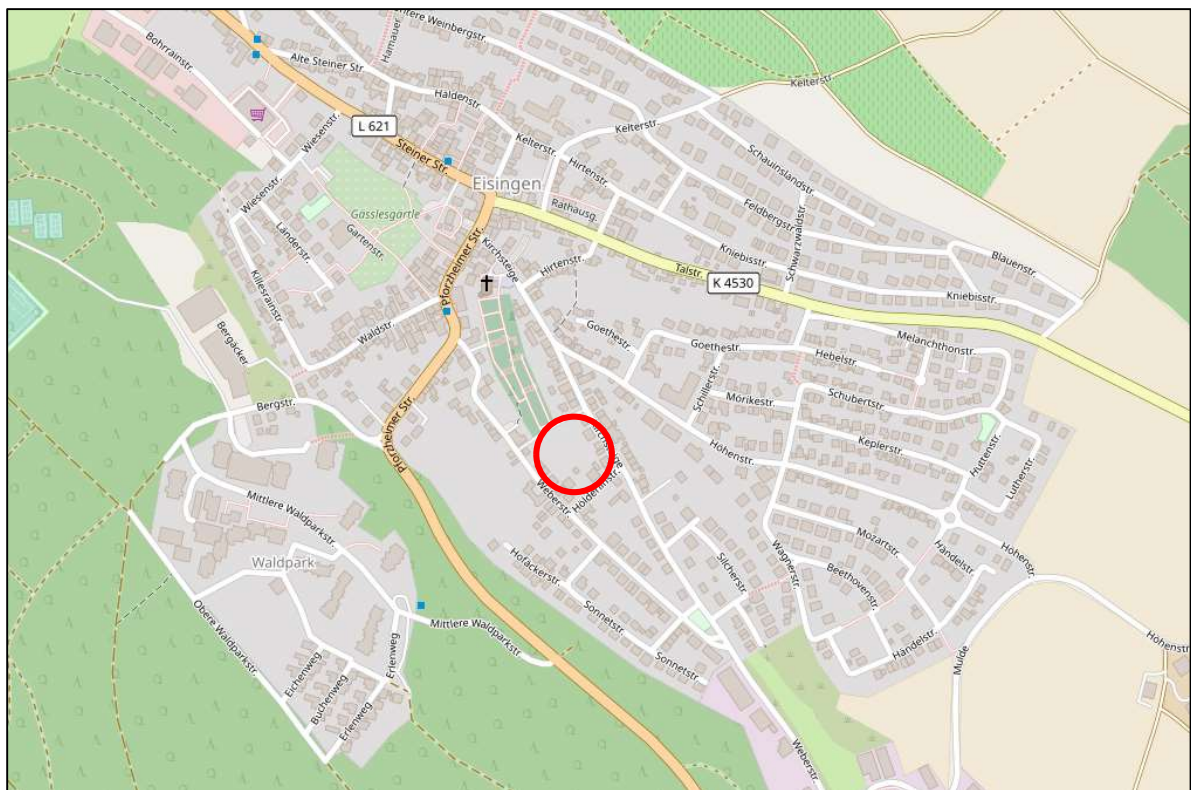


# Gemeinde Eisingen

## Begründung zum Bebauungsplan „Hölderlinstraße/Weberstraße“



Quelle: OpenStreetMap

Stand: Satzung  
gem. § 10 BauGB

### Bearbeitung für die Gemeinde Eisingen

Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlatterstraße 62  
75177 Pforzheim

## **INHALT**

Seite

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Ziele der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet/ Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Begleitende Fachgutachten .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Besondere Punkte der Abwägung .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Auswirkung der Planung/ Abwägung .....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>26</b>

## **1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung**

### ***Aufstellung***

Der Rat der Gemeinde Eisingen hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hölderlinstraße/Weberstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

### ***Ziel und Anlass der Planung***

Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Innenentwicklung. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den baulichen Bestand fokussiert sind.

Neben der Aktivierung von integrierten Flächenpotenzialen, wie sie beispielsweise in der Machbarkeitsstudie „Neubauf Flächen für Eisingen“ eruiert wurden, spielen vor allem kleinere Nachverdichtungspotenziale im Bestand eine entscheidende Rolle, um eine weitere Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich einzudämmen. Nachverdichtungspotenziale liegen vor allem in der Aktivierung von Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder aber mindergenutzten Grundstücken.

Die Aktivierung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen birgt für die Kommune entscheidende Vorteile. Sie führt zu einer innerörtlichen Belebung und Aufwertung, Verjüngung überalterter Strukturen, Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen.

Diesbezügliche Nachverdichtungspotenziale hat die Gemeinde Eisingen an der Ecke „Weberstraße/ Hölderlinstraße“ vorzuweisen. 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 Bauplätze geschaffen werden. Die Eigentümer der Flurstücke haben der Gemeinde gegenüber bereits ihre Entwicklungsbereitschaft erklärt.

Die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten haben. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es die rückwärtigen Flächen einer dem Umfeld angepassten Wohnbauentwicklung im Sinne der Innenentwicklung zuzuführen und somit auch den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

**Verfahren**

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, auf welche die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

In der Zeit vom 25.05.2020 bis zum 26.06.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange statt und führte zu einer Konkretisierung der Planung vor allem hinsichtlich notwendiger Abstände zur geplanten Friedhofserweiterung. Weiterhin wurde der Geltungsbereich um weitere direkt angrenzende Teilflächen erweitert.

