



Gemeinde Böisingen  
Landkreis Rottweil

## **Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 5. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Böisingen

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan

Fassung vom 08.07.2024

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

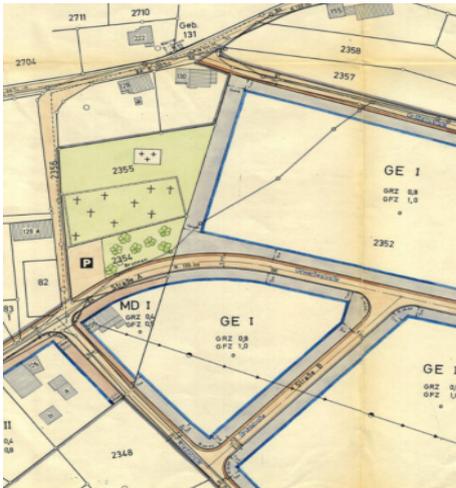
## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	6
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>8</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	8
3.2 Flächenbilanz.....	8
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>9</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	10
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	11
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	12
4.4 Friedhof.....	12
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>13</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	13
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	13
<b>6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>14</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	14
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	14
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>15</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	15
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>16</b>
8.1 Gewerbelärmimmissionen.....	16
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>17</b>
9.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
9.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
9.4 Private Grünflächen.....	17
9.5 Flächen für Leitungsrechte.....	17
9.6 Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung.....	17
9.7 Baulichen Nutzung und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.....	17
9.8 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
9.9 Hinweise.....	18

## 1. Planerfordernis

Der Bebauungsplan "Pfarrbrühl" wurde östlich des Friedhofs in der Vergangenheit bereits geändert und im Zusammenhang mit den Änderungen die Thematik "Abstand zum benachbarten Friedhof" unterschiedlich festgelegt:

- Pfarrbrühl (gefertigt 05.05.1969)



- Pfarrbrühl – Änderung + Erweiterung (Satzungsbeschluss 06.11.1990)



- Pfarrbrühl - 2. Änderung (Satzungsbeschluss 12.02.2004)



- Pfarrbrühl - 3. Änderung (Satzungsbeschluss 16.03.2023)



Das Bestattungsgesetz - § 8 Nutzungsbeschränkungen - des Landes BW hat sich in der Vergangenheit auch verändert.

Nach **alter Fassung** galt (1970 bis 2009):

1. Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ist von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten; für störende Betriebe beträgt der Abstand mindestens 75 m.
2. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen bewilligen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

Nach **aktueller Fassung** gilt (ab 2009):

1. Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ist 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.

2. Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten.

Es wird deutlich, dass die Änderung des Bestattungsgesetzes 2009 Auswirkungen auf die Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan "Pfarrbrühl - 3. Änderung" (Satzungsbeschluss 16.03.2023) hatte, da der bis 2009 geltende Abstand für störende Betriebe von "mindestens 75 m" auf "zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand" geändert wurde.

Die Änderung des Bestattungsgesetzes in diesem Punkt betraf dabei in erster Linie die baurechtliche Beurteilung eines konkreten Vorhabens und es genügt seitdem, wenn die planende Gemeinde davon ausgehen kann, dass die Verwirklichung der von ihr getroffenen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht am Vollzug des Bestattungsgesetzes scheitern wird. Diese Annahme war Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan "Pfarrbrühl - 3. Änderung" (Satzungsbeschluss 16.03.2023).

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass auf Grund der Festsetzung als Gewerbefläche die Bewertung

- wann ein konkreter Gewerbebetrieb "störend" im Sinne des Bestattungsgesetzes ist und
  - die Beantwortung der Frage, welcher Abstand zum Friedhof durch einen "störenden" Betrieb zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs im Sinne des Bestattungsgesetzes erforderlich wäre
- kontrovers diskutiert wird. Dies betrifft sowohl die Bürgerinnen und Bürger in Böisingen, verschiedene örtlichen Akteuren sowie beteiligte Behörden.

Dies zeigt, dass § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch tangiert wird, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zielsetzung des angestrebten Bebauungsplanänderung ist es daher, insbesondere die Frage des "ausreichenden Abstands zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs" vertiefend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären und den Bebauungsplan durch entsprechenden Regelungen und Festsetzungen dahingehend anzupassen.

Derzeit ist auf der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans ein konkretes Gewerbevorhaben geplant. Der Bebauungsplan wird trotzdem als Angebotsbebauungsplan entwickelt, der auch andere Anlagen zulässt. Das nach derzeitigem Stand geplante Vorhaben ist aus den nachfolgenden begründeten Ausführungen umsetzbar. Die Verträglichkeit anderer im Rahmen der Festsetzungen zulässiger Vorhaben ist einzelfallbezogen auf Zulassungsebene zu prüfen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Böisingen. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an weitere Gewerbeflächen an, im Süden an die Riedstraße. Im Westen hingegen schließen die Flächen des örtlichen Friedhof an.

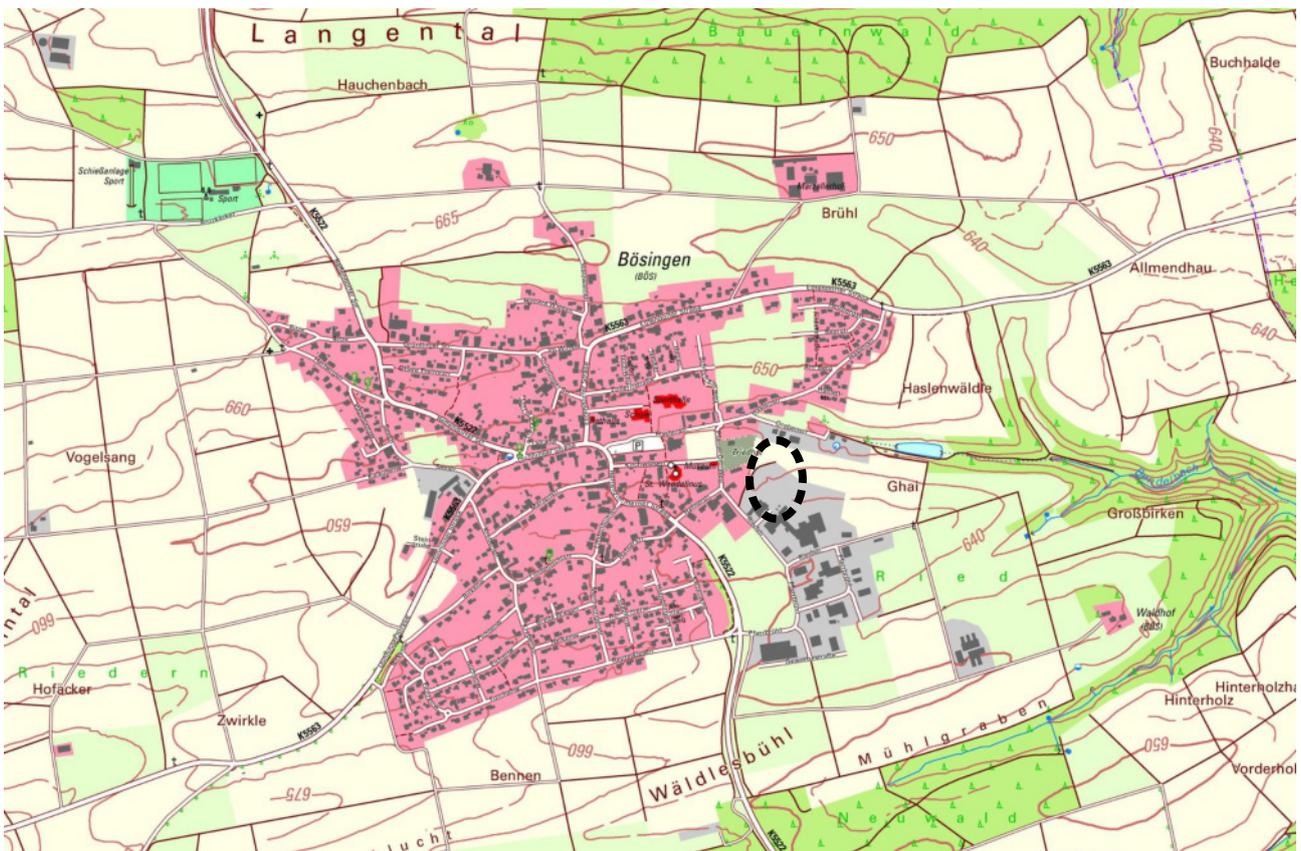


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,8 ha beinhaltet die Flurstücke 2352/6, 2352/14, 2352/15, 2352/17, 2352/18.

