

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Versorgung und Entsorgung
  - 7.2 Verkehrserschließung
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Auswirkungen auf das Klima
  - 7.5 Hochwasserschutz
  - 7.6 Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.220 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 683, 271 und 272.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 273,
Im Osten	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 267 - 270
Im Süden	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 267/1 und 682 und durch den öffentlichen Gehweg entlang der Waldachstraße, Flurstück Nr. 265,
Im Westen	durch die Waldach, Flurstücke Nr. 260 und 684.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Teilortes Lützenhardt der Gemeinde Waldachtal. Der Planbereich grenzt östlich an den Bachlauf der Waldach und nördlich an die Waldachstraße an.

Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen "Granzow" - Fabrikgeländes an der Waldachstraße wurden bereits abgebrochen. Der nördliche Teilbereich stellt eine Wiesenfläche dar.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke sind im Privatbesitz.



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)



### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



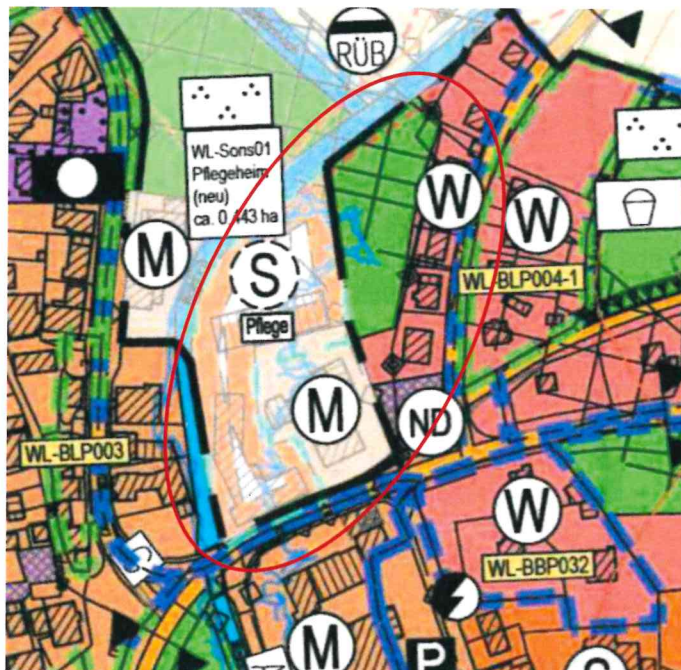
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung“.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich ein „Mischgebiet“ und im nördlichen Bereich eine „Parkanlage“ fest.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, soll der bestehende Bebauungsplan teilweise aufgehoben und durch den „neuen“ Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ für den Planbereich ersetzt werden.

Bebauungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes GVV) Dornstetten stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ dar.

Der FNP soll an die geplante Nutzung im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