In der Zeit vom 30.10.2020 – 30.11.2020 fand die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Im Rahmen dieser Beteiligungsschritte wurden keine Anregungen vorgebracht, welche gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Auf Grund der Befangenheit eines Gemeinderatsmitglieds bei der Beschlussfassung über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen soll dieser Beschluss erneut gefasst werden. Die Wiederholung eines Gemeinderatsbeschlusses sind auch die darauf basierenden Verfahrensschritte zu wiederholen. Vor diesem Hintergrund wird nun die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut durchgeführt.

Die wiederholte Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand vom 11.02.2021 – 12.03.2021 statt. Am 24.03.2021 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**Rechtliche Grundlagen**

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.



***Vorhandene und umgebene Nutzung***

Bei dem Plangebiet handelt es sich um private Gärten, die vereinzelt mit Obstbäumen bestanden sind und sich an die äußere Straßenrandbebauung anschließen. Die Fläche wird derzeit als Grünland und Obstwiese genutzt. Im Süden, Westen und Osten schließt lockere Wohnbebauung an, wohingegen im Norden der Gemeindefriedhof angrenzt.

Nach Nordwesten Richtung Friedhof dominiert die Grünlandnutzung, nach Süden sind vermehrt Obstbäume unterschiedlichen Alters vorhanden. Im Südwesten weist die Fläche einen Streuobstcharakter auf.

**Abbildung 2: Lage im Raum**



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

***Topographie***

Das Areal steigt von Südwesten („Weberstraße“) nach Nordosten zur „Kirchsteige“ von 250 m auf 262 m an. Die mittlere Höhe innerhalb des Plangebietes liegt bei 255 m ü. NN.

***Erreichbarkeit***

Über die L 621 aus Richtung Pforzheim oder Königsbach-Stein kommend erfolgt die großräumige Anbindung. Von hier aus besteht ein Anschluss an die A8 nach 7,5 km. Von der L 621 besteht ein Anschluss an die „Hölderlinstraße“ und „Weberstraße“. Eine fußläufige Verbindung besteht durch den am nördlichen Rand verlaufenden Fußweg, welcher zugleich als Zugang zum Friedhof genutzt wird.

***Erschließung***

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, da es sich um rückwärtige Gärten handelt. Die zukünftige Erschließung soll aus Richtung Süden von der „Weberstraße“ her über das gemeindliche Flurstück Nr. 703/1 – unter Hinzunahme einer Fläche für die notwendige Wegebreite aus dem gemeindlichen Hausgrundstück Flurstück 702 – erfolgen.

***Eigentum***

Neben der Gemeinde als Eigentümer sind die übrigen Flächen im Eigentum von drei Privatpersonen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans wird ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

***Naturraum***

Naturräumlich ist die Gemeinde Eisingen und somit auch das Plangebiet dem Kraichgau innerhalb der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gräuplatten zuzuordnen.

***Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete***

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen wie Wald-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs- oder Vogelschutzgebiete bzw. besonders geschützte Biotope nach § 33 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einem FFH-Gebiet. Das nächste gelegene FFH-Gebiet „Pfinzgau Ost“ und das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Eisinger Gäulandschaft“ liegen 550 m südwestlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III. Hier gelten Nutzungseinschränkungen in Hinblick auf das Ablagern bzw. die Verwendung von Gülle, Schutt, Abfallstoffen, Pflanzenschutzmitteln und wassergefährdeten Stoffen.

**Abbildung 3: Umliegendes FFH-Gebiet (blau) und Landschaftsschutzgebiet (grün)**

Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

### ***Altlasten***

Da die Fläche nun mehr zu ersten Mal baulich genutzt werden soll und zuvor nur als Grünland- und Obstwiese genutzt wurde, ist mit dem Antreffen von Altlasten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

### ***Denkmalschutz***

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen.

### ***Störfallbetrieb (Seveso III)***

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

### 3 Vorgaben übergeordneter Planungen

#### ***Landesentwicklungsplan***

Für Baden-Württemberg gibt der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 als landesplanerisches Gesamtkonzept den Rahmen für die zukünftige Entwicklung vor. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen sowie raumbezogene Förderprogramme auszurichten.

Die Ziele (mit "Z" gekennzeichnet) des LEP sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten; sie können durch eine planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze (mit "G" gekennzeichnet) enthalten allgemeine Aussagen, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Er trifft Festlegungen zur Siedlungs-, Freiraum und Infrastruktur, insbesondere zu:

- Raumkategorien (Verdichtungsräume, Randzonen um die Verdichtungsräume, Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum und Ländlicher Raum im engeren Sinn),
- Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche,
- Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sowie
- zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur, zum Hochwasserschutz und zur Rohstoffsicherung.

Im LEP 2002 erfolgt eine dreiteilige Gliederung in Zentrale Orte oberer, mittlerer und unterer Stufe. Die Ausweisung von Kleinzentren bleibt der Regionalplanung überlassen.

