



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Jungbauernhof – 1. Änderung“
Regelverfahren
in Alpirsbach - Reinerzau

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2017 wurde für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Jungbauernhof – 1. Änderung" in Alpirsbach - Reinerzau die Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 06.02.2018 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL
Behörden:				
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde		31.01.2018	Nein	Nein
- Landratsamt Freudenstadt		26.01.2018	Ja	Ja
- Regionalverband Nordschwarzwald		-	-	-
Infrastrukturunternehmen:				
- NWS/ENBW	19.12.2017	-	-	-
- Deutsche Telekom Technik GmbH		17.01.2018	Ja	Ja
- Unitymedia Kabel BW		22.01.2018	Nein	Nein
- bn Netze GmbH		22.12.2017	Nein	Nein
Deutsche Bahn AG		05.01.2018	Nein	Nein
Auslegung in den Gemeinden				
Stadt Alpirsbach	02.01.2018 – 06.02.2018			

II. STELLUNGNAHMEN

Regierungspräsidium Karlsruhe	
Höhere Raumordnungsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 31.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>mit Schreiben vom 20. 12.2017 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes am betreffenden Standort geschaffen werden und eine geordnete Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.</p> <p>Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist der betreffende Standort als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit gem. § 8 II BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Höhere Verwaltungsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Die Änderungen des Bebauungsplans Jungbauernhof in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen ein Einzelvorhaben ermöglichen, das hinsichtlich des Bedarfs an überbaubarer Grundstücksfläche, und hinsichtlich der Dachform und Dachneigung nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulassungsfähig ist.</p> <p>Sofern, wie seitens der Stadt Alpirsbach gewünscht, tatsächlich eine Dachbegrünung zwingend vorgegeben werden soll, wäre diese in die Festsetzungen aufzunehmen. Diese Vorgabe kann entweder als weitere Ausgleichsmaßnahme wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft unter Ziffer 11. der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen, oder unter rein gestalterischen Gesichtspunkten auch in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.</p> <p>Der erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird in die örtlichen Bauvorschriften und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird gefolgt.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Kreisbaumeister	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p><u>6. Garagen und Carports und Stellplätze</u></p> <p>Garagen sind gemäß der Planungsrechtlichen Festsetzungen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Abmessungen des Wohnhauses und lassen somit keine Flächen für eine Garage oder Carport außerhalb des Wohnhauses mehr zu. Besonders ausgewiesene Flächen für Garagen und Carports sind bislang nicht vorgesehen. Somit kann keine Garage oder Carport außerhalb des Wohnhauses auf dem Grundstück erstellt werden. Daher sollte gegebenenfalls ein Garagenbaufenster vorgesehen werden. Die ausgewiesenen Leitungsrechte sind bei der Festsetzung von Garagenbauflächen zu beachten. Es sollte geprüft werden, ob ein Mindeststauraum von 5,50 m möglich ist. Die Vorfläche für eine Garage innerhalb des Wohnhauses reicht hierfür nicht aus.</p>	<p>Laut Punkt 6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen, Carports und Stellplätze bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Der Mindeststauraum wird aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen, um die Garage im vorgesehenen Gebäude zu ermöglichen.</p>
<p>Es finden sich keine Aussagen zu der Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dieses sollte konkretisiert werden.</p>	<p>Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
<p><u>7. Nebenanlagen</u></p> <p>Nebenanlagen sind gemäß der Planungsrechtlichen Festsetzungen nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die Baugrenzen exakt den Gebäudeabmessungen entsprechen, können Nebenanlagen grundsätzlich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Im Übrigen widerspricht diese Regelung dem nachfolgenden Satz 2, mit dem weitere Regelungen aufgestellt werden, wie die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p>	<p>Die Festsetzungen im Planungsrecht werden dahingehend geändert, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.</p>

<p>2. Örtliche Bauvorschriften</p> <p><u>1.2. Fassaden- und Dachgestaltung</u></p> <p>Alle Gebäudeteile müssen in gedeckten Farben ausgebildet werden. Reflektierende oder grellfarbige Materialien sind nicht zugelassen. Diese Festsetzungen sind nicht eindeutig und in der Anwendung schwierig und sollten deshalb konkretisiert werden.</p> <p>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind aus nichtreflektierendem Glas zulässig. Es sollte bedacht werden, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern in der Regel aufgeständert werden. Es sollte daher eine Aussage getroffen werden, ob aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind. Dieses könnte sich auf die max. zulässige Gebäudehöhe auswirken, sofern hierfür keine gesonderte Regelung getroffen wird.</p> <p>Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht. Wünsche sind in den Festsetzungen nicht zielführend.</p>	<p>Es wird festgesetzt, dass lediglich reflektierende Materialien unzulässig sind.</p> <p>Da Solaranlagen laut Landesbauordnung bis zu einer Höhe von 3 Metern auf Dächern genehmigungsfrei sind, sind auch aufgeständerte Solaranlagen möglich. Um dem Bauherren eine Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, bleiben daher Solaranlagen, auch in aufgeständerter Form, zulässig.</p> <p>Die Dachbegrünung wird als Festsetzung in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Die überplante Fläche (Größe 710 m²) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jungbauernhof“ aus dem Jahr 1981. Durch die Überplanung des Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans, wird das Baufenster von 130 m² auf 175 m² vergrößert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Einfamilienhauses entsprechend dem Architektenentwurf geschaffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“. Etwa 20 m östlich des Geltungsbereichs ist das FFH-Gebiet „Klein Kinzig- und Rötenbachtal“ ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann durch die Planung ausgeschlossen werden. Sonstige nach dem Naturschutzrecht besonders geschützte Gebiete oder Objekte sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <p>Unabhängig von der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wird im Hinblick auf die Topografie und die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft angeregt, eine Vorgabe in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, wonach das Flachdach als begrüntes Dach auszuführen ist.</p> <p>Die Vorgaben für die Dachbegrünung wären unter Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p>	Es wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen, sowohl in den Örtlichen Bauvorschriften, als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen.
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird gefolgt.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Wasser – und Bodenschutzbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Das Gebäude ist im Trennsystem an die Ortskanalisation anzuschließen.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Landwirtschaftsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Die geplanten Änderungen im Bauleitplanverfahren „Jungbauernhof – 1. Änderung“ beinhalten die Vergrößerung des Baufensters und Änderungen bezüglich der Höhe, der Dachneigung und der Dachform. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Pflanzung eines Baumes innerhalb des Plangebietes erbracht. Von den Änderungen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Landratsamt Freudenstadt	
Gewerbeaufsichtsamt	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Landratsamt Freudenstadt	
Vermessungsamt	
Stellungnahme des Landratsamts vom 26.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Infrastrukturunternehmen

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 17.01.2018

Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten:
 Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.
 Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.
 Ein Lageplan ist beigefügt. Bitte beachten Sie !!! Durch das Grundstück verläuft eine Kabeltrasse von uns.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die Kabeltrasse wird in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen.

ATN/Bez:	Kein aktiver Auftrag			ATN/Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
TI.Nr.	Südwest						
PTI	Donaueschingen						
ONB	Alpirsbach	AsB	1				
Bemerkung:	VuB	7461A	Sicht	Lageplan			
	Name	Grünberg, Reiner, PTI 32	Maßstab	1:500			
	Datum	17.01.2018	Blatt	1			

Beschlussvorschlag:
 Obiger Vorgehensweise wird gefolgt.

Infrastrukturunternehmen	
Unitymedia BW GmbH	
Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH vom 22.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Infrastrukturunternehmen	
bn Netze GmbH	
Stellungnahme der bn Netze GmbH vom 22.12.2017	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2017 haben wir erhalten. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage I beigelegt Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Classen (Tel. 0761 279-2852) gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Infrastrukturunternehmen	
Deutsche Bahn AG	
Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 05.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Die Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Alpirsbach.

Aufgestellt:

Empfingen, 07.02.2018

Bearbeitende/r:

Laura Digiser/Gebhard Gfrörer

