

**GEMEINDE BAIERSBRONN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“VORDERER HIRSCHAUERWALD  
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4”**

**IN Baiersbronn - Obertal**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

03.11.2020

|                         |  |                   |  |               |
|-------------------------|--|-------------------|--|---------------|
| Hohenzollernweg 1       |  | 72186 Empfingen   |  | 07485/9769-0  |
| Schießgrabenstraße 4    |  | 72280 Dornstetten |  | 07443/24056-0 |
| Gottlieb-Daimler-Str. 2 |  | 88696 Owingen     |  | 07551/83498-0 |

## I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

## II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 130/3 und 130/4 an der Straße 'Vorderer Hirschauerwald' im Baiersbronner Ortsteil Obertal sind mit konkreten Anfragen zur Errichtung von jeweils einem Wohngebäude an die Gemeindeverwaltung herangetreten.

Nachdem die Flächen auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn als Entwicklungsflächen für Wohnbebauung enthalten sind, ist die Verwaltung in daraufhin auch an die westlich angrenzenden Grundstückseigentümer herangetreten, um das Interesse für ein mögliches Gesamtkonzept einer baulichen Entwicklung abzufragen. Nachdem hier jedoch keine Bereitschaft signalisiert wurde, soll nun zumindest für den konkret vorliegenden Bedarf die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Trotz der Randlage zur Bestandsbebauung ist eine Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich. Es ist ein Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen.

### III. Berücksichtigung der Umweltbelange

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prüfung der Umweltbelange                                                              | Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ergebnis der Umweltprüfung                                                             | <p>Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass die teils sehr erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotope (Verlust einer Nasswiese) durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Für die teils erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entsteht ebenfalls ein Ausgleichsdefizit das durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden muss.</p> <p>Für die anderen Schutzgüter sowie für Teilflächen des Schutzgutes Biotope und Boden sind insgesamt wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, auch aufgrund der geringen Größe der Bauvorhaben, die durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebiets sind für diese Schutzgüter nicht erforderlich.</p> |
| Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen                                                 | Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange | <p>Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es wurde eine Zuordnungsfestsetzung getroffen, diese legt fest für welche Baufläche welcher Ausgleich zu erbringen ist. Die benötigten Ökopunkte wurden von der Flächenagentur Baden – Württemberg erworben.</li></ul> <p>Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Städtebauliche Entwicklung           | <p>Die <b>Höhere Verwaltungsbehörde des Landratsamts Freudenstadt</b> hielt die Planung nicht für städtebaulich nachvollziehbar, da es sich um eine einseitige Straßenbebauung handelt und private Bauwünsche im Vordergrund stehen. Vor allem das nördliche Baufenster wurde in Frage gestellt. Es wurde darum gebeten, die Planung nochmals zu überdenken und zu ändern.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Planung wurde angepasst. Zudem wurde dargelegt, dass eine künftige beidseitige Straßenbebauung möglich wäre, jedoch derzeit seitens der Bürger nicht gewünscht ist.</p> |
| Garagen, Carports und Stellplätze    | <p>Die <b>Höhere Verwaltungsbehörde des Landratsamts Freudenstadt</b> wies daraufhin, dass die Begründung zur Garagen, Carports und Stellplätze nicht zu den getroffenen Festsetzungen passt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Begründung und die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden konkretisiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Umweltbericht                        | <p>Die <b>Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt</b> regte an zu prüfen, ob wirklich rund 52 Prozent der Fläche Grünfläche werden und ggf. die Bilanzierung zu ändern.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, im Zuge des Verfahrens wurde die Planung geändert und dadurch auch die Bilanzierung, die Grundflächenzahl wurde auf 0,35 reduziert.</p>                                                                                                                                                                                                                               |
| Baugrenze                            | <p>Das <b>Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt des Landratsamts Freudenstadt</b> forderte, die Baugrenze dahingehend anzupassen, dass das Gebäude auf Flurstück Nr. 130/4 innerhalb der Baugrenze liegt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Baugrenze wurde entsprechend angepasst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wasserrecht und Gewässerrandstreifen | <p>Die <b>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt</b> forderte ein Wasserrecht für die Verlegung der Gewässer innerhalb des Plangebiets. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei den Gewässern, die erhalten bleiben, ein Gewässerrandstreifen notwendig ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, ein Wasserrecht wurde erstellt und ein entsprechender Gewässerrandstreifen festgesetzt.</p>                                                                                                                                                                 |
| Leitungen                            | <p>Die <b>Gemeindewerke Baiersbronn</b> forderten die Aufnahme ihrer Leitungen in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die entsprechenden Leitungen wurden übernommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dachneigung                          | <p>Ein <b>Bürger</b> forderten eine Ausdehnung der Dachneigung auf 25° - 45°.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Gestaltungsbeirat eine Dachneigung von 28° - 45° empfohlen hat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- Garagen Ein **Bürger** regte an, dass Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.  
Der Anregung wurde teilweise gefolgt, denn Garagen können außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, dies liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde. Eine allgemeine Zulässigkeit ist nicht möglich.
- Bewirtschaftungszufahrt  
Flurstück Nr. 130 Die **Höhere Verwaltungsbehörde des Landratsamts Freudenstadt** forderte die Zufahrt zum Flurstück Nr. 130 anders zu regeln, da die geplante Straßenverkehrsfläche zunächst nicht gebaut wird.  
Der Anregung wurde gefolgt, es wurde eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen.
- Zuordnungsfestsetzung Die **Höhere Verwaltungsbehörde des Landratsamts Freudenstadt** bat darum, die Festsetzung zum Ausgleich zu ergänzen, sodass klar ist, dass die Verkehrsfläche erst nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen errichtet werden darf.  
Der Anregung wurde gefolgt, die Zuordnungsfestsetzung wurde konkretisiert.
- FFH-Mähwiese Die **Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt** regte an einen Hinweis aufzunehmen, dass bei einer Erweiterung der Fläche eine FFH-Mähwiese betroffen ist.  
Der Anregung wurde gefolgt, ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
- Schottergärten Die **Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt** bat um die Aufnahme eines Hinweises, dass die Errichtung von Schottergärten nicht mehr zulässig ist.  
Der Anregung wurde gefolgt, ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
- Ausgleichsmaßnahmen Die **Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt** wies darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen, welche über die Agentur gekauft wurden nicht genau benannt wurden, das sollte nachgeholt werden.  
Der Anregung wurde gefolgt, die Benennung ist erfolgt.

## V. Verfahrensablauf

|                                                                                                                                                                                          |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB                                                                                                                                               | 25.04.2017                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses                                                                                                                                               | 19.05.2017                       |
| Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB<br>Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung                                                                                                | 19.05.2017                       |
| Öffentliche Auslegung                                                                                                                                                                    | Vom 30.05.2017<br>bis 30.06.2017 |
| Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB),<br>mit Anschreiben<br>mit Frist zur Stellungnahme                                                    | Vom 30.05.2017<br>bis 30.06.2017 |
| Auslegungsbeschluss                                                                                                                                                                      | 28.07.2020                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung<br>(§3 Abs. 2 S.2 BauGB)                                                                                                                        | 31.07.2020                       |
| Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)                                                                                                                                                  | Vom 10.08.2020<br>bis 10.09.2020 |
| Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung<br>von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben<br>mit Frist zur Stellungnahme | Vom 10.08.2020<br>bis 10.09.2020 |
| Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)                                                                                                                                            | 27.10.2020                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses<br>(§10 Abs. 3 BauGB)                                                                                                                 | — . — . —                        |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses<br>(§10 Abs. 3 BauGB)                                                                                                                 | — . — . —                        |
| Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten und durch ortsübliche Be-<br>kanntmachung<br>(§10 Abs. 3 BauGB)                                                             | — . — . —                        |

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 03.11.2020

### Bearbeiter:

Laura Müller