Der LEP weist die Gemeinde Eisingen als Teil der Region Nordschwarzwald dem Verdichtungsraum Karlsruhe/ Pforzheim zu. Hinsichtlich der Ziele für Verdichtungsräume formuliert der LEP als eines seiner Ziele:

*„Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“<sup>1</sup>*

Weiterhin ist Eisingen dem Mittelbereich Pforzheim zuzuordnen. Mittelzentren stellen die die Versorgungs- und Verflechtungsbeziehungen der Mittelzentren mit ihrem Umland sicher.

Als Verbindungen zwischen Ober- und Mittelzentren stellen die Landesentwicklungsachsen im LEP ein Instrument der Bündelung von Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur dar. Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, S.16.

zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden. Die Gemeinde Eisingen liegt zwischen den Entwicklungsachsen Pforzheim- Mühlacker und Pforzheim-Karlsruhe

### ***Regionalplan Nordschwarzwald 2015***

Der Regionalplan konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans für die jeweilige Region. Er legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Mit den Vorgaben zur Siedlungsstruktur soll die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausgerichtet und auf geeignete Standorte mit guter Infrastrukturausstattung konzentriert werden. Dazu legt der Regionalplan etwa fest:

- Siedlungsbereiche mit verstärkter Siedlungstätigkeit sowie Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll.
- Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Gewerbe, Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte wie Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Für die Gemeinde Eisingen gilt der Regionalplan Nordschwarzwald von 2015. Darin wird Eisingen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim wegen der engen Netzdichte der Versorgungsstandorte und der daraus resultierenden Funktionsüberlagerungen keine Kleinzentren und weiteren zentralen Orte festgelegt werden, da die Grundversorgung durch das Oberzentrum Pforzheim, das Mittelzentrum Mühlacker sowie das Doppel-Untzentrum Remchingen/Königsbach-Stein für alle Gemeinden in diesem Raum gesichert ist.

Solche Gemeinden sollen der örtlichen Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Sie sollen dafür in der Regel ausgestattet sein mit folgenden Einrichtungen: Läden für den täglichen Bedarf, örtliches Gewerbe, Kindergarten, Grundschule, Spiel- und Sportstätten, ärztliche Versorgung. Die Versorgungseinrichtungen sollen im Versorgungskern der Gemeinde konzentriert werden. Die Siedlungsentwicklung soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungskernen erfolgen.

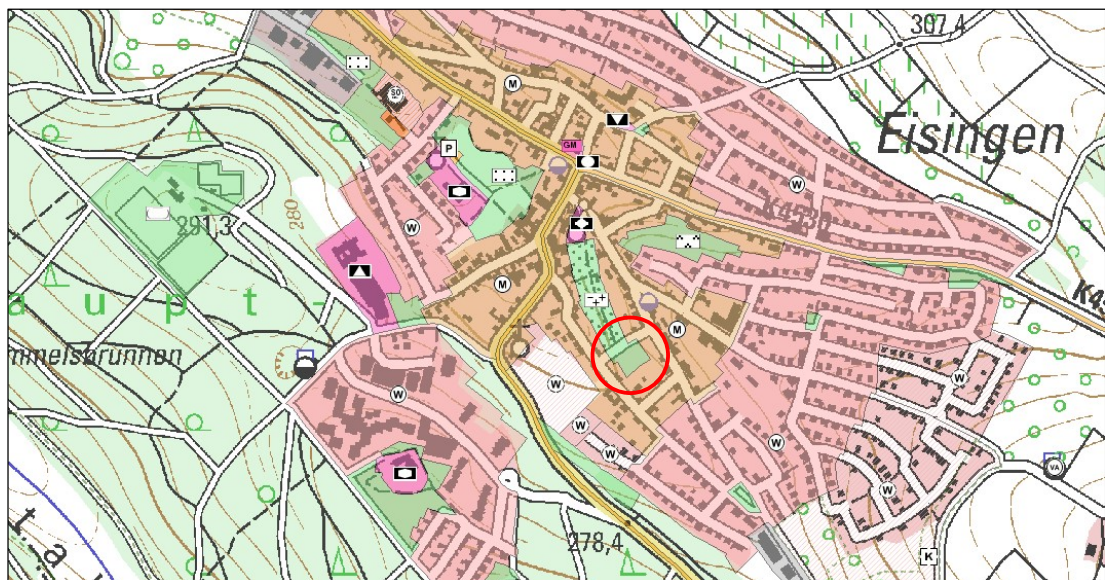
Als Dichtewert für flächensparende Siedlungsformen schreibt der Regionalplan Gemeinden ohne zentralörtlicher Funktion 50 EW/ ha vor.

**Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisingen ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im weiteren Umfeld stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Mit der geplanten Wohnbauentwicklung kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB kann nicht gewahrt werden. Allerdings wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren 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; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Eisingen**



Quelle: Homepage des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau – Regierungspräsidien – Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

## 4 Begleitende Fachgutachten

### ***Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung***

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken.

Die artenschutzrechtliche Begutachtung erfolgte durch das Büro Umweltplanung Dr. Münzing durch mehrfache Begehungen. Auf Grund der Lage des Plangebietes und nicht vorherrschender Lebensraumbedingungen konnten im Vorhin nicht relevante Artengruppen ausgeschlossen werden wie bspw. Amphibien, Libellen, Muscheln Fische und Krebse. Gleiches gilt für Artengruppen, die auf Extremstandorte wie trockenes oder feuchtes bzw. artenreiches Grünland angewiesen sind. Das Vorkommen der übrigen Artengruppen wurde wie folgt bewertet:

#### *Reptilien*

Für Reptilien ist das Gelände auf Grund des dichten Bewuchses eher ungeeignet. Es mangelt an einem abwechslungsreichen Nutzungsmosaik mit typischen - für Reptilien notwendigen - Kleinstrukturen.

