



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen an der Waldach“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 02.09.2020



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](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

GEMEINDE WALDACHTAL



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Fassung vom: 02.09.2020

- zur erneuten öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal in öffentlicher Sitzung am 2020 den Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Wohnen an der Waldach“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.09.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung „Wohnen an der Waldach“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.09.2020
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 02.09.2020
- Begründung in der Fassung vom 02.09.2020

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO
Pflegeheim

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Pflegeheim

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die einem Pflegeheim dienen:

- Dauerpflege
- Kurzzeitpflege
- Tagespflege
- Wohnen mit Service
- Pflegenahes Wohnen
- Wohnungen für behinderte Menschen
- Wohnungen für Mitarbeiter

Zulässig ist darüber hinaus ein Café-Gastronomiebetrieb mit Mittagstisch.

MI

1.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

1.1.2.1 Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: § 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
- werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet nicht zulässig.

	1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">GRZ 0,6</div>	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen/Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">GH 14,00</div>	1.2.2	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, z.B. durch technische Aufbauten, Oberlichter, Treppenhäuser, Überfahrten sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 10 % der Dachfläche zulässig. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 80 % der Dachfläche zulässig.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
	1.3	Höhenlage der Gebäude (Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (3)	BauGB
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">EFH * 559,00</div>	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Überschreitungen der EFH sind bis max. 0,25 m zulässig.		
	1.4	Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">o</div>	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">a</div>	1.4.2	abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.	§ 22 (4)	BauNVO
	1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2	BauGB
	1.5.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3)	BauNVO
	1.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.	§ 23 (5) i.V.m.§§12,14	BauNVO BauNVO

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

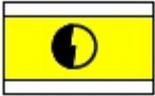


1.6.1 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (TGa) / Stellplätze im Innenbereich / Anlieferung § 9 (1) 11 BauGB



1.7 Flächen für Stellplätze (ST) und Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB

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



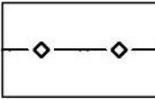
1.8 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstation

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.10 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB



- vorhandene Schmutzwasserleitungen (DN 900 + DN 300) mit Schutzstreifen
- vorhandene Wasserleitung (110 - PE - HD) mit Schutzstreifen
- vorhandene Regenwasserleitung (DN 800) mit Schutzstreifen
- geplante / vorhandene Stromleitung mit Schutzstreifen

~~- vorhandene E-Freileitung mit Schutzstreifen~~

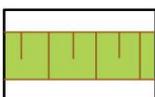
1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

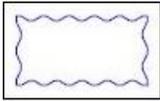
1.11.1 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Zweckbestimmung: geplante Überschwemmungsfläche Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.3



Zweckbestimmung: geplante Böschungen Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.2



1.12 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

- 5 m Gewässerrandstreifen des Bachlaufes der Waldach

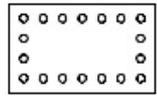
1.13 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB



- 1.13.1** Abgrabungen
hier: geplante Überschwemmungsfläche, Bodenabtrag

**1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB**

- 1.14.1** Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



- 1.14.1.1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB
Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.1
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

- 1.14.1.2** Pflanzgebote § 9 (1) 20,25a BauGB

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Im Bereich der Bebauung ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Strauchgruppen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 2 Straucharten zu verwenden.

Pfg 1

1.14.1.2.1 Pflanzgebot 1 – Umbruchlose Ansaat von insektenfreundlichen Gras- und Kräutermischung

§ 9 (1) 25a BauGB

Umbruchlose Ansaat einer artenreichen Blumenwiese. Saatgutmischung aus 50 % Gräser und Blumen. Beispielsweise Saatgutmischung Nr. 1 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbarer Artenmischungen. Schaffung eines Nahrungshabitats für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Pfg 2

1.14.1.2.2 Pflanzgebot 2

§ 9 (1) 25a BauGB

Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).

Pfg 3

1.14.1.2.3 Pflanzgebot 3

§ 9 (1) 25a BauGB

Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).

1.14.2 Pflanzenlisten

Bäume:

Traubeneiche

Quercus petraea

Hänge-Birke

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Schwarzpappel

Populus nigra

Sal-Weide

Salix caprea

Silberweide

Salix alba

Korbweide

Salix viminalis

Felsenbirne

Amelanchier ovalis

Liguster

Ligustrum vulgare

Sträucher:

Gemeine Hasel

Corylus avellana

Echte Mehlbeere

Sorbus aria

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Gewöhnlicher Spindelstrauch

Euonymus europaeus

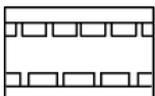
Breitblättriges Pfaffenhütchen

Euonymus latifolius

1.14.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 9 (1) 20 BauGB

Fledermaus:

- Da hier reine Sommerquartiere betroffen sind, ist die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 1. März vorzusehen.
- Als Ersatz für die Männchenquartiere sind 10 Fledermauswandsysteme (Fa. Schwegler, Unterputz: Typ 3 FE oder alternativ Aufputz: Typ 1 FTH) vorgesehen. Dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.
- Da die Arbeiten voraussichtlich sich über einen längeren Zeitraum erstrecken können sind aus Gründen der ökologisch-funktionalen Kontinuität der Lebensstätte an der angrenzenden Scheune Fledermausbretter anzubringen. Die Fledermausbretter sind gemäß den Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung herzustellen. Sie sind unmittelbar nach den Abrissarbeiten, jedoch bis spätestens zum 1. März fachgerecht und funktionsfähig zu montieren. Auch dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.
- Zur Unterstützung der Nahrungssituation für die Fledermäuse sind blütenreiche Wiesenansaat aus autochthonem Saatgut und am Gewässer insektenfreundliche Gehölze vorgesehen.
- Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen die eine Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin (warmweiss) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.
- Weiterhin sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel, insbesondere in Richtung der Waldach, einzusetzen.



1.15 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

- LR1 - Leitungsrecht Stromleitung zugunsten der Versorgungsträger
- LR2 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten der Gemeinde
- LR3 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Gemeinde
- LR4 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten des AZV Oberes Waldachtal
- LR5 - Geh- und Fahrrecht (Unterhaltungsweg als Zufahrt zum Gewässer) zugunsten der Gemeinde
- LR6 - Leitungsrecht Regenwasserleitung zugunsten der Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehen Flächen dürfen in Abstimmung mit der Gemeinde/Versorgungsträger überbaut werden. Die Zugänglichkeit für Unterhalt und Instandsetzung ist mit der Gemeinde/Versorgungsträger abzustimmen.

1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

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

- Die Tiefgaragenrampe ist auf Länge der Ostfassade des Wohngebäudes einzuhausen.
- An der Südfassade des Wohngebäudes (Haus B) sind öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig.
- Regenablauftrinne und Garagentor der Tiefgarage sind nach dem Stand der Technik lärmindernd auszuführen.
- Die Fahrbahnoberfläche der Rampe der Tiefgarage ist eben auszuführen.
- Zufahrten und Fahrgassen sind zu asphaltieren.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Freudenstadt zu erbringen.

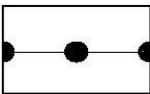
1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.17.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

1.17.3 Nutzungsschablone

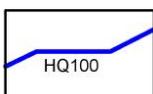
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 4 – Höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- 5 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6a) BauGB



2.1 Überschwemmungsgebiet

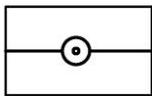
Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

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

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



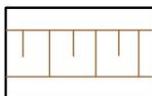
vorhandene Grundstücksgrenzen



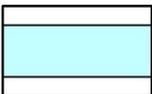
Flurstücknummern (beispielhaft)



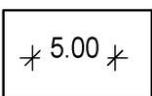
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Böschungen



vorhandener Bachlauf der Waldach



Maßlinie (beispielhaft)



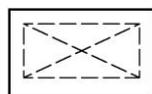
Gemarkungsgrenze



vorhandene Geländehöhen / Höhen (beispielhaft)



Gestaltung in der Waldach / Böschungen / Mauern / Fließrichtung (beispielhaft)



geplanter Gebäudeabbruch

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 Niederschlagswasser

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

3.6 Hochwasserschutz

HQ100

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

3.7 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

3.8 L354

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein gesammeltes Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücksfläche zugeleitet wird.

Bei notwendigen Inanspruchnahmen der Straßengrundstücksfläche für Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind Planunterlagen mit Angabe über Leitungsart, -führung, Rohrart, Durchmesser, Verlegetiefe und vorgesehener Bauweise beim Straßenbauamt des Landkreises Freudenstadt, Herrn Weigold, einzureichen.

3.9 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im westlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm, im östlichen Teil holozäner Auensand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.10 Waldach

Die Entwässerung und schadlose Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in die Waldach ist in einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

3.11 Abbrucharbeiten

Durch die gewerbliche Vornutzung ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass möglicherweise kleinräumige Bodenverunreinigungen entstanden sind.

Bei den Rückbauarbeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf sensorische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) zu richten. Sollten sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – einzuschalten.

4. Anlagen zum Textteil

- 4.1 Lageplan zum Textteil in der Fassung vom 02.09.2020
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 02.09.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

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 m², 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**.

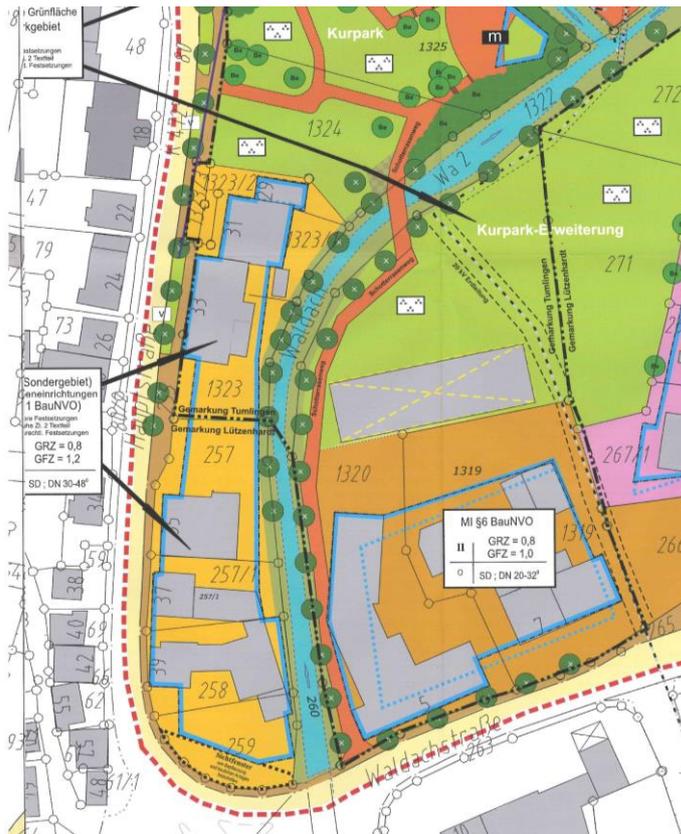
Der nördliche Teilbereich stellt eine Wiesenfläche dar.

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



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



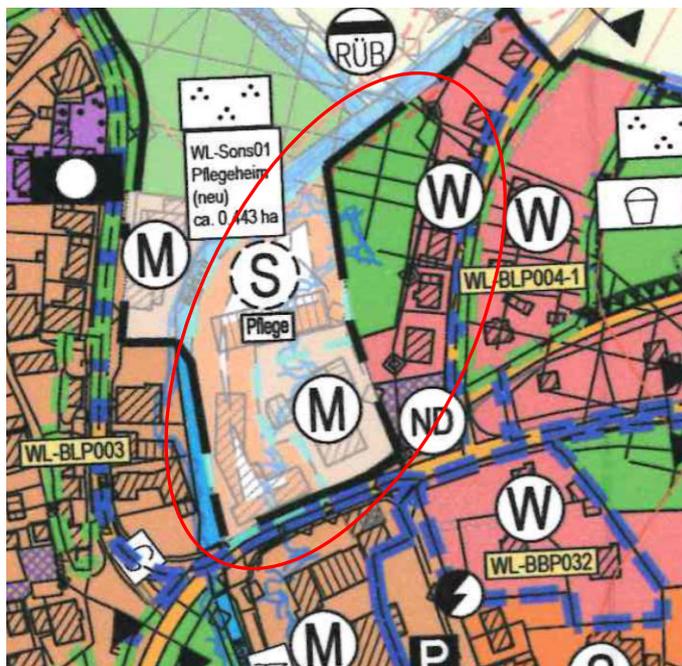
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung“.

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 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. Angrenzend an die Waldachstraße soll ein barrierefreies Mehrfamilienhaus entstehen. Die darin befindlichen 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. Im vorderen Bereich zur Waldachstraße ist durchaus auch ein Dienstleistungsangebot denkbar und angedacht (beispielsweise Arztpraxis, Logopädie, Physiotherapie, Frisör oder ähnliches).



Mögliche Bebauung eines Pflegeheimes - Lageplan



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 Mehrfamilienhaus 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 zugänglich 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 Wochenstubenzeit 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

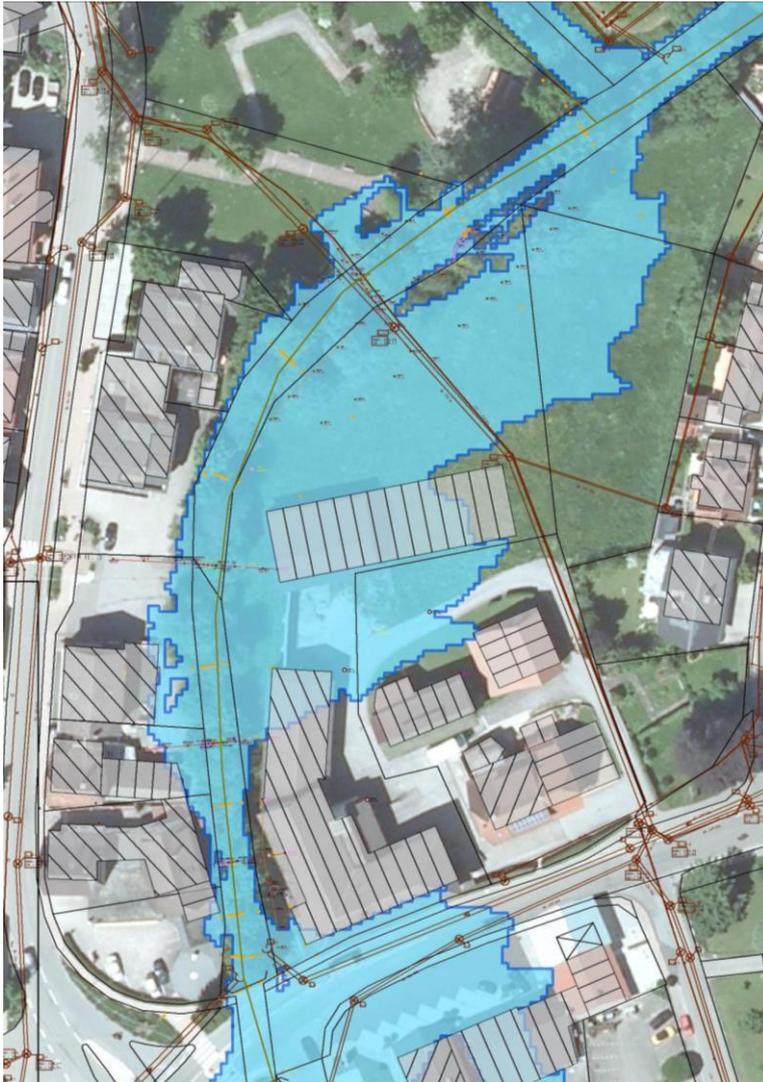
Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Teilortes Lützenhardt der Gemeinde Waldachtal und grenzt östlich an den Bachlauf der Waldach an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Waldachstraße.

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

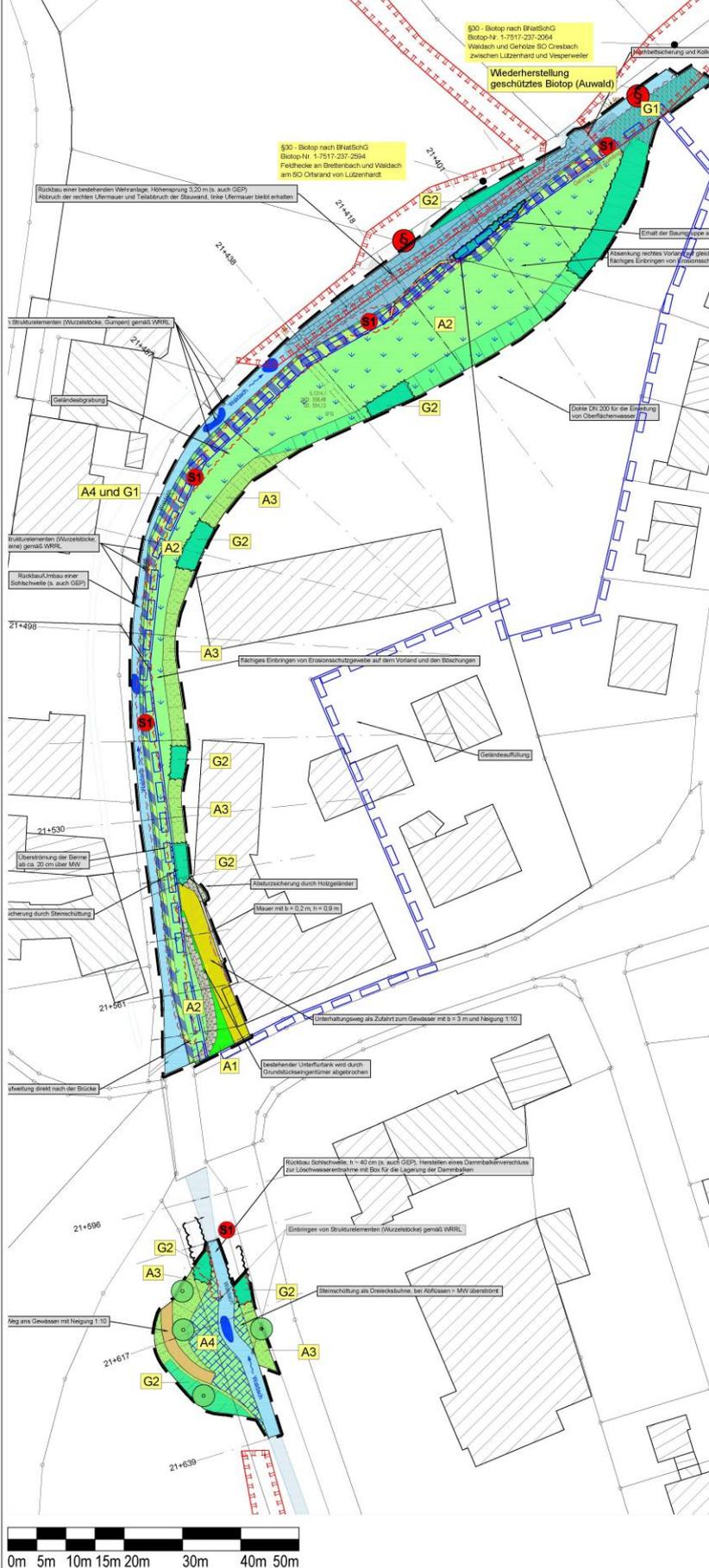


Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet Großteils entlang der Waldach innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

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**

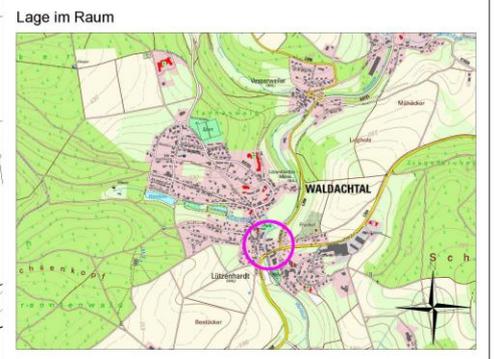
- Herstellung krautiger Vegetationsbestände**
 (Ansatz von Kräutern / Gräsern aus gesicherter Herkunft des Naturraums)
- A1** Maßnahme A1: Ansaat Fettwiesen-Mischung (Ziel → Biotoptyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte)
 - A2** Maßnahme A2: Ansaat Feuchtwiesen-Mischung (Ziel → Biotoptyp 33.43 Magerwiese)
 - A3** Maßnahme A3: Ansaat Artenreiche Gebrauchs Mischung für Böschungen (Ziel → Biotoptyp 35.10 Saumvegetation mittlerer Standorte)
 - A4** Maßnahme A4: Ansaat Ufer-Mischung (Ziel → Biotoptyp 35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur)

- Gehölzpflanzungen**
 Artenlisten siehe Textteil
- G1** Maßnahme G1: Pflanzung eines Gewässerbegleitenden Auwaldstreifens (Ziel → Biotoptyp 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 Gehölzsäume durch:
 → Gehölzpflanzung (entsprechende Maßnahme G 1)
 → Lebende Uferfaschinen, Wurzelstöcke, Raubaum
 - 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
 - Geplante Stützmauer (Blocksatz)
 - Unterhaltungswege (Schotter / Schotterrasen)
 - Neuer Verlauf Waldach



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/best-1.1
Gez./Gel. Datum Änderungsvermerk Grundlage: ALK	
TD/Gr 03.04.19 Maßnahmenplan	
TD/Gr 12.04.19 Anpassung Planung	

BÜROGRÖRER
 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHES BÜRO

Büro Engingen
 Dittenerstr. 23
 72184 Engingen
 Tel.: 07465/9749-0
 info@buero-groerer.de

Büro Oettingen
 Gutleb-Davies-Str. 2
 88476 Oettingen
 Tel.: 07501/83492-0
 info@buero-architektur.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 Warenumsschlag 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** soll 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 m² 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 (M1)

Im südlichen Planbereich, in dem das geplante Mehrfamilienhaus 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 Mischgebietes 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.

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 Bauungen 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 **Leistungsrechte** 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 ²
<i>bei GRZ von 0,6 bebaubar 2.436 m²</i>		
Mischgebiet	ca.	1.530 m ²
<i>bei GRZ von 0,6 bebaubar 918 m²</i>		
private Grünfläche – gepl. Böschungen	ca.	580 m ²
private Grünfläche – gepl. Überschwemmungsflächen	ca.	1.050 m ²
<hr/>		
Fläche des Verfahrensgebietes		7.220 m ²

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: 02.09.2020

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

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

GEMEINDE WALDACHTAL



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Fassung vom: 02.09.2020

- zur erneuten öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal in öffentlicher Sitzung am 2020 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Wohnen an der Waldach“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.09.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2020
- Begründung in der Fassung vom 02.09.2020

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

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 monokristaline 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, Schotterrassen 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.

1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.6 Werbeanlagen § 74 (1) 3 LBO

Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2020

2.2 Begründung in der Fassung vom 02.09.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.220 m², 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**.

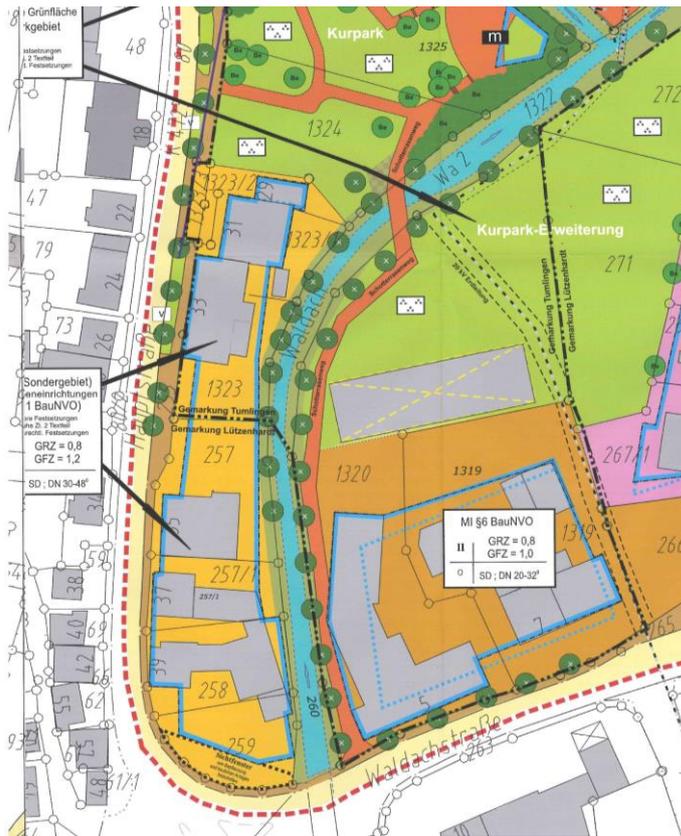
Der nördliche Teilbereich stellt eine Wiesenfläche dar.

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. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachaufbauten, Dachgestaltung und Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den Dachformen für die Hauptbaukörper geeignete Dächer sowie Flachdächer zu.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Höhe der Einfriedungen und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

5. 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.

Plan aufgestellt am: 02.09.2020

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

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Wohnen an der Waldach“

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 15.05.2018 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 30.11.2018 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | 30.11.2018 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 10.12.2018
18.01.2019 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 19.11.2019 |
| Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 28.04.2020 |
| Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und 3. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 22.09.2020 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 13.12.2019 |
| Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 08.05.2020 |
| Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 09.10.2020 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 30.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 02.01.2020
07.02.2020 |
| 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.04.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 18.05.2020
19.06.2020 |
| 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 02.09.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 19.10.2020
20.11.2020 |

8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB
und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und § 74 (7) LBO

am

Gemeinde Waldachtal, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2020 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Waldachtal, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Gemeinde Waldachtal, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

GEMEINDE WALDACHTAL



III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen an der Waldach“

Fassung vom: 02.09.2020



Waldachtal, Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 – 19.06.2020** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

1.1 LRA Freudenstadt 18.06.2020

Zum Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ haben wir zuletzt mit Schreiben vom 6. Februar 2020 eine Stellungnahme abgegeben. Zu den jetzt vorgelegten Unterlagen (Stand: 7. April 2020) nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Höhere Verwaltungsbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

In den jetzt vorgelegten Unterlagen wurden unsere bisherigen Anregungen nicht vollständig berücksichtigt, weshalb diese teilweise wiederholt werden. Außerdem ist jetzt eine wesentliche Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Anregungen und Hinweise

1. Als Art der baulichen Nutzung ist jetzt ein urbanes Gebiet vorgesehen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung muss zwar nicht gleichwertig, aber auf jeden Fall gegeben sein. Ob dies mit den angedachten Nutzungen der Fall ist, wird bezweifelt.

Unabhängig hiervon ist für diese verschiedenen Nutzungen aber auf jeden Fall eine ordnungsgemäße Erschließung erforderlich. Dies ist durch nur eine Einfahrt an der Waldachstraße u.E. nicht gegeben, insbesondere bei Realisierung eines Gewerbebetriebes im nördlichen Bereich des Plangebietes, was ja zulässig wäre. Daher ist bei Ausweisung eines urbanen Gebietes eine ordnungsgemäße Erschließung der gesamten Flächen vorzusehen.

2. Der Bebauungsplan ist mit „Wohnen an der Waldach“ bezeichnet. Bei Ausweisung eines urbanen Gebietes ist diese Bezeichnung aber nicht mehr zutreffend, da dort nicht nur, und auch nicht ausschließlich, Wohnbebauung oder ähnliche Anlagen zulässig sind, sondern auch Gewerbebetriebe. Dies kann insbesondere für Anwohner irreführend sein.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des geplanten Pflegeheims ist mit der vorgesehenen Erschließung ausreichend. Ein weiterer separater Gewerbebetrieb ist im rückwärtigen Bereich nicht angedacht. Lediglich ein Betrieb innerhalb der geplanten Gebäude.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezeichnung ist ausreichend für die geplante Nutzung eines Pflegeheimes mit angegliederten erforderlichen Gewerbenutzungen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Die Erläuterungen in der Begründung, welche Anlagen derzeit geplant sind, sind hierbei unbeachtlich, da diese ja nicht festgeschrieben werden und in einem urbanen Gebiet hinsichtlich der Durchmischung auch problematisch sein könnten.

3. Den Unterlagen beigefügt ist eine schalltechnische Untersuchung für ein Pflegeheim. Diese ist für den Bebauungsplan unbeachtlich, da ja kein Pflegeheim festgesetzt wird und als Untersuchung für ein urbanes Gebiet nicht verwendbar ist. Für den Bebauungsplan kann diese somit nicht als Beurteilungsgrundlage dienen.

4. Die Regelung unter Ziffer 1.5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht zulässig, da eine generelle Zulassung von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan nicht möglich ist. Hier gilt die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO. Entweder sollte die Regelung ganz entfallen oder alternativ so formuliert werden, dass solche Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können.

5. Aus den o.g. Gründen können auch die Abwägungen nach wie vor nicht als ordnungsgemäß erfolgt angesehen werden. Diese haben wir nachfolgend beispielhaft aufgezählt:

a. Unter IV. wird dargelegt, dass die wasserrechtliche Plangenehmigung mit Bescheid vom 21.02.2020 erteilt wurde. Diese betrifft aber nur die Renaturierung und diese muss entsprechend der Stellungnahme Wasserwirtschaft und Bodenschutz vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Mit den Maßnahmen wurde aber wohl noch nicht begonnen.

b. Auch für die schadlose Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers liegt wohl noch keine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Aufnahme eines bloßen Hinweises in den Bebauungsplan ist nicht ausreichend.

c. Die Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann auch nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Hier ist eine Klärung und Aussage durch die Gemeinde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

d. Die Abwägung der Einwendungen von Bürgern erfolgt teilweise mit der Begründung, dass ein Pflegeheim geplant ist. Dies ist so nicht möglich, da, wie bereits dargelegt, ein Pflegeheim nicht zwingend festgesetzt ist und aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans auch andere Nutzungen zulässig sind.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Erläuterungen werden zwar nicht festgeschrieben, aber dennoch geplant, so dass diese zum Verständnis der Planung erforderlich sind.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnische Untersuchung für ein Pflegeheim war erforderlich, um die geplanten Nutzungen zu beurteilen. Unabhängig, ob das Pflegeheim festgesetzt wurde oder nicht, diese Planung soll realisiert werden.

Anregung wurde berücksichtigt.

Exakt, hier gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, daher auch diese Festsetzung in Ziffer 1.5.2.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aussage kann nicht nachvollzogen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Gem. Stellungnahme WWA „sollte“, nicht „muss“ *der Bebauungsplan erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die wasserrechtlichen Belange, auch die Renaturierung der Waldach, zum Abschluss gebracht wurden.*

Dies bedeutet, dass der Satzungsbeschluss erfolgen kann, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird die Baugenehmigung jedoch erst bei Fertigstellung der Renaturierung erteilt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Baugenehmigungsverfahren beantragt, unabhängig vom BPlan-Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen der Feuerwehr müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und sind nicht Bestandteil des BPlan-Verfahrens.

Wird zur Kenntnis genommen.

Exakt, da auch definitiv ein Pflegeheim gebaut werden soll, unabhängig der weiteren, theoretisch möglichen Nutzungen in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

6. Die Nutzungsschablone unter Ziffer 1.16.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht mehr korrekt, da die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt ist.

7. Der beigegefügte landschaftspflegerische Begleitplan betrifft die Renaturierung der Waldach. Wir gehen davon aus, dass dieser nur Teil der Begründung ist und nicht Bestandteil der Satzung werden soll.

II. Kommunal- und RechnungsprüfungsamtAnregungen und Hinweise

Im Unterschied zum zuletzt vorgelegten Planungsentwurf wird für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet nicht länger ein allgemeines Wohngebiet (WA), sondern ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Hinzu kommt, dass die bauliche Nutzbarkeit nicht länger mit drei Vollgeschossen festgesetzt wird, sondern nur auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe abgestellt werden kann. Dies kann aufgrund der derzeitigen Satzungsregelungen der Gemeinde zu Komplikationen bei der Nachveranlagung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträgen führen. Die Gemeinde plant derzeit, die zum gegebenen Zeitpunkt entstehenden Beiträge zuvor mittels Vereinbarung abzulösen.

III. Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine weiteren Anregungen zur Planung.

IV. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Auf die Anregungen aus den bisherigen Stellungnahmen wird nochmals hingewiesen, da diese noch nicht vollständig umgesetzt wurden.

IV. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde 06.02.2019Allgemeine Ausführungen zur Planung

Das Plangebiet grenzt an die Waldach, ein Gewässer 2. Ordnung.

Das Vorhaben selbst bzw. die überbaubare Grundstücksfläche liegt nach Fertigstellung der Renaturierung der Waldach nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Daher ist eine Zustimmung zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ möglich.

Der Bebauungsplan kann jedoch erst rechtskräftig werden, wenn die Renaturierung der Waldach abgeschlossen ist.

Anregungen und Hinweise

1. Entlang der Waldach werden Gewässeraufweitungen sowie eine Raue Rampe hergestellt, diese Flächen sind dauerhaft freizuhalten. Damit die Unterhaltung der Flächen und des Gewässers gewährleistet bleibt, ist die Zufahrt für den Träger der Unterhaltungslast ebenfalls freizuhalten.

2. Die Entwässerung und schadlose Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in die

Wird berücksichtigt.

Ziffer 1.16.3 zur Nutzungsschablone wird korrigiert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Exakt, der landschaftspflegerische Begleitplan ist nicht Bestandteil der Satzung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

Gem. Stellungnahme WWA „sollte“ der Bebauungsplan erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die wasserrechtlichen Belange, auch die Renaturierung der Waldach, zum Abschluss gebracht wurden.

Dies bedeutet, dass der Satzungsbeschluss erfolgen kann, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird die Baugenehmigung jedoch erst bei Fertigstellung der Renaturierung erteilt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Anregung wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Waldach ist in einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

3. Im Zuge der Neubebauung des Areals soll der bestehende Gebäudekomplex abgerissen werden. Dem LRA liegen aktuell keine Hinweise vor, das auf dem Gelände altlastenrelevante Vornutzungen stattgefunden haben.

Dennoch ist bei gewerblicher Vornutzung nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass möglicherweise kleinräumige Bodenverunreinigungen entstanden sind.

Bei den Rückbauarbeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf sensorische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) zu richten. Sollten sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft – einzuschalten.

4. Der Bebauungsplan sollte erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die wasserrechtlichen Belange, auch die Renaturierung der Waldach, zum Abschluss gebracht wurden.

V. Untere Landwirtschaftsbehörde

Es bestehen nach wie vor keine Anregungen zur Planung.

VI. Untere Forstbehörde

Es bestehen weiterhin keine Bedenken oder Anregungen, da bei der Planung kein Wald betroffen ist.

VII. Straßenbauamt

Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.

VIII. Untere Verkehrsbehörde

Es bestehen nach wie vor keine Einwendungen oder Anregungen.

IX. Gewerbeaufsicht

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Anregungen und Hinweise

Vorgelegt wurde jetzt eine schalltechnische Untersuchung für ein geplantes Pflegeheim. Sollte tatsächlich ein Pflegeheim explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden, was u.E. derzeit nicht der Fall ist, kann die Untersuchung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt werden. Hierzu wäre aber noch eine Überarbeitung erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung von der ACCON GmbH vom 07.04.2020 wird unter der Überschrift Schallquellen u.a. der Personal-PKW-Verkehr betrachtet. Hier wird jedoch nur auf die Früh- und Spätschicht eingegangen. Vom Gutachter Herrn Fend konnte telefonisch am 19.05.2020 erfahren werden, dass die Nachtschicht laut Betreiber vor 22 Uhr anfährt und nach 6 Uhr wieder abfährt. Zur Klarstellung, dass kein Fahrverkehr im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr erfolgt, sollte dies unseres Erachtens noch in der Beschreibung unter „Personal-PKW“ ergänzt werden.

Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ mit aufgenommen.

Anregung wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ mit aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dies bedeutet, dass der Satzungsbeschluss erfolgen kann, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird die Baugenehmigung jedoch erst bei Fertigstellung der Renaturierung erteilt.

Wird zur Kenntnis genommen.**Wird berücksichtigt.**

Das Gutachten wird entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Das Gutachten wird entsprechend ergänzt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****X. Flurneuordnungsstelle**

Es werden nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

XI. Vermessungsamt

Sofern der Landschaftspflegerische Begleitplan Bestandteil der Satzung werden soll, sollte dieser an den überarbeiteten B-Plan angepasst werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist nicht Bestandteil der Satzung.

XII. Kreisbrandmeister

Es bestehen keine weiteren Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Regierungspräsidium Freiburg**28.05.2020**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-11438 vom 16.01.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen.

16.01.2019

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise werden berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ mit aufgenommen.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im westlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm, im östlichen Teil holozäner Auensand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

s.o.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

1.4 Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten

Verbandbauamt

19.06.2020

zum Bebauungsplanverfahren "Wohnen an der Waldach" merken wir aus Sicht des Verbandsbauamts des GVV Dornstetten - Verwaltung - an:

1. Die Planungen Stand 07.04.2020 sehen nun ein "urbanes Gebiet" (städtisches Wohnen und Gewerbe) nach § 6 a BauGB vor. Damit wurde die Art der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglich geplanten Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" wesentlich geändert. Die Änderungen bewirken neben einer höheren zulässigen Bebauungsdichte auch z.B. eine Duldungspflicht wesentlich höherer zulässiger Lärmwerte anderer Nutzungen im Baugebiet. Gleichzeitig wurde jetzt in der Begründung die geplante Errichtung eines Pflegeheims aufgenommen.

Die Anforderungen der geänderten Planung wurde in den beigefügten Anlagen zum Beb.-Plan nicht hinreichend berücksichtigt. So wurden im schalltechnischen Gutachten Konflikte des PKW-Verkehrs eines Pflegeheims untersucht, nicht jedoch Konflikte im Zusammenhang mit weiteren Lärmquellen, z.B. Gewerbebetrieben, die künftig zulässig wären. Ob in einem "urbanen Gebiet" ein Pflegeheim gebietsverträglich ist, bleibt offen.

2. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist als Art der baulichen Nutzung die Nutzung als Pflegeheim nicht aufgeführt. Damit stimmt die Festsetzung der Nutzungsart mit der Begründung (die nicht Teil des Bebauungsplans, sondern Beifügung ist) nicht überein.

3. In der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde wird die Entstehung eines "Wohnquartiers" aufgeführt. Dass die in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan vorgesehene Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet" in "Urbanes Gebiet" geändert werden soll, ist nicht ersichtlich.

4. Der Flächennutzungsplan 2030 des GVV Dornstetten sieht für den Bereich "Sonderbaufläche Pflegeheim" vor. Nach dem Entwurfsbeschluss der Verbandsversammlung am 27.05.2020 wurde die Flächenbezeichnung geändert in Fläche zum "Wohnen". In der Regel werden urbane Gebiete als "gemischte Baufläche" im FNP ausgewiesen. Die Übereinstimmung der Darstellungen wäre zu prüfen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnische Untersuchung für ein Pflegeheim war erforderlich, um die geplanten Nutzungen zu beurteilen. Unabhängig, ob das Pflegeheim festgesetzt wurde oder nicht, diese Planung soll realisiert werden. Das Gutachten wird ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

In einem Urbanen Gebiet sind Pflegeheime generell zulässig. Die anderen gem. BauNVO zulässigen Nutzungen könnten theoretisch realisiert werden, ist allerdings nicht angedacht – realisiert werden soll ein Pflegeheim.

Wird zur Kenntnis genommen.

In der Bekanntmachung wurde auf die geänderte Planung eingegangen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung wurde nicht separat erwähnt. Die Auflistung sämtlicher Änderungen ist auch nicht erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Empfehlenswert wäre eine Berichtigung mit einer Darstellung als „gemischte Baufläche“. Darstellung „Sondergebiet“ könnte gestrichen werden.

2. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Anregung aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden:

- 2.1 [REDACTED], Waldachstr. 19 17.06.2020
[REDACTED], Waldachstr. 17

Einspruch Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Das überarbeitete Konzept des Projektes „Wohnen an der Waldach“ durch die Firma Kern am 21.04.2020 hat uns gezeigt, dass weder von der Firma Kern noch von Seiten der Gemeinde die Belange und Anregungen der Anwohner beiderseits der Waldach auch nur in Erwägung gezogen wurden.

Diesen Entwurf, trotz unserer gerechtfertigten Einwendungen zur ersten Ausführung vorzulegen, ist aus unserer Sicht eine Unverschämtheit.

Aus einem überdimensionalen Wohnsilo wurde jetzt eine überdimensionale Kaserne unter dem Namen Pflegeheim und „Betreutes-/Barrierefreies Wohnen“ gemacht, um durch Zukauf weiterer Grundstücksteile eine noch größere Bebauung zu ermöglichen.

Hier werden alleine die Interessen des Investors angesprochen.

Sämtliche bodenrechtlichen Belange sind nicht berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als eine Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Eine innerörtliche Notwendigkeit ist offensichtlich. Hinsichtlich des Klimawandels und dem damit einhergehenden immer häufiger auftretenden Hochwassers und Überschwemmungen muss die Aufnahme des Wassers durch die oberen Bodenschichten gewährleistet sein.

Durch die Überbauung einer HQ100-Fläche könnten auch unsere Häuser häufiger überflutet und dauerhaft beschädigt werden. Wo soll denn das Wasser hin wenn nicht in unsere Gärten und Häuser.

Es wurde uns noch keine **bodenrechtlich bezogene** Begründung vorgelegt, weshalb diese Grünfläche einer Baufläche weichen soll und das ursprüngliche Baufenster um das mehr als doppelte ausgedehnt werden soll.

Unsere Einwendungen bezüglich Dachform, Höhe, Ausdehnung, Flächenverbrauch, Ökologie, Nutzung, Hochwasserschutz, HQ100, Artenschutz, städtebauliches Einfügen und Kubatur wurden in keinsten Weise berücksichtigt sondern komplett ignoriert. Deshalb ist Ihre Abwägung fehlerhaft.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die im FNP dargestellte Fläche ist in Privatbesitz. Eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage ist ohne den Grundstückseigentümer nicht realisierbar und auch seitens der Gemeinde nicht gewollt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die neuen Überflutungsflächen für das HQ100 wurden zusammen mit dem LRA bemessen. Die Maßnahmen zu den künftigen Überflutungsflächen wurden vom Ing.Büro Wald&Korbe in Abstimmung mit dem LRA berechnet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die im FNP dargestellte Grünfläche ist nicht gewollt, es soll stattdessen in Abstimmung mit der Gemeinde ein Pflegeheim entstehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der bestehende Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich eine „Parkanlage“ fest. Diese Flächen sind im Privatbesitz. Mit der vorgesehenen Umplanung soll das Grundstück weiter verdichtet werden, so

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Wir werden daher mit allen Mittel gegen die Flächennutzungsplanänderung und ohnehin gegen den Bebauungsplan vorgehen mit einem Antrag auf Normenkontrolle, wenn er in dieser Form ermöglicht wird.

Des Weiteren verlangen wir die Anfertigung und Veröffentlichung eines **Models im Maßstab 1 : 100** damit die Bevölkerung genau sehen und erkennen kann welcher massive Eingriff in die Natur unser Dorfes hier genehmigt werden soll.

Wir haben immer wieder betont, dass wir nicht gegen das komplette Projekt und schon gar nicht gegen ein Pflegeheim sind.

Die Firma Kern hat offensichtlich erkannt, dass sie mit ihrem ersten Entwurf, nämlich **kein Pflegeheim** zu bauen keine Zustimmung von der Bevölkerung bekommt. Aber auch in dem neuen Entwurf wurden keine Abstriche in der Dimension gemacht. Im Gegenteil es wurde noch Gelände zu gekauft damit das Objekt noch größer gebaut werden kann und somit wird die Grünfläche und Überschwemmungsfläche noch mehr zurückgedrängt.

Wohnraumbeschaffung auch für ein Pflegeheim und für betreutes Wohnen, was nichts anderes ist als Eigentumswohnungen, muss in der Gesamtgemeinde Waldachtal erfolgen. Lützenhardt selbst hat im Umland wenig Flächen zur Wohnflächenentwicklung, somit müssen das die Gemeindeteile übernehmen die über genügend entsprechend geeignete Flächen verfügen.

Genau hierfür gibt es einen Gemeindegemeinschaftszusammenschluss.

Es kann nicht sein, dass die einzige Grünfläche mitten im Ort die eine Notwendigkeit für die Durchlüftung des **LUFTKURORTES** ist, durch ein Projekt unwiederbringlich zerstört wird das im besten Fall in Berlin an der Spree oder in Köln am Rheinufer zu finden ist.

Man hat nicht den Eindruck dass die gemeindliche Stadtplanung die Interessen und die Schwerpunkte hier richtig gesetzt hat und diese hier vorgelegte Entwicklung im Interesse der Gemeinde und der Gesamtgemeinde ist.

Hier werden wirtschaftliche Gründe über alle städtebaulichen Belange gestellt.

Hinzu kommen noch die lärmtechnischen- und imissionstechnischen Belange die durch die Außenparkplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage entstehen. Nicht zu vergessen die An- und Abfahrten von Rettungsdiensten, Notarzt und Beerdigungsinstituten.

Parkierung und das geplante Cafe muss gutachterlich auf diese Immissionen bezüglich Lärm- und Luftbelastung untersucht werden und die Öffnungs- und Sperrzeiten sind mit einzubeziehen.

Wir werden auf keinen Fall hinnehmen, dass diese

dass nur im nördlichen Bereich eine private Grünfläche verbleibt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Ein Modell ist nicht erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei Betrachtung des Luftbildes ist eine große Grünfläche auf der anderen Seite der Waldach zu sehen. Die in Rede stehende Fläche ist und ewarar immer schon privat und nicht öffentlich begehbar.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es liegt ein Lärmschutzgutachten vor. Das Gutachten wird noch ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung

Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

„**angebliche Aufwertung und Bereicherung des Ortes**“ in dieser Form realisiert wird.

Zu der „Öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ werden wir in dem 2. Schreiben Stellung nehmen.

2.2 [REDACTED], Waldachstr. 19 15.06.2020

[REDACTED], Waldachstr. 17

Einwendung zur öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldach“

Zur öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes „**Wohnen an der Waldach**“ ist anzumerken, dass wiederum kein Hinweis auf die Änderung des Bebauungsplanes „**Ortsmitte**“ stattgefunden hat. Damit ist die Hinweispflicht verletzt. Unseres Erachtens muss **die Auslegung damit wiederholt** werden.

Zur Auslegungsdauer ist anzumerken, dass diese vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 stattgefunden hat. Wir sind allerdings der Ansicht, dass aus Gründen der Corona – Problematik aber vor allem wegen der Pfingstferien, dies ein wichtiger Grund gewesen wäre, die Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch „angemessen zu verlängern“.

Des Weiteren stellt sich für uns die Frage, weshalb das Gebiet als urbanes Gebiet geplant wird und nicht als allgemeines Wohngebiet. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude ebenso zulässig wie in einem urbanen Gebiet. Es ist in der Begründung nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb hier ein urbanes Gebiet zu Grunde gelegt wird. Wir können hier nur darauf zurück schließen, dass in einem allgemeinen Wohngebiet die GRZ bei 0,4 liegt, in einem urbanen Gebiet jedoch bei 0,6. Diese, für ein dörfliches Gebiet - schon recht hohe GRZ, darf nun mit der Tiefgarage sogar noch überschritten werden.

Auch in der Gebäudehöhe hat die Neuplanung unsere Belange und Einwendungen in keinsten Weise berücksichtigt. Nach wie vor kann die Gebäudehöhe Oberkante Attica beim Flachdach 14,0 m über EFH betragen. Hinzu kommt, dass für Versorgung und Fotovoltaik Anlagen weitere 1,5 m errichtet werden können. In der Begründung ist für diese Höhe nichts weiter zu finden als die wirtschaftlichen Belange des Investors. Es ist **kein bodenrechtlicher Bezug** zu finden oder gar städtebauliche Belange.

Dies ist für uns ebenso ein Fehler in der Abwägung, was auch hier eine **erneute öffentliche Auslegung des Prüfungsplan Entwurfes erfordert**.

Ebenso findet sich in der Begründung kein Hinweis darauf, weshalb die im Ursprungsbebauungsplan „**1. Änderung Ortsmitte**“ die „**Parkanlage**“ nun mit einem urbanen Gebiet überplant werden kann. Lediglich wirtschaftliche Belange werden hier wiederum aufgeführt, die in der Begründung

Wird zur Kenntnis genommen.

Bitte die Veröffentlichung lesen, dann kommentieren. Der angesprochene Hinweis ist enthalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Auslegungszeitraum war ausreichend.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aussage ist korrekt, die Gebäudehöhe GH bezieht sich auf die EFH, diese wurde allerdings zur öffentlichen Auslegung mit Planstand vom 07.04.20 bereits im hinteren Bereich um 1,0 heruntergesetzt. Zusätzlich wurde jetzt noch das Baufeld gegenüber Haus 17 / 19 reduziert.

Wird zur Kenntnis genommen.

eines Bebauungsplanes keine Rolle spielen dürfen. Auch hier fehlt die städtebauliche und bodenbezogene Begründung.

Es wird auch nicht begründet, weshalb gerade an dieser Stelle Flachdächer zugelassen werden sollen und weshalb die Notwendigkeit besteht, in dieser enormen Höhe zu bauen.

In der Begründung schreiben Sie, dass durch den Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung geschaffen werden sollen. Dies ist jedoch keine Begründung, da Sie nicht sagen **warum** diese Planung in dieser Art und Weise ausgeführt werden soll. Auch dies ist unseres Erachtens ein Mangel in der Abwägung, da wir dies bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt angemahnt haben und macht eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurf erforderlich.

Des Weiteren zweifeln wir an, dass durch die Planung vorhandene Kaltluftentstehungsflächen die, wie Sie erwähnen, einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen seien.

Stattdessen wird die Durchlüftung des Ortes durch die Abgase des Lieferverkehrs ersetzt.

In der Begründung schreiben Sie weiter, dass durch die Planung eine städtebaulich abgestimmte, bauliche Verdichtung erzielt werden soll. Sie verkennen hier jedoch, dass ein Dorf wie Lützenhardt eine dermaßen dichte Bebauung, wie sie hier vorgesehen ist nicht verträgt. Dies wird auch in keinsten Weise begründet. Man findet keine Antwort auf die Frage „**warum**“.

Es findet sich auch keine ausreichende Begründung dafür, weshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt werden soll. Dass Sie hier Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulassen, ist in einem Dorf wie Lützenhardt völlig daneben beziehungsweise fehlgeplant.

In der Abwägungstabelle zu Punkt 1.2, I. 6. fehlt die Begründung, die auch uns sehr interessieren würde.

Unter den IV. 1. wird von der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde angeregt, dass entlang der Waldach Gewässeraufweitungen sowie eine Raue Rampe hergestellt werden soll. In ihrer Begründung wird nicht dargelegt, wie diese Anregung beachtet wird und wo im Plan sie berücksichtigt wird.

Bei der Aufzählung unserer eigenen Belange möchten Wir Sie darauf hinweisen, dass der Datenschutz berücksichtigt wird. Wir sind nicht damit einverstanden, dass ohne unser Einverständnis unsere Adresse genannt wird.

Ergänzung Abwägung Seite 7:

Wir halten auch unsere vorgebrachten Belange auf Seite 8 und 9 der Abwägung für nicht ausreichend begründet. Es wird hier in keinsten Weise auf unsere Stellungnahme eingegangen und dargelegt, **warum**. Auch auf unser Gesprächsangebot und das einer weiteren Einwanderin wurde nicht eingegangen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die neuen Überflutungsflächen für das HQ100 wurden zusammen mit dem LRA bemessen. Die Maßnahmen zu den künftigen Überflutungsflächen wurden vom Ing.Büro Wald&Korbe in Abstimmung mit dem LRA berechnet.

Wird nicht berücksichtigt.

Wenn kein Name + keine Anschrift genannt werden soll, wird die Stellungnahme nicht aufgeführt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf alle Stellungnahmen von S. 7-8 wurde geantwortet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Ebenso ist uns aufgefallen, dass sie den BUND und den NABU offensichtlich nicht im Verfahren beteiligt hatten. Wir halten dies für enorm wichtig und werden daher unsere Stellungnahme auch an diese Verbände weiterreichen und sie um eine Stellungnahme bitten.

Wird zur Kenntnis genommen.

2.3 [REDACTED], Waldachtal **11.06.2020**

Das Bauwerk sollte nicht noch höher als der Zauberwald werden. Das heißt nur 5 Stockwerke.

Wird zur Kenntnis genommen.
5 Stockwerke sind nicht angedacht.

Zum Plan an der Waldach sollte der Bauherr nur eine Tiefgarage bauen dürfen, wenn sichergestellt ist, dass es einen ausreichenden Hochwasserschutz gibt. (z.B. automatischer Schutzwall an der Einfahrt + Mauer um die Einfahrt. Der bei Bedarf hochgefahren wird). Wenn die Garage geflutet wird gibt es eine Umweltverschmutzung durch das Öl der Autos.

Wird berücksichtigt.
Die neuen Überflutungsflächen für das HQ100 wurden zusammen mit dem LRA bemessen. Die Maßnahmen zu den künftigen Überflutungsflächen wurden vom Ing.Büro Wald&Korbe in Abstimmung mit dem LRA berechnet.

2.4 [REDACTED], Kirchbergstr. 1 **16.06.2020**

Im Entwurf wurde ein Urbanes Gebiet festgelegt; das ist ein eindeutiger Formfehler nach § 3 der Baunutzungsverordnung. Es handelt sich nämlich um ein reines Wohngebiet; der Entwurf ist zu ändern. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 17 der Baunutzungsverordnung auf 0,4 zu ändern. Die Geschoßflächenzahl (GFZ), die nicht aufgeführt ist, muss mit 1,2 zum ersten Mal berechnet werden.

Wird nicht berücksichtigt.
Argumente sind nicht nachvollziehbar.

Da es sich bei Ihrem Entwurf um 2 Gebäude handelt ist die Gesamtfläche von 7220 Quadratmetern mit den Flurstücken Nr. 683, 271 und 272 aufzuteilen und dann neu und richtig für jedes Gebäude zu berechnen. Die Flurstücke haben folgende Flächen: 683 (5018), 271 (1481) und 272 (719) Quadratmeter.

Wird nicht berücksichtigt.
Warum? Die Berechnung ist korrekt.

Die Skizze vom Pflegeheim zeigt ein Erdgeschoss als Parkhaus und 3 Vollgeschosse für die Pflege mit ungefähr 50 x 24 m Fläche und ist ein Flachdach. Diese Flachdachlösung passt (nach BGB § 34) nicht in das Ortsbild vom Luftkurort Lützenhardt und das wäre das einzige Flachdach in diesem Gebiet.

Wird nicht berücksichtigt.
Die Flachdachlösung passt sehr wohl zu diesem Gebäude und wurde auch im Gemeinderat befürwortet.

Fazit:

Sie haben als Verwaltung mit dem Gemeinderat verantwortlich für die Zukunft des Luftkurortes zu entscheiden. Bitte canceln Sie „Bauen an der Waldach“ und gehen Sie zurück in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung“. Die Wiesenfläche bietet sich nur als Park für die Bewohner des Pflegeheims an.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Granzowfläche ist das von den Anliegern aber auch von den Einwohnern des Ortes gewünschte Pflegeheim, aber bitte nicht als Flachdach, zu planen. Die zukünftigen Bewohner des Pflegeheims brauchen den Park und dieser Park ist ein positives Argument für den Investor.

Wird nicht berücksichtigt.

Es ist aber zusätzlich die Nachhaltigkeit mit großem Einfühlungsvermögen zu schärfen.

Ich wünsche mir eine total neue Vision!

**2.5 Anwaltskanzlei Zuck, Stuttgart
(siehe hierzu Anlage)**

16.06.2020

Hiermit zeigen wir an, dass uns Frau [REDACTED], wohnhaft Hauptstraße 31/1 in 72178 Waldachtal, in o.g. Angelegenheit Mandat erteilt und mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.

EINWENDUNGEN

I. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere wenn mit ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), was hier bei einer Fläche von 7.220 m² zumindest der Fall wäre. Voraussetzung ist aber, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dabei geht es um solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere also im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder abgelöst werden soll

1. Ob der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Waidach“ in Gänze zum Innenbereich des § 34 BauGB zählt, könnte zumindest hinsichtlich desjenigen Bereichs fraglich sein, der im bisherigen Bebauungsplan „Ortsmitte - 1. Änderung“ als Kurpark-Erweiterung ausgewiesen war, insbesondere bei den Flurstücken Nr. 271 und 272. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt allein nach Maßgabe der vorhandenen tatsächlichen, optisch wahrnehmbaren örtlichen Verhältnisse. Das Plangebiet muss Teil einer tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung sein, die trotz vorhandener Baulücken wegen vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind, nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche muss selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bilden, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnehmen.

Als Faustformel wird eine für einen Bebauungszusammenhang noch verträgliche „Baulücke“ bei etwa zwei bis drei Bauplätzen angenommen.

Wobei nicht unbedingt die Größe der Lücke in der Bebauung entscheidend ist, auch nicht geographisch mathematische Maßstäbe, sondern vielmehr eine umfassende Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten. Insoweit kommt es auch auf die städtebauliche Eigenart des Ortsteils an, etwa ob

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit der anwaltlichen Stellungnahme wurden die Verweise auf Rechtsprechungen und Literatur nicht aufgeführt. Diese sind in der Anlage zu finden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB wurde vom LRA nicht beanstandet.

es sich um eine ländlich oder eine städtisch geprägte Umgebung handelt.

So heben unbebaute Flächen den Bebauungszusammenhang unter Umständen dann nicht auf, wenn die Umgebung ohnehin schon durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet ist etwa eine Baulücke bei einer Freifläche mit 80 m Ausdehnung unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in der Gemeinde (Streubebauung im Nordschwarzwald) verneint.

In unserem Fall fällt auf, dass nur westlich, südlich und östlich der ursprünglichen Kurpark-Erweiterungsfläche Bebauung vorhanden ist. Nördlich verläuft die Waldach und jenseits der Waldach befindet sich einerseits der Kurpark, andererseits ein weitflächiges Grünland, das in nördliche und östliche Richtung in die offene Landschaft entlang des Waldachtals mündet. Das könnte dafür sprechen, dass jenseits des ehemaligen Fabrikgeländes und unmittelbar jenseits der Häuser an der Waldachstraße auf den Flurstücken Nr. 267/1 bis 273 der Bebauungszusammenhang erst einmal endet.

Allerdings kann auch jenseits des letzten Gebäudes der Bebauungszusammenhang weiterbestehen, wenn sich alsbald eine topografische Zäsur dahinter befindet, wie ein Gewässer. Hier könnte die Waldach eine topografische Zäsur bilden und dafür sorgen, dass die Flurstücke Nr. 683, 271 und 271 vollständig zum Innenbereich zu zählen sind. Dass der Waldach eine Trennungswirkung zukommt, wird in Kreisen der Gemeinde aber durchaus auch anders gesehen wie dem bisherigen Bebauungsplan „Ortsmitte - 1. Änderung“ und dem Kurortentwicklungsplan der Gemeinde Waldachtal vom August 1981 zu entnehmen ist. Danach haben Waldach und Breitenbach eher verbindende als trennende Wirkung, soweit es um die Wiesenflächen geht, die sich an das bestehende Kurparkgelände jenseits der Waldach und des Breitenbachs anschließen. Bilden aber der Kurpark, die streitgegenständliche Kurpark Erweiterungsfäche und „Lützenhardter Mühle“ eine Einheit, sind sie gemeinsam dem Außenbereich zuzurechnen.

2. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedenfalls entschieden, dass in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Außenbereichsflächen einbezogen werden dürfen, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Der Begriff der Innenentwicklung sei nicht legal definiert, sondern werde vom Gesetzgeber als städtebaulicher Terminus vorausgesetzt, dessen Interpretation durch die Gemeinde der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt; einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde hier nicht. (Demnach dürfen Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werde. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan aber nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden, was aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung folge. Somit grenzt der Gesetzgeber Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Der Zugriff auf Außenbereichsgrundstücke ist selbst dann

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB wurde vom LRA nicht beanstandet.

versagt, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt - eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB gerade nicht. Offen gelassen hat das Bundesverwaltungsgericht aber, wie die Rechtslage bei Außenbereichsinseln im Innenbereich zu bewerten ist oder bei Flächen, die zuvor Gegenstand einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geworden sind. Die Grundsatzentscheidung des Baurechtssenats beschränkt den Anwendungsbereich von § 13a BauGB folglich auf zweifelsfreie Fälle der Innenentwicklung, weshalb die Praxis gut beraten sei, in allen Grenzfällen (Nahtstellen zwischen Innen- und Außenbereich) auf das Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen zurückzugreifen, nicht zuletzt um einen nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beachtlichen Folgefehler zu vermeiden, weil die Begründung des Bebauungsplans entgegen § 2a BauGB keinen Umweltbericht enthalten hat.

Zum Thema Außenbereich im Innenbereich vertritt die obergerichtliche Rechtsprechung den Standpunkt, dass eine Einbeziehung in den Anwendungsbereich von § 13a BauGB in Betracht kommt, wenn die Flächen aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche Vorprägung des (künftigen) Plangebiets hinlänglich vorgezeichnet ist. Entscheidend ist dabei, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutztes Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Nach Ansicht des OVG Rheinland-Pfalz ist dies aber nicht mehr der Fall, wenn der Charakter der überplanten Freifläche sich so deutlich von dem sie umgebenden Siedlungsbereich abhebt, dass die Annahme nicht gerechtfertigt ist, der durch die Planung bewirkte Eingriff sei aufgrund einer baulichen Vorprägung bereits im Wesentlichen erfolgt. Auf diese Weise komme dem Begriff der „Innenentwicklung“ neben dem Schwellenwert in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zusätzliche inhaltliche Funktion zu, um die durch Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie 2001/42/EG erlaubte pauschale Herausnahme bestimmter Arten von Bebauungsplänen aus der grundsätzlich gebotenen Umweltprüfung zu rechtfertigen. Deshalb kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auch nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie mit diesem „Innenentwicklung“ i.S.d. § 13a BauGB betreibt. Entscheidend sind vielmehr die Kriterien des Anhangs II der SUP-RL 2001/42/EG, um sicherzustellen, dass Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung unterzogen werden. Einen derartigen offensichtlichen Mangel an „baulicher Vorprägung“ wird man annehmen müssen, wenn die betroffene Fläche seit Jahrzehnten als parkähnliche Grünfläche mit altem Baumbestand vorhanden ist, es sich um eine „bedeutsame Grünfläche“ in der Gemeinde mit großkronigen Bäumen bzw. um die einzig öffentliche Grünfläche mit altem Baumbestand im Ortskern handelt. Nach der Rechtsprechung des VGH

Baden-Württemberg kommt es dagegen nur darauf an, dass die Außenbereichsflächen bzw. bislang noch nicht überbaute Flächen auf allen Seiten von Bebauung umgeben sind und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind oder wenn sie Teil einer solchen Fläche sind, um den Anwendungsbereich von § 13a BauGB zu eröffnen. Auch bei der teleologischen Auslegung und Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind stets die einschlägigen Kriterien des Anhangs II der SUP-Richtlinie 2001/42/EG im Auge zu behalten.

Es muss selbst im Anwendungsbereich von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgrund einer pauschalen Beurteilung davon ausgegangen werden können, dass hier nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Nur bei einer Zuordnung zum und einer Prägung von Grundstücksflächen durch den Siedlungsbereich ist sichergestellt, dass bei einer typisierenden Betrachtung aller in einem kleinen Plangebiet i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Vorhaben nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, insbesondere von einer nach Umfang und Ausdehnung nur geringen Betroffenheit der Landschaft sowie von einer geringen Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets aufgrund natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder der Grenzwerte. Nur dann sei außerdem sichergestellt, dass Auswirkungen auf weitere unbebaute Gebiete oder Landschaften nicht zu erwarten sind.

3. Weder nach der strengeren Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz noch nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg wäre demnach die streitgegenständliche Fettwiese Teil des Siedlungsbereichs. Wenn bei der Frage nach der Zuordnung zum Siedlungsbereich auch bebaute Flächen jenseits eines Wasserlaufs einbezogen werden dürfen, müssen bei der Bewertung umgekehrt aber auch unbebaute Flächen jenseits eines Bachlaufs berücksichtigt werden können. Zudem hat die artenschutzrechtliche Einordnung nach § 44 BNatSchG vom 30.10.2019 ergeben, dass sowohl in Bezug auf Vögel als auch Fledermäusen noch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ergriffen werden müssen, um einen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dann aber wäre die zuständige Behörde verpflichtet gewesen, hinreichend genau und detailliert die Gründe darzulegen, die es ihr ermöglichten, trotz des vagen Gutachtens ihres Prüfers, in dem sie zur Einholung weiterer Informationen aufgefordert wird, zu der Gewissheit zu gelangen, dass jeder vernünftige wissenschaftliche Zweifel an der Umweltverträglichkeit der in dem betreffenden Gebiet geplanten Arbeiten ausgeschlossen ist. Kann sie das nicht, ist im Umkehrschluss vor einer Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen von einer erheblichen Umweltbeeinträchtigung i.S.d. Anhangs II der SUP-Richtlinie 2001/42/EG auszugehen, sodass auch die großzügigere Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg hier nicht weiterhilft.

Zudem ist bei Überplanung eines hochwassergefährdeten Gebietes regelmäßig von erheblichen Umweltbeeinträchtigungen auszugehen, die im Regelfall gemäß Anlage II der SUP-Richtlinie innerhalb eines

Wird zur Kenntnis genommen.

Die in Rede stehenden Flächen bzgl. Der HQ100 Flächen, die Bebaubarkeit des Plangebietes und die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurden mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Umweltberichts abzuarbeiten sind.

Soll es wegen Hochwassergefahren zu einer Renaturierung des Bachlaufs und seiner Umgebung - sei es im Rahmen des Bauplanungsverfahren selbst, sei es im Rahmen eines externen wasserrechtlichen Verfahrens nach § 68 WHG als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - kommen, liegt zudem ein Fall der Nr. 13.18.2 Anl. 1 UVP, der zu einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 2 UVP zwingt. Die Vorprüfung nach § 7 Abs. 2 UVP hätte aber nicht ergeben dürfen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist, nicht nur wegen der Klärung der damit verbundenen Hochwassergefahren für die Anwohner, sondern auch wegen des damit verbundenen Eingriffs in drei geschützte Biotop, die gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG einer Ausnahmegenehmigung bedurft hatten (vgl. auch Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 12.04.2019, Abschnitt 1.5.). Insoweit durfte sich der Plangeber schon nicht an die rechtswidrige wasserrechtliche Entscheidung des Landratsamts Freudenstadt, Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft vom 21.02.2020 gebunden fühlen, die das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVP-Gesetz aufgeführten Kriterien verneint hat. Entgegen der Auffassung der Unteren Wasserbehörde sind die drei betroffenen Offenlandbiotop nämlich nicht lediglich in deren Randbereichen betroffen, sondern in ihren zentralen Funktionsbereichen.

Das gilt zumindest für das Biotop am südlichen Ende auf Höhe des geplanten Rathauses auf der linken Gewässerseite (Biotop Nr. 1-7517-237-2077: Feldhecken und Feldgehölze N Tumlingen an der Waldach) sowie für das zweite Biotop beginnend ca. 30 m oberhalb der Wehranlage bis zur Einmündung des Breitenbaches, ebenfalls auf der linken Seite im Bereich des existierenden Kurparks von Lützenhardt (Biotop Nr. 1-7517-237-2594: Feldhecke an Brettenbach und Waidach am SO Ortsrand von Lützenhardt; siehe auch Abb. 2.1 der Anlage 1 zur wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 21.02.2020. Bestätigt wird diese Einschätzung durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 12.04.2019 unter Gliederungspunkt 1.5., der einen Auszug aus dem Fachplan landesweiter Biotopverbund zitiert:

„Das Vorhaben Nord tangiert Kernflächen für den Biotopverbund feuchter Standorte.“ Eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung i.S.d. UVP ist aber regelmäßig schon dann zu bejahen, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind. Zudem muss das Ergebnis der Vorprüfung nachvollziehbar gemäß § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB sein. Die Gemeinde Waldachtal hätte deshalb eine eigene Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 2 UVP vornehmen und zu dem Schluss kommen müssen, dass für die Renaturierung der Waidach als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Überbauung der Retentionsflächen im Bereich der ursprünglich geplanten Kurparkerweiterung gemäß Bebauungsplan „Ortsmitte - 1. Änderung“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Andernfalls müsste die Gemeinde Waldachtal ihre Entscheidung, der Bebauungsplan habe voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, in sich schlüssig und methodisch korrekt begründen. Folglich

hätte die Gemeinde Waldachtal erkennen können, dass deshalb im Fall des Bebauungsplans „Wohnen an der Waidach“ ein Rückgriff auf § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auch wegen § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen ist.

Aber selbst wenn die Gemeinde mit dem Plan allein eine ökologische Aufwertung des Areals beabsichtigen würde, also ein dem Schutz der Umwelt dienendes Ziel verfolgt, ändert dies nichts im Hinblick auf die fehlende Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Genauso wenig spielt es nach Ansicht des VGH Kassel für die Anwendbarkeit von § 13a BauGB eine Rolle, ob ein bisher schon beplantes aber unbebaut gebliebenes Gebiet überplant werden soll. Maßgeblich bleibt, dass eine Bebauung bislang nicht stattgefunden hat; entscheidend sind vielmehr die tatsächlichen Verhältnisse und nicht die planungsrechtliche Qualität der Flächen. Laut VGH BW kann zwar, wenn eine Fläche nach dem bisherigen, noch gültigen Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen ist, auch ein nicht umgesetzter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, weil der Siedlungsbereich großzügiger als der Innenbereich abzugrenzen ist. Was selbst hier aber nicht einschlägig wäre, weil die strittige Fläche auch nach dem bisherigen Bebauungsplan als „Kurpark Erweiterung“ vorgesehen war.

4. Durfte die Gemeinde Waldachtal nach alledem den Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach“ nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufstellen, kann sie sich auch nicht auf die Erleichterungen in § 13a Abs. 2 BauGB berufen.

Das gilt zum einen für den Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach“ konnte aber auch nicht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan 2030 - 2. Punktuelle Änderung“ geändert oder ergänzt worden ist. Im Übrigen läge ohnehin ein Verstoß gegen das Gebot aus § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht zu beeinträchtigen, weil sich der Planentwurf vom 07.04.2020 weder mit der gewachsenen Siedlungsstruktur von Lützenhardt auseinandersetzt noch zu deren organischer Fortentwicklung beiträgt im Lichte der aktuellen Rechtsprechung. Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist es im Rahmen von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht nur versagt, die planerischen Grundzüge und Darstellungen des Flächennutzungsplans völlig zu ignorieren, sondern auch einen vorgegebenen informellen städtebaulichen Plan - sei es einen städtebaulichen Rahmenplan oder ein städtebauliches Gesamtkonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wie hier der Kurentwicklungsplan (vgl. dazu Krautzberger, Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im Lichte der aktuellen Rechtsprechung. Die Kurortplanung soll laut Vorwort „das weitgespannte Erscheinungsbild des Kurortes formen und das <Gesicht> des Kurorts als auslösenden Faktor für die Animation der Gäste sympathischer werden lassen.“. Unter der Überschrift „Der Kurort mit Gesicht“ bestimmt Kapitel B4 Ziff. 4.1, dass in jedem Fall die für die

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB wurde vom LRA nicht beanstandet.

Landschaft typische Siedlungsform und der traditionelle Baustil in den Vordergrund gerückt wird, sodass der Gast jene in ihrer Eigenart erleben kann und sich damit des Unterschiedes zu seinem Wohnort und seiner alltäglichen Umwelt bewusst wird. Unter allen Umständen sollte deshalb bei Um- und Neubauten, die in touristisch relevanten Kerngebieten der Orte vorgenommen werden, auf die Erhaltung und Weiterführung der landschaftstypischen Siedlungs- und Bauformen geachtet werden (Kurortentwicklungsplan, Seite 64). Zu den übergeordneten Planzielen (Kapitel D 1, Ziff. 1.1) gehört es daher, den Bestand an gesunden Dörfern als unverzichtbaren Teil der Siedlungsstruktur zu wahren („In der Begrenzung liegt die Entwicklung eines Kurortes" und „Qualität geht vor Quantität"; die Richtung: „ Vorwärts, ohne große Sprünge" - jeweils fett unterstrichen, siehe Kurortentwicklungsplan Seite 78). In concreto werden in Kapitel E1 Ziff. 2 u.a. folgende Punkte genannt, um den ländlich-dörflichen Charakter Waldachtals zu bewahren:

- Pflege und behutsame Gestaltung der Ortskerne (Sanierung und Modernisierung)
- Die Bewahrung von Objekten und gewachsenen Strukturen
- Anpassung der Bebauung an landschaftliche Gegebenheiten
- Verhinderung der Urbanisierung durch fremde Bauformen und Elemente
- Herstellung eines Kurortcharakters durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, bspw. in der Kurwohnzone GRZ 0,3, GFZ 0,5 bis 0,7

Das geplante Bauvorhaben, das Vorbild für die Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach" ist und alles andere als Ausdruck einer dörflichen Siedlungsstruktur vermittelt, hält sich nicht an diese Vorgaben, insbesondere nicht an die beiden zuletzt zitierten Spiegelstriche. Dagegen liefern die innerörtlichen Grünzonen einen wichtigen Beitrag, damit Lützenhardt auch in Zukunft der Schwerpunkt des Kurbetriebs im Waldachtal sein wird (Kurortentwicklungsplan, Seite 65). Die Gestaltung des Kurzentrums ist aber für den Kurort Lützenhardt von größter Wichtigkeit (dazu Kurortentwicklungsplan Kapitel F1 Ziff. 1.5): Keinesfalls soll es einen massierten Eindruck machen; Geschosshäufung ist zu vermeiden. Die Durchgrünung ist ein wichtiger Teil - die Baumkronen sollen über die Gebäude triumphieren und nicht umgekehrt. Im Falle Lützenhardts betrifft das Kurzentrum das Gebiet des schon bestehenden Kurparks an der Hauptstraße mit der Kurverwaltung, dem streitgegenständlichen vergrößerten Kurpark und dem (geplanten) Haus des Gastes.

S.O.

II. Nur weil im Einzelfall keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden muss, heißt aber nicht, dass der Artenschutz außen vor bleiben kann. Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind die Artenschutzvorschriften der §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten (Stüer, Naturschutzrechtliche Beurteilungs- und Planungsspielräume der Verwaltung oder regelbasierte Vollkontrolle durch die Gerichte? insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, allerdings nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 BNatSchG, der nach Satz 3 auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erlaubt, schon weil die

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

streitgegenständliche Fettwiese bereits in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB gelegen ist (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können wiederum in einem eigenständigen Verfahren zugelassen werden, müssen aber vor dem eigentlichen Eingriff wirksam sein.

1. Bei der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind, steht der Baubehörde eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative sowohl bei der ökologischen Bestandsaufnahme als auch bei deren Bewertung zur Seite, namentlich bei der Quantifizierung möglicher Betroffenheiten und bei der Beurteilung ihrer populationsbezogenen Wirkungen. Dementsprechend ist die gerichtliche Kontrolldichte darauf beschränkt, die naturschutzfachliche Einschätzungen im konkreten Einzelfall auf deren Vertretbarkeit zu prüfen und ob sie auf einem unzulänglichen oder gar ungeeigneten Bewertungsverfahren beruhen. Eine naturschutzfachliche Meinung in einer anderen Einschätzung ist zwar nicht bereits deshalb überlegen oder vorzugswürdig, weil sie „strengere“ Anforderungen für richtig hält, es sei denn, wenn sich diese Auffassung als allgemein anerkannter Standpunkt der Wissenschaft durchgesetzt hat und die gegenteilige Meinung als nicht (mehr) vertretbar angesehen wird. Bis dahin bleibt das Gericht aber stets verpflichtet zu überprüfen, die konkreten artenschutzrechtlichen Untersuchungen in ihrem methodischen Vorgehen und ihrer Ermittlungstiefe ausreichen, um die Behörde in die Lage zu versetzen, die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sachgerecht zu überprüfen.

2. In einem ersten Schritt setzt Art. 44 BNatSchG auch in der Bauleitplanung deshalb gemäß § 2 Abs. 3 BauGB eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume voraus. Die Ermittlungstiefe ist abhängig von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von den zu erwartenden Auswirkungen des betreffenden Vorhabens. Der Einwand, einzelne Individuen im Untersuchungsbereich seien durch die Bestandsermittlungen nicht erfasst worden, ist beachtlich, wenn dargelegt wird, inwiefern das behauptete Defizit des Ermittlungsergebnisses gerade auf der Anwendung von solchen Methoden der Bestandserfassung beruht, die naturschutzfachlich nicht für vertretbar gehalten werden dürfen.

Wegen des individuenbezogenen Ansatzes der artenschutzrechtlichen Vorschriften sind Ermittlungen erforderlich, um die tatbestandlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände überprüfen zu können; dies erfordert jedenfalls Daten, denen sich in Bezug auf das Plangebiet die Häufigkeit und Verteilung der geschützten Arten sowie deren Lebensