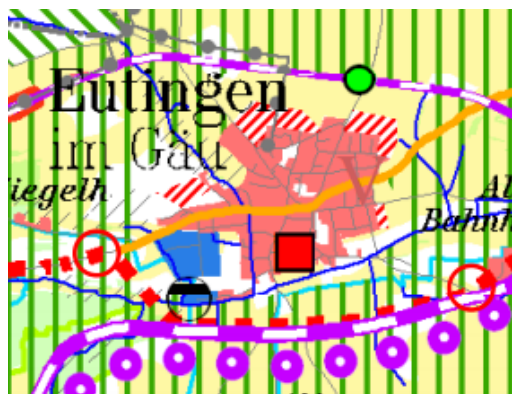
Die Voraussetzung des § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden erfüllt, da

- die Einbeziehung mit einer städtebaulichen Entwicklung aus folgenden Gründen vereinbar ist:
  - a) der Bereich der Einbeziehungssatzung ist bereits jetzt im Flächennutzungsplan zum Großteil als gemischte Baufläche und geplante Wohnbaufläche ausgewiesen
  - b) auf der östlichen Straßenseite sind bereits Wohngebäude vorhanden
  - c) der Steinweg kann entsprechend seiner Nutzung öffentlich gewidmet und gesichert werden.
- die Kriterien für eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben sind. Im Bereich der Einbeziehungssatzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt; die Grundfläche der neu überplanten Flächen umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes betroffen sein könnte.

## 2.0 Übergeordnete Vorgaben

### Regionalplan

Im Regionalplan „Nordschwarzwald“ befindet sich der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Innerer Steinweg“ innerhalb des Siedlungsbestandes.

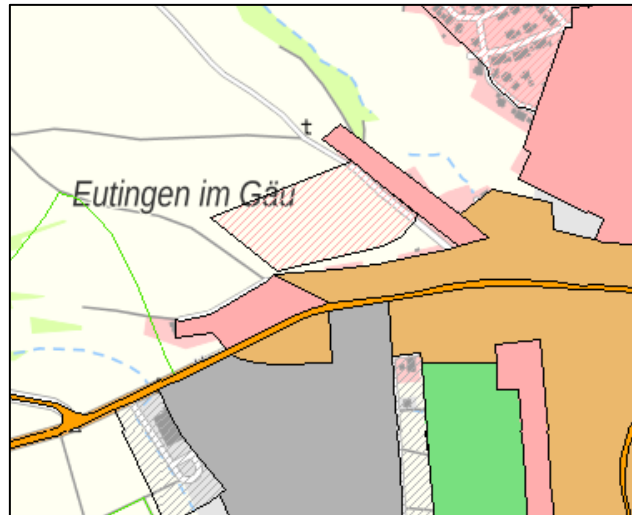


Quelle: Auszug aus Raumnutzungskarte, Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald

## 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

### Flächennutzungsplan

Der Bereich der Klarstellungssatzung ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die Flst. Nr. 5606 und 7089/2 sind im südlichen Teil als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen, im nördlichen Teil als geplante Wohnbaufläche und in der Mitte als „landwirtschaftliche Fläche“. Auf den nachstehenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird verwiesen



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geoportal BW, 2021

### **Abrundungssatzung**

Mit der Klarstellungssatzung „Innerer Steinweg“ wird die bestehende Abrundungssatzung „Steinweg“ aus dem Jahr 1991 fortgeführt. Diese befindet sich nördlich der B28, am Ortseingang von Bildechingen kommend. Im Rahmen dieser Satzung wurden die Flurstücke mit den Nrn. 7964/4, 7964/3, 7964, 7964/6, 7965, 7966, 7967, 7968, 7964/5, 7961/4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eutingen einbezogen. Damit wurden die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung endet am sog. „Äußeren Steinweg“, Flst. Nr. 7894.

### **Wasserschutz**

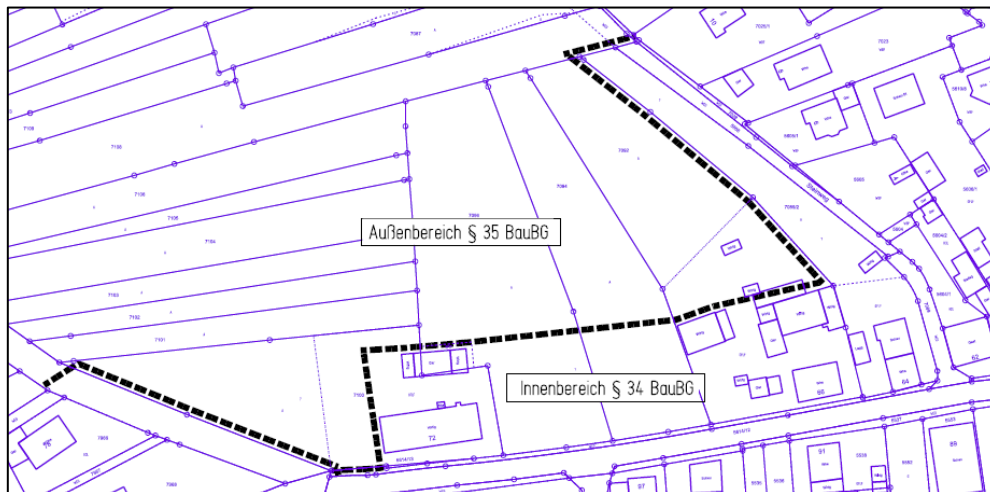
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Talmühlequelle Zweckverbandes Gäu-Wasserversorgung. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **4.0 Beschreibung des Planbereiches**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eutingen, nördlich der Hauptstraße (B28).