#### *Brutvögel*

Vogelnester und Horste wurden nicht aufgefunden. Der Großteil der Baumbestände ist vom Stammumfang her zu schwach, als dass sich dort für Brutvögel nutzbare Stammhöhlen errichten ließen. Mangels fehlender Bebauung konnten Gebäudebrüter ausgeschlossen werden.

#### *Fledermäuse*

Mangels geeigneter Höhlungen wie sie an Häusern, Scheunen oder Schuppen anzutreffen sind, sind keine Winterquartiere oder Wochenstuben im Plangebiet zu erwarten. Nicht auszuschließen sind Tagesverstecke bspw. der Zwergfledermaus unter Rindenschuppen oder in kleineren Spalten.

#### *Xylobinte Käfer- Totholzkäfer*

Auf Grund des guten Pflegezustands des Baumbewuchses sind keine relevanten Stamm-oder Asthöhlen vorhanden wie sie z.B. der Juchtenkäfer benötigt. Gleiches gilt für Wurzelstubben als Voraussetzung für ein Vorkommen des Hirschkäfers.

#### *Haselmaus*

Die wenigen Sträucher im Plangebiet sind nicht ausreichend für ein Vorkommen der Haselmaus.

Im Ergebnis kam die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch eine Überbauung des Geländes keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Das Gutachten ist der Begründung beigelegt. Dies gilt auch für den geringfügig vergrößerten Geltungsbereich, welcher die gleichen Vegetationsstrukturen aufweist wie

die übrigen Flächen. Es handelt sich hierbei auch um Gartenflächen. Die einbezogenen Teilflächen weisen die gleichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeitraum) eingehalten werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

#### ***Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung***

Mit der Vorerkundung einer potenziellen Belastung der Fläche durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg, wurde das Büro Luftbildauswertung (LBA) GmbH aus Stuttgart beauftragt. In diesem Zuge werden die von den alliierten Streitkräften zwischen 1940 und 1945 aufgenommenen derzeit verfügbaren Luftbilder auf vorhandene Sprengbombenrichter, schwere Gebäudeschäden und militärische Strukturen hin untersucht.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben- Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption wurde gegenüber der frühzeitigen Beteiligung leicht modifiziert. So wurde der Geltungsbereich auf Teilflächen des Flst. 715/ 2 ausgedehnt. Nach wie vor ist eine Zufahrt aus Richtung der „Weberstraße“ im Südwesten des Gebietes vorgesehen. Die T-förmige Straße wurde an ihrem südöstlichen Ende etwas verlängert und erschließt somit – je nach späterer Parzellierung – bis zu 6 neue Bauplätze in zweiter Reihe der „Kirchsteige“ sowie der „Hölderlinstraße“. Eine weitere Änderung betrifft die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche. Diese soll fortan als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Friedhofserweiterung“ bzw. „Parkanlage“ festgesetzt werden, um einerseits den Friedhof im Bedarfsfall erweitern und andererseits die geforderten Abstände von Friedhof zur Wohnbebauung einhalten zu können. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist durch einen 2 m breiten Fußweg im Nordosten gewährleistet. Dieser mündet in den bestehenden Fußweg, der bereits heute entlang des Friedhofes verläuft.

**Tabelle 1: Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfs**

<b>Flächenbilanz</b>	
Größe Geltungsbereich	<b>ca. 3.540 m<sup>2</sup></b>
Erschließungsflächenanteil (Straße)	<b>ca. 516 m<sup>2</sup></b>
Fußweg	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche	<b>ca. 430 m<sup>2</sup></b>
Wohnbauflächen	<b>ca. 2.516 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	<b>ca. 1.036 m<sup>2</sup></b>

## 6 Erschließung

Als bestgeeignete Erschließungsvariante hat sich eine Erschließung von der Weberstraße her über das gemeindliche Flurstück Nr. 703/1 erwiesen – unter Hinzunahme einer Fläche für die notwendige Wegebreite aus dem gemeindlichen Hausgrundstück Flurstück 702.

Der Erschließungs-Stichweg ist mit einer Mindest-Fahrflächenbreite von 4,30 m sowie einer T-förmigen Wendemöglichkeit von 4,3 m ausgestattet, so dass auch (2-3-achsige) Baufahrzeuge und später das Müllfahrzeug in den Stichweg hineinfahren, dort wenden und wieder zurückfahren können.

Die Abwasserbeseitigung hat auf den ausgelasteten Mischwassersammler in der Weberstraße Rücksicht zu nehmen. Es ist daher ein Trennsystem mit Drosselung des Regenwassers vorzusehen, bevor in den Mischwassersammler eingeleitet wird. Das Regenwasser der Grundstücke ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und dann mit einem definierten Drosselablauf an den Regenwasserkanal innerhalb des Baugebiets anzuschließen – bevor dieser mit dem innergebietlichen Schmutzwasserkanal „kurzgeschlossen“ wird.

