

**GEMEINDE WALDACHTAL  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"SCHAFHOFÄCKER-ERWEITERUNG TEIL I  
- 3. ÜBERARBEITUNG, 1. ÄNDERUNG"**

**IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB**

**in Waldachtal – Gemarkung Lützenhardt**

**BEGRÜNDUNG**

12.05.2015

**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## GEMEINDE WALDACHTAL

Gemarkung Lützenhardt  
Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN "SCHAFHOFÄCKER-ERWEITERUNG TEIL I - 3. ÜBERARBEITUNG, 1. ÄNDERUNG"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB

## BEGRÜNDUNG

---

### 1. Erfordernis der Planänderung

In dem bestehenden Wohnhaus Willi-König-Straße 9 in Waldachtal-Lützenhardt soll ein Dienstleistungsbetrieb für Bau- und Baunebengewerbe, Schreiner- und Parkettarbeiten bzw. Möbel und Innenausbau und für den Handel mit allen Waren für die genannten Gewerke angesiedelt werden. Eine Produktion ist nicht vorgesehen.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schafhofäcker-Erweiterung Teil I - 3. Überarbeitung -' vom 13.09.2002 ist jedoch als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Kur / Fremdenverkehr festgesetzt, in dem eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig ist.

Nachdem auch in den beiden Nachbargrundstücken Willi-König-Straße 3 und 7 ausschließlich eine wohnbauliche Nutzung stattfindet und keine Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, die der festgesetzten Sondergebietsnutzung Kur / Fremdenverkehr entsprechen, hat der Gemeinderat von Waldachtal beschlossen, den Bebauungsplan für diesen Teilbereich im vereinfachten Verfahren zu ändern und anstelle dem bisher festgesetzten Sondergebiet für Kur und Fremdenverkehr ein allgemeines Wohngebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

Damit wird zum einen die tatsächliche Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen dokumentiert und außerdem die Ansiedlung des erwähnten Dienstleistungsbetriebes als nicht störendes Gewerbe ermöglicht.

### 1.1. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „vereinfachten“ nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und da weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

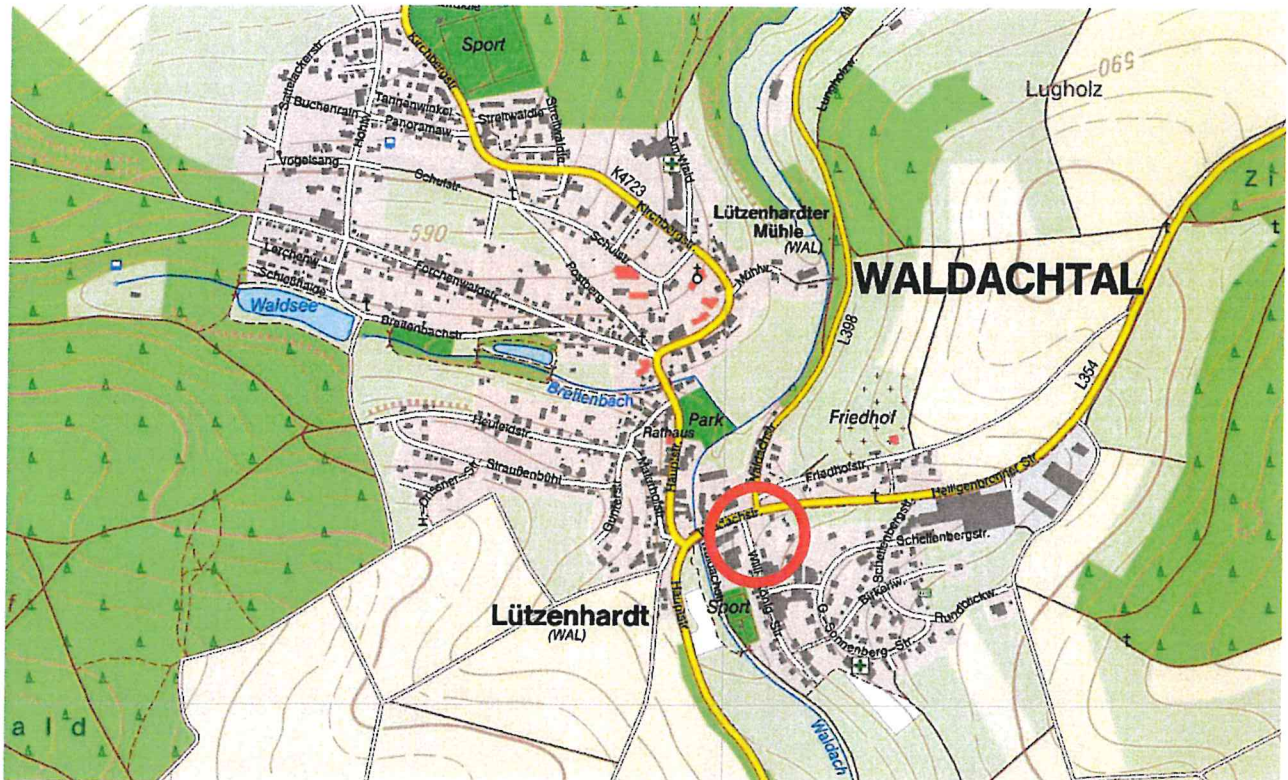
Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1 ) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.
- Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verfahrensschritte entsprechen dem sog. "beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Ortslage von Waldachtal-Lützenhardt östlich der Einmündung der Willi-König-Straße in die Waldachstraße (L 354).



Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 406, 408, 408/1 und 408/3 sowie eine Teilfläche des Wegegrundstücks Nr. 408/4 am nordwestlichen Rand mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.804 m<sup>2</sup>.

Er wird begrenzt

- im Norden: durch das Flurstück Nr. 408/4 (Weg, Teilfläche)
- im Westen: durch das Flurstück Nr. 530 (Willi-König-Straße)
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 408/2 und 421
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 410, 391 und 406/1.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

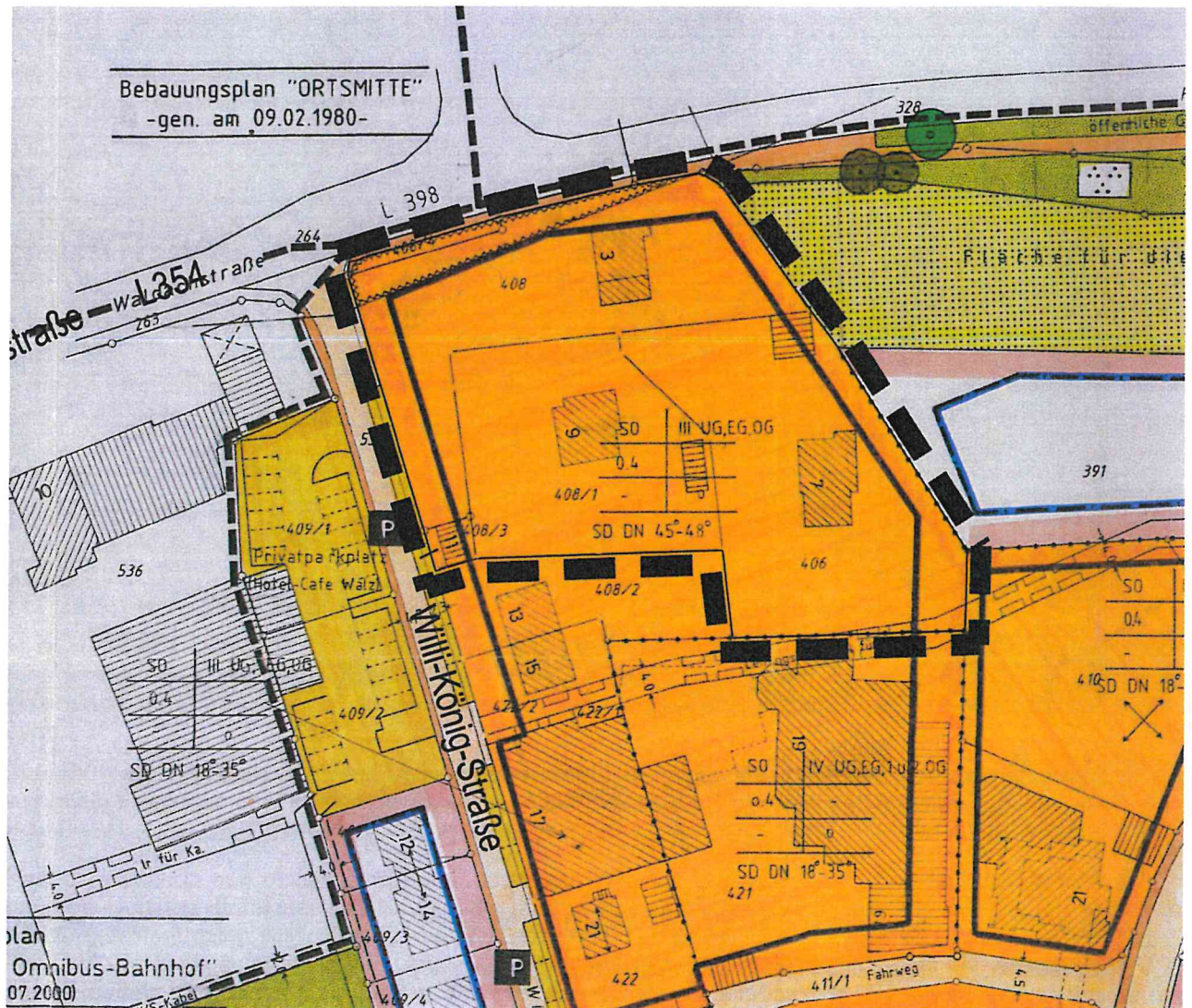
Im genehmigten Flächennutzungsplan (einschl. 7. punktueller Änderung) ist der überplante Bereich als Sondergebietsfläche für Kur und Beherbergung dargestellt. Eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes / Anpassung erfolgt im Zuge der anstehenden generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen einschließlich naturschutzrechtlicher Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schafhofäcker-Erweiterung Teil I - 3. Überarbeitung -' vom 13.09.2002.



#### 5. Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 3 Wohnhäuser mit Garagen und Gartenflächen, die über einen privaten Erschließungsweg von Westen von der Willi-König-Straße her erschlossen werden.

Anlagen für Sanatorien, Kliniken und Kur sowie für den Fremdenverkehr sind nicht vorhanden, ebenso keine Läden oder Schank- und Speisewirtschaften.

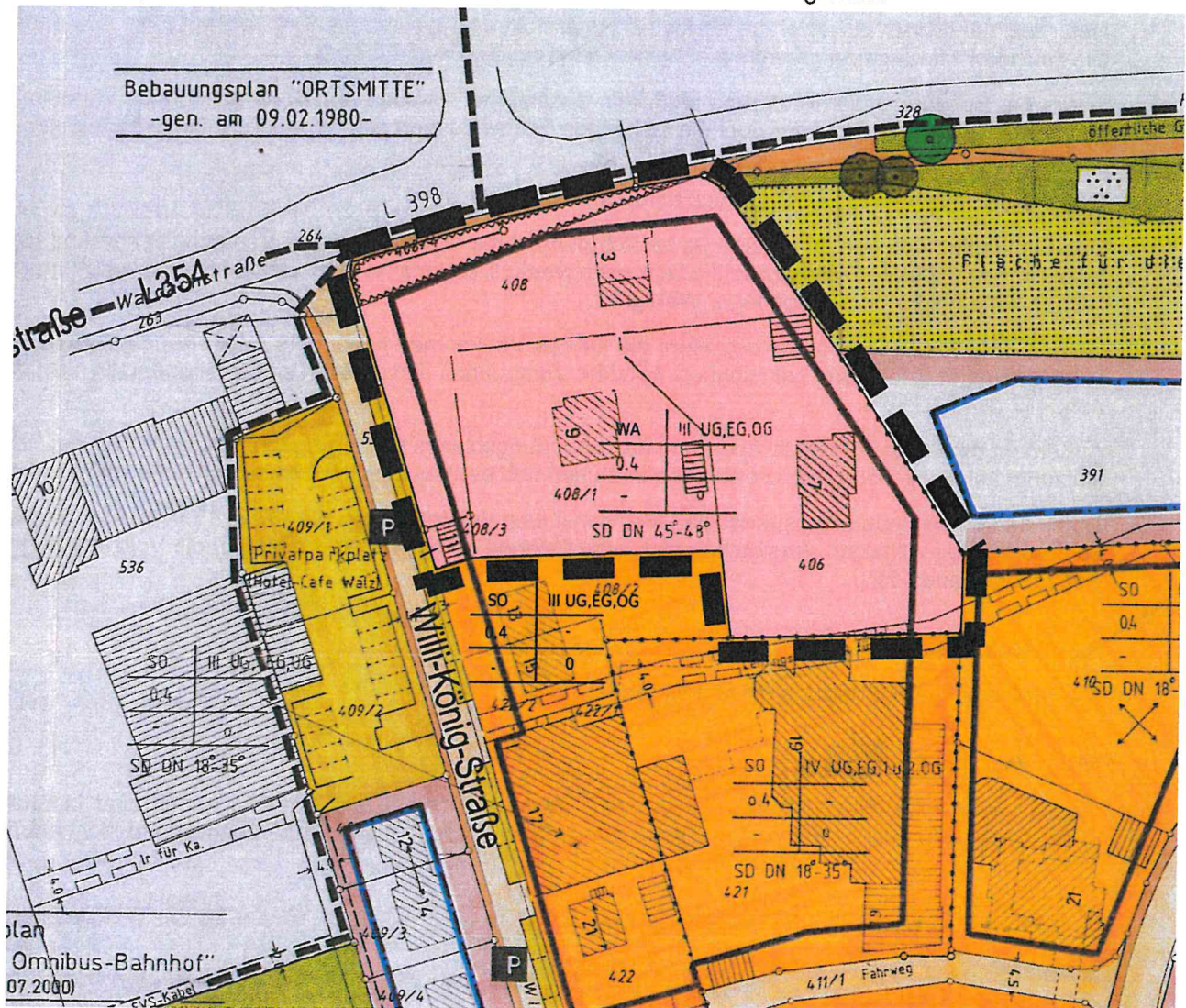
Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten leicht an.

#### 6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll die zulässige Art der baulichen Nutzung für den abgegrenzten Bereich an den tatsächlichen Bestand angepasst werden und damit auch die Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens im Gebäudebestand als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb ermöglicht werden

### 6.1. Zeichnerische Darstellung

Der Planbereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die sonstigen Eintragungen in der Nutzungsschablone bleiben unverändert, ebenso der Verlauf der Baugrenze.



Die Nutzungsschablonen für die südlich angrenzenden durch Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung getrennten Sondergebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schafhofäcker-Erweiterung Teil I - 3. Überarbeitung -' vom 13.09.2002 bleiben unverändert.

### 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schafhofäcker-Erweiterung Teil I - 3. Überarbeitung -' vom 13.09.2002 gelten unverändert weiter. Lediglich die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird konkretisiert, indem produzierendes Handwerk und Gewerbe auf Grund der unmittelbar südlich angrenzenden Kur- und Beherbergungseinrichtungen ausgeschlossen wird. Ausgeschlossen werden auch 'die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften' sowie die 'der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe'

### 6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schafhofäcker-Erweiterung Teil I - 3. Überarbeitung -' vom 13.09.2002 gelten unverändert weiter.

#### 6.4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch das geplante Vorhaben (Änderung der Art der baulichen Nutzung) sind keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die ein zusätzlicher Ausgleich gemäß § 1a BauGB zu erbringen wäre. Die zeichnerische Änderung verursacht keine Änderung der Flächenbilanz.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird kein zusätzlicher Neubau von Gebäuden oder Verkehrsflächen vorbereitet bzw. ermöglicht, der über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus geht.

#### 6.5. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Das Plangebiet wird bereits vollständig baulich genutzt mit Wohngebäuden, Verkehrsflächen und Hausgartenbereichen. Betroffen sind ausschließlich geringwertige Biotopstrukturen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen mit geringer bis sehr geringer Wertigkeit.

Damit sind keine Lebensräume betroffen, die für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten von besonderer Bedeutung sein können. Mit dem Vorkommen dieser Arten selbst ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Außerdem bewirkt die geplante Änderung des Bebauungsplanes (Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung) keinen weiteren Verlust an Lebensräumen und bereitet einen solchen auch nicht vor.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird somit kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen. Artenschutzrechtliche Belange stellen kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

#### 6.6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

#### 6.7. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind innerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhanden. Die Herstellung neuer oder zusätzlicher Anlagen wird nicht erforderlich.

#### 7. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### 8. Kosten

Die Kosten für die Planung werden von der Gemeinde übernommen.

#### 9. Anlagen

Abgrenzungsplan

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 500 (im Original)

#### Gefertigt:

Empfingen, den 08.07.2014

#### Zuletzt geändert:

Empfingen, den 12.05.2015

#### Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen



#### Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den 12.05.2015

Annick Grassi, Bürgermeisterin