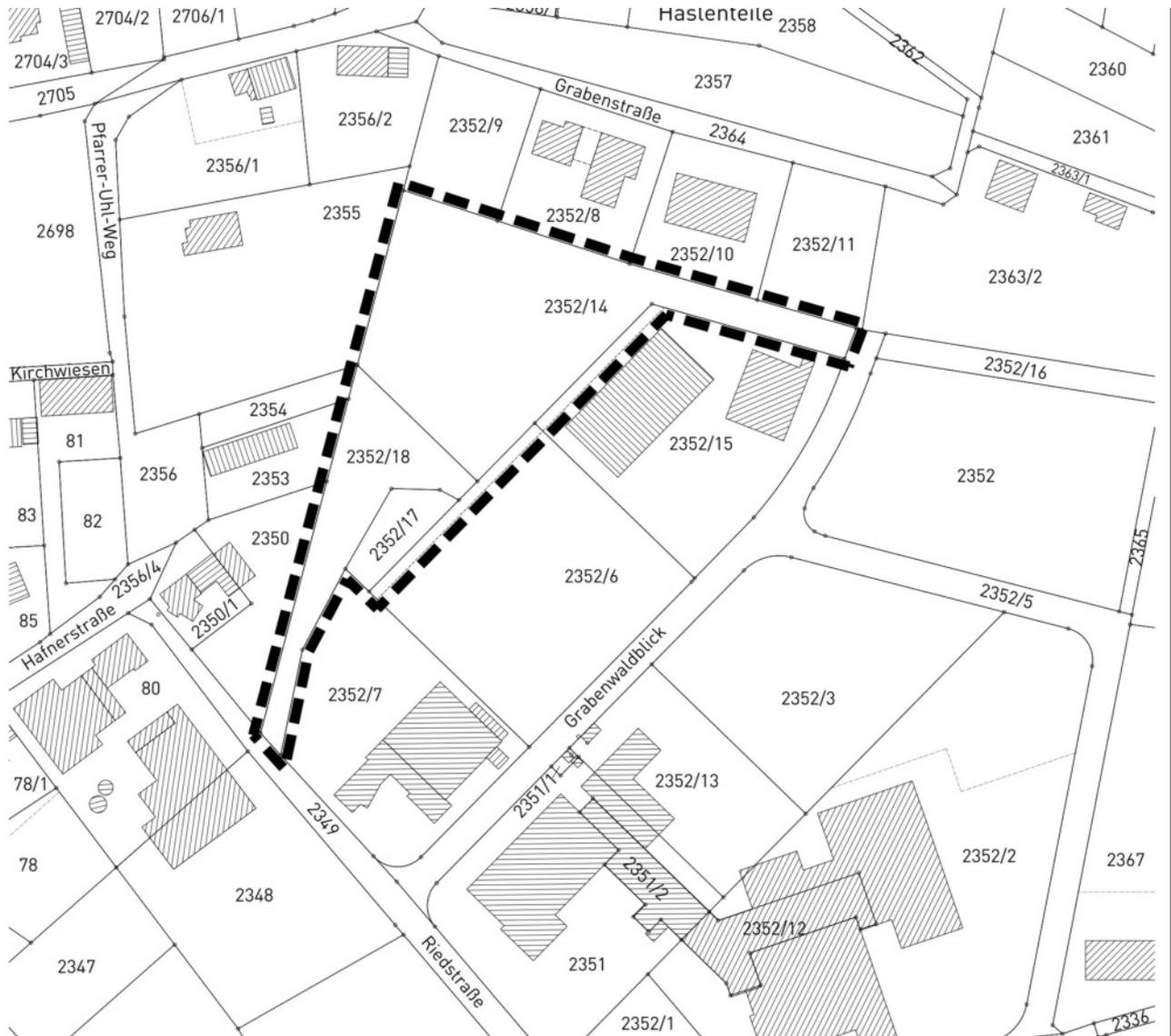


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrbrühl – 5. Änderung“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit vorgeschalteter Frühzeitiger Beteiligung durchgeführt werden.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

#### 3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 7.983 m <sup>2</sup>	100,0 %
Anteil Gewerbeflächen	ca. 4.859 m <sup>2</sup>	ca. 60,9 %
Anteil Grünflächen	ca. 3.124 m <sup>2</sup>	ca. 39,1 %
<i>davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</i>	<i>ca. 3.887 m<sup>2</sup></i>	

