

Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	01.10.2020

SITZUNGSVORLAGE NR. 09/2020 – 5 Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	14.10.2020	öffentlich	

Betreff:

TOP 5 Ö

Bebauungsplanverfahren „Hölderlinstraße / Weberstraße“

- 1. Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**
- 2. Ausweitung des Geltungsbereiches**
- 3. Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. §4 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor:

- den Vorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen anzunehmen.
- den Geltungsbereich auf die Teilflächen den Flst.Nr. 715/2 auszudehnen.
- die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hölderlinstraße/Weberstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Das Ziel des Bebauungsplans liegt in der Aktivierung eines bestehenden Nachverdichtungspotenzials für eine Wohnbauentwicklung an der Ecke Weberstraße/ Hölderlinstraße. Das Areal ist nur an den Straßenrändern bebaut und würde somit eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen. Mittels einer sparsamen Erschließung aus Richtung der „Weberstraße“ könnten somit fünf neue Bauplätze geschaffen werden. Dem steigenden Bedarf nach Wohnbauflächen kann somit nachgekommen werden. Zu diesem Zwecke setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Auf weiteren Teilflächen soll eine Friedhofserweiterung ermöglicht werden. Zu diesem Zwecke sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung vor.

In der Zeit vom 25.05.2020 – 26.06.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind mit Ausnahme des Landratsamtes Enzkreis keine Stellungnahmen eingegangen, die der Planung entgegenstehen und einer besonderen Abwägung bedürfen.

Das Landratsamt trägt in seiner Stellungnahme vor, dass die nach § 8 Bestattungsgesetz BW geltenden Mindestabstände nicht eingehalten werden. Nach der genannten Regelung ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Diese Regelung dient in erster Linie der Totenruhe. Durch die Abstandsvorschrift soll gewährleistet werden, dass die Totenruhe und Würde des Friedhofs nicht durch etwaige mit der zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Immissionen durch die Anwohner beeinträchtigt werden. Nach Abs. 2 dieser Vorschrift kann die Baurechtsbehörde hiervon Ausnahmen bewilligen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Ausnahmegewilligung solle atypische Fallgestaltungen erfassen, in denen das Abstandsgebot unverhältnismäßige Auswirkungen habe, die vom Zweck des Gesetzes nicht gerechtfertigt seien. Dies könne dann der Fall sein, wenn eine Friedhofserweiterung ansonsten wegen der Lage des Friedhofs, der Topographie des Geländes, der geologischen oder hydrologischen Verhältnisse nicht möglich sei.

Eine derartige Konstellation liegt insbesondere hinsichtlich der Lage des Friedhofes vor. Es handelt sich hierbei um die geringfügige Erweiterung eines mitten im Ortszentrum liegenden Friedhofs, in unmittelbarer Nähe zur Friedhofskapelle und zur evangelischen Kirche. Aus den Luftbildaufnahmen lässt sich erkennen, dass sich in allen anderen Richtungen kein für die Erweiterung des Friedhofs geeignetes Gelände anschließt. Der Friedhof ist ringsum von privaten Gärten umschlossen.

Aus Sicht des Landratsamtes erscheint die Ausweisung von Baugrenzen unter Verstoß gegen den zu einem Friedhof gesetzlich einzuhaltenden Mindestabstand bedenklich, was erst und allein durch eine Ausnahmegewilligung der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren „legalisiert“ werden kann.

Um nicht von dieser Entscheidung abhängig zu sein und im Sinne der Rechtssicherheit werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen angepasst, auch wenn gleichwohl die Gemeinde der Auffassung ist, dass im vorliegenden Fall, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

Zur Vergrößerung der Abstände soll zwischen der Fläche zur Friedhofserweiterung und dem östlichen WA (im Bereich des Flst. 715/1) eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Hierfür soll die ursprüngliche Fläche zur Friedhofserweiterung unterteilt bzw. verkleinert werden. Auf dieser zum Friedhof angrenzenden Fläche sind demnach keine Beisetzungen gestattet.

Mit den Verkehrsflächen, welche eine weitere optische Zäsur bilden, beträgt der Abstand zwischen Friedhof und den überbaubaren Grundstücksflächen nun mehr 10 m. In dem weiter südwestlich angrenzenden WA (im Bereich der Flst. 710 und 713) sollen die Baugrenzen um 3 m eingerückt werden, sodass auch hier annähernd ein Abstand von 10 m zwischen Friedhofserweiterung und überbaubaren Grundstücksflächen vorliegt.

Die Änderungen wurden im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dem Landratsamt zugetragen und für gut befunden, sodass diese, wie oben dargestellt, vom Landratsamt mitgetragen werden.

Im weiteren Planungsverlauf hat der Eigentümer des Flst. 715/2 seine Mitwirkungsbereitschaft geäußert, jedoch noch um etwas Zeit zur Prüfung der Finanzierbarkeit gebeten. Durch die Hinzunahme von Teilflächen des Flst. 715/2 könnte ein weiter Bauplatz geschaffen und die Erschließungskosten für alle Beteiligten gesenkt werden. Hierfür müsste die geplante Straße an ihrem östlichen Ende nur um rund 5 m verlängert werden.

Um das Bebauungsplanverfahren ungeachtet dessen weiterführen zu können, soll der Bebauungsplan wie dargestellt mit vergrößertem Geltungsbereich und verlängerter Erschließungsstraße angenommen und für die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

In dem Fall, dass der Eigentümer von Flst. 715/2 letztlich doch seine Mitwirkung zurückziehen sollte, könnte man mit der Straßenherstellung und Grundstücksbildung für den Straßenbau hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben. In diesem Fall bliebe das Flst. 715/2 unerschlossen. Es lässt sich also auf jeden Fall gewährleisten, dass der Eigentümer von Flst. 715/2 nicht ohne Kostenbeitrag einen durch die geplante Maßnahme erschlossenen Bauplatz erhält. Zur Absicherung wird auch mit dem Eigentümer des Flst. 715/2 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.