



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

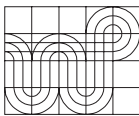
**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan „Herrenacker Ost“  
mit örtlichen Bauvorschriften,  
Gemarkung Buchenberg**

Stand: 10.07.2024

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 255 09 55 0 • [info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Königsfeld beabsichtigt, das im Flächennutzungsplan 2025 (FNP) im Ortsteil Buchenberg ausgewiesene Wohngebiet im Gewann Herrenacker „BUCH 1“ einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Diese Fläche schließt südlich der K 5723 an die bestehende, straßenbegleitende Bebauung an und liegt auf einer Außenbereichsfläche, welche bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche ergänzt damit den Siedlungsbereich entlang der Dorfstraße und schließt an die Ortsstruktur an.

Im Ortsteil Buchenberg besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Wohnhäuser, die aufgrund fehlender Flächen und Baulücken im Ortsbereich nicht durch Maßnahmen einer grundstückbezogenen Innenentwicklung (§ 34 BauGB) befriedigt werden kann. Das Baugebiet dient dabei vorrangig der „Eigenentwicklung“ aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung und entspricht der Bedarfsermittlung im Rahmen der FNP-Ausweisung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Herrenacker Ost“ wird die Fläche im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich qualifiziert. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Erschließung erforderlich und bildet die Grundlage der Bodenordnung.

Mit dem Aufstellungsverfahren wurden die unterschiedlichen Anforderungen für die Gebietsentwicklung ermittelt und in einem Abwägungsprozess in einem Festsetzungsrahmen mit den Zielen einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung definiert.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Anforderungen nach § 13b Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 13 und 13a BauGB nach BauGB waren gegeben. Die Umweltaspekte wurden ermittelt und in der Begründung dargestellt.

Mit einem Urteil zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht höchstgerichtlich geurteilt, dass der pauschale Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gegen EU-Richtlinie verstößt und aufgrund vorrangiger Anwendung des EU-Rechts der Verzicht auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht mehr angewendet werden kann (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 -).

Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Herrenacker Ost“ musste daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung zur Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgen. Die Planunterlagen wurden daher entsprechend überarbeitet und zur Planung ein Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB) erstellt.

Das Vorhaben ist danach voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden/Fläche sowie Tiere/Pflanzen/Lebensräume verbunden. Die Eingriffe können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erfolgt über Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Für die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild/Erholung und Kultur-/Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bzw. verbleiben durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahme für Fledermäuse) festgelegt. Der Erfolg der CEF-Maßnahme ist durch ein regelmäßiges Monitoring sicherzustellen.

Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung erfolgte durch insgesamt zweimalige Planauslage.

Im Rahmen der Beteiligung innerhalb der Frist vom 03.01. bis 11.02.2022 zum ersten Planentwurf vom 02.12.2021 wurden Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde zur Gewährleistung einer geordneten Anbindung an die Kreisstraße, eines zu berücksichtigenden anbaufreien Streifens zur Kreisstraße und zur Oberflächenwasserbeseitigung in Bezug zur Kreisstraße Stellung genommen. Des Weiteren wurde eine Geruchsimmissionsprognose eingefordert sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche und agrarstrukturelle Belange angeführt. Die Umweltverbände führten an, dass sie die Aufstellung von Bebauungsplänen ohne Umweltprüfung grundsätzlich ablehnen. Zudem wurden Hinweise zur Geologie und Geotechnik im Plangebiet, zur Erschließung sowie Ver- und Entsorgung und zu Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und zur Regenrückhaltung gegeben.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit verweist zum einen auf Quelfassungen im Plangebiet und zudem auf die Bestandsnutzung im Plangebiet mit dem Ziel des Nutzungserhalts des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes.

Die Anregungen wurden geprüft. Über die Stellungnahmen erfolgten die Abwägung und überwiegende Berücksichtigung durch redaktionelle Einarbeitung und Konkretisierung in den Unterlagen.

Aufgrund der notwendigen Verfahrensanpassung ins Regelverfahren mit Umweltbericht und Änderung der Planung im Flächenumfang wurden die Planunterlagen geändert und ergänzt. Der erneute Entwurfsbeschluss erfolgte am 11.10.2023.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Frist vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planstand vom 29.09.2023 wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen. Der Einwendung, der Flächennutzungsplan sei entsprechend der Planung in einem Parallelverfahren zu ändern, wurde nicht gefolgt, da nach Auffassung der Gemeinde die Ziele des FNP uneingeschränkt umgesetzt werden und diese Haltung seitens der Genehmigungsbehörde geteilt wird. Es erfolgten zu ergänzende Hinweise bezüglich der Erfordernis eines Bodenschutzkonzepts, zur Eingriffsbewertung, zu grünordnerischen Festsetzungen, nochmals zu Anforderungen eines Entwässerungskonzepts sowie zu redaktionellen Anpassungen im Umweltbericht und

zur Abwägungsentscheidung über die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Seitens des Landwirtschaftsamts und aus der Öffentlichkeit wurde eingewendet, die Planung sei mit wesentlichen Einschränkungen auf die Erschließung und damit bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Ökonomiegebäudes verbunden. Eine Planänderung erfolgte nicht, da sich der Grundstückszuschnitt seit Beginn des Verfahrens aus der Grundstücksveräußerung des bisherigen Eigentümers unverändert darstellt und die geäußerten Erschließungskonflikte so nicht erkennbar waren.

Ausführliche Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können den Abwägungssynopsen zur den beiden öffentlichen Auslegungen und Behördenbeteiligungen entnommen werden.

#### **4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Mit dem Bebauungsplan „Herrenacker Ost“ erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im wesentlichen Umfang und an Stelle der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche für Buchenberg. Eine räumliche Alternativenprüfung erfolgte auf Ebene des Flächennutzungsplans, über die Abprüfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie durch Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen.

Der Ortsteil verfügt zur weiteren Eigenentwicklung kaum über innerörtliche Reservflächen, die Übrigen sind mittlerweile einer Bebauung zugeführt worden; die Gemeinde fördert hierzu bereits seit Jahren Innenentwicklungsmaßnahmen, trotzdem ist bedauerlicherweise eine ausreichende Wohngebietsversorgung für Buchenberg aufgrund fehlender Verfügbarkeit weiterer Flächen derzeit nicht gegeben.

Die Ermittlung zur Geruchseinschätzung aus landwirtschaftlicher Nutzung zu diesem Bebauungsplanverfahren hat zudem ergeben, dass weitere potenzielle Flächen der Ortslage mit Geruchsimmissionen aus Tierhaltung beaufschlagt sind.

Mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuchs nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 Abs. 5 BauGB) und die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägt (§1 Abs. 7 BauGB), ausgerichtet.

aufgestellt:  
Stuttgart, den 10.07.2024  
Wick+Partner