

**GEMEINDE BAIERSBRONN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ROSENBERG"**

**in Baiersbronn - Klosterreichenbach**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

nach § 10 Abs.4 BauGB

Datum: 20.11.2013

Verfasser:  
**Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure,  
Landschaftsarchitekten**  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Baiersbronn möchte im Bereich des Rosenbergwegs in Klosterreichenbach im Anschluss an das bestehende Wohngebiet ein neues Baugebiet entwickeln, um Bauinteressenten ausreichend gemeindeeigene Bauplätze zu Verfügung stellen zu können.

Aktuell verfügt die Gemeinde Baiersbronn im Ortsteil Klosterreichenbach nur noch über zwei eigene und vor allem erschlossene Bauplätze, die bauwilligen Bürgern angeboten werden können. Andere im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Entwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung oder können nur mit erhöhtem Kostenaufwand erschlossen werden.

Demgegenüber kann am aktuellen Standort kurzfristig und ohne erheblichen Mehraufwand eine Erschließung für insgesamt 8 Einzelhäuser realisiert werden, indem an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die vorhandenen Straßen angeschlossen wird. Außerdem befindet sich der größte Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 213/1) im Eigentum der Gemeinde, so daß auch eine entsprechende Anzahl gemeindeeigener Bauplätze entsteht, für die entsprechender Bedarf besteht.

Das künftige Plangebiet ist Teil einer Gesamtentwicklung laut genehmigtem Flächennutzungsplan im Bereich Rosenbergweg.

Deshalb hat der Gemeinderat von Baiersbronn beschlossen, das nunmehr abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen.



Ausschnitt des Abgrenzungsplans



Ausschnitt des Lageplans

Auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## **2                   Verfahrensablauf und zusammenfassende Erklärung**

Der Gemeinderat von Baiersbronn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2012 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan 'Rosenberg' in Baiersbronn-Klosterreichenbach einzuleiten. Den Vorentwurf wurde in der Sitzung am 26.03.2013 gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit einzuleiten. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich über das amtliche Nachrichtenblatt „Murgtalbote“. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 06.08.2013 bis zum 06.09.2013.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften am 19.11.2013 vom Gemeinderat gefasst.

Die einzelnen genauen Verfahrensdaten sind dem Satzungstext bzw. den Verfahrensvermerken des Lageplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dies ist Inhalt der nachfolgenden Ausführungen.

## **3                   Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vorgelegt. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- Biotope,
- Arten,
- Boden,
- Grund- und Oberflächenwasser,
- Orts-/ Landschaftsbild,
- Erholung,
- Klima und Luft,
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter,
- sowie eine Überprüfung der möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

wurde durchgeführt, so dass eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglich war. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden zur Offenlage die zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt und der durch den Bebauungsplan zulässige Umfang des Eingriffs bewertet. Zusätzlich erfolgte im Umweltbericht die Darstellung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Abschließend wurden im Umweltbericht die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt.

### 3.1 Art und Weise der Berücksichtigung

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. durch die geplante bauliche Erweiterung verursachten Beeinträchtigungen für die untersuchten Schutzgüter waren insgesamt als wenig bis nicht erheblich einzustufen.

Lediglich für die Schutzgüter Biotope und Boden war auf Grund des Flächen- und Strukturverlustes ein externer Ausgleich zu leisten. Dieser konnte durch eine bereits umgesetzte Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Baiersbronn erbracht werden.

Zusammen mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie den planinternen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen konnte eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erreicht werden.

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Umweltbericht dargestellt und mit den entsprechenden Darstellungen in den Lageplan bzw. in die textlichen Festsetzungen übernommen:

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (hier: Festsetzung einer GRZ von 0,35);
- Begrünung bzw. gärtnerische Nutzung der nicht befestigten Freiflächen im Baugebiet;
- Pflanzung hochstämmiger Laub- oder Obstbäume in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (planintern);
- Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich, Trennung von Oberboden und Unterboden, Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung;
- Herstellung von Hofeinfahrten und weiterer befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise;
- Rückbau von Teilflächen des bisherigen Wendehammers und zumindest teilweise Zuordnung zu den Gartenflächen der bereits bebauten Grundstücke;
- gesonderte Ableitung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (Trennsystem);
- Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientiert an der bestehenden Bebauung;
- Festsetzungen zur Höhenbeschränkung der Gebäude
- Ökokontomaßnahme Nr.5 vom 25.03.2009: Bau einer rauen Rampe - Rückbau Wehr T 15 in der Murg (planextern)

Artenschutzrechtliche Belange waren nicht berührt.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmte den Ausführungen des Umweltberichtes und der Festsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahme (= Inanspruchnahme Ökokontomaßnahme) zu.

**4 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der erneuten Behördenbeteiligung und der erneuten Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

<p>Die <b>Höhere Verwaltungsbehörde des LRA Freudenstadt</b> hatte folgende wesentlichen Hinweise und Anregungen zur Offenlage vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sei die vorgeschriebene, höhere Stellplatzzahl näher zu begründen.</li> <li>• Ziffer 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen enthält keine konkrete Regelung bezüglich der Zulässigkeit von Freileitungen.</li> </ul>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt, und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt, so daß nun oberirdische Strom- und Fernmeldefreileitungen nicht zulässig sind. Dies wurde begründet mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Ortsbild und dem möglichen Gefährdungspotential für die Leitungen durch Sturm und Schneedruck.</p>
<p>Die <b>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> wies darauf hin, daß kein Regenwasserkanal vorhanden ist und dieser entsprechend bis zum Rosenbergweg zu verlängern sei.</p> <p>Außerdem wurde angeregt einheitliche Bezeichnungen für das Gebiet zu verwenden.</p>	<p>Die Begründung und Lageplan wurden entsprechend angepasst, außerdem wurden die verwendeten Bezeichnungen überprüft und abgestimmt.</p>
<p>Das <b>Vermessungsamt</b> wies auf den entstehenden Erschließungsvorteil hin der nicht durch die Baulandumlegung abgeschöpft werden kann, wenn das Baugebiet vergrößert wird.</p>	<p>Der Wendehammer wurde deshalb nach Abstimmung mit dem Erschließungsplaner und auf Grund anderer eingegangener Anregungen entsprechend angepasst.</p>
<p>Der <b>Kreisbrandmeister</b> wies nochmals auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hin.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist über einen bestehenden Speicher im Gebäude Roßhaldeweg Nr. 21 sichergestellt, von der Feuerwehr wurde dieser Anschluss bereits zu Übungszwecken genutzt. Die textlichen Festsetzungen und der zeichnerische Teil wurden entsprechend angepasst.</p>
<p>Das <b>Bürgermeisteramt Baiersbronn – SG Bauordnung</b> regte nochmals an, auf Grund der Gefällesituation auf den nördlichsten Bauplatz zu verzichten.</p>	<p>Der Anregung wurde in Verbindung mit der Stellungnahme des Vermessungsamtes gefolgt, der Wendehammer verändert und die vorgeschlagenen Bauplatzabgrenzungen geändert.</p>

<p>Das <b>Bürgermeisteramt Baiersbronn – Ordnungsamt</b> hatte folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrößerung des geplanten Wendehammers</li> <li>• notwendige Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen</li> <li>• Veräußerung / wegfallen der bestehenden Wendeplatte</li> </ul>	<p>Die vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend berücksichtigt (vgl. Stellungnahme Vermessungsamt und Höhere Verwaltungsbehörde).</p> <p>Außerdem erfolgten Verhandlungen mit den betroffenen Anliegern zur Veräußerung der Flächen aus der bestehenden Wendeplatte. Die Ergebnisse wurden im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.</p>
<p>Das <b>Bürgermeisteramt Baiersbronn – SG Bauverwaltung</b> brachte folgende Anregung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung des letzten Satzes der Rd.nr.13 der textlichen Festsetzungen: "Zur Ermittlung der anteiligen Kosten für die Wohnbauflächen wird gemäß § 4 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB die überbaubare Grundstücksfläche (im Lageplan durch Baugrenzen festgelegt) zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige versiegelbaren Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche."</li> </ul>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und der Satz entsprechend geändert.</p>
<p>Das <b>Bürgermeisteramt Baiersbronn – SG Tiefbau und Baubetriebshof</b> hatte folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eintragen eines Leitungsrechts für den geplanten Wendehammer</li> <li>• Ziff. 8 der Hinweise kürzen bis auf letzten Absatz</li> <li>• Veräußerung / Wegfallen der bestehenden Wendeplatte</li> </ul>	<p>Der zeichnerische Teil wurde um das Leitungsrecht ergänzt.</p> <p>Ziffer 8 der Hinweise wurde überarbeitet (vgl. Stellungnahme Kreisbrandmeister).</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen (vgl. Stellungnahme Ordnungsamt Baiersbronn)</p>

Weitere Anregungen, die Auswirkungen auf die Inhalte von textlichen Festsetzungen oder auf die zeichnerische Darstellung hatten, wurden nicht vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht:

<p><b>Bürger 1:</b></p> <p>Angeregt wurde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Lockerung der Festsetzungen in Bezug auf die Lage und Anordnung der Hauptfirstrichtung</li> <li>• Anpassung der Entwässerungsmulde an die Topografie</li> <li>• Ausschluss der Unterhaltungspflicht für die geplante Frischwasserleitung auf dem betroffenen Privatgrundstück</li> </ul>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anregung wurde nicht gefolgt.</li> <li>• Die Lage der Entwässerungsmulde wurde im zeichnerischen Teil überarbeitet.</li> <li>• Die Unterhaltungspflicht für die verlegten Leitungen obliegt der Gemeinde.</li> </ul>
<p><b>Bürger 2:</b></p> <p>Hier handelte es sich im Wesentlichen um Anregungen bezüglich des Erwerbs eines Grundstücksstreifens oder Teilen davon, die zwischen geplanter Straße und dem Grundstück des Einwenders liegen. Letztendlich hat der Bürger jedoch von einem Erwerb des Grundstücksstreifens Abstand genommen.</p>	<p>Nachdem auf einen Grunderwerb verzichtet wurde, erfolgte die Darstellung der Fläche als öffentliche Stellplatzfläche, öffentliche Grünfläche und als Verkehrsfläche, die eine Zufahrt zum vorhandenen bebauten Grundstück weiterhin zulässt.</p>

**5 Standort- und Planungsalternativen****In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten**

Standortalternativen waren insofern nicht zu prüfen, da das Plangebiet in Baiersbronn-Klosterreichenbach der einzige Bereich ist, der im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbau-Entwicklungsfläche enthalten ist und der zu einem großen Teil im Eigentum der Gemeinde Baiersbronn liegt und somit unmittelbar potentiellen Bauherren zur Verfügung gestellt werden kann.

Wesentliche Planungsalternativen wurden im Zuge der Erarbeitung von städtebaulichen Konzeptionen geprüft, die abschließende Entwurfsvariante wurde auch auf Grund der eingegangenen Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit optimiert.

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 20.11.2013

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

**Anerkannt:**

Baiersbronn, den 7. 1. 2014

Michael Ruf, Bürgermeister