Für den Räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan in der Fassung vom 25.05.2021 maßgebend.

Die Klarstellungssatzung betrifft die Grundstücke Flst. Nr. 7894 (Äußerer Steinweg), 7100, 7096, 7094, und 7092. Auf dem betroffenen Teil von Flst. Nr. 7094 befindet sich eine Obstwiese; der betroffene Teil von Flst. Nr. 7096 wird als Acker bewirtschaftet.



Quelle: Übersicht Geltungsbereich Klarstellungssatzung

Die Einbeziehungssatzung betrifft die Grundstücke Flst. Nr. 7089/2, 5606 und 7028. (Diese ist durch den Detailplan grafisch definiert.)

Der südliche Teil von Flst. Nr. 7089/2 ist bebaut. Daran schließen sich ein Garten sowie eine Obstwiese mit einzelnen Bäumen an. Flst. Nr. 5606 enthält den nördlichen Abschnitt des Steinwegs. Bei Flst. Nr. 7028 handelt es sich um eine Grabenfläche.

Östlich des Steinwegs schließt sich die Ortsrandbebauung an; westlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, teils Äcker, teils Wiesen mit Obstbäumen.

Der Planbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,29 ha.

## 5.0 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

### 5.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Zusätzlich müssen zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf jedem Baugrundstück Zisternen hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

Im Zusammenhang mit dem anschließenden Ausbau des Steinwegs in den nächsten Jahren wird in der Straße ein Ortskanal gebaut und die vorhandenen Abwasseranschlüsse vom Verbindungssammler des Abwasserzweckverbandes in den Ortskanal verlegt werden.

### 5.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

## **6.0 Umwelt- und Artenschutz**

Für die Aufstellung dieser Satzung gelten die Bestimmungen wie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, wobei das vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches angewandt und dabei von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

## **7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 ~~Art der baulichen Nutzung~~**

~~Für Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.~~

### **7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird den Bauherren eine grundsätzlich flexible Ausgestaltung eingeräumt und lediglich eine Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, **sowie eine Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf das Straßenniveau.**

Aufgrund der Vorgaben nach § 34 Abs. 1 BauGB hat sich die Ausführung von Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung an die Umgebungsbebauung anzupassen, um somit das Ortsbild zu wahren.

### **7.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

### **7.4 ~~Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten~~**

~~Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.~~

~~Garagen und Carports müssen Mindestabstände zur Straße einhalten. Damit soll die Sicht in den Straßenraum und eine Minimierung der Verkehrsgefährdung gewährleistet sein.~~

### **7.5 ~~Verkehrsflächen~~**

~~Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.~~

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

#### **7.3.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

### **7.3.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken**

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

### **7.6.3 Bodenschutz**

Im Zuge von Erschließung und Bebauung der einzelnen Grundstücke wird Boden ausgehoben. Durch eine schonende Behandlung des Oberbodens wird der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere erhalten und vor Belastungen geschützt.

### **7.6.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

### **7.6.5 Artenschutz**

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden für die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, für den Abriss von Gebäuden und für die Entfernung von Holzlagern bestimmte Zeiten vorgegeben, in denen diese Handlungen zulässig sind.

Zum Schutz von Vögeln werden Eckverglasungen ausgeschlossen und Festsetzungen zu Glasflächen und -fassaden getroffen.

Zusätzlich zu den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Anbringung von künstlichen Quartieren und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

### **7.6.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Da der naturschutzrechtliche Ausgleich vor allem wegen der Einbeziehung des privaten Grundstücks Flst. Nr. 7089/2 erforderlich ist, wird dieser auch vom Grundstückseigentümer ausgeglichen. Dazu werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken durchgeführt:

- Waldumbaumaßnahmen auf Flurstück Nr. 8286, Gewinn Nesselstal, Gemarkung Eutingen
- Entwicklung einer artenreichen Wirtschaftswiese und die Pflanzung von 6 Obstbaumhochstämmen auf dem Flst. Nr. 2198 im Gewinn Rosenwiesen in Eutingen
- ~~Entwicklung einer artenreichen Wiese auf Flurstück Nr. 8505, Gewinn Seewiesen, Gemarkung Eutingen~~

Die Maßnahmen werden grundbuchrechtlich gesichert.

### **7.7 Pflanzgebote**

Der nördliche Teilbereich der Abrundungssatzung ist als private Grünfläche festgelegt. Die dort vorhandene Wirtschaftswiese einschließlich der ~~beiden~~ bestehenden und neu

zu pflanzenden Obstbäume ist wie bisher zu bewirtschaften; die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche dient der Eingrünung des Ortsrands und soll Insekten, Vögeln und Fledermäusen weiterhin zur Verfügung stehen.

## 8 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 04.02.2021
- Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vom 16.05.2022

Eutingen im Gäu, den .....

Rottenburg, den .....

Armin Jöchle  
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng  
Stadtplaner