



Gemeinde Enzklösterle Landkreis Calw

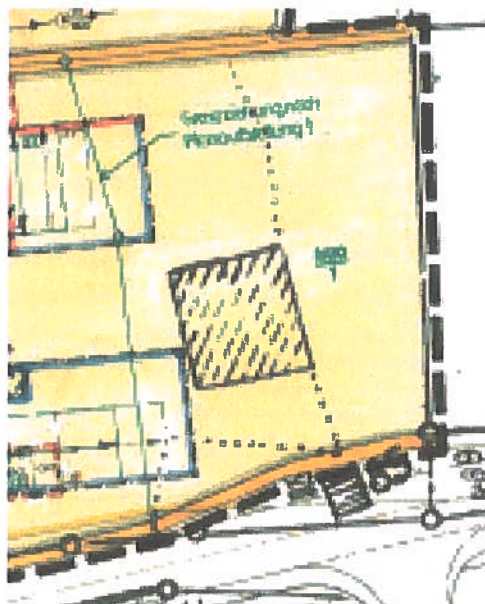
Begründung

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 Mindestdiefe 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