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	<input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBP „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ (Satzungsbeschluss 12.02.2004)</li> <li>• BBP „Pfarrbrühl – 3. Änderung“ (Satzungsbeschluss 16.03.2023)</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> (teilweise) Überplanung
Landschaftsschutzgebiete		<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete		<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m <sup>2</sup> )	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet KL. HEUBERG, OBERND., EPFEND., mit Schutzzone III und III A.	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

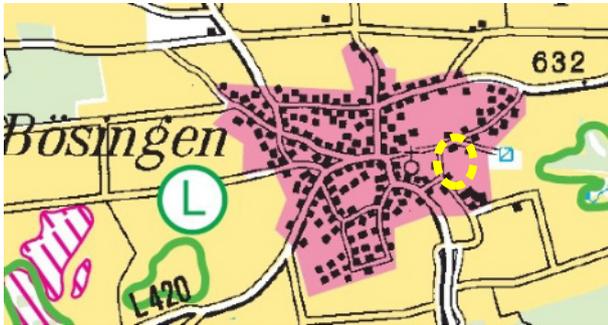


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

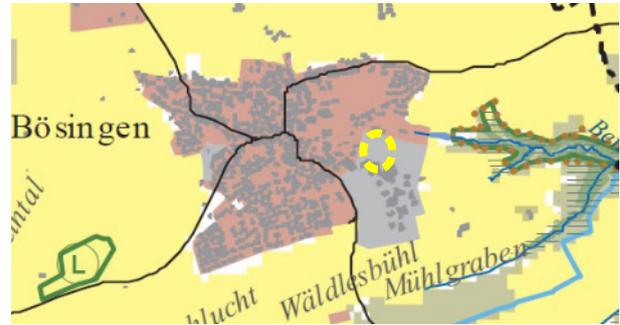


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. In der Fortschreibung des Regionalplans (Stand: Entwurf vom 03.12.2021) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N) dargestellt.

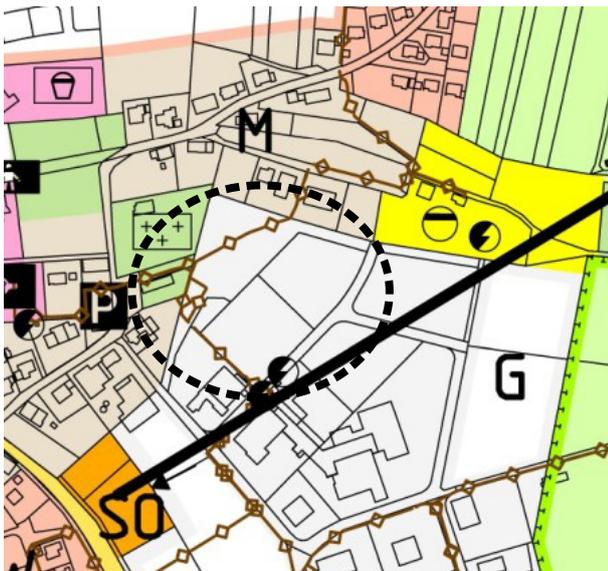


Abb. 4-3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf wird die Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ um 436 m<sup>2</sup> und „Pfarrbrühl – 3. Änderung“ um 7547 m<sup>2</sup> (teilweise) überplant. Beide rechtskräftigen Bebauungspläne weisen ein Gewerbegebiet aus, so dass an den vorliegenden Geltungsbereich im Norden und Osten ebenfalls Gewerbeflächen anschließen.



Abb. 4-4: Rechtskräftige Bebauungspläne „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ (Satzungsbeschluss 12.02.2004) und „Pfarrbrühl 3. Änderung“ (Satzungsbeschluss 16.03.2023)

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Wasserschutzgebiet KL. HEUBERG, OBERND., EPFEND., mit Schutzzone III und III A. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Rottweil vom 17. Dezember 2004 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

### 4.4 Friedhof

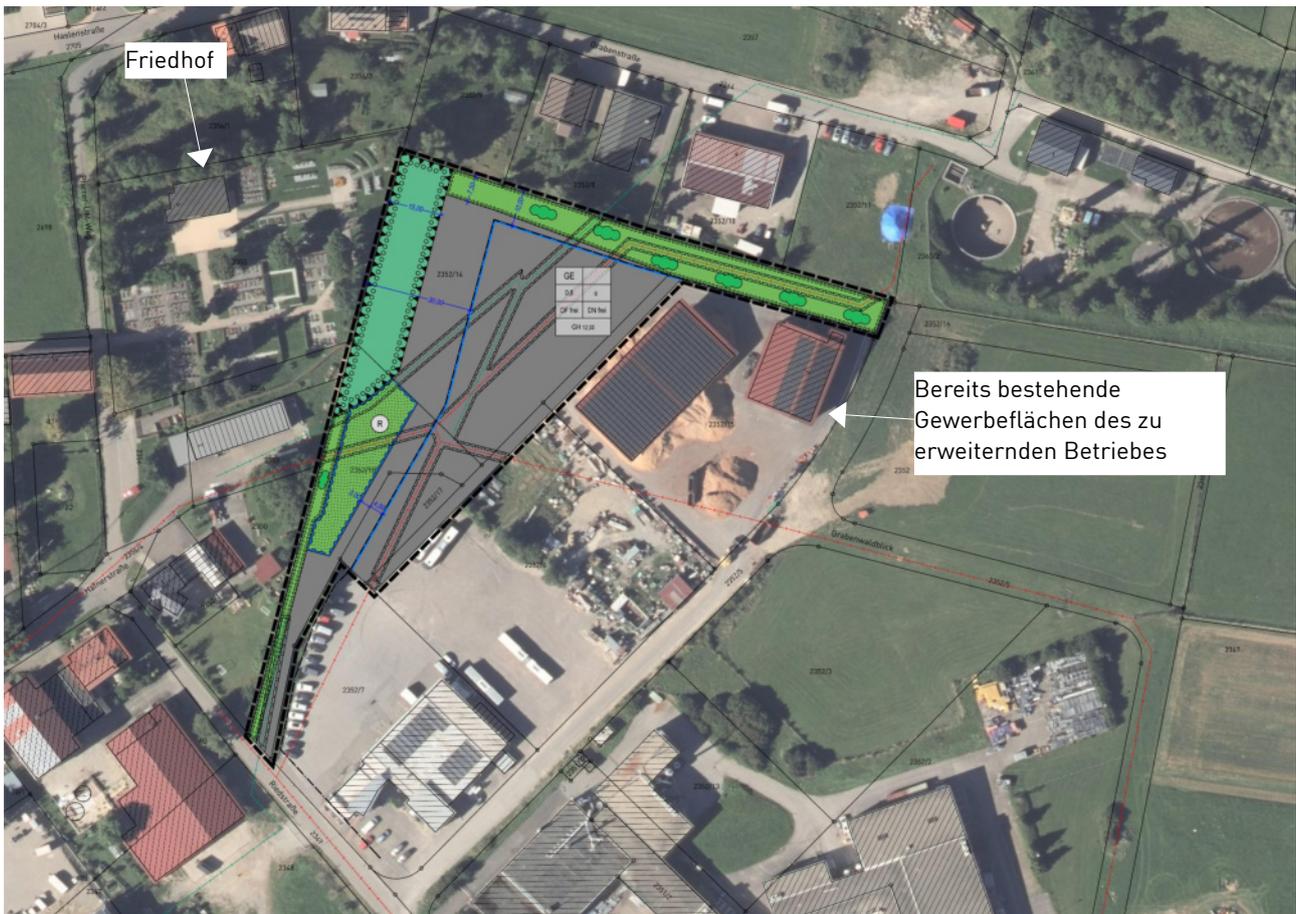


Abb. 4-5: Ausschnitt Geltungsbereich mit östlich angrenzenden Friedhofsflächen und westlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen des zu erweiternden Betriebes sowie Darstellung des BBP-Vorentwurf

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die örtlichen Friedhofsflächen. Gemäß § 8 Bestattungsgesetz gilt:

1. Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofs Zwecken dienen, ist 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.

2. Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten.