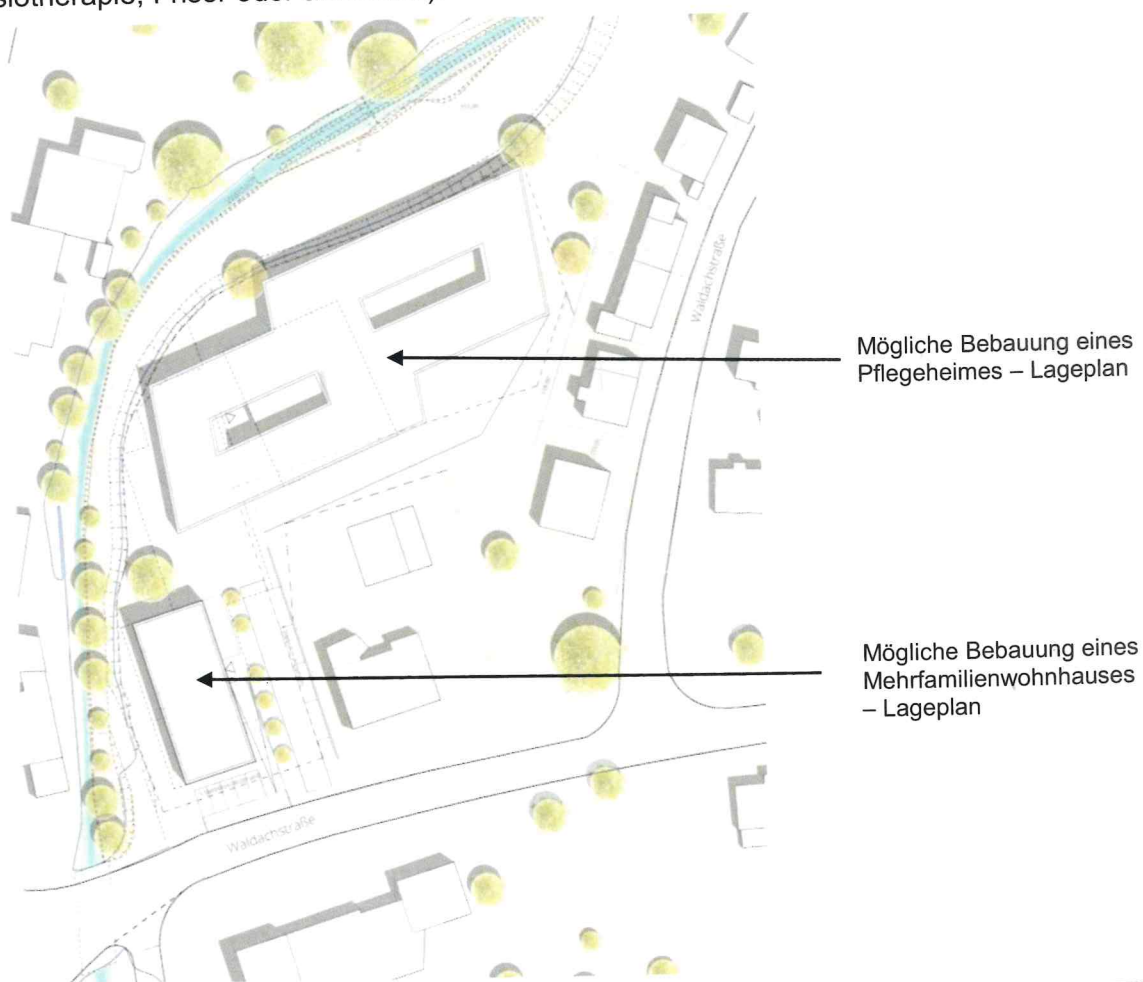
## 5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

Im Bereich des ehemaligen „Granzow“-Fabrikgeländes wurden die bisherigen Gebäude abgebrochen. Auf den freigewordenen Flächen der Gewerbebrache und den anschließenden Grundstücken entlang der Waldach soll an der Waldachstraße ein Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Pflegeheim mit einem Café-Gastronomiebetrieb errichtet werden.

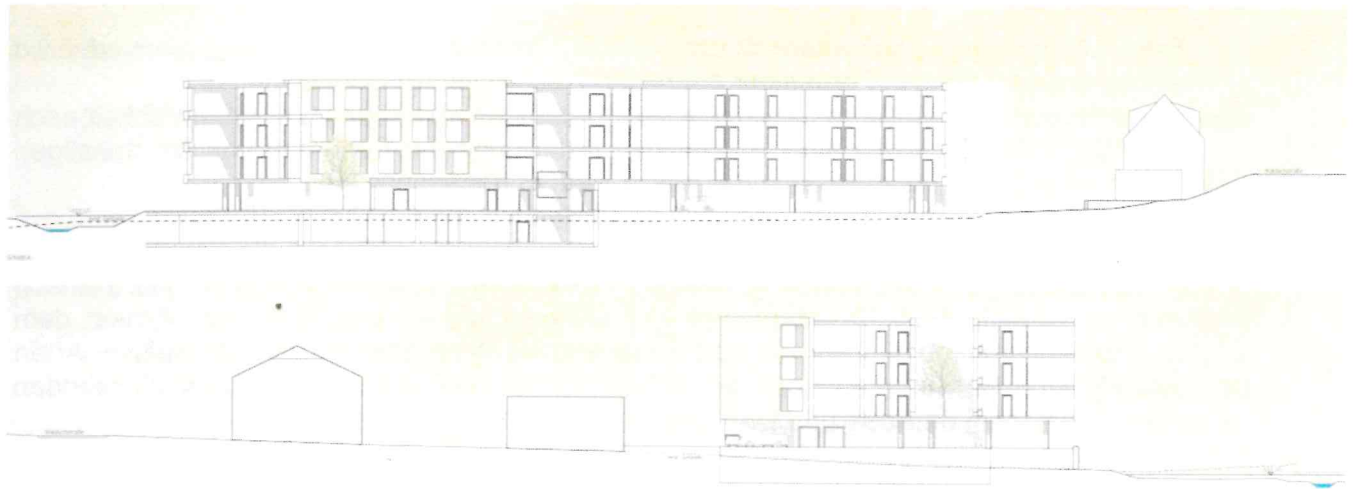
Grundsätzliches Planungsziel ist die Errichtung eines Pflegeheims mit Café-Gastronomiebetrieb und einem barrierefreien Mehrfamilienwohnhaus im Süden des Plangebietes.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks sind im Pflegeheim sowohl Langzeit-, Kurzzeit- und Verhinderungspflege als auch eine integrierte Tagespflege angedacht. Es ist geplant, dass das Haus mit den Gärten im Innenhof beispielsweise auch für Menschen mit Demenz eingerichtet sein wird. Der zusätzliche Café-Gastronomiebetrieb wird ca. 400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche aufweisen, hierbei sind der Außenbereich, Küche, Lager und Funktionsräume mit einbezogen.

