

GR-Vorlage Nr. 021/2024

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
19.03.2023



zu TOP 2 öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes Hummelberg
(Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1)

Gemeinde Enzklosterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 021/2022

	Sitzung am	Öffentlich	Zur Beschlussfassung
Gemeinderat	19.03.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Aufgestellt: Bad Wildbad, 11.03.2024 Rüdiger Jungkind	
Sichtvermerk: Enzklosterle, 12.03.2024  Sabine Zenker, Bürgermeisterin	Gemeinderat genehmigt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Enzklosterle, Datum

2. Änderung des Bebauungsplanes Hummelberg (Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1)

- I. Beschlussfassung über die während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- II. Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- III. Billigung der Satzung und der Planfassung
- IV. Satzungsbeschluss

Sachverhalt, Sachstand

Dem bauplanungsrechtlichen Verfahren liegt folgende Ablauf zugrunde:

Erfordernis des Verfahrens:	Das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster führt aufgrund des aktuellen Zuschnitts des Grundstücks Flst. Nr. 490/1 dazu, dass das Grundstück nicht sinnvoll bebaut werden kann. Um hier eine sinnvolle Innerortsverdichtung durchführen zu können, wird eine Aufhebung des Bebauungsplanes vorgeschlagen. Die Aufhebung führt dazu, dass das Grundstück planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Mit dieser Einstufung ist das Grundstück unter Beachtung der Vorgaben der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sinnvoll bebaubar. Der Gemeinderat muss dem Bauvorhaben sowohl in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als auch eigentumsrechtlich zustimmen. Insofern kann eine städtebauliche Fehlentwicklung ausgeschlossen werden.	
Vorstellung im Gemeinderat:	26.10.2021	22.03.2022
Ergebnis: Billigung Entwurf, Durchführung der förmlichen Beteiligung		

Aufstellungsbeschluss:	26.10.2021
Billigung der Planung:	22.03.2022
Auftrag zur förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.03.2022
Auftrag zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖBs:	22.03.2022

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	08.01.2024	bis	08.02.2024
	Zusammenfassung: keine Stellungnahmen eingegangen		
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.12.2023	bis	09.02.2024
	Zusammenfassung: siehe Abwägungstabelle		

Kosten

Für die textliche Änderung des Bebauungsplanes entstanden und entstehen lediglich der übliche Verwaltungsaufwand, Planungskosten sind nicht zu entrichten.

Auffassung der Verwaltung

Da während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind, ist eine Beschlussfassung hierzu nicht erforderlich. Es reicht aus, diesen Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen.

Zusammenfassend schlägt die Stadtverwaltung vor, die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten tabellarischen Aufstellungen (Abwägung) zu berücksichtigen oder zur Kenntnis zu nehmen. Inhaltliche Änderungen der Planung sind auch mit diesen Vorschlägen nicht verbunden.

Da die gegenüber dem Entwurfsstadium keine Änderungen erfolgt sind, kann das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Abwägung

1. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung **keine Stellungnahmen** eingegangen sind (Anlagen 1/1a).
2. Der Gemeinderat beschließt, die während der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wie in der Aufstellung der **Abwägungstabelle** (Anlage 2) zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen oder zur Kenntnis zu nehmen.

Billigung

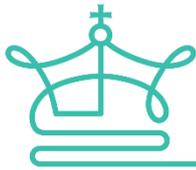
3. Der Gemeinderat billigt die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 11.03.2024.

Satzungsbeschluss

4. Der Gemeinderat beschließt die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 11.03.2024.

Anlagen:

1. Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung und Bestätigungsmail des Bürgermeisteramtes jeweils vom 11.03.2024
2. Abwägungstabelle mit Beschlussempfehlungen und Begründung vom 11.03.2024
3. Stellungnahme des Landratsamtes Abt. Bauordnung vom 07.02.2024
4. Satzungsentwurf und Begründung in der Fassung vom 11.03.2024



Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung

Datum	11.03.2024
Verfahrenseigner	Stadt Bad Wildbad, Bebauungsplanstelle, Wilhelmstraße 50, 75323 Bad Wildbad
Bearbeitet von:	Rüdiger Jungkind
Verfahren	2. Änderung des Bebauungsplanes Hummelberg (Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1)

frühzeitige Beteiligung förmliche Beteiligung erneute Beteiligung

Mit Veröffentlichung vom 22.12.2023 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.01.2024 bis zum 08.02.2024 statt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ferner durch Aushänge vor dem Rathaus Enzklosterle im Rathausweg 5 hingewiesen. Entsprechend der Bekanntmachung konnten die Unterlagen digital in der Homepage der Gemeinde Enzklosterle unter dem Link

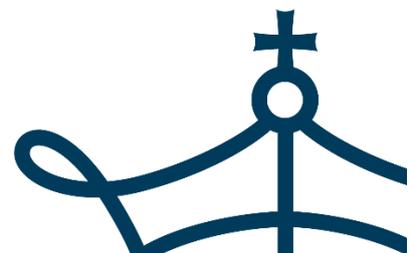
www.enzkloesterle.de

eingesehen werden.

Die Planunterlagen waren in dieser Zeit ebenfalls im Zimmer Nr. 3 des Rathauses. Rathausweg 5, Enzklosterle, einsehbar.

Stellungnahmen gingen während der Auslegungsfrist nicht ein, siehe auch Mail des Bürgermeisters vom 11.03.2024.

gez. Jungkind. 11.03.2024



Gegenstand: 2. Änderung des Bebauungsplanes Hummelberg (Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1)

- Kein Widerspruch zum Regionalplan
- Kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan
- Nutzung kann entschädigungslos oder mit Entschädigung entzogen/geändert werden?
- Verkehrszunahme
- Lärmzunahme
- Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG erforderlich?
- Umsetzung: Gemeinde ist Eigentümerin des Aufhebungsgrundstücks

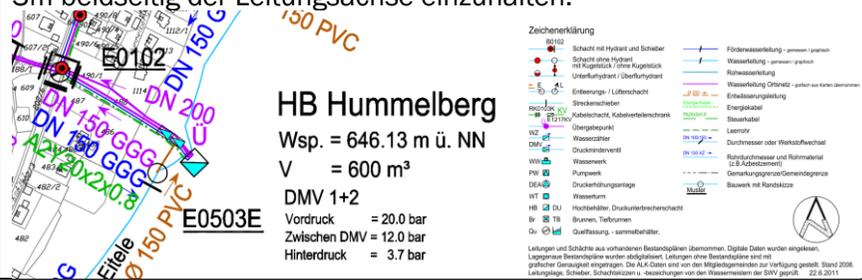
A. Stellungnahmen der Behörden

Landratsamt Calw, Vogteistraße 42-46, 75365 Calw, Gesamtstellungnahme der Abteilung Bauordnung vom 07.02.2024		
Stellungnahme	Beschlussempfehlung	Begründung
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	Kenntnisnahme	entfällt
1.1 Art der Vorgabe	Kenntnisnahme	Die Löschwasserversorgung im Bebauungsplanbereich ist gesichert. Die Herausnahme eines Einzelgrundstückes ist hierfür nicht relevant.
1.1.1 Löschwasserversorgung: Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist bei der Nutzung des Flurstücks als Wohngebiet eine Wassermenge von 48 m ³ pro Stunde, über einen Zeitraum von zwei Stunden, erforderlich. Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht unter 1,5 bar abfallen. Der örtliche Wasserversorger hat einen Nachweis über die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen. Die Löschwasserversorgung kann im Umkreis von 300 m Luftlinie, beginnend von der Straßenkante des jeweiligen Gebäudes, sichergestellt werden. Unüberbrückbare Flächen, wie größere Firmenareale, Mauern oder z.B. Gleiskörper, dürfen dabei nicht mitberechnet werden. Ausgehend von der Straßenseite eines jeden Gebäudes, soll der nächste erreichbare Hydrant in höchstens 100 m Entfernung liegen.		
1.2 Rechtsgrundlage	Kenntnisnahme	entfällt
1.2.1 § 2 Abs. 5 LBOAVO i.V.m. dem DVGW-Arbeitsblatt 405 (Bereitstellung von Löschwasser über die öffentliche Trinkwasserversorgung)		
1.2.2 § 2 Abs. 1 LBOAVO i.V.m. der VwV Feuerwehrflächen		
1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Kenntnisnahme	Entfällt, siehe 1.1.
1.3.1 Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht zur Verfügung stehen, ist die Differenz über einen unterirdischen Löschwasserbehälter (Objektschutz) nach DIN 14230 sicherzustellen. Der Löschwasserbehälter ist dauerhaft und gut sichtbar nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es müssen mindestens das Schild „Löschwasserentnahmestelle“ und ein Schild mit dem Löschwasserinhalt des Behälters unter Angabe der Entfernung zur Entnahmestelle aufgestellt werden. Der Entnahmestutzen ist nach DIN 14319 mit einer A-Kupplung auszustatten und mit Bügeln gegen Umfahren zu sichern. Der unterirdische Löschwasserbehälter muss außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden liegen. Die Lage des Löschwasserbehälters ist mit dem Kommandanten der Feuerwehr Enzklosterle abzustimmen.		

Netze BW GmbH, Zeppelinstraße 15-19, 76275 Ettlingen, Stellungnahme vom 23.12.2023

Stellungnahme	Beschlussempfehlung	Begründung
<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Hummelberg.</p> <p>Auf dem Grundstück 490/1 liegen seit 2022 folgende Leitungen der BW: 0,4kV Stromkabel.</p> <p>Das Stromkabel dient zur Versorgung der Gebäude Freudenstädter Str. 93+97 und dem Wasserhochbehälter (Flst. 25). Sollten die Kabel bei einer möglichen Bebauung im Weg sein, bitte wir um Mitteilung, die Kabel müssen dann auf dem Grundstück umgelegt werden.</p> <p>Um die genaue Lage der Kabel zu erhalten, bitten wir Sie sich eine Planauskunft einzuholen. Kontakt siehe Anhang.</p> <p>Geplante Gebäude auf Flst. 490/1 können über dieses Kabel mit Strom versorgt werden.</p> <p>Bei größeren Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten weisen wir darauf hin den Leistungsbedarf frühzeitig bei uns anzumelden.</p> <p>Wir bitten weiterhin um Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird beim Grundstücksverkauf an den Käufer weitergegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme hat keinen Einfluss auf das Bauleitplanverfahren, ist jedoch bei der vorgesehenen Veräußerung des Grundstücks an den Erwerber weiterzugeben. Dieser muss bei der Bebauung auf vorhandene Infrastrukturegebenheiten Rücksicht nehmen.</p>

Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung, Kurhausdamm 2-4, 75378 Bad Liebenzell, Stellungnahme vom 19.12.2023

Stellungnahme	Beschlussempfehlung	Begründung
<p>wir bitten gemäß unserer Stellungnahme vom 15.02.2022 hinsichtlich etwaiger Bauungen den Verlauf bestehender Wasserleitungen und Steuerkabel zu berücksichtigen und einen Schutzabstand von 3m beidseitig der Leitungsachse einzuhalten.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Sachverhalt ist unabhängig vom Bebauungsplan gegeben. Es ist im Vorfeld der Verkaufsverhandlungen zu prüfen, ob eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Gegebenenfalls sollte dies nachgeholt werden. Ansonsten wird auf die Begründung zur „Netze BW verwiesen.</p>

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Entfällt, siehe Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2024

Stellungnahme	Beschlussempfehlung	Begründung
---------------	---------------------	------------

C. Keine Anregungen

Landratsamt Calw, Vogteistraße 42-46, 75365 Calw, Gesamtstellungnahme der Abteilung Bauordnung vom 07.02.2024		
Stellungnahme	Beschlussempfehlung	Begründung
Bauordnung	Kenntnisnahme	entfällt
Umwelt- und Arbeitsschutz	Kenntnisnahme	entfällt
Landwirtschaft und Naturschutz	Kenntnisnahme	entfällt
Straßenbau und Verkehr	Kenntnisnahme	entfällt
Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw, Marktplatz 9, 75365 Calw		
Stellungnahme	Beschlussempfehlung	Begründung
Entfällt	Kenntnisnahme	entfällt

Technisches Rathaus
Bad Wildbad

16. FEB. 2024

Stadtbauamt
Stadtentwässerung

Landratsamt Calw, Postfach 1263, 75363 Calw

Stadtverwaltung Bad Wildbad
Abt. Baurecht und Bauverwaltung
Herr Rüdiger Jungkind
Wilhelmstraße 50
75323 Bad Wildbad

Stadt Bad Wildbad

15. Feb. 2024

Sekretariat Bürgermeister

LANDKREIS
CALW



LANDRATSAMT
Bauordnung

Anka König
Zimmer A 414
Tel. 07051 160 - 610
Anka.Koenig@kreis-calw.de

Unser Zeichen: 621.49
Ihr Zeichen:

07.02.2024

**2. Änderung des Bebauungsplanes Hummelberg, Enzklösterle, Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1
Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift der Ministerien zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren vom 12. November 2002 nehmen wir wie folgt Stellung:

A Allgemeine Angaben

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet **Hummelberg**
Gemarkung **Enzklösterle**
- Erlass einer Ergänzungssatzung
- sonstige Satzung

Fristablauf der Stellungnahme am: **08.02.2024**

B Stellungnahme

- keine Äußerung
- fachliche Stellungnahme

1. **Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:**

1.1 Art der Vorgabe

1.1.1 Löschwasserversorgung:

Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist bei der Nutzung des Flurstücks als Wohngebiet eine Wassermenge von 48 m³ pro Stunde, über einen Zeitraum von zwei Stunden, erforderlich.

Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht unter 1,5 bar abfallen. Der örtliche Wasserversorger hat einen Nachweis über die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen. Die Löschwasserversorgung kann im Umkreis von 300 m Luftlinie, beginnend von der Straßenkante des jeweiligen Gebäudes, sichergestellt werden.

Unüberbrückbare Flächen, wie größere Firmenareale, Mauern oder z.B. Gleiskörper, dürfen dabei nicht mitberechnet werden. Ausgehend von der Straßenseite eines jeden Gebäudes, soll der nächste erreichbare Hydrant in höchstens 100 m Entfernung liegen.

1.1.2 Flächen für die Feuerwehr

1.2 Rechtsgrundlage

1.2.1 § 2 Abs. 5 LBOAVO i.V.m. dem DVGW-Arbeitsblatt 405 (Bereitstellung von Löschwasser über die öffentliche Trinkwasserversorgung)

1.2.2 § 2 Abs. 1 LBOAVO i.V.m. der VwV Feuerwehrflächen

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

1.3.1 Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht zur Verfügung stehen, ist die Differenz über einen unterirdischen Löschwasserbehälter (Objektschutz) nach DIN 14230 sicherzustellen. Der Löschwasserbehälter ist dauerhaft und gut sichtbar nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es müssen mindestens das Schild „Löschwasserentnahmestelle“ und ein Schild mit dem Löschwasserinhalt des Behälters unter Angabe der Entfernung zur Entnahmestelle aufgestellt werden. Der Entnahmestutzen ist nach DIN 14319 mit einer A-Kupplung auszustatten und mit Bügeln gegen Umfahren zu sichern. Der unterirdische Löschwasserbehälter muss außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden liegen. Die Lage des Löschwasserbehälters ist mit dem Kommandanten der Feuerwehr Enzklosterle abzustimmen.

1.3.2 Flächen für die Feuerwehr:

Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, sind die erforderlichen Rettungsgeräte nach der anleiterbaren Höhe der jeweiligen Balkon- und/oder Fensterbrüstungen zu ermitteln. So kann das Standard-Rettungsgerät – die vierteilige Steckleiter – bis zu einer Rettungshöhe von 7,20 m eingesetzt werden. Die dreiteilige Schiebleiter wird nur noch bei Gebäuden im Bestand berücksichtigt, um dort den 2. Flucht- und Rettungsweg sicherzustellen. Bei Neubauten findet die dreiteilige Schiebleiter keine Berücksichtigung mehr. Ab einer Rettungshöhe von mehr als 8 m ist zur Personenrettung ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich. Zur Personenrettung muss sichergestellt sein, dass ein Hubrettungsfahrzeug innerhalb von 10 Minuten nach der Alarmierung die Einsatzstelle erreicht hat.

Der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges erfordert automatisch auch Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellflächen für dieses Einsatzfahrzeug. Hierzu werden in der VwV Feuerwehrflächen genaue Vorgaben genannt, die einzuhalten sind. Als Anhaltspunkt kann der Wendekreis eines dreiachsigen Müllfahrzeugs berücksichtigt werden. Die Zu- und Durchfahrten, wie auch die Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug, sind ständig freizuhalten. Dies ist bei der Planung der Straßenbreite zu berücksichtigen. Befinden sich unterhalb der Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug Tiefgaragen, müssen deren Decken das Gewicht des Hubrettungsfahrzeuges tragen können.

Alle Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr sind in den Lageplan einzuzeichnen. Stellflächen für tragbare Leitern müssen mit einer Kante unmittelbar an die vertikale Projektion der anzuleitenden Stellen anschließen; dabei muss die Leiter mit Hilfseinrichtungen und 0,5 m seitlichem Lichtraum innerhalb der Stellfläche liegen. Die Stellfläche für die vierteilige Steckleiter (Standardrettungsgerät) muss mindestens 3 m x 3 m betragen. Das Verlassen einer mit einem Anstellwinkel von 70° angestellten Leiter durch einen Raum von 0,5 m Tiefe hinter dem Leiterfuß muss möglich bleiben. Die Stellflächen für die tragbaren Leitern müssen einen sicheren Stand bieten: eine Befestigung ist nicht erforderlich. Die Stellfläche darf in der Richtung parallel zur Kante der zum Anleitern bestimmten Stelle keine Neigung aufweisen und im Übrigen darf die Neigung den Leiterfuß bei 70° Anstellwinkel nicht abrutschen lassen. Zwischen den zum Anleitern bestimmten Stellen und den Aufstellflächen bzw. Stellflächen, dürfen sich keine den Einsatz der Rettungsgeräte erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen, Bäume, Wasserflächen, Abgrabungen oder Aufschüttungen befinden. Die Aufstellflächen für die Rettungsgeräte der Feuerwehr müssen jederzeit erreichbar sein und sind stets freizuhalten.

Die Zugänge zu den anleiterbaren Flächen sind nach § 2 Abs. 2 LBOAVO, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, geradlinig herzustellen.

Bei Sonderbauten nach § 38 (2) der LBO ist der zweite Flucht- und Rettungsweg generell baulich herzustellen.

2. Informationen

- 2.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

- 2.2 Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

3. Anregungen

3.1 Energie

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wird es immer mehr darauf ankommen, dass diese hinsichtlich ihrer Lage in der Landschaft, ihrer städtebaulichen Organisation und natürlich bei der Ausführung der einzelnen Bauvorhaben im Sinne einer energiesparenden Planung vorgenommen werden. Bei der Auswahl der Flächen sollte bereits darauf geachtet werden, dass die Flächen für eine Nutzung solarer Energien geeignet sind. Dies kann durch eine intelligente städtebauliche Organisation, die z. B. Schattenbildung vermeidet ohne eine verträgliche Dichte zu vernachlässigen, verstärkt werden. Wir regen weiter an, die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO zu nutzen, um bei der Ausführung der Vorhaben einen guten Standard der Energieeffizienz zu erzielen und regenerative Energien soweit wie möglich zu erschließen.

3.2 Städtebau

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes trägt der Tatsache Rechnung, dass mit den bestehenden Festsetzungen keine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks möglich ist. Die Gemeinde hat sich entschlossen, den Bebauungsplan für das Grundstück aufzuheben, um bei einer möglichen Bebauung flexibler zu sein. Die dadurch mögliche Innenentwicklung ist sinnvoll.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen des Kaufvertrages Möglichkeiten der Einflussnahme hat, was und wie dort gebaut wird. Notfalls kann sie auch wieder durch eine entsprechende neue Bauleitplanung ihre Planungshoheit wahrnehmen.

3.3 Umwelt- und Arbeitsschutz

Keine Anregungen.

3.4 Naturschutz

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist eine eventuelle Bebauung als Lückenschluss und innerörtliche Verdichtung zu begrüßen.

Den Ausführungen des Gutachters kann gefolgt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Formulierung „Begrenzung des Rodungszeitraumes auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März“ im Artenschutzbeitrag, Kapitel 4.2, unglücklich ist und regen die Änderung zu „01. Oktober bis 28./29. Februar“ an.

3.5 Landwirtschaft

Mit der Planung werden keine agrarstrukturellen Belange tangiert.

3.6 Straßenbau

Von Seiten der Abteilung Straßenbau und Straßenverkehr bestehen keine Anregungen und Hinweise zur geplanten Bebauungsplanänderung.

3.7 Brandschutz

Keine weiteren Anregungen.

4. **Hinweise**

Mit freundlichen Grüßen



König

Verteiler:

D 2

Abteilung 23

Abteilung 24

Abteilung 33

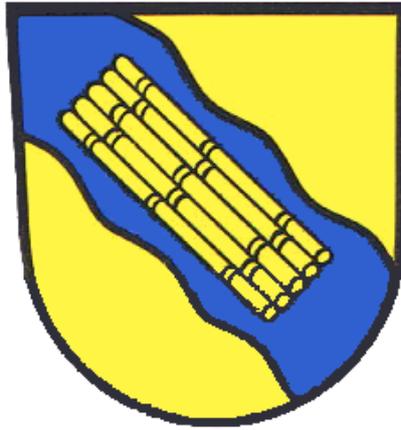
Abteilung 35

Naturschutzbeauftragter Herr Dr. Schroth

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung –
Regionalverband Nordschwarzwald Frau Baumann
und Sekretariat



per mail



Gemeinde Enzklösterle Landkreis Calw

Satzung

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes „Hummelberg“ (Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1), Gemarkung Enzklösterle (Fassung vom 08.03.2022)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 299), sowie gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.03.2024 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hummelberg“, (Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1), Gemarkung Enzklösterle, als Satzung beschlossen.

§ 1

Änderung des Räumlichen Geltungsbereichs

Das Flurstück mit der Bezeichnung 490/1 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hummelberg“, genehmigt vom Landratsamt Calw am 10.03.1972, herausgenommen. Maßgeblich für dessen Abgrenzung ist der Lageplan vom 18.03.2021. Dadurch ändert sich die südliche Abgrenzung des Bebauungsplanes „Hummelberg“ wie folgt: Die neue Südgrenze des Bebauungsplanes verläuft an der Südgrenze der Grundstücke Flst. Nrn. 490/6 und 490/5, weiter an der Ostgrenze des letztgenannten Grundstücks, ferner an den Nord- und Ostgrenzen des Grundstücks 490/1.

An der Südgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 488 bleibt die Bebauungsplangrenze unberührt.

**§ 2
Anlage**

Der Änderungssatzung ist als Anlage die Begründung vom 11.03.2024 beigefügt.

**§ 4
In-Kraft-Treten**

Die Bebauungsplanänderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Enzklosterle, den 11.03.2024

.....
Sabine Zenker
Bürgermeisterin

Ausgefertigt in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.03.2024

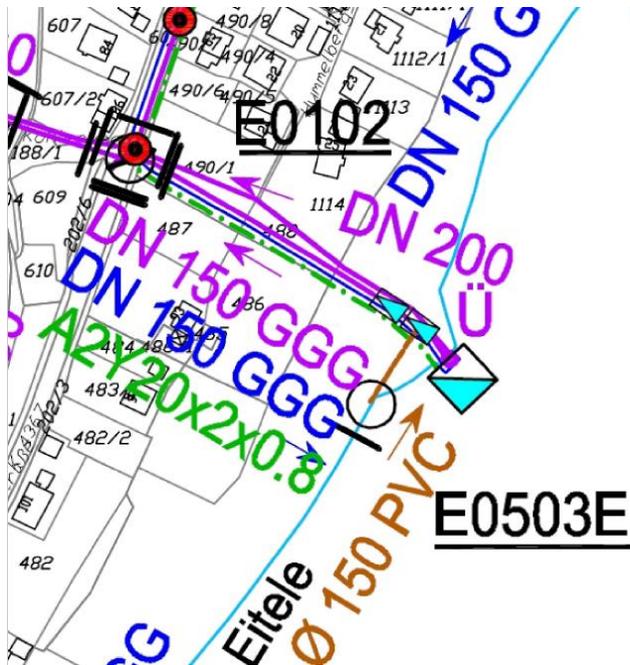
Öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 28.03.2024

Enzklosterle, den 28.03.2024

.....
Sabine Zenker
Bürgermeisterin

Planungsrechtlicher Hinweis:

Im Änderungsbereich verlaufen Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Schwarzwald-wasserversorgung:



HB Hummelberg

Wsp. = 646.13 m ü. NN

V = 600 m³

DMV 1+2

Vordruck = 20.0 bar

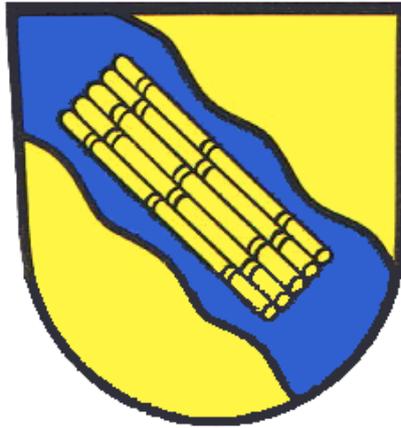
Zwischen DMV = 12.0 bar

Hinterdruck = 3.7 bar

Die Versorgungsleitungen dürfen einschließlich eines drei Meter breiten Schutzstreifens nicht überbaut werden.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Dies gilt weiter nicht, wenn der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach Satz 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.



Gemeinde Enzklösterle Landkreis Calw

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes „Hummelberg“, (Herausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 490/1, Gemarkung Enzklösterle (Fassung vom 11.03.2024)

Der Bebauungsplan „Hummelberg“ wurde am 10.03.1972 durch das Landratsamt Calw genehmigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hummelberg“ trat am 26.06.2001 in Kraft und betraf den Hotelstandort an der „Freudenstädter Straße“.

Für das bisher unbebaute Grundstück Flst. Nr. 490/1 trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan folgende Aussage:



Weitere Festsetzungen planungsrechtlicher Art enthält die Nutzungsschablone. Hier soll nur die Festsetzung der „offenen Bauweise“ (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) genannt werden. Die weiteren Festsetzungen sind für die Bebauungsplanänderung nicht relevant.

Wegen des geltenden Baurechts ist das Grundstück Flst. Nr. 490/1 de facto auf Grund der kleinen Baufenster bereits ohne Einhaltung eines Grenzabstandes nicht bebaubar. Bei der festgesetzten offenen Bauweise ist eine Bebauung unter Beachtung der Vorgabe des § 5 Abs. 2 und 7 LBO, dass die Abstandsflächen mit einer Mindestdtiefe von 2,50 Metern auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, nicht wirtschaftlich sinnvoll möglich. Ein Rechtsanspruch auf Befreiung von planungsrechtlichen Vorschriften bestünde nicht; zudem ist auch hier absehbar, dass diese Befreiung rechtlich nicht möglich wäre. Als dritter Punkt wäre anzumerken, dass wegen der Volumenabhängigkeit der Befreiungsgebühr der Bauherr im Fall einer solchen Befreiung mit einem deutlich fünfstelligen Betrag belastet werden würde.

Daher bietet es sich an, den Bebauungsplan zu ändern: Folgende Möglichkeiten bestehen hierzu:

- Eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel, einen **Angebotsbebauungsplan** zu erlassen,
- eine **vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung**,
- eine **Änderung in Form einer Teilaufhebung** mit dem Ziel, eine Bebauung dieses Grundstücks nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt, ein möglicher Interessent noch nicht bekannt. Somit kann ein Angebotsbebauungsplan nur mit der Unsicherheit aufgestellt werden, dass dieser wieder zu überarbeiten wäre, wenn ein Investor von dieser Planung abweichende Vorstellungen hat und diesen abweichenden Vorstellungen Rechnung getragen werden soll. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann nur aufgestellt werden, wenn Investor und Vorhaben bekannt sind; insofern ist diese Planung derzeit gar nicht zu lässig. Daher wird die dritte Alternative gewählt.

Unabhängig davon ist es erforderlich, nach § 8 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, vom südlich angrenzenden Friedhof einen Abstand von mindestens 10,00 Metern einzuhalten.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen, Artenschutz:

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Vor einer Bebauung sind artenschutzrechtliche Belange, insbesondere im Hinblick auf die bestehende Baumvegetation (mehrere Bergahorne und ungepflegte Apfelbäume mit Totästen und Ausbrüchen) auf Höhlen und Vogelnester zu untersuchen. Der offene Wassergraben ist zu erhalten.

Enzklösterle, den 11.03.2024

.....
Sabine Zenker
Bürgermeisterin

