

**Aufstellung des Bebauungsplanes
„Breite vor dem Dorf II“
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB**

1. Beschlussabsicht

Der Gemeinderat der Gemeinde Eigeltingen beabsichtigt in öffentlicher Sitzung, für den Bereich „Breite vor dem Dorf II“, Gemarkung Heudorf einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst Nrn.: 2381 Teil, 2561, 2562 Teil

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



1.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und beschließt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Breite vor dem Dorf II“ zu erlassen.

2. Verfahren nach § 13 b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

2.1 Überprüfung der Voraussetzung nach § 13 b BauGB

Die Bruttofläche des Plangebiets beträgt 0,9115 ha bei ein Nettobauland 5.426 m². Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 2.170 m² die unter dem Schwellenwert von 10'000 m² liegt.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

2.2 Überprüfung der Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB

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

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

3. Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

4. Begründung

4.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit ca. 540 Einwohnern in Heudorf liegt der Entwicklungsbedarf bei ca. 0,3% pro Jahr und somit bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 EW je Wohneinheit und einer Dauer von ca. 15 Jahren bei ca. 8 Wohneinheiten.

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere die bauliche Gestaltung von Baukörpern und der Ausnutzung der Bauquartiere, geschaffen werden.

Das Plangebiet hat hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, weil es durch die Einsicht und die Fernwirkung teilweise landschaftsprägenden Charakter hat. Dazu sollen z.B. rechtliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung, bis hin zu Vorgaben über den Umfang möglicher Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) dienen.

Die Gemeinde Eigeltingen hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum in Arbeitsplatznähe soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

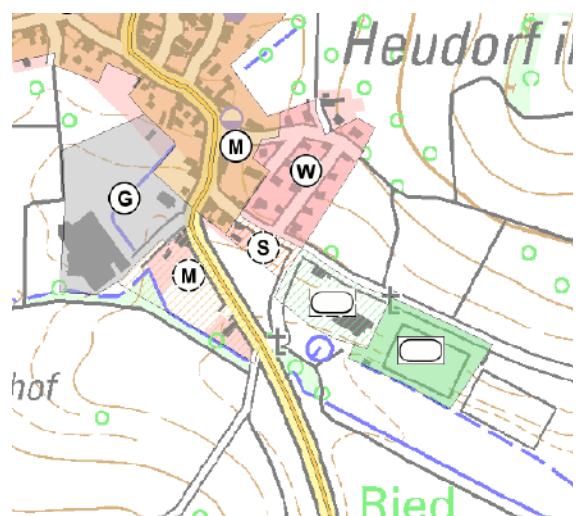
4.2 Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Breite vor dem Dorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO geschaffen werden.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der Raumordnung und Landesplanung.

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Stockach rechtsgültig seit 27.01.2001 als Außenbereich dargestellt.



5. Beschlussantrag Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Eigeltingen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017) den Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Breite vor dem Dorf“, Gemarkung Heudorf aufzustellen und gemäß § 74 LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019) nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften „Breite vor dem Dorf“ zu erlassen.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beschlussantrag Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Eigeltingen mit Aufstellungsbeschluss beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB. Entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern kann.
- Statt der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben wird eine öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Entsprechend § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten / vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

Der Beschluss wird gemäß § 13a Abs. 3 i. V. mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

7. Beschlussantrag Entwurf und Offenlegung

- Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans zu (Begründung, Textlichen Festsetzungen, Rechtsplan und Örtlichen Bauvorschriften).
- Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- Der Gemeinderat beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, innerhalb einer Frist von einem Monat gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

14.10.2019

Alois Fritschi
Bürgermeister

Seite 4/4