Angrenzend an die Waldachstraße soll ein barrierefreies Mehrfamilienwohnhaus im Süden des Plangebietes entstehen. Die darin angedachten seniorengerechten Eigentumswohnungen können das Dienstleistungs-Angebot des Pflegeheims in Anspruch nehmen und sind damit für ein Leben von Senioren in den eigenen vier Wänden eingerichtet. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1.2 zulässigen Nutzungen in dem Mischgebiet sollen dennoch dem Bauherrn die Möglichkeit offen halten, weitere Nutzungen zu realisieren. So ist durchaus auch ein Dienstleistungsangebot denkbar und angedacht (beispielsweise Arztpraxis, Logopädie, Physiotherapie, Frisör oder ähnliches).







Mögliche Bebauung eines Pflegeheimes – Schnitt

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) Gebiet gemäß § 11 BauNVO für das Pflegeheim mit Café-Gastronomiebetrieb / Mischgebiet (MI) für das Mehrfamilienwohnhaus mit weiteren Nutzungen gemäß § 6 BauNVO
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- Festsetzung einer höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m
- Schaffung neuer Überschwemmungsflächen im Falle eines HQ100 Regenerereignisses

## 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Durch den Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

### § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

### Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldach“ beschlossen.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Es wird angestrebt, nicht verschmutztes Regenwasser von Dachflächen und Tiefgarage direkt in die angrenzende Waldach abzuführen. Schmutzwasser wird in die Mischwasserkanalisation geleitet.

### **7.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Waldachstraße. Bauliche Maßnahmen sind nur zur Anbindung der Tiefgaragenzufahrt an die Straße erforderlich.

Die künftigen Gebäude sollen mit einer Tiefgarage ausgestattet werden. Zusätzlich werden entlang der Waldachstraße Stellplätze ausgewiesen.

In der neuen Planung mit einem Pflegeheim wird eine fußläufige Anbindung entlang der Waldach mit Brücke zur nördlich gelegenen Parkanlage empfohlen.



### 7.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **artenschutzrechtliche Einschätzung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 30.10.2019)

#### ERGEBNISSE DER FREILANDUNTERSUCHUNGEN

##### VÖGEL

Die Begehungen zur Erfassung der Brutvögel wurden im Zeitraum vom 5. April bis zum 7. Juli 2018 an fünf Terminen durchgeführt. Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung sind in Tabelle 3 zusammengefasst und in Abbildung 2 dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen wurden insgesamt 30 Vogelarten erfasst. Davon sind 11 Arten als Brutvögel und 19 Arten als Nahrungsgäste zu betrachten.

Weitere Vogelarten, die das Gebiet aufgrund der vorhandenen Lebensräume potentiell als Bruthabitat nutzen können, wurden im Rahmen der Brutvogelkartierungen nicht festgestellt.

Von den 11 festgestellten Brutvogelarten brüteten nur sechs Arten innerhalb des Bebauungsplanumgriffs (s. Tab. 3 und Abb. 2). Bei diesen sechs Arten handelt es sich um sogenannte „Allerweltsarten“, d. h. diese Arten weisen keinen Rote-Liste-Status auf bzw. sind nicht streng geschützt. Es handelt sich also um ubiquitäre Vogelarten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie bei Bebauung des Gebiets im Umfeld wieder genügend geeignete Bruthabitate finden.

##### FLEDERMÄUSE

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) war die einzige Fledermausart, die im Untersuchungsgebiet, auch in dessen weiteren Umkreis, während der Ausflugsbeobachtungen festgestellt wurde. Dies ist sehr wenig für den Naturraum.

Bei den Quartieren im Mai, die unter den Dächern des Fabrik/Lagergebäudes festgestellt wurden, handelt es sich wahrscheinlich um Männchenquartiere. Diese bleiben im Sommer für eine kürzere oder längere Zeit (einige Tage bis Wochen) in ihren Quartieren.

Mitte bis Ende Juli lösen sich die Wochenstuben mit den Weibchen und Jungtieren langsam auf.

Danach sind die Zwergfledermäuse meist verschwunden, es gibt aber sog. Schwärmquartiere, in denen sie sich treffen und die wichtig für ihre Sozialkontakte sind (Dr. Michael Klinger: all about bats, Dietz, Nagel, etc.). Das Verhalten der Tiere an diesem Dachabschnitt entspricht den Beschreibungen von solchen Schwärmquartieren. Über kleine Schwärmquartiere ist bis jetzt noch sehr wenig bekannt. Vielleicht dient dieser Dachabschnitt als Sammel- und Austauschquartier vor dem Flug ins große Winterquartier.

Am 14.06.18 fand die Gebäudebegehung statt. Nachfolgend das Ergebnis von B. Pehlke: Die Dächer der Fabrik/Lagers sind von unten isoliert, bis auf einen schmalen Streifen am First. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier keine Fledermäuse ihr Quartier haben.

Der Keller wurde bei dem Hochwasser überschwemmt. Es handelt sich um einen Keller aus Betonwänden und Betondecke, die als Winterquartier für Fledermäuse meist nicht attraktiv sind.

Die Schuppen auf dem Gelände sind sehr luftig gebaut. Auch hier sind Quartiere nahezu ausgeschlossen.

Der Backsteinschuppen ist in seinem Inneren sehr baufällig. Die Treppe ist zerstört und die verschiedenen Holzteile nicht mehr tragend. Auf eine Begehung wurde aus Sicherheitsgründen verzichtet.

Es gibt einen schmalen unterirdischen Gang zwischen dem mittleren Gebäude und dem Lagergebäude. Dieser war nicht betretbar und ebenfalls durch das Hochwasser überschwemmt. Er könnte aber evtl. für Fledermäuse zur Überwinterung interessant sein.

Am 26.05.2019 fand eine weitere Gebäudebegehung von D. Häckel statt:

Alle Dachbereiche innen sind für Fledermäuse kaum geeignet, da kaum relevante Strukturen vorhanden sind und der baufällige Dachbereich des Backsteinschuppens recht zugig ist. Dennoch wurde am Kamin im Dachgeschoß des Fabrikgebäudes ein einzelner sehr alter Kotpellet eines Langohrs gefunden. Der Ortgang und Windbretter bzw. Unterbretter des Backsteinschuppens wurden ausgespiegelt auf ein mögliches Quartier der Zwergfledermaus, durch die Ausflugsbeobachtungen von B. Pehlke im Jahr 2018. Hierbei wurden jedoch keine Tiere angetroffen; es wurde hier auch kein Kot oder sonstige Hinweise auf Fledermäuse gefunden.  
Der Kellerbereich der Firmengebäude ist für Fledermäuse nicht zugänglich und auch nicht geeignet.

## MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

### VÖGEL

Die Vogelkartierung ergab verschiedene Brutreviere ubiquitärer Vogelarten im Vorhabensgebiet sowie in dessen Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass diese Vogelarten bei Bebauung des Gebiets im Umfeld wieder genügend geeignete Bruthabitate finden. Zudem werden mit Bebauung neue Gehölzstrukturen angelegt, sowie artenreiche Wiesen entwickelt, sodass wieder geeignete Brut- und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

Um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können, müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durchgeführt werden.

### FLEDERMÄUSE

Das Artenspektrum der Fledermäuse beschränkt sich an diesem Ort nur auf eine Art, die Zwergfledermaus. Dem Fund des einzelnen, sehr alten Kotpellets einer Langohrfledermaus wird keine weitere Bedeutung beigemessen. Möglicherweise wurde der Dachbereich vor vielen Jahren einmalig als Fraßplatz aufgesucht.

Es gibt in dem Gebäudekomplex einige Männchenquartiere und ein größeres Quartier, das aber erst nach der Wochenstubezeit besetzt wurde (Schwärmquartier). Die Nachkontrolle im Jahr 2019 ergab auch keine weitere längerfristige Nutzung des Quartiers.

Um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können, müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durchgeführt werden.

### Fazit:

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 – 3 ausgelöst werden.

## 7.4 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Teilortes Lützenhardt der Gemeinde Waldachtal und grenzt östlich an den Bachlauf der Waldach an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Waldachstraße.

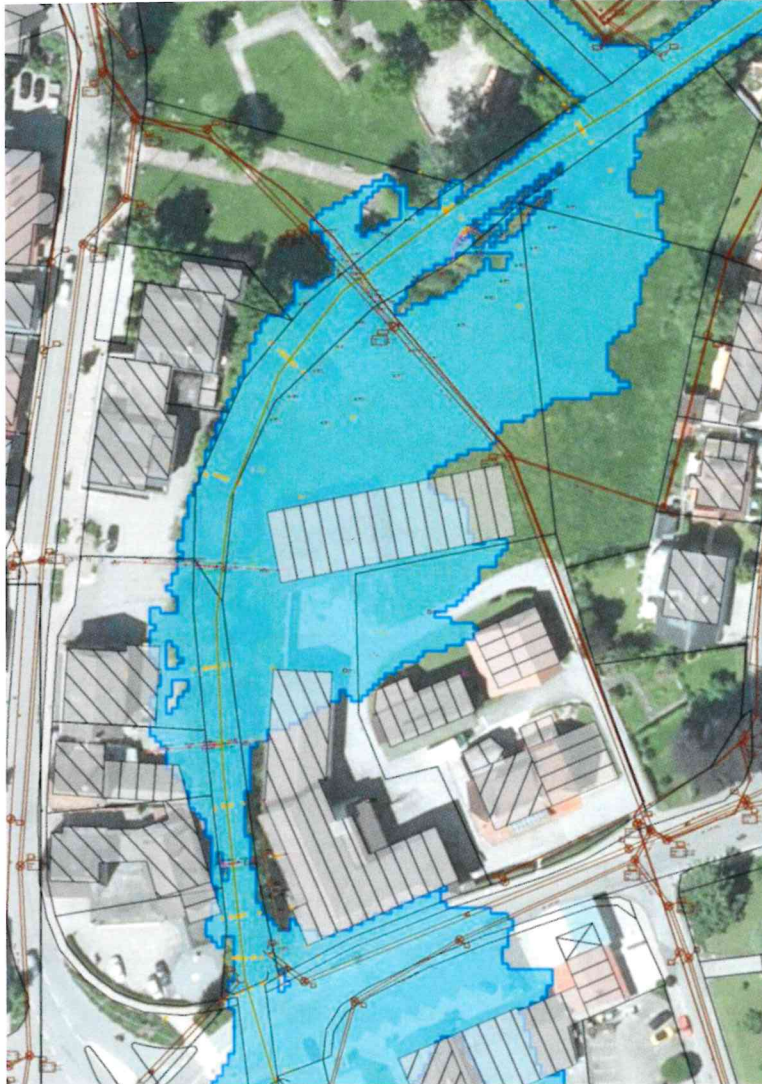
Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend ehemals gewerblich genutzte Grundstücke und um bestehende Wiesenflächen im Norden.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.



## 7.5 Hochwasserschutz

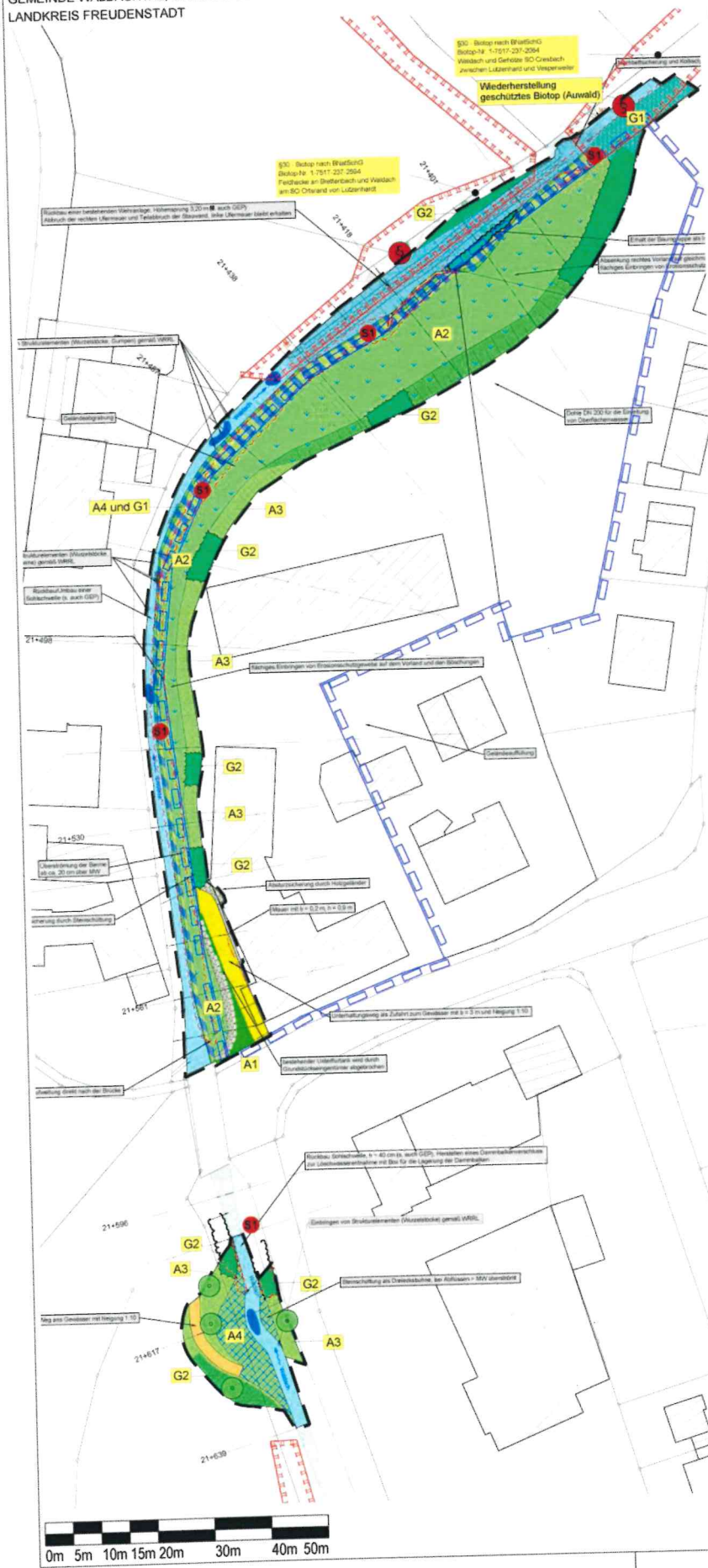


Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet Großteils entlang der Waldach innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

In Abstimmung mit dem LRA – Wasserwirtschaftsamt wurde im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.

Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde hierzu die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

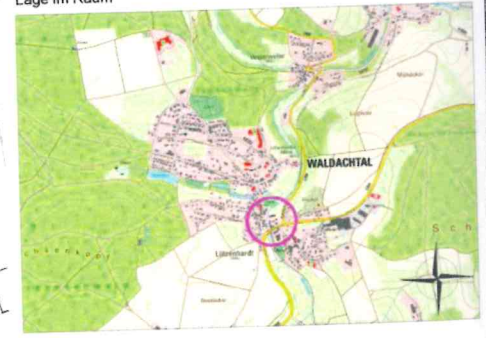
**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN (MASSNAHMEN)**  
 - Renaturierung an der Waldach zwischen Breitenbach und ZOB Lützenhardt -  
 GEMEINDE WALDACHTAL, ORTSTEIL LÜTZENHARDT  
 LANDKREIS FREUDENSTADT



**MASSNAHMEN  
 ZEICHENERKLÄRUNG**

- Herstellung krautiger Vegetationsbestände**  
 (Ansaat von Kräutern / Gräsern aus gesicherter Herkunft des Naturraums)
- A1** Maßnahme A1: Ansaat Fettwiesen-Mischung  
 (Ziel → Biototyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte)
  - A2** Maßnahme A2: Ansaat Feuchtwiesen-Mischung  
 (Ziel → Biototyp 33.43 Magerwiese)
  - A3** Maßnahme A3: Ansaat Artenreiche Gebrauchs Mischung für Böschungen  
 (Ziel → Biototyp 35.10 Saumvegetation mittlerer Standorte)
  - A4** Maßnahme A4: Ansaat Ufer-Mischung  
 (Ziel → Biototyp 35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur)
- Gehölzpflanzungen**  
 Artenlisten siehe Textteil
- G1** Maßnahme G1: Pflanzung eines Gewässerbegleitenden Auwaldstreifens  
 (Ziel → Biototyp 52.33, Ausgleichspflanzung für Eingriff in nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop)
  - G2** Maßnahme G2: Pflanzung von Hecken mittlerer Standorte
  - G3** Maßnahme G3: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume
- Entwicklung Gehölz- und Hochstaudensaum an der Waldach**
- Entwicklung gewässerbegleitender Gehölzsaum durch:  
 → Gehölzpflanzung (entsprechend Maßnahme G 1)  
 → Lebende Uferfaschinen, Wurzelstöcke, Raubbaum
  - Entwicklung gewässerbegleitender Saum durch:  
 → Ansaat Ufer-Mischung (entsprechend Maßnahme A4)
- Schutz- / Minimierungs- / Vermeidungsmaßnahmen**
- Schutzmaßnahme: Gehölzrodungen nur außerhalb des Zeitfensters vom 01.03. bis 30.09
  - Erhalt von Gehölzen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze der Vorhabensfläche
  - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnen an der Waldach"
  - § 30 Biotop nach BNatSchG
  - Gepiante Stützmauer (Blocksatz)
  - Unterhaltungswege (Schotter / Schotterterrassen)
  - Neuer Verlauf Waldach

**Lage im Raum**



Gemeinde Waldachtal  
 Landkreis Freudenstadt  
**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN**  
 - Renaturierung an der Waldach zwischen Breitenbach und ZOB Lützenhardt -  
 in Waldachtal - Lützenhardt  
**MASSNAHMENPLAN**

Maßstab: 1:500	Projektnummer: 12635
	Plannummer: 12635_001-1.1
Skizze: 13.04.19	Abwärtiger: Grundriss: 5/18
10/19	Maßstab: 1:500
12/19	Anpassung Planung

**BÜRO GRÖRER**  
 Landschaftsplanung + Stadtplanung

Büro Einlagen:  
 Durlacher Str. 23  
 72184 Einlagen  
 Tel.: 07145/7147-0  
 info@buero-grorer.de

Büro Ortsgen:  
 Durlacher Str. 2  
 72184 Ortsgen  
 Tel.: 07145/62476-0  
 info@buero-grorer.de



## 7.6 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung**, Büro ACCON GmbH, Augsburg vom 01.09.2020)

Die Kern Immobilien GmbH & Co. KG plant die Errichtung eines Pflegeheims und eines Wohn- und Geschäftshauses an der Waldachstraße in Waldachtal.

Vom Bauvorhaben gehen Geräusche aus, die in der Nachbarschaft und am Bauvorhaben einwirken. Es handelt sich dabei um den Zu- und Abfahrtsverkehr von Pkw und Lkw, den Warenumschlag am Pflegeheim und die Außengastronomie des Cafés. Auf das Bauvorhaben wirken zudem Geräusche anderer Betriebe und Anlagen ein. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Tankstelle Schweizer mit Shop und Waschanlage sowie den Parkplatz an der Hauptstraße 33/35 für Apotheke, Arztpraxen und King Kebap Imbiss.

Die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft und am Bauvorhaben wurden berechnet und beurteilt. Sie sind in der Stellungnahme Az. 9164-08-B der ACCON GmbH vom 01.09.2020 dokumentiert.

Demnach sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine Konflikte zu befürchten, wenn die in der Satzung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

## 8. ATTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend den geplanten Nutzungen ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) – Zweckbestimmung: Pflegeheim** gem. § 11 BauNVO und ein **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO fest.

### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Im **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Pflegeheim** mit Dauerpflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege und Wohnungen für Mitarbeiter. Neben dem Pflegebereich soll darüber hinaus innerhalb des Gebäudes ebenfalls ein Café-Gastronomiebetrieb errichtet werden. Dieser geplante Café-Gastronomiebetrieb soll darüber hinaus einen Mittagstisch anbieten. Für die Gäste wird zusätzlich eine entsprechende Bestuhlung auch außerhalb des Gebäudes bereitgestellt. Der Café-Gastronomiebetrieb bildet damit die Schnittstelle zwischen einer lokal begrenzten und einer übergeordneten Versorgung mit überregionalem Einzugsbereich innerhalb der Gemeinde und stellt somit einen wichtigen Teilbereich einer gesamtörtlichen Versorgung dar.

Neben den Räumlichkeiten des Café-Gastronomiebetriebes soll auch ein Multifunktionsraum angeboten werden, beispielsweise für die geplante Tagespflege. Der Café-Gastronomiebetrieb wird ca. 400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche aufweisen, hierbei sind der Außenbereich, Küche, Lager und Funktionsräume mit einbezogen.

Für die Sicherstellung einer künftigen Wirtschaftlichkeit eines Café-Gastronomiebetriebes wurde vom Investor eine Unternehmensberatung für Hotellerie und Gastronomie in Reutlingen beauftragt, eine entsprechende Untersuchung durchzuführen. Aufgrund der erarbeiteten Expertise wurde die Planung eines Café-Gastronomiebetriebes in das Gesamtkonzept integriert.

### **Mischgebiet (MI)**

Im südlichen Planbereich, in dem das geplante Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden soll, setzt der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte – 1.Änderung“ ein „Mischgebiet“ fest. Diese Festsetzung soll beibehalten werden. Unter Zugrundelegung weiterer umgebender Grundstücke mit der planungsrechtlichen Festsetzung eines Mischgebiets respektive Flächen/Grundstücke mit bestehender gemischter Nutzung kann der in Rede stehende südliche Planbereich weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden, die „Durchmischung“ ist somit gewährleistet. Als Beispiele sei hier genannt, das östliche Nachbargrundstück Waldachstr. 7 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung“, auch mit seinen Grundstücken gemischter Nutzung entlang der Hauptstraße Ecke Waldachstraße / der gegenüberliegende Bebauungsplan „Zentraler Omnibusbahnhof – 1.Änderung“.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Mischgebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den umgebenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Das im Mischgebiet geplante Mehrfamilienwohnhaus mit angedachten seniorengerechten Eigentumswohnungen soll das Dienstleistungs-Angebot des Pflegeheims in Anspruch nehmen können und ist somit für ein Leben von Senioren in den eigenen vier Wänden eingerichtet. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1.2 zulässigen Nutzungen in dem Mischgebiet sollen dennoch dem Bauherrn die Möglichkeit offen halten, weitere Nutzungen zu realisieren. So ist durchaus auch ein Dienstleistungsangebot denkbar und angedacht (beispielsweise Arztpraxis, Logopädie, Physiotherapie, Frisör oder ähnliches).

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, bei Garagen/Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8.



Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Verdichtung erzielt werden.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauungen wird im Plangebiet sowohl eine „offene Bauweise“ mit Gebäudelängen bis max. 50 m festgesetzt, als auch eine „abweichende Bauweise“, die Gebäudelängen über 50 m ermöglichen soll.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf – Überschreitungen durch Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile sind zulässig. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen großzügigen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Verkehrerschließung / Parkierung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Waldachstraße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind derzeit nicht angedacht. Der mögliche Zufahrtsbereich für Tiefgaragen, Innenbereichsparkierung und Anlieferung wurde mit entsprechendem Planzeichen „Ein- und Ausfahrtbereich“ festgesetzt.

Die Anordnung der Flächen für private Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

### **Sonstige Festsetzungen**

Vorhandene **Versorgungsleitungen**, hier: Schmutzwasserleitungen (DN 900 + DN 300), Wasserleitung (110 - PE - HD), Regenwasserleitung (DN 800) sowie die E-Freileitung werden über **Leitungsrechte** gesichert.

Zur Stromversorgung wird eine **Kleinumspannstation** erforderlich, die entsprechend festgesetzt wurde.

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** liegt das Plangebiet entlang der Waldach innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100. Diese Abgrenzung wurde planungsrechtlich gesichert. Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wurden zusätzliche Überschwemmungsbereiche geschaffen, die als **private Grünflächen** festgesetzt wurden - Zweckbestimmung: geplante Überschwemmungsfläche und geplante Böschungen.

Entsprechend der geplanten Maßnahmen wurden hierfür **Flächen für Abgrabungen** festgesetzt (die genaue Abgrenzung der Überschwemmungsflächen / Böschungen erfolgt in Abstimmung mit dem LRA Freudenstadt).

Darüber hinaus werden zur Durchgrünung des Plangebietes weitere Flächen zur Bepflanzung festgesetzt.

Zum Schutz des Gewässers wurde der erforderliche **Gewässerrandstreifen** planungsrechtlich gesichert.

Als **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** sind aktive Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung des geplanten Wohngebäudes im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und Fassade vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren mit dem Landratsamt abzustimmen.

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 15.05.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 19.11.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 13.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 02.01.2020 bis 07.02.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.05.2020 lag der Bebauungsplan vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von erneuten Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2020 den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nochmals erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 09.10.2020 liegt der Bebauungsplan vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 zur nochmaligen erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet	ca.	4.060 m <sup>2</sup>
<i>bei GRZ von 0,6 bebaubar 2.436 m<sup>2</sup></i>		
Mischgebiet	ca.	1.530 m <sup>2</sup>
<i>bei GRZ von 0,6 bebaubar 918 m<sup>2</sup></i>		
private Grünfläche – gepl. Böschungen	ca.	580 m <sup>2</sup>
private Grünfläche – gepl. Überschwemmungsflächen	ca.	1.050 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Fläche des Verfahrensgebietes		7.220 m <sup>2</sup>

## 12. ANLAGEN

12.1 artenschutzrechtliche Einschätzung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 30.10.2019

12.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan / Plan + Text, BÜROGFRÖRER, Owingen vom 12.04.2019

12.3 Schalltechnische Untersuchung, Büro ACCON GmbH, Augsburg vom 01.09.2020



Plan aufgestellt am: 30.11.2020

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 30.11.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Waßmann'.

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

#### 1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.