

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Waldhof – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13 BauGB  
in Waldachtal – Salzstetten

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.08.2022

*Satzungsbeschluss*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
<b>6. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	9
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>11</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Anlagen</b> .....	<b>13</b>

## 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 Bereiche.

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.

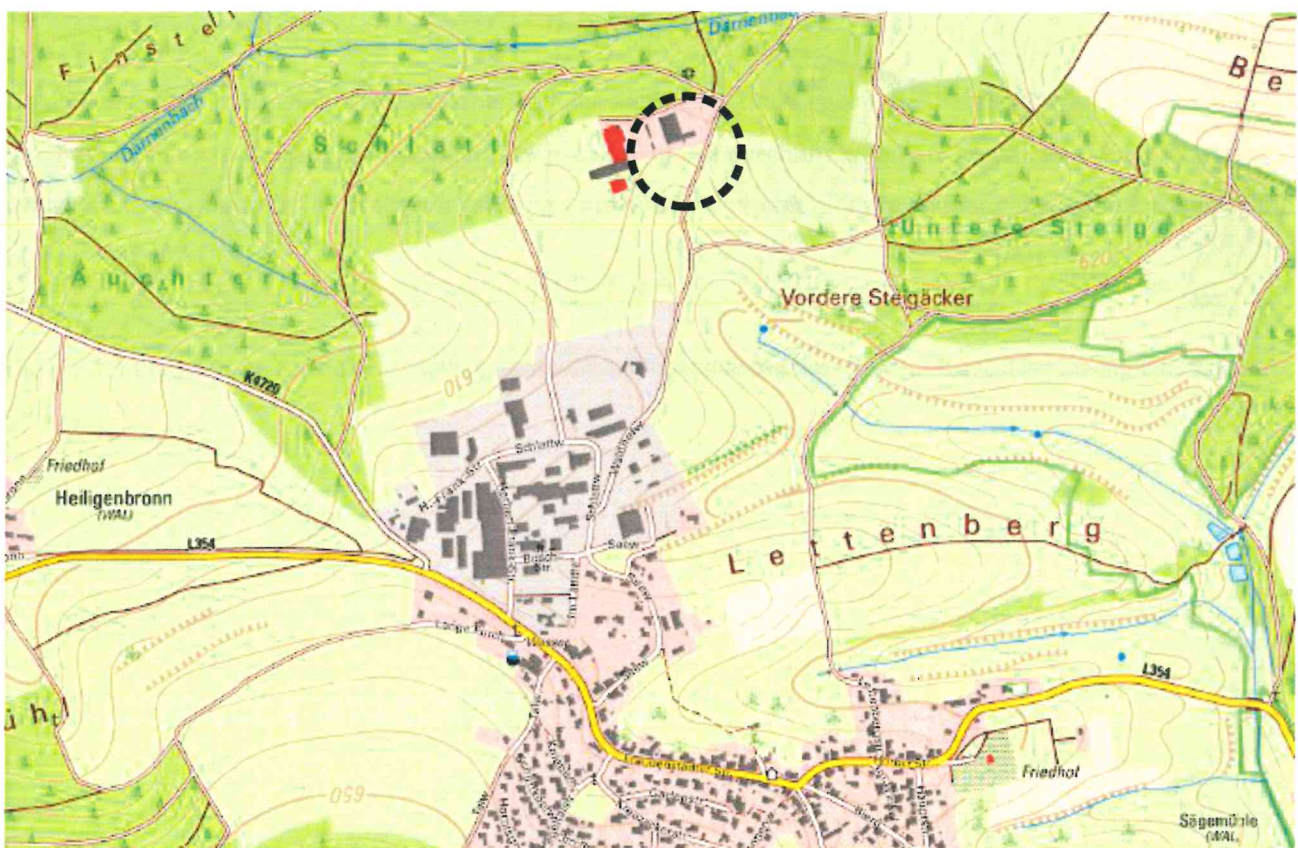


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



## 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**

---

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

Da die konkrete Planung für den Ersatzneubau der Fahrzeug- und Lagerhalle und der Werkstatt mit Wohngebäude noch nicht vorliegt und da ggf. mittelfristig Sanierungsmaßnahmen am sonstigen Gebäudebestand erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren auf das Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet.

Die Kostenübernahme für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	geplante Siedlungsfläche (Reithalle)
Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche 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 <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

##### 4.1 Übergeordnete Planungen

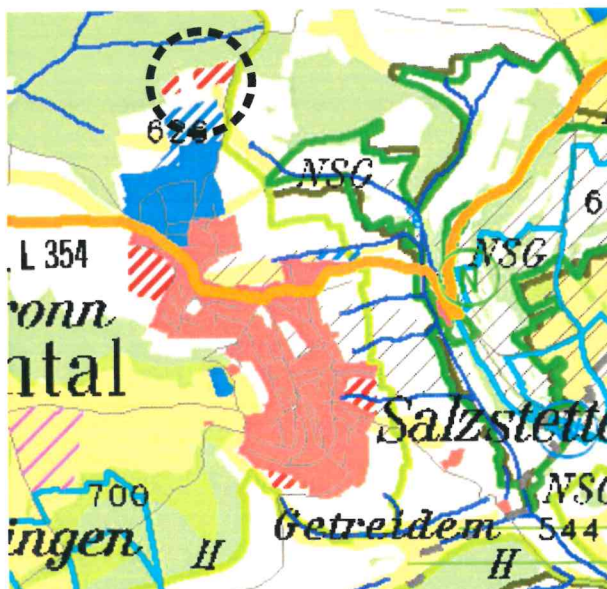


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



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 GWV 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 § 13 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 des Flurstückes Nr. 3410 (gemeindeeigenes Grundstück im Norden) 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.

Dennoch kann eine Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile und Äste nicht vollständig ausgeschlossen werden. Deshalb sollte eine Haftverzichtserklärung zwischen Bauherrn und angrenzendem Waldbesitzer abgeschlossen werden.

Außerdem wird in den Örtlichen Bauvorschriften für neu geplante Gebäudeteile, die in den Waldabstand hineinreichen, eine Verstärkung der Dachkonstruktion gefordert, die eine Gefährdung durch umstürzende Bäume ausschließt.

Zusätzlich wird auf dem nördlich angrenzenden gemeindeeigenen Flurstück Nr. 3410 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die Teilfläche abgegrenzt, für die künftig dauerhaft eine Niederwaldbewirtschaftung mit Baumhöhen bis maximal 15,0 m einzuhalten ist. Zusätzlich zur Haftungsverzichtserklärung erfolgt eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

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

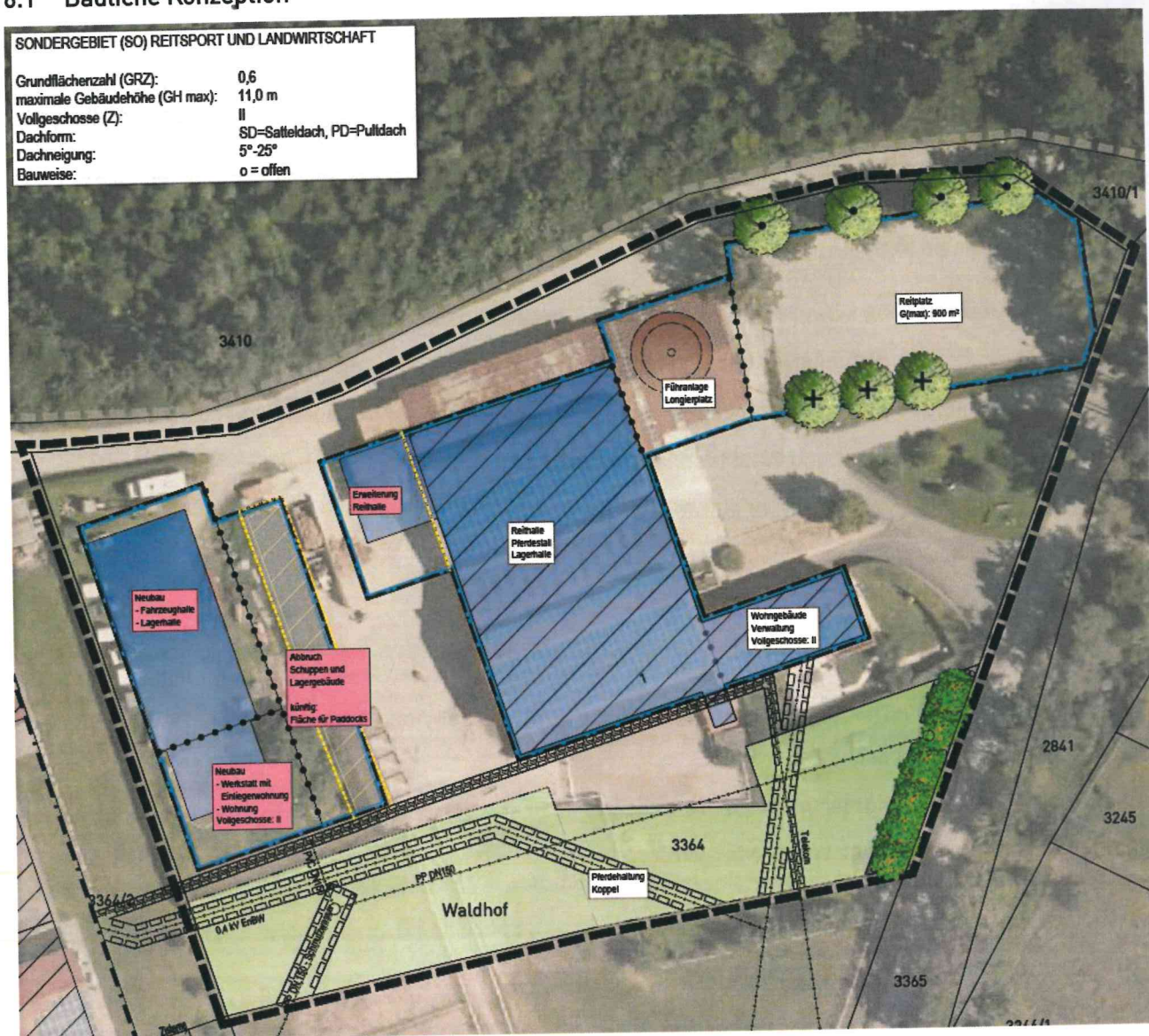


Abb. 6-1: Ausschnitt aus der städtebaulichen Konzeption

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 vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen.

### **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.

## 10. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### Fassungen im Verfahren:

Geänderte Fassung vom 23.08.2022

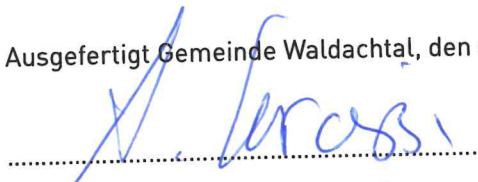
 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Thomas Grözingler

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 23.08.2022

  
.....  
Annick Grassi (Bürgermeisterin)

