

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Waldhof – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal – Salzstetten

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung für die Sitzung am 19.10.2021

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9. Örtliche Bauvorschriften.....	12
10. Anlagen.....	12

1. Planerfordernis

Anlass der Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Waldhof“ ist der geplante Abbruch eines baufälligen Schuppen- und Lagergebäudes und der Neubau von Paddocks im westlichen Teil der als „Sondergebiet für Reitsport und Landwirtschaft“ festgesetzten Bereichs.

Als Ersatz für das Schuppen- und Lagergebäude soll eine neue Fahrzeug- und Lagerhalle am westlichen Rand des Plangebietes sowie eine Werkstatt mit Wohnhaus am südwestlichen Rand errichtet werden. Außerdem soll durch die Erweiterung der Baugrenze für die Reithalle eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, so dass aktuellen Richtlinien für den Betrieb einer Reithalle eingehalten werden können.

Die sonstigen Teilbereiche des Sondergebietes für Reitsport und Landwirtschaft bleiben unverändert.

Mit der baulichen Erneuerung soll eine schrittweise Sanierung der Reitsportanlagen vorbereitet und damit der Erhalt der Gesamtanlage gesichert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 500 m nördlich des Siedlungsrandes von Salzstetten (Gewerbegebiet Ländle) im Bereich der Gewanne Schlatt und Reutäcker am Waldhofweg.

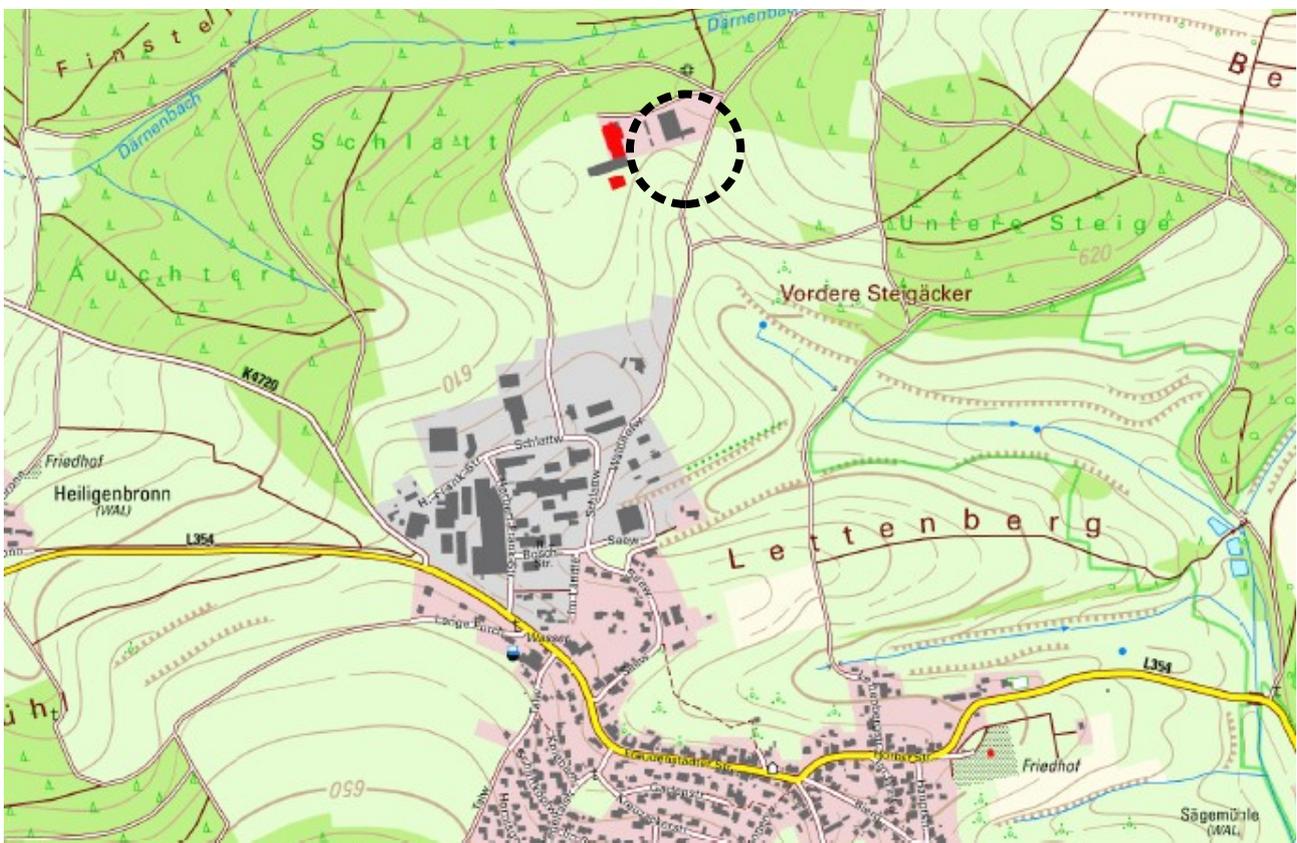


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst das Flurstück Nr. 3364 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,05 ha.

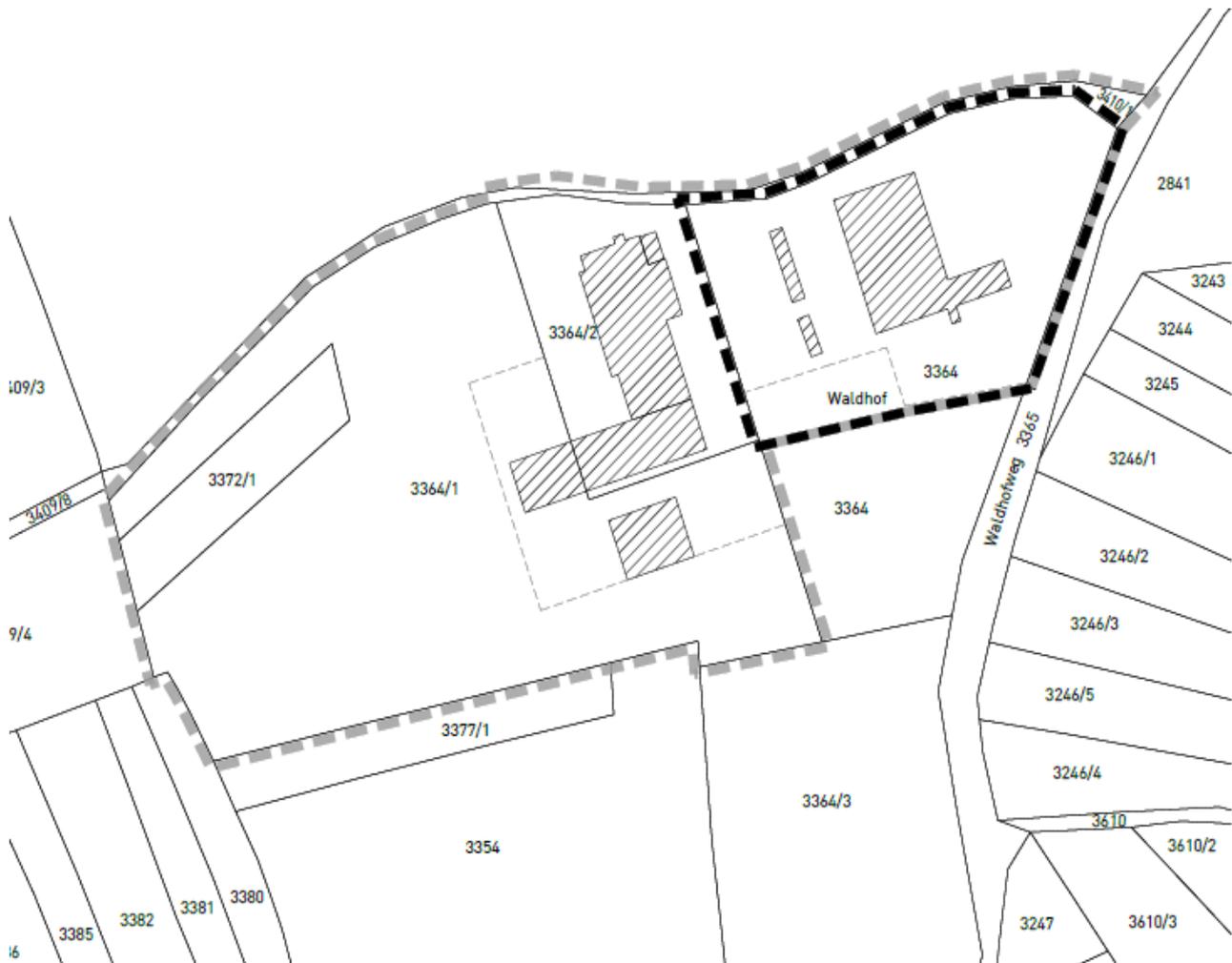


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Waldhof – 1. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen hierfür als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfüllt sind. Maßgeblich hierfür sind hierfür insbesondere folgende Faktoren (vgl. auch Erläuterungen Kapitel 6 Städtebauliche Konzeption und Kapitel 7 Umwelt- und Artenschutzbelange):

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Es sind weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

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
- ggf. erforderliche Anpassungen des Flächennutzungsplanes können auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	geplante Siedlungsfläche (Reithalle)
Flächennutzungsplan	Sonderbaufäche Reitsport mit privater Grünfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Waldhof“
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

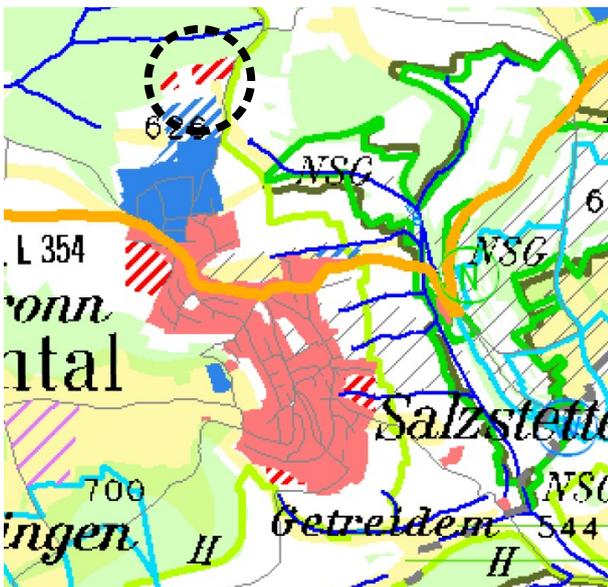


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

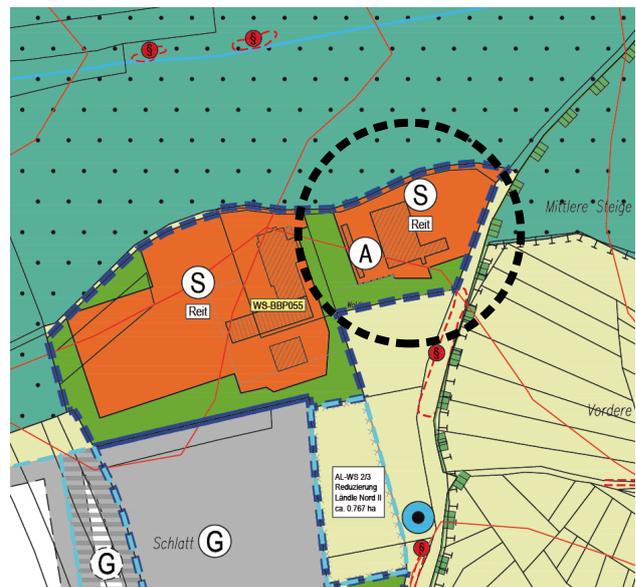


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

In der geltenden Fassung des Regionalplans Nordschwarzwald ist der Planbereich als geplante Siedlungsfläche – Reithalle dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 des GVW Dornstetten ist das Plangebiet als Sondergebiet Reitsport festgelegt, die im Bebauungsplan abgegrenzten Pferdeweiden und Koppeln als private Grünfläche. Durch die geplante Errichtung der Lager- und Maschinenhalle bzw. der Werkstatt mit Wohnung in diese private Grünfläche hinein wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies kann bei einem BPlan-Verfahren nach § 13a BauGB im Zuge einer Berichtigung ohne gesondertes Änderungsverfahren erfolgen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Waldhof“. Dieser weist für das betroffene Flurstück Nr. 3364 mit der Sondergebiet 5 (SO 5) eine Fläche für Reitsport und Landwirtschaft auf, sowie am westlichen und südlichen Rand Flächen für die Pferdehaltung / Koppel. Da die geplante Neubebauung in diese Fläche für die Pferdehaltung / Koppel eingreift, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



Abb. 4-3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem geplanten Änderungsbereich (blau gestrichelt)

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die bewaldeten Flächen der Flurstücke Nr. 3410 (gemeindeeigenes Grundstück im Norden) und Nr. 3409/4 (Privatgrundstück im Westen) an. Gemäß § 4 Abs.3 LBO ist mit baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Für rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sind Ausnahmen zulässig ebenso wie für bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Dies ist bei den eingetragenen Baugrenzen für die Fahrzeug- und Lagerhalle, für Paddocks und für die Erweiterung der Reithalle zulässig.

Sowohl das bestehende Wohngebäude mit Verwaltung im Südosten als auch das neu geplante Werkstattgebäude mit Wohnungen liegen deutlich außerhalb des einzuhaltenden Waldabstandes.

Damit werden keine Waldumwandlungen erforderlich.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftlicher Betrieb und Reitsportanlage mit Reithalle, Reitplatz, Führanlage, Lagerhallen, Stallungen einschließlich Paddocks sowie Park- und Lagerflächen,
- Wohngebäude mit Verwaltung,
- Pferdeweiden und Koppeln.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Reitsportanlage (westlich angrenzend),
- Pferdeweiden und Koppeln (südlich angrenzend),
- Gemeindeverbindungsweg und Wald (östlich angrenzend),
- landwirtschaftlicher Weg und Wald (nördlich angrenzend).

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Fahrzeug- und Lagerhalle, einer Werkstatt mit zugeordneter Wohnnutzung und für die Erweiterung einer bestehenden Reithalle geschaffen werden.

Damit soll eine Sanierung der in die Jahre gekommen Bestandsbebauung und die Bestandssicherung der bestehenden Reitsportanlage vorbereitet werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

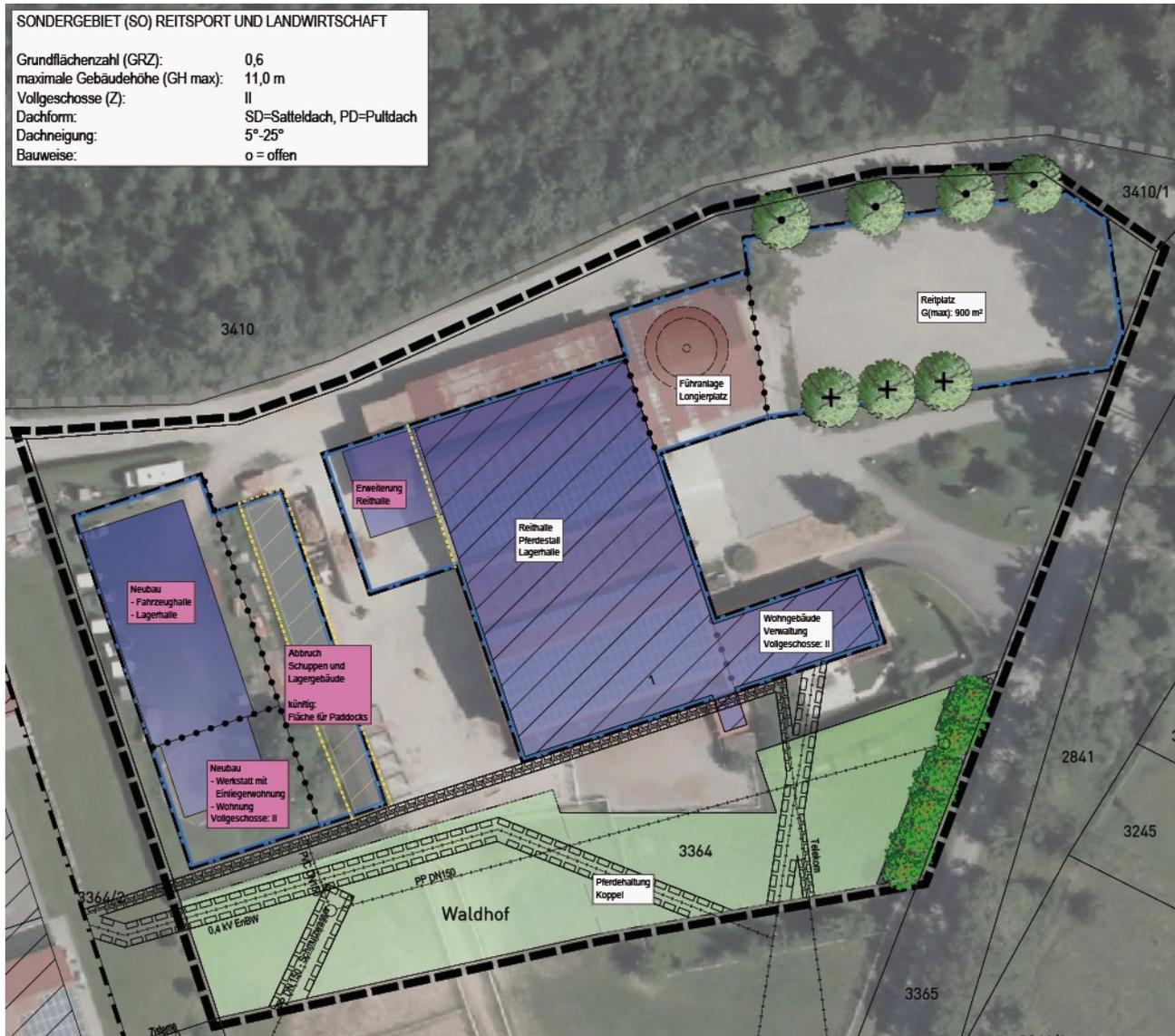


Abb. 6-1: Ausschnitt aus dem Erschließungsplan

Das vorhandene und im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragene baufällige Schuppen- und Lagergebäude soll abgebrochen werden. Auch die südlich angrenzenden Paddocks für Pferde sollen an diesem Standort erneuert und auf den frei werdenden Flächen erweitert werden.

Zur Unterbringung der neuen für den Betrieb der Anlage erforderlichen Geräte und Maschinen sowie zum Abstellen der Pferdeanhänger und der trockenen Lagerung von Futtermitteln soll westlich im Anschluss auf einer bisher als Abstellfläche genutzten Wiese eine moderne Fahrzeug- und Lagerhalle errichtet werden.

Dieser wird im Süden eine Werkstatt mit Wohngebäude zugeordnet. Die Wohnnutzung ist nur zulässig für die Eigentümer der Anlage sowie für Betriebspersonal.

Die sonstigen baulichen Anlagen bleiben in der Ausdehnung unverändert, sollen aber sukzessive modernisiert werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

6.2.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob zusätzliche Rückhalte- und Puffereinrichtungen für das anfallende Oberflächenwasser geschaffen werden müssen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

(wird ergänzt)

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung von Zeiträumen für notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrissarbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher geltenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Waldhof“, die für das Flurstück Nr. 3364 (SO 5) getroffen wurden, gelten nahezu unverändert auch für die vorliegende 1. Änderung.

Bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird lediglich ergänzt und klargestellt, dass in den Sondergebietsflächen auch Paddocks, Fahrzeug- und Maschinenhallen, sowie Lagergebäude und Werkstätten zulässig sind, wenn diese in direktem Zusammenhang mit dem Reitsportbetrieb und der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.

Im Gegensatz zu der bisherigen Regelung wird eine offene Bauweise festgesetzt, die die Gebäudelängen auf maximal 50 m begrenzt, was auch den Vorgaben der Baugrenzen im zeichnerischen Teil entspricht.

Zur Verhinderung weiterer baulicher Anlagen in Form von Garagen und Carports wird außerdem neu festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen sind, da hierfür nun eine zusätzliche Baugrenze in den Plan mit aufgenommen wurde.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden zusätzliche Regelungen zur Verwendung insektenschonender Beleuchtungsanlagen sowie Zeiträume für die Rodung von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden vorgegeben.

Alle sonstigen Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Lediglich die Hinweise aus dem bisher geltenden Bebauungsplan wurden nun den planungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert vom bisher geltenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Waldhof“ übernommen. Sie beschränken sich auf Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung sowie auf Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen.

Ergänzend hierzu können die Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan herangezogen werden.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.10.2021 für die Sitzung am 19.10.2021

Bearbeiter:

Thomas Grözingler

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den

.....

Annick Grassi (Bürgermeisterin)



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de