

**Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Taläcker 2008-3.Änderung“**

Regelverfahren

in Waldachtal - Cresbach

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018 wurde für den Voentwurf des Bebauungsplans "Taläcker 2008-3.Änderung" in Waldachtal - Cresbach die Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.08.2018 bis 27.09.2018 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL
Behörden:				
Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde		04.10.2018	Ja	Ja
Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde		04.10.2018	Ja	Ja
Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser – und Bodenschutzbehörde		04.10.2018	Ja	Ja
Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde		04.10.2018	Ja	Ja
Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt	Alle am 23.08.2018	04.10.2018	Nein	Nein
Landratsamt Freudenstadt, Untere Verkehrsbehörde		04.10.2018	Nein	Nein
Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht		04.10.2018	Nein	Nein
Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt		04.10.2018	Ja	Ja
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 – Strassenwesen und Verkehr		12.09.2020	Nein	Nein
Baurechtsamt GVV Dornstetten				
Auslegung in der Gemeinde Waldachtal 27.08.2018 – 27.09.2018 Bürger 1		07.09.2018	Ja	Ja

II. STELLUNGNAHMEN

Landratsamt Freudenstadt	
Höhere Verwaltungsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Wie in der Begründung richtig dargelegt, wird die im Flächennutzungsplan aus-gewiesene Gewerbefläche durch die Bauflächen-Planung geringfügig überschritten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan kann aber noch als gegeben ange-sehen werden. Auf die Ausführungen unter Ziffer 1 der Anregungen und Hinweise wird hierzu aber hingewiesen.</p> <p>Anregungen und Hinweise 1. In der Begründung wird dargelegt, dass in dem Bereich, der über die Ausweisun-gen im Flächennutzungsplan hinausgeht, die Errichtung von Gebäuden nicht zu-lässig ist und insofern das Entwicklungsgebot eingehalten sei. Diese Ausführun-gen sind aber nicht korrekt. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 und 8 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowohl Gara-gen als auch Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Insofern ist die Errichtung von Gebäuden damit nicht ausgeschlossen. Sofern nicht für diesen Bereich tat-sächlich bauliche Anlagen ausgeschlossen werden, müsste die Begründung ge-ändert werden.</p> 2. Unter Ziffer 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist ausgeführt, dass die EFH auf die Produktionsebene definiert ist. Dies kann aber wohl nur für das GE gelten und sollte daher ggf. konkretisiert werden.	<p><u>Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:</u> Kenntnisanahme.</p> <p><u>Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:</u> <u>Zu 1.:</u> Begründung wird angepasst, neben den Verkehrsflächen sind ausnahmsweise auch Nebenanlagen sowie Carports oder Garagen zulässig.</p> <p><u>Zu 2.:</u> Inzwischen konnte das Grundstück, welches bisher als Mischgebiet festgesetzt war, durch die Firma erworben werden. Es wird demnach nun nur noch ein GE im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Eine Änderung der EFH-Definition ist daher nicht mehr erforderlich.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: <u>Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:</u> Kein Beschluss erforderlich.</p> <p><u>Zu 1.:</u> Anpassung der Begründung</p> <p><u>Zu 2.:</u> Kein Beschluss erforderlich.</p>

Fortsetzung	
Landratsamt Freudenstadt	
Höhere Verwaltungsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>3. Ebenfalls unter dieser Ziffer und auch unter Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften ist festgelegt, dass technische Dachaufbauten und Treppenhäuser sowie Aufzüge die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² um max. 4,00 m überragen dürfen. Die maßgebende Grundfläche ist hier aber nicht definiert (Gesamtgebäude, Erweiterungen usw.). Wir regen daher eine Klarstellung an.</p> <p>4. In Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften gibt es 2 identische Regelungen für Einfriedungen an Verkehrsflächen und zwar einmal mit und einmal ohne Gehweg. Warum wird dies nicht zusammengefasst?</p>	<p>Zu 3.: Die Regelung wird wie folgt klargestellt: „Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der gesamten Gebäudedachflächen um maximal 4,00 m überragen.“</p> <p>Zu 4.: Vermutlich ist nicht die Ziffer 3.3 (Geländemodellierung), sondern die Ziffer 3.2 gemeint. Die Regelung unter Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften wird geändert</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Zu 3.: Klarstellung der Festsetzung wie oben ausgeführt.</p> <p>Zu 4.: Änderung / Klarstellung der örtlichen Bauvorschriften.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Cresbach. Im Süden und Westen schließt bestehende Bebauung an. Im Osten befinden sich die bestehenden Produktionsgebäude der Firma zieflekoeh GmbH. Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Gewerbefläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf geht mit einer kleinen Teilfläche von ca. 260 m² auf dem Flurstück Nr. 83/1 über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes für die Erweiterung der Firma zieflekoeh GmbH zu schaffen. Die Bebauungsplanänderung überplant landwirtschaftliches Wirtschaftsgrünland, meist mittlere Fettwiese und eine Streuobstwiese. Ein nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt wird von der Planung nicht betroffen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden in der Begründung zum Bebauungsplan zutreffend und ausreichend abgehandelt. Den geplanten grünordnerischen Festsetzungen wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Die ökologischen Verhältnisse sind im Umweltbericht umfassend und vollständig aufgenommen und abgearbeitet worden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe ökologisch sinnvoll und vollständig kompensiert. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Gfrörer vom 24.07.2018 ist fachlich nicht zu beanstanden und wird von der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Der Ausgleich für die entfallende Streuobstwiese erfolgt planintern durch die Pflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen sowie der Pflanzung einer Feldhecke. Der weitere Ausgleich erfolgt auf angrenzenden Grünflächen als planexterne Ausgleichsmaßnahme.</p>	<p><u>Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:</u> Kenntnisnahme. Kenntnisnahme</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: <u>Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:</u> Kein Beschluss erforderlich.</p>

Fortsetzung	
Landratsamt Freudenstadt	
Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Anregungen und Hinweise	
1. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme soll auf einer mittleren bis geringeren Fettwiese erfolgen. Der Standort ist für die Anlage einer Magerwiese geeignet und fügt sich auch harmonisch in die Landschaft und die umgebende Nutzung ein. Für die Nachhaltigkeit ist für eine regelmäßige Pflege (Mahd mit Abräumen) zu sorgen.	Zu 1.: Kenntnisnahme.
2. Für die dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen muss vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden.	Zu 2.: Der öffentlich – rechtliche Vertrag wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss geschlossen. In diesen Vertrag werden auch entsprechende Vorgaben zu Pflege und Entwicklung der Wiesenfläche aufgenommen.
3. Da sich die planexternen Ausgleichsmaßnahmen auf Privatflächen befinden, ist zu deren dauerhaften Sicherung zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landratsamtes Freudenstadt als untere Naturschutzbehörde erforderlich. Im Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde Waldachtal und dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Sicherungsvertrag, entsprechend dem beiliegenden Muster, abzuschließen.	Zu 3.: Kenntnisnahme, eine entsprechende vertragliche Regelung erfolgt rechtzeitig vor Satzungsbeschluss.
4. Es wird angeregt, die planexterne Ausgleichsmaßnahme gemeinsam mit der räumlich dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Fläche als planinterne Ausgleichsmaßnahme festzulegen. Ggf. könnte die private Grünfläche –Wirtschaftsgrünland- auf die Fläche zwischen der planexternen Ausgleichsfläche und dem vorgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden.	Zu 4.: Die vorgesehene Ausgleichsfläche Teil einer Entwicklungsfläche zur Standortsicherung und mittel- bis langfristigen Betriebserweiterung im Zuge der 2. pkt. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie ist in ein künftiges Bebauungskonzept als Randeingrünung zu integrieren. Deshalb erfolgt derzeit keine Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des vorliegenden BPlanes.
	Beschlussvorschlag: Zu 1.: Kein Beschluss erforderlich. Zu 2.: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt. Zu 3.: Kein Beschluss erforderlich. Zu 4.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz § 55 (2) in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser besteht für das Niederschlagswasser von zu bebauenden oder zu befestigenden Grundstücken ein Versickerungsgebot bzw. das Gebot zur ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Gemäß den Ausführungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter III Ziffer 5 wird diesen Belangen Rechnung getragen.</p> <p>Anregungen und Hinweise Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets ist in einer Fachplanung darzustellen. Für die Einleitung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer wird die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Der Bebauungsplan sollte deshalb erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn das Verfahren zum Abschluss gebracht wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das wasserrechtliche Verfahren ist nicht Teil des Bebauungsplans und wird deshalb im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird gefolgt.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Landwirtschaftsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Allgemeine Ausführungen zur Planung Die o.g. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes im Anschluss an das bestehende Werksgebäude der Firma Ziefle Koch GmbH auf der Gemarkung Cresbach schaffen. Es werden 0,08 ha Fläche beansprucht. Nach dem Teilregionalplan Landwirtschaft ist die überplante Fläche vorwiegend als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Ein kleiner Bereich im Norden ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten ist die Planungsfläche größtenteils als Gewerbefläche ausgewiesen. Eine kleine Restfläche von ca. 260m² ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	<p>Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Aufgrund der örtlichen Lage, den planungsrechtlichen Vorgaben und der geringen Fläche, die nicht bereits überplant ist, sind landwirtschaftliche Belange von dem Bebauungsplanverfahren nicht betroffen bzw. werden zurückgestellt.

Anregungen und Hinweise

Im Umweltbericht wird erläutert, dass zu dem planinternen Ausgleich auch externe Maßnahmen nötig sind. Die dafür vorgesehene Fläche ist nach dem Teilregionalplan Landwirtschaft als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt und soll nicht für Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden. Außerdem wird die Flur zerschnitten und die Flächen weisen Bodenzahlen um 60 Punkte auf. Von den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklung einer „Mageren Flachlandmähwiese“ und Pflanzung von Streuobstbäumen, sind landwirtschaftliche Belange erheblich betroffen. Wir bitten diese Maßnahmen auf anderen Flächen zu realisieren, die nach der landwirtschaftlichen Flurbilanz als Grenzflur dargestellt sind. Nach unserer Einschätzung wäre dies auf den Flurstücken Nr. 269, 270/1 und im westlichen Teil von 271 möglich, die Bodenwerte von ca. 48 Punkte aufweisen. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung und möglichst frühzeitige Einbeziehung bei der Aufstellung von planexternen, ökologischen Kompensationsflächen, wenn weitere landwirtschaftliche Flächen einbezogen werden sollen.

Anregungen und Hinweise:

Im Zuge der 2. punktuellen Änderung des FNP ist die vorgesehene Ausgleichsfläche Teil der baulichen Entwicklungsflächen zur Standortsicherung und mittel- bis langfristigen Betriebserweiterung. Dabei ist die Ausgleichsfläche in das Bebauungskonzept als Randeingrünung zu integrieren.

Die vorgeschlagenen Alternativgrundstücke weisen bereits jetzt als kartierte FFH-Mähwiese bzw. als Streuobstflächen oder mit sonstigen Gehölzen bestandene Bereiche eine hohe ökologische Wertigkeit und damit ein geringes Aufwertungspotenzial auf. Sie sind deshalb zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen weniger geeignet.

Beschlussvorschlag:

Zu Allgemeine Ausführungen zur Planung:

Kein Beschluss erforderlich.

zu Anregungen und Hinweise:

Die vorgesehene Ausgleichsfläche bleibt unverändert.

Landratsamt Freudenstadt	
Straßenbauamt	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Es bestehen keine Bedenken. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher ausgehend von der Kreisstraße 4723, Herzogstraße über die Gemeindestraße „Im Talblick“ bzw. von der Landesstraße 398, Glockenstraße über die direkte Grundstückszufahrt zum Produktionsgebäudeteil. Sofern Leitungsbauten innerhalb den Grundstücksflächen der L 398 und K 4723 erforderlich werden, so sind nach § 21 StrG die hierfür benötigten Benutzungsrechte durch die Gemeinde Waldachtal beim Straßenbauamt des Landratsamtes Freudenstadt zu beantragen.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Untere Verkehrsbehörde	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Gewerbeaufsicht	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Vermessungsamt	
Stellungnahme des Landratsamts vom 04.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Fachbereichs Vermessung keine Bedenken. Im Zuge der Realisierung der Planung sollte auf eine sinnvolle Neuordnung der Flurstücke hingewirkt werden. Die Flurstücke 82, 86, 87/1, 87/2, 87/3, 88, 88/1, 89/1, 89/4, 89/5, 89/6, 93/2 und 94 bilden eine wirtschaftliche Einheit und gehören denselben Eigentümern. Sie sollten möglichst zu einem Flurstück verschmolzen werden.	Kenntnisnahme. Dies wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt. Es ist zwischenzeitlich ein neues Flurstück Nr. 88 aus der bisherigen Straßenverkehrsfläche entstanden und in das Eigentum des Gewerbebetriebs übergegangen.
	Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

Regierungspräsidium Karlsruhe	
Abt. 4 – Strassenwesen und Verkehr	
Stellungnahme des Landratsamts vom 12.09.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
wir wurden vom Landratsamt Freudenstadt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Taläcker in Waldachtal-Cresbach informiert. Als Straßenbaulastträger für die .angrenzende Landesstraße sind wir am Verfahren zu beteiligen. In diesem Fall bestehen allerdings keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Bürger 1	
Stellungnahme des Landratsamts vom 07.09.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Anregungen zum Bebauungsplan Taläcker 2008- 3. Änderung Als Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Im Tal Talblick 13, Flst. 90/2 und 80 beantragen eine ganzjahres Dauerbepflanzung als Lärm- und Sichtschutz auf dem Flst. 82.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein durchgehender Pflanzgebotsstreifen mit einer geschlossenen Feldheckenpflanzung festgesetzt.
	Beschlussvorschlag: Eintragung eines durchgehenden Pflanzgebotsstreifens in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Waldachtal.

Aufgestellt:

Empfingen, 30.09.2021

Bearbeitende/r:

Thomas Grözinger

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