Um § 8 des Bestattungsgesetz nachzukommen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des Plangebiets reduziert um einen Abstand von 30 Meter zwischen Friedhofsflächen und Gewerbebebauung einzuhalten. Zudem wird um einen Lärm- und Sichtschutz sicherzustellen, ein 4 Meter hoher, bepflanzter Wall festgesetzt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbefläche
- Retention
- Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Friedhof
- Gewerbeflächen
- Wohnbebauung

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Frage des „ausreichenden Abstands zur Aufrechterhaltung und Würde des Friedhofs“ vertiefend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären und den Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen und Festsetzungen dahingehend anzupassen, dass ein verträgliches Miteinander zwischen Gewerbe und Friedhofsflächen in jedem Fall gewährleistet ist.

## 6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

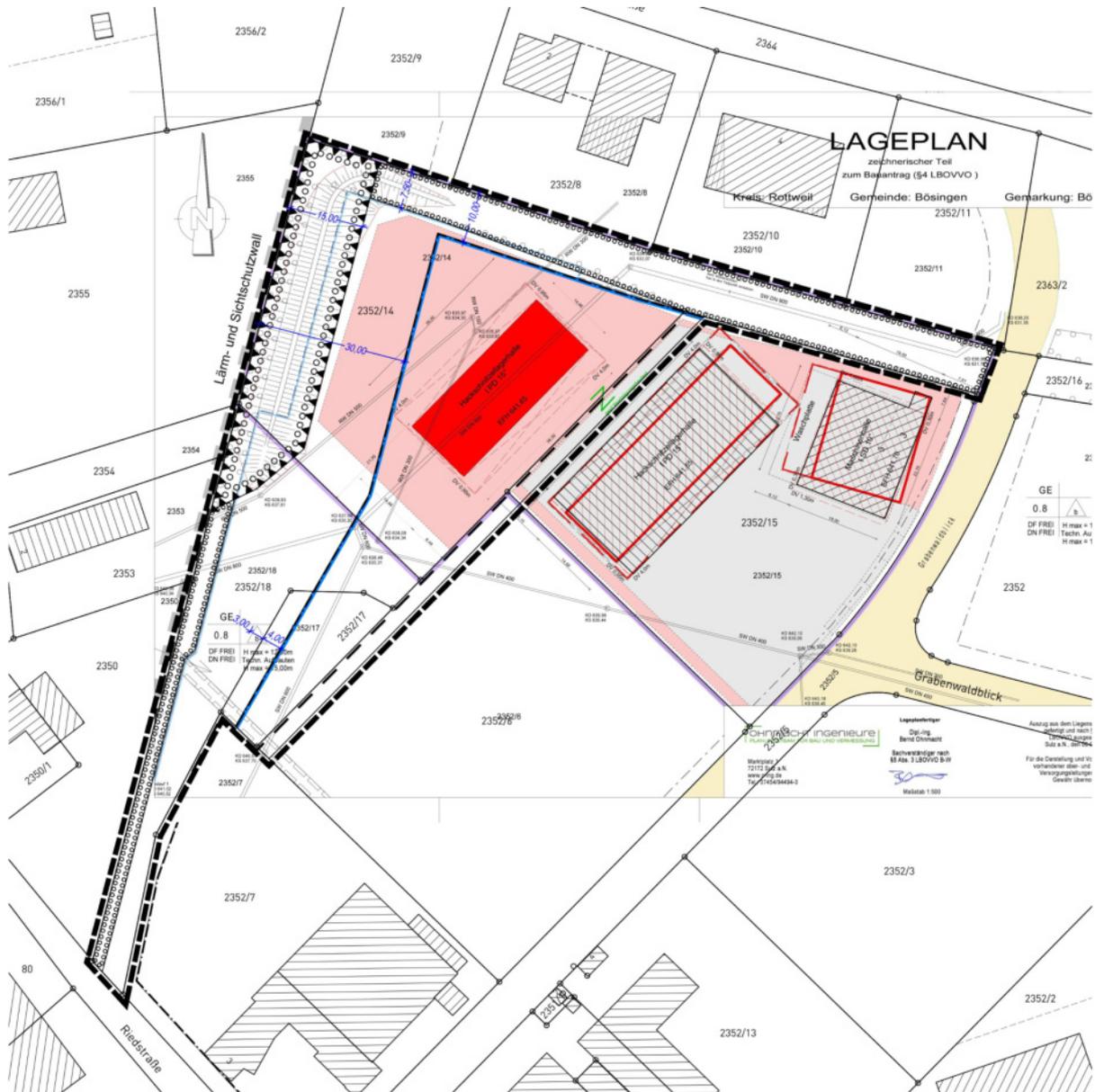


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption, (Quelle: Lageplan Bauantrag Ohnmacht Ingenieure vom 06.09.2023)

Der bereits bestehende Betrieb plant die Errichtung einer neuen Lagerhalle für Hackschnitzel.

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Riedstraße sowie über die bestehenden, angrenzenden Betriebsflächen sichergestellt. Aus der Planung ergeben sich keine weiteren Ergänzungen

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Im vorliegenden Fall wird eine bestehende Gewerbefläche überplant. Dabei wird die überbaubare Fläche deutlich reduziert. Bestehende Pflanzgebote bleiben weitestgehend erhalten und werden durch die Festsetzung von Grünflächen und zusätzlichen Pflanzgeboten weiterentwickelt, bzw. vergrößert.

#### Gegenüberstellung rechtskräftige Bebauungspläne und geplante 5. Änderung

	rechtskräftige Bebauungspläne „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ und „Pfarrbrühl – 3. Änderung“			Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 5. Änderung“		
	Fläche	GRZ	Anteil	Fläche	GRZ	Anteil
Gewerbegebiet	5.719 m <sup>2</sup>			4.859 m <sup>2</sup>		
- davon überstellbar	GRZ 0,8	4.575 m <sup>2</sup>	57,3%	GRZ 0,8	3.887 m <sup>2</sup>	48,7%
- davon nicht überbaubar		1.144 m <sup>2</sup>	14,3%		972 m <sup>2</sup>	12,2%
Grünfläche		2.264 m <sup>2</sup>	28,4%		3.124 m <sup>2</sup>	39,1%
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>		<b>7.983 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		<b>7.983 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

### 8.1 Gewerbelärmimmissionen

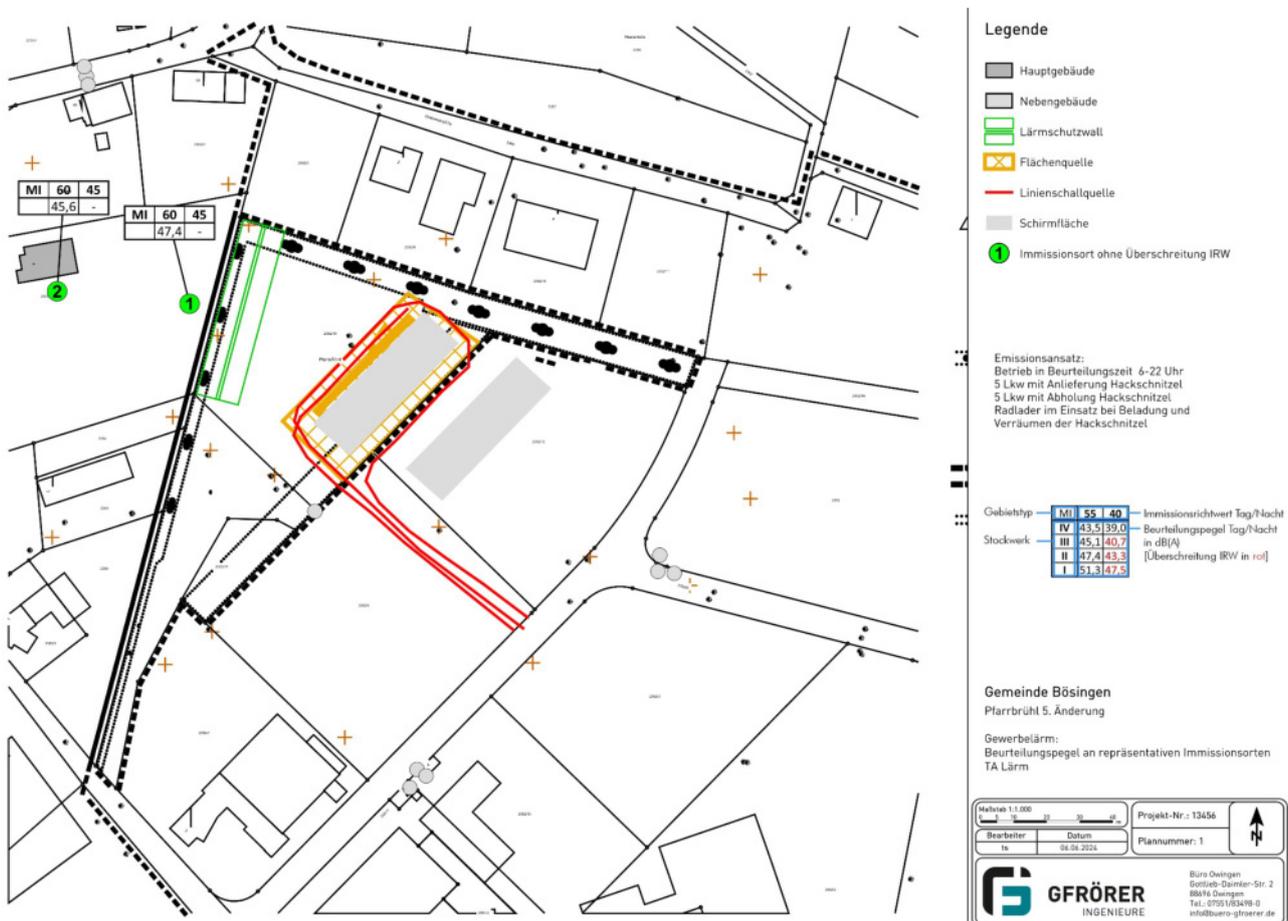


Abb. 8-1: Schallprüfung Gewerbelärm (Quelle: Gfrörer Ingenieure vom 06.06.2024)

Aus der schalltechnischen Untersuchung zu BV „Pfarrbrühl- 5. Änderung“ geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Gewerbelärm nach TA Lärm von 60 dB(A) am Tag (6-22:00) in Mischgebieten durch das Betreiben einer Lagerhalle für Holz hackschnitzel auf dem westlich gelegenen Friedhofsgelände nicht überschritten werden. Die Untersuchung wurde dabei mit der anerkannten Software "Soundplan" unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie sowie der Auffüllung des Geländes lt. "Lageplan Auffüllung" vom 04.05.2022 durchgeführt. Als Schallquellen wurden zum einen wurde die Anlieferung und Abholung je 5 LKW sowie das Verräumen der Hackschnitzel berücksichtigt. Ein nächtlicher Betrieb ist nicht vorgesehen, wodurch zwischen 22:00 und 6:00 keine Emissionen anfallen.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **9.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **9.1.1 Bauweise**

Entsprechend der vorliegenden Planung wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäudelängen bis zu 50 m und schränkt den Freiflächenanteil nicht zu stark ein.

### **9.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um den nötigen Abstand zum nebenliegenden Friedhof einzuhalten wird die Baugrenze im Osten reduziert. So wird sichergestellt, dass innerhalb des 30-Meter-Abstand zum Friedhof keine baulichen Anlagen entstehen.

### **9.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Südosten des Gebiets wird eine bestehende Retentionsfläche, die der Entwässerung des angrenzenden Gebietes dient, festgesetzt und somit auch planungsrechtlich gesichert.

### **9.4 Private Grünflächen**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird im zeichnerischen Teil eine private Grünfläche festgesetzt.

### **9.5 Flächen für Leitungsrechte**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden Kanäle sicherzustellen.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht im Südosten dient der Anbindung von Flurstück 2352/17 und wird außerhalb des Geltungsbereichs im hier rechtskräftigen BBP „Pfarrbrühl – 5. Änderung“ weitergeführt.

### **9.6 Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung**

Im Westen des Gebietes wird ein Lärmschutzwall (15 m Breite, mindestens 4 m Höhe) mit überlagertem Pflanzgebot festgesetzt. Dieser soll ebenfalls als Sichtschutz dienen und der Sicherung der Ruhe und Würde des Friedhofs dienen.

### **9.7 Baulichen Nutzung und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind**

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird ein Lärmschutzwall (15 m Breite, mindestens 4 m Höhe) festgesetzt. Die bauliche Nutzung des Grundstückes durch die geplante Gewerbebebauung ist erst dann und nur so lange zulässig wie der festgesetzte Wall ausgebildet ist.

## **9.8 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen**

Alle sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen werden weitestgehend unverändert, bzw. sinngemäß vom bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 3. Änderung“ übernommen.

## **9.9 Hinweise**

Aufgrund geänderter rechtlicher Grundlagen wurden die Hinweise ergänzt und aktualisiert.

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 08.07.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### **Bearbeiter:**

Stefanie Agner, Axel Philipp

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Böisingen, den .....

.....

Peter Schuster (Bürgermeister)