## 7 Begründung der Planinhalte

### ***Geltungsbereich***

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der planerischen Konzeption und somit an den zukünftigen Grenzen des Wohngebietes. Er umfasst die Flächen, die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für eine dem Umfeld entsprechende Wohnbebauung in Frage kommen. Weiterhin sind die umliegenden Nutzungen und Wegebeziehungen maßgebend für die Angrenzung. So wurde bereits eine mögliche Erweiterung des nördlich angrenzenden Friedhofes berücksichtigt und diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen. Gleiches gilt für eine Wegeparzelle. Wie anfangs bereits erwähnt, wurde der Geltungsbereich im Südosten auf Teilflächen des Flst. 715/2 erweitert. Dank dieser Ausdehnung kann ein weiterer Bauplatz erschlossen und die Erschließungskosten für die Eigentümer gesenkt werden.

### ***Art der baulichen Nutzung***

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund des durch sie vermehrt ausgelösten Zielverkehrs und Flächenverbrauchs nicht gewünscht und daher nicht zulässig. Sie entsprechen nicht einer an die Umgebung angepassten Wohnbauentwicklung und sind daher an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet besser aufgehoben.

Letztgenanntes gilt auch für die auf Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossene Nutzungen in Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Hierbei wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der umliegenden Bebauung entspricht und eine lockere und effiziente Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Die GFZ wurde auf 0,8 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) normiert.

Dabei ist die Traufhöhe (TH) definiert als Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH nur bei Flachdächern) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand

Die Firsthöhe (FH)= Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche von welcher die Erschließung des Gebäudes erfolgt und der Oberkante des Firsts.

Dabei werden für das allgemeine Wohngebiet eine maximale Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist dabei für die Bestimmung der Traufhöhe (bzw. Gebäudehöhe) und der Firsthöhe die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradyente. Dabei wird ausgehend von der Straßenmitte orthogonal zur Gebäudemitte (längste Gebäudeseite – Traufseite) gemessen.

Für Eckgrundstücke ist die angrenzende Planstraße maßgebend, zu welcher der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist. Dabei wird ausgehend von der Straßenmitte orthogonal zur Gebäudemitte gemessen.

Die Festsetzungen erfolgen um eine dem Umfeld angepasste Höherentwicklung zu garantieren und um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinflussen. Die so getroffenen Höhenfestsetzungen lassen den privaten Bauherren ausreichend Spielraum auch im Hinblick auf die Dachneigung und den Dachausbau.

**Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Für das allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt definiert: In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit den folgenden Ausnahmen: Gebäudelängen sind nur bis zu einer maximalen Länge von insgesamt 12 m bei Einzelhäusern bzw. bis 20 m bei Doppelhäusern zulässig. Mittels dieser Festsetzung soll vermeiden werden, dass

übermäßig lange Gebäude entstehen. Um den zukünftigen Bauherren Gestaltungsspielraum zu lassen und auch die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung zu schaffen, wurde festgesetzt, dass sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

#### ***Überbaubaren Grundstücksflächen***

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dabei werden ausschließlich Baufenster ausgewiesen. Durch die Ausweisung von Baufenstern wird zum einen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Dichte ermöglicht, andererseits aber auch genügend Spielraum für die späteren Grundstückseigentümer zur individuellen Bebauung der Grundstücke sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes gelassen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde darauf geachtet, dass die Abstände zur geplanten Friedhofserweiterung nach BestattG BW eingehalten werden können. Die Baugrenzen halten somit einen Abstand von 3 – 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

#### ***Garagen, Carports und Stellplätze***

Auf Grund der teilweise kleinen Grundstückszuschnitte wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports in dem allgemeinen Wohngebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

#### ***Nebenanlagen***

Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größtmäßig auf insgesamt 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche zu vermeiden, soll das maximale Bauvolumen auf 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt begrenzt werden.

#### ***Zahl der höchstzulässigen Wohnungen***

Um einer allzu hohen Verdichtung entgegen zu wirken wird in dem allgemeinen Wohngebiet, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Der städtebauliche Charakter des Gebietes soll nicht durch unverhältnismäßig große Gebäude verändert werden.

#### ***Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung***

Vor dem Hintergrund des Nachweises einer gesicherten Erschließung wird die Planstraße (P1) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit einer Ausbaubreite von 4,30 m (ebenso im Bereich der Wendemöglichkeiten) erlaubt sie die Zufahrt und das Rangieren von Baufahrzeugen und dreiachsiger Müllfahrzeuge.

Weiterhin wird der bestehende Fußweg im Nordosten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Er gewährleistet eine fußläufige Anbindung von der Weberstraße an die Kirchsteige sowie den Zugang zum Gemeindefriedhof.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die Flächen im Norden des Geltungsbereiches werden teilweise als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof/Friedhofserweiterung“ festgesetzt. Die Ausweisung einer Grünfläche zur Friedhofserweiterung basiert auf gemeindeeigenen Bedarfsberechnungen, welche eine Vergrößerung des bestehenden Friedhofes mittelfristig erforderlich macht. Mit der Festsetzung einer Grünfläche und der entsprechenden Zweckbestimmung wird die hierfür notwendige und langfristige Flächensicherung gewährleistet.

Bei der den angrenzenden Nutzungen handelt es sich um Wohnbebauung. Grundsätzlich sind Wohnbebauung und angrenzende Friedhofsnutzung miteinander vereinbar.

Das Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (BestattG BW) normiert in § 3 dass *„Bei der Anlegung oder Erweiterung von Friedhöfen muss ein ausreichender Abstand zu störenden Betrieben, Gewerbe- und Industriegebieten, Gebäuden und überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten werden“* Nach § Bestatt BW (...) *ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.*

Auch wenn der Plangeber der Auffassung ist, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind, werden die Festsetzungen zur Vergrößerung der Abstände angepasst.

Hierfür wurde zwischen der Fläche zur Friedhofserweiterung und dem östlichen WA eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Auf dieser zum Friedhof angrenzenden Fläche sind demnach keine Beisetzungen gestattet. Gleichzeitig erfüllt sie auch stadökologische Funktionen. Zulässig ist hier die Ausgestaltung als Parkanlage mit gepflasterten oder wassergebundenen Wegen, Sitzbänken und Freiflächen für Kinderspiel.

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 wurden die Baugrenzen um 3 m eingerückt, sodass auch hier annähernd ein Abstand von 10 m zwischen Friedhofserweiterung und überbaubaren Grundstücksflächen vorliegt.

Durch die Vergrößerung der Abstände kann die Ruhe und Würde des Friedhofes gewährleistet werden.

***Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***

Auf den Baugrundstücken wird die Pflanzung mindestens eines Baumes je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt). Damit soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch eine Verbesserung des örtlichen Klimas sowie Reinhaltung der Luft bewirkt. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen und trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind den Pflanzenlisten zu entnehmen.

***Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers***

Die Erschließungsarbeiten sind mit Erdbewegungen und leichten Geländemodellierungen verbunden. Das Hineinragen des Straßenkörpers in die privaten Grundstücke ist teilweise nicht zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Grundstückseigentümer notwendige Abgrabungen bis zu einem gewissen Maße auf den Grundstücksflächen zu akzeptieren haben.

**8 Prüfung von Planungsalternativen*****Standortvarianten***

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel zur Schaffung von neuem Wohnraum durch eine gezielte Nachverdichtung mindergenutzter Grundstücke. Bei der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie spielen vor allem kleinere Nachverdichtungspotenziale im Bestand eine entscheidende Rolle, die sich - wie im vorliegenden Fall - rasch umsetzen lassen.

Die Flächen sind nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung verfügbar. Die Eigentümer haben bereits ihre Entwicklungsabsichten gegenüber der Stadt bekundet.

Erhebliche Konfliktpotentiale (z.B. konkurrierende Flächennutzungen) oder einschränkende Eignungsfaktoren (z.B. Topographie, Altlasten, Emissionen) sind ebenfalls nicht gegeben.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Damit ist das Planungserfordernis für die Fläche begründet, so dass sich alternative Flächenbetrachtungen (Standortvarianten) grundsätzlich erübrigen.

***Konzeptvarianten***

Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und ihre Darstellung als gemischte Bauflächen schränken eine Alternativenprüfung (Konzeptvarianten) ein.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Diese Nutzungen scheiden auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials ohnehin aus.

Weiterhin wäre eine Mischnutzung denkbar, die jedoch auf Grund der beengten Platzverhältnisse und der schwierigen Zufahrtssituation verworfen wurde.

***O-Variante***

Die O-Variante würde für den vorliegenden Fall bedeuten, dass die Flächen mindergenutzt blieben und dem benötigten Bedarf nach Wohnbauflächen nicht nachgekommen werden könnte.

Am Umweltzustand würde sich voraussichtlich kaum etwas ändern, da kein Eingriff erfolgen würde. Der Bestand bliebe unverändert. Die geplanten Eingriffe blieben aus.

**9 Planverwirklichung**

Neben der Gemeinde befinden sich in dem Gebiet zwei weitere Eigentümer. Eine Bodenordnung als Voraussetzung der Erschließung des Gebietes ist notwendig. Die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes wird von der Weber Consulting Beratung GmbH als Erschließungsträgerin im Auftrag der Gemeinde betrieben. Die Erschließung wird privatwirtschaftlich organisiert. Sie erfolgt auf Basis eines Erschließungsvertrags mit der Gemeinde sowie Kostenträgungsverträgen mit den einzelnen Grundstückseigentümern.

**10 Besondere Punkte der Abwägung**

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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 der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sind keine der Planung entgegenstehenden Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen des Beteiligungsschrittes nach § 4 (1) BauGB 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 Ausnahmewilligung 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

Auch wenn der Plangeber der Auffassung ist, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind, werden die Festsetzungen zur Vergrößerung der Abstände angepasst.

Zur Vergrößerung der Abstände soll zwischen der Fläche zur Friedhofserweiterung und dem westlichen WA 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 sollen die Baugrenzen um 3 m eingerückt werden, sodass auch hier annähernd ein Abstand von 10 m zwischen Friedhofserweiterung und überbaubaren Grundstücksflächen vorliegt.

Neben den zuvor genannten Änderungen wurde der Geltungsbereich im Südosten auf Teilflächen des Flst. 715/2 erweitert. Dank dieser Ausdehnung kann ein weiterer Bauplatz erschlossen und die Erschließungskosten für die Eigentümer gesenkt werden. Mit diesen Änderungen wurde der Bebauungsplan in die öffentliche Auslegung gegeben.

In der Zeit vom 30.10.2020 – 30.11.2020 fand die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Dieser Verfahrensschritt musste aus formellen Gründen während des Zeitraums vom 11.02.2021-12.03.2021 erneut durchgeführt werden.

Im Rahmen des Beteiligungsschrittes nach § 4 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, die der Planung entgegenstehen und einer besonderen Abwägung bedürfen.

Im Rahmen des Beteiligungsschrittes nach § 3 (2) BauGB wurden seitens eines Eigentümers der „Verbau“ seiner Aussicht, eine zunehmende Verschattung sowie mögliche Wertverluste seiner Immobilie durch die neue Bebauung vorgetragen. Dem wurde entgegengehalten, dass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen oder reinen/ privaten Vermögeninteressen nicht zu den Aufgaben eines Bebauungsplanes gehört. Gegenüber solchen Interessen verhält sich ein Bebauungsplan neutral.

Der Verkehrswert eines Grundstücks als solcher, der durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für seine Umgebung gemindert wird, stellt grundsätzlich keinen schutzwürdigen Belang dar, welcher in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören aber nur soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Anders verhält es sich bei Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs.

Dem Eigentümer eines Grundstücks/ einer Wohnung steht unter dem Aspekt des Rücksichtnahmegebotes kein Anspruch auf eine „unverbaute“ Aussicht oder aber eine generelle Vermeidung der Schaffung von Einsichtsmöglichkeiten auf sein Grundstück zu. Weiterhin gibt es keinen Grundsatz wonach der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung seines Grundstücks als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung bewahrt zu werden. Weiterhin kann

niemand darauf vertrauen, dass Umgebung seines Grundstücks auf alle Zeit unverändert bleibt.

## **11 Auswirkung der Planung/ Abwägung**

### ***Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung***

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, bei welchen den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird. Hierzu zählt die Reglementierung der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählen hierzu die Begrenzung der Geschossflächenzahl und die Zahl der Wohneinheiten, um eine verträgliche städtebauliche Dichte zu gewährleisten.

Da die Flächen unbebaut und bis jetzt ausschließlich gärtnerisch genutzt wurden, besteht auch keine Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

Lärmbedingte Immissionsbelastungen sind von den angrenzenden Verkehrswegen nicht zu erwarten, da es sich um Anliegerstraßen und keine Hauptverkehrswege handelt. Auch von dem städtebaulichen Umfeld sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten. Das Umfeld ist fast ausschließlich von Wohnbebauung geprägt.

### ***Wohnbedürfnisse der Bevölkerung***

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnbauflächen durch eine Nachverdichtung bisher minder genutzter Flächen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben explizit gestärkt.

### ***Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung***

Für Bildung, Sport, Freizeit und Erholung stand die Fläche bisher nicht zur Verfügung, so dass sich aus der Planung keine negativen Auswirkungen ableiten lassen. Das städtebauliche Konzept sieht eine fußläufige Anbindung an nördlich angrenzende Kirchsteige sowie den angrenzenden Friedhof vor.

### ***Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche***

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnraum auf bisher mindergenutzten Flächen durch eine behutsame Nachverdichtungsmaßnahme. Die Aktivierung solcher Nachverdichtungspotentiale führt zu einer innerörtlichen Belebung und Aufwertung, Verjüngung überalterter Strukturen, Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### ***Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild***

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird garantiert, dass sich das Vorhaben in das vorherrschende Landschaftsbild sowie die regionale Baukultur einfügt. Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen wird der Entstehung unverhältnismäßiger Bauvolumina entgegengewirkt.

***Kirchliche Belange***

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die nun mehr vergrößerten Abstände zu den angrenzenden Friedhöfen ist die Totenruhe gewahrt.

***Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)***

- a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

Jeder Eingriff in Grund und Boden ist mit Beeinträchtigungen der vorherrschenden Flora und Fauna (Beseitigung von Vegetationen, Auswirkungen auf das Mikroklima durch reduzierte Befeuchtung) verbunden. Zur Abmilderung dieser Folgen trifft der Bebauungsplan Vorkehrungen in Form von grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen, durch welche neue Vegetationen und somit Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Weiterhin wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit relevanter Artengruppen und Lebensräume ausgeschlossen werden kann. Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, wird der Zeitraum zur Rodung der Gehölze vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Fläche wurde bisher nur gärtnerisch genutzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion. Die Fruchtbarkeit wird eingeschränkt bzw. geht in Teilen des Plangebiets verloren. Im Rahmen der Bauarbeiten wird es zu Neuversiegelungen von Grünflächen kommen. Zudem wird durch grünordnerische Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass ein möglichst hoher Anteil der natürlichen Bodenfunktion erhalten bleibt. Die verkehrliche Erschließung ist auf ein Minimum begrenzt.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone IIIa. Die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen werden durch die geplante Wohnnutzung nicht tangiert. Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich die Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung unterbunden und der Oberflächenabfluss erhöht wird. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Entwässerung des Gebiets wird im Trennsystem erfolgen.

Die bisher unversiegelte Wiesenfläche fungiert als Kaltluftproduzent. Durch die zukünftige Wohnnutzung und der damit einhergehenden Versiegelung gehen diese Eigenschaften in Teilen verloren. Durch die grünordnerische Festsetzungen wird dem entgegengewirkt.

Das Plangebiet weist keine bedeutsame Ausstattung an Landschaftselementen auf. Das Landschaftsbild wird durch die Planung in der Art verändert, dass eine im Siedlungskörper vorherrschende Lücke behutsam geschlossen wird.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sorgen dafür, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung und seine Baukultur einfügt. Unverhältnismäßige

Baukubaturen mit negativen Einfluss auf das Landschaftsbild und die visuelle Empfindlichkeit sind somit nicht zu erwarten.

*b) Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem FFH- bzw.- Vogelschutzgebiet. Die Belange eines Natura-200 Gebietes werden nicht berührt.

*c) Schutzgut Mensch*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelästigungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Umgebung von Wohnnutzung. Von dieser Umgebungsnutzung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Weiterhin sind aus diesem Umfeld und auf Grund der Lage (zweite Reihe-Bebauung) keine immissionsbedingten Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

*d) Kultur- und Sachgüter*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht.

*e) Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt bzw. werden neu hergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

*f) Nutzung erneuerbarer Energien*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet.

*g) Darstellung von Landschaftsplänen*

Die Belange eines Landschaftsplanes werden nicht berührt.

*h) Erhaltung der Luftqualität*

Die Kaltluftproduktion der bisherigen Gärten geht durch die geplante Bebauung verloren. Auf Grund der geringen Größe haben diese aber keine Relevanz bzw. Siedlungsbezug. Die Veränderungen sind, wenn überhaupt lokalklimatisch von Bedeutung. Vor dem Hintergrund stadtklimatischer Aspekte trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen.

*i) Wechselwirkungen*

Wechselwirkungen bestehen einerseits zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna und sowie Klima, Boden und Wasser und sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>	<b>Bewertung</b>
Boden	zusätzliche Bodenversiegelung und Bodenverdichtung	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch geminderte Versickerung und Pufferung. Geringfügiger Verlust von Pflanzenstandorten und damit Lebensraum für die Fauna.	Durch die Vollversiegelung von Flächen wird das Infiltrieren von Grundwasser verhindert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Ebenso gehen durch die Versiegelung von Bodenoberfläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.
Grundwasser / Wasser	Minderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Neuversiegelung von Flächen	Lokale Veränderungen in der Vegetation möglich	Geringfügige Änderung der Grundwassersituation ohne erhebliche Auswirkungen. Ableitung des Regenwassers (Trennsystem)
Klima / Lufthygiene	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Neuversiegelung von Flächen/ Verlust an Freiflächen.	Keine erhebliche Beeinträchtigungen, da keine klimarelevanten Flächen betroffen sind	Die vollversiegelten Flächen heizen sich schneller auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftbefeuchtung entgegen. Lokalklimatische Verhältnisse werden geringfügig verändert.
Pflanzen und Tiere	Beseitigung von Vegetation Neuschaffung von Vegetation durch grünordnerische Festsetzungen im BPlan.	Auswirkung auf das Mikroklima durch reduzierte Befeuchtung	Teilweiser Ersatz von Lebensraum durch Pflanzmaßnahmen.

- j) *Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Mit der Normierung eines allgemeinen Wohngebietes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen werden. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

***Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)***

- a. Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden regionale Wertschöpfungsketten gestärkt.

- b. Land- und Forstwirtschaft*

Land- bzw.- forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Der Obstbaumbestand wird zu roden sein.

- c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden allerdings regionale Wertschöpfungsketten gestärkt.

- d. Post- und Telekommunikationswesens*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Bebauung gestört werden könnte. Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

- e. Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit*

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Darüberhinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

- f. Sicherung von Rohstoffvorkommen*

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

***Personen- und Güterverkehr – und Mobilität***

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Dieses ist aber vor dem Hintergrund der Anzahl der entstehenden Bauplätze vernachlässigbar. Weiterhin wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, was sich auch in einer Minderung der Fahrzeugbewegungen niederschlagen wird. Auf Grund der moderaten Mehrverdichtung ist nicht mit einer erheblichen Vermehrung als Folge des vom Plangebiet induzierten Verkehrs auszugehen.

***Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes***

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

***Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes***

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, etwa die Machbarkeitsstudie „Neubauf Flächen für Eisingen“, werden nicht beeinträchtigt.

***Küsten – und Hochwasserschutz***

Die Belange des Küstenschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Für die Gemeinde Eisingen wurde ein kommunales Starkregenrisikomanagementkonzept nach dem Leitfaden (2016) der LUBW erstellt. Diese Starkregenuntersuchung basiert auf einem dreistufigen Bearbeitungskonzept (Gefährdungsanalyse, Risikoanalyse, Handlungskonzept). Das Plangebiet zählt nicht zu den identifizierten Bereichen, die durch wild abfließendes Wasser aus dem Außengebiet durch Starkregenereignisse gefährdet sind.

Durch die Begrenzung der GRZ wurde versucht den Oberflächenabfluss – bedingt durch Versiegelung – zu reduzieren.

***Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden***

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Planung spricht, dass ein Innenentwicklungspotenzial zur behutsamen Nachverdichtung genutzt und somit der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Innenwicklung nachgekommen werden kann. Durch die privatwirtschaftlich organisierte Erschließung ist eine zügige Umsetzung garantiert. Nach einer leichten Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wurden keine Belange vorgebracht, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde Eisingen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

**12 Anlagen**

Artenschutzrechtliche Prüfung

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung