

GEMEINDE WALDACHTAL

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN „Waldachtäle“ 2. Erweiterung

auf Gemarkung Oberwaldach

BEGRÜNDUNG:

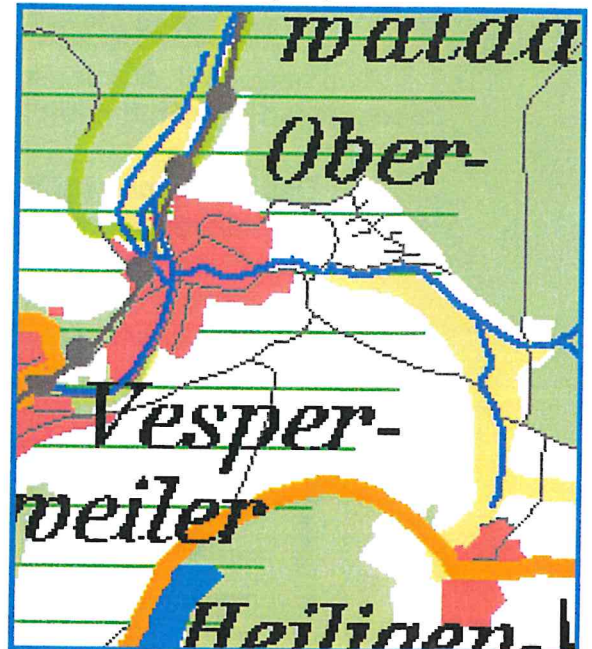
Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch BauGB §2a und §13b.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, eröffnet der Gesetzgeber mit §13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldachtäle“ 2. Erweiterung soll im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Aussenbereich, Aufstellungsbeschluss 17.12.2019, Grundfläche < 1,0 ha, Wohnbaufläche (WA) mit Quartiersheizhaus zur lokalen Versorgung der umliegenden (Wohn-)Gebäude mit regenerativer Nahwärme als Beitrag für den Ausbau der erneuerbaren Energien. Das Sondergebiet ist ausschließlich für das Quartiersheizhaus festgesetzt und somit zweckgebunden für eine klimaneutrale Wärmeversorgung der Wohnhäuser in Anlehnung an das Klimaschutzgesetz.

Regionalplan 2015 Nordschwarzwald; PS 3.3.5 G (2):

Der Planbereich liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Die Fußwegverbindung zwischen dem Mühlenweg und dem Auweg ist im Regionalplan nicht dargestellt, aber örtlich vorhanden. Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Waldachtäle“ verbessert diese autofreie Verbindung. Die Erreichbarkeit des bestehenden Wegenetzes bleibt durch die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Waldachtäle“ erhalten. Die Erholungsfunktion dieser Räume ist daher nach wie vorgegeben. Es wird auch auf den Ausgleich entsprechend Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag verwiesen.



A. Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes.

1. Erfordernis der Planung

- 1.1. Das Wohngebiet ist erforderlich, um dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung im ländlichen Raum in Oberwaldach gerecht zu werden.
- 1.2. In Oberwaldach steigt die Nachfrage nach Bauflächen für den Wohnungsbau von Familien mit Kindern.
- 1.3. Eine Abwanderung junger Familien aus dem Ort wegen fehlender Baumöglichkeiten soll vermieden werden.
- 1.4. Aufstellen eines verbindlichen Bauleitplanes mit rechtsverbindlichen Festsetzungen für das Plangebiet.

2. Planvorgaben:

2.1. Im Flächennutzungsplan 2030 ist das Plangebiet zur Erweiterung im Moment nicht enthalten.

2.2. Der Bebauungsplan sieht allgemeines Wohngebiet mit Sondergebiet vor.

3. Lage des Plangebietes

3.1. Die Gemeinde Waldachtal liegt im Nordschwarzwald zwischen Dornstetten und Haiterbach. Oberwaldach ist ein Ortsteil im Waldachtal.



Fa. Cristallux

3.2. Das Plangebiet in Oberwaldach liegt zwischen ca. 540 und 560 müNN östlich der Waldach bzw. oberhalb der Kreisstraße K4721.

3.3. Das Plangebiet bietet sich als 2. Erweiterung der Straße Am Mühlenweg an.

3.4. Die Straße Am Mühlenweg wurde bislang noch nicht erschließungsbeitragspflichtig ausgebaut.



Aktueller
Bebauungsrand



2. Erweiterung

4. Räumlicher Geltungsbereich:

- 4.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WALDACHTÄLE 2. Erweiterung schließt das geplante Baugebiet ein und umfasst:
 - a) Flurstück 129/1 (Teilfläche) unterhalb Mühlenweg,
 - b) Flurstück 132 (Teilfläche) oberhalb Mühlenweg,
 - c) Flurstück 133 Weganteil.
- 4.2. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Kreisstraße, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Norden durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- 4.3. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,75 ha.
- 4.4. Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches respektiert die vorhandene Bebauung und das Landschaftsbild.

5. Inhalt der Planung:

- 5.1. **Art** der baulichen Nutzung:
Neubebauungen sind für 7 Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das nördliche Eckgrundstück wird als Sondergebiet zur Errichtung eines Quartierheizhauses zur Wärmeversorgung ausgewiesen,
- 5.2. **Maß** der baulichen Nutzung:
Unterhalb Mühlenweg beträgt die Grundflächenzahl 0,4.
Für das Quartiersheizhaus beträgt die Grundflächenzahl 0,6.
Oberhalb Mühlenweg zur Ochsenweide hin beträgt die Grundflächenzahl 0,3.
- 5.3. **Bauweise:**
Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Geschosswohnungsbau über max. zwei Bauplätze ist möglich.
- 5.4. **Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche:**
Zur Ermöglichung einer flexiblen Bebauung wurden großzügig bemessene Baufenster vorgesehen.
- 5.5. **Nebengebäude:**
Zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes dürfen Nebengebäude nicht im Vorgarten (zwischen Straße bzw. Weg und Baufenster) gebaut werden, siehe Textteil.

- 5.6. Stellung der baulichen Anlagen:
Die schwarz umrandeten Gebäudestellungen sind Vorschläge innerhalb des nutzbaren Baufensters. Die Firstrichtung ist auf zwei mögliche Ausrichtungen beschränkt.
- 5.7. Garagen und Stellplätze:
Zugelassen werden nur ortsbildtypische Bauten mit geneigten Dächern, dies gilt auch für Carports.

6. Erschließung:

- 6.1. Straßenbau / Wege:
Der Mühlenweg wird verlängert und auf 5m ausgebaut. Die Anliegerstraße Richtung Ochsenweide wird ebenfalls ohne Gehweg hergestellt. Der Einmündungsbereich dient auch als Wendemöglichkeit.
- 6.2. Entwässerung:
Angestrebt wird ein Trennsystem, siehe auch Textteil A11.
Ausbau unterer Mühlenweg erfolgt ebenfalls im Trennsystem.
Ggf. muss AKP noch angepasst werden.
- 6.3. Wasserversorgung:
Vorgesehen ist eine Verlängerung der Wasserleitung mit Anschlussleitungen nach dem württembergischen System.
- 6.4. Beleuchtung/Verkehrsschilder:
Die Einrichtung der Straßenbeleuchtung und Verkehrsschilder können evtl. im oder hinter dem Sicherheitsstreifen auf Privatfläche positioniert werden.
- 6.5. Energieversorgungsunternehmen (EnBW, T-Com, Kabel-BW, Andere):
Eine Erdverkabelung wird gefordert.
Ein Standort für Kabelverteilerschränke ist im Lageplan vorgegeben.
- 6.6. Nahwärmeversorgung: Mit der Erschließung erhält jeder Bauplatz einen Nahwärmeanschluss.
- 6.7. Bodenordnung:
Geplant ist eine Baulandumlegung auf freiwilliger Basis.

7. Plandaten:

7.1. Plangebiet	ca. 7.460 m ²
7.2. Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.796 m ²
7.3. Sondergebiet (Heizhaus)	ca. 490 m ²
7.4. Verkehrsfläche, Grünfläche	ca. 1.174 m ²

8. Bauplätze:

8.1. Allgemeines Wohngebiet	7 Bauplätze	750 bis 874 m ²
8.2. Sondergebiet, Quartiersheizhaus	1 Bauplatz	490 m ²

9. Kosten:

9.1. Entwässerung, Trennsystem	ca. 150.000 €
9.2. Wasserversorgung	ca. 50.000 €
9.3. Straßenbau	ca. 185.000 €
9.4. Beleuchtung	ca. 15.000 €
9.5. Vermessungskosten der Baulandumlegung sind nicht enthalten.	

B. Informationen über die Arten umweltbezogener Belange

1. Einleitung:

- 1.1. Wie in Teil A beschrieben, sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Baumöglichkeiten entstehen.
- 1.2. Umfang und Art der Bebauung ist dem Teil A der Begründung zu entnehmen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

2.1. Schutzgut Boden:

Unter der Vegetationsschicht liegt nach der Geologischen Karte 7517 Dornstetten der obere Buntsandstein (Röth) als Plattensandstein. Feinkörniger, dunkelroter glimmriger Sandstein, lettenführend und besonders oben plattig. Bis mittlerer Buntsandstein mit groben Sandsteinböden.

2.2. Schutzgut Wasser:

Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage, oberhalb sind landwirtschaftlich genutzte Felder und Wiesen auf einem Höhenrücken vorzufinden. Schichtwasservorkommen ist möglich.

2.3. Schutzgut Klima/Luft

Die Hanglage ist umgeben von Wiesen und Ackerflächen. Die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen (Verkehr, Energie) durch die Bebauung können als gering eingestuft werden. Das Merkblatt zum Erneuerbaren-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg für Neubauvorhaben ist anzuwenden.

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Hinweise auf Biotope sind nicht bekannt.

2.5. Schutzgut Mensch:

Für die in der Umgebung wohnende Zivilisation ist während den Erschließungsarbeiten mit einer temporären Beeinträchtigung durch Lärm und Staub zu rechnen. Immissionen aus dem Ort oder der Umgebung auf das allgemeine Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

2.6. Schutzgut Landschaft:

Der Übergang von der bebauten zur unbebauten Landschaft stellt eine normale Übergangssituation dar. Eine gravierende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich nicht.

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Hinweise auf Vorkommen liegen nicht vor.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

- 3.1. Die Fläche würde weiter landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Defizite bezüglich Bauplatzmangel blieben ebenfalls bestehen. Eine Abwanderung von jungen Familien ist prognostiziert.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:

4.1. Schutzgut Boden:

Bei der Festlegung der Straßengradiente wird darauf geachtet, dass der Eingriff und die Erdmassenbilanz verhältnismäßig bleiben. Die kleinen Bauplatzgrößen sorgen für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

- 4.2. Schutzgut Wasser:
Die Einrichtung eines Trennsystems mit Retentionszisternen, wirkt sich positiv auf die Siedlungsentwässerung aus, die Kläranlage wird entlastet. Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.
 - 4.3. Schutzgut Klima/Luft:
Maßnahmen sind keine erforderlich.
 - 4.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Kein Baumbestand vorhanden. Im Einmündungsbereich kann ein Baum und ein Lesesteinhaufen angelegt werden.
 - 4.5. Schutzgut Mensch:
Während der Erschließung und Erbauung der Gebäude sind Lärm- und Staubemissionen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.
 - 4.6. Schutzgut Landschaft:
Die vorhandenen Sträucher entlang der Kreisstraße bleiben erhalten.
5. Alternative Planungsmöglichkeiten:
 - 5.1. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Das Plangebiet WALDACHTÄLE 2. Erweiterung wird für die weitere Entwicklung vorrangig favorisiert.
 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken:
 - 6.1. Die Gliederung und Form des Umweltberichtes wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt.
 - 6.2. Aussagen zu den tatsächlich vorkommenden Bodenkennwerten, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit und Schichtwasser basieren auf in der Nähe durchgeführten Baumaßnahmen.
 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) durch die Gemeinde:
 - 7.1. Bei Einrichtung eines Trennsystems mit versickerungsfähigen Hauszisternen, sind die Auswirkungen und die Funktionalität in entsprechenden Abständen zu überprüfen.
 - 7.2. Die Erhaltung der Sträucher, Baumpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Abnahme der Erschließungsarbeiten zu kontrollieren.
 8. Zusammenfassung:
 - 8.1. Durch die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur wird ein Minimum an Erschließungsanlagen erforderlich (nur ca. 500m² Mehrversiegelung).
 - 8.2. Die Bauplätze und Baufenster stehen in einem für Oberwaldach annehmbaren Verhältnis.
 - 8.3. Die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt sind ausgleichbar und werden im Rahmen der Maßnahme minimiert. Der Ausgleich wird auf der Eingriffsfläche in Form von Sträucher-Erhaltung, Baumpflanzung (Textteil B 4.2) und Lesesteinhaufen (Lageplan Einmündungsbereich) ausgeglichen.
 - 8.4. Eine kurzfristige Bereitstellung von Bauland in Oberwaldach wird ermöglicht.
 - 8.5. Eine abschnittsweise Erschließung je nach Bedarf ist umsetzbar.
 - 8.6. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Erheblichkeit gering, mittel, erheblich:

Schutzgut → Auswirkungen	Bau	Betrieb	Anlage	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	mittel	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	mittel

8.7. Es wird darauf hingewiesen, dass auf angrenzenden Flst.-Nr. 128 u. 133/1 sich FFH-LRT 6510 befindet. Eingriffe in Form von Baustelleneinrichtung jedweder Art sind dort unzulässig.

8.8. Artenschutzrechtlicher Prüfung siehe Inhaltsverzeichnis Pkt. 5.

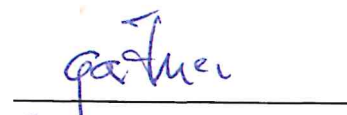
8.9. Die dauerhafte Niederwaldbewirtschaftung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 129/1 und teilweise auf Flst.-Nr. 128 ist erforderlich, damit keine Baumhöhen entstehen, die Gebäude und Personen gefährden.

Ausgefertigt:

Waldachtal, den 25.01.2022


 Annick Grassi
 Bürgermeisterin




 IB GALL+GÄRTNER
 Pfalzgrafenweiler