

Beschlussfassung	öff.	n.ö.
Gemeinderat	X	

Vorlage bewirkt Ausgaben  
Deckungsmittel sind im Haushalt  
vollständig/teilweise bereitgestellt  
Finanzierung im Jahr  
Antrag auf Zustimmung zu über-/  
außerplanmäßigen Ausgaben

	JA	NEIN
		X

### Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ im OT Nussdorf

- **Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB – auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 23.04.2020 - zu veranlassen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt per Mitteilung im Mitteilungsblatt, dem Aushang der Unterlagen in den Ortsteilrathäusern und der Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde. Darüber hinaus können Termine zur Einsichtnahme telefonisch vereinbart werden.

#### Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 24.10.2019 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Hinter dem Zaun IV“ gefasst. Als nächster Schritt ist nun die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Die verschiedenen Plankonzepte wurden dem Gemeinderat in den vergangenen Sitzungen und Klausurtagungen hinreichend vorgestellt. Neu ist die Aufnahme eines Bereichs mit moderatem Geschoßwohnungsbau. Der nun vorgeschlagene Verfahrensschritt kann unbenommen der noch notwendigen gemeinderätlichen Diskussion über die innere Gestaltung erfolgen.

Eberdingen, den 08.04.2020

#### Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf vom 23.04.2020
- Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung



Bilanz	
Gesamt	ca. 19.534 m <sup>2</sup> 100%
Verkehr	
öffentl. Grün	ca. 2.204 m <sup>2</sup>
Netto-Bauland	ca. 14.272 m <sup>2</sup> 74%
Grundstücke	ca. 32
Ø-Größe	ca. 446 m <sup>2</sup>
Wohnheiten (WE)	ca. 41

Gemeinde Eberdingen  
 Städtebaulicher Entwurf  
 "Hinter dem Zaun IV"  
 A3 M 1/1000 23.04.2020

  
**SCHÖFFLER**  
 STADTPLANER ARCHITEKTEN  
 WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE  
 Bearbeiter: CA

Gemeinde Eberdingen

## Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“

### 1 Planerfordernis

---

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Hinter dem Zaun III“ in Nussdorf ist im Jahr 2017 rechtskräftig geworden. Trotzdem hält die Nachfrage nach Bauplätzen in Nussdorf ungebrochen an. Weil die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Ortsteilen den Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht und um der großen Nachfrage in Zeiten der Wohnungsnot begegnen zu können, soll neuer Wohnraum im direkt anschließenden Wohnbaugebiet „Hinter dem Zaun IV“ geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist dafür die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun IV“ erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden durch die Planung erfüllt, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Plangebiets eine Fläche von 1,95 ha.

### 2 Lage im Raum

---

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Nussdorf. Nördlich grenzt das Baugebiet „Hinter dem Zaun III“ an. Westlich schließt die bestehende Wohnbebauung an der Höhenstraße an. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche des Plangebiets wird aktuell landwirtschaftlich als Rebfläche genutzt und fällt leicht nach Osten hin ab.

### 3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

---

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Überbaubare Grundfläche ca. 5.700 qm). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

#### 4 Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf soll die bauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand, die durch das Baugebiet „Hinter dem Zaun III“ begonnen wurde, fortgeführt werden. Das Plangebiet wird durch eine Ringerschließung, die an die bestehende Höhenstraße angebunden wird, erschlossen. Durch Fußwegeverbindungen wird der Anschluss an das bestehende Baugebiet im Norden und den umgebenden Landschaftsraum im Süden gesichert. Im Westen des Plangebiets sind 13 öffentliche Stellplätze geplant, um auch ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher zu schaffen.

Die bauliche Struktur orientiert sich an der umgebenden Bebauung. In den Randbereichen, hin zur Landschaft, ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Dabei wurde ein entsprechender Spritzschutzabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen beachtet. Angrenzend an die bestehende Bebauung und im Zentrum des Plangebiets wird die Baustruktur mit Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern etwas dichter. Insgesamt sollen 32 Grundstücke entstehen, von denen 15 für eine Einzelhaus-, 16 für eine Doppelhaus- und eins für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 446 qm.

Um den erfahrungsgemäß erhöhten Bedarf an privaten Stellplätzen zu berücksichtigen, sind im städtebaulichen Entwurf pro Grundstück zwei nicht gefangene Stellplätze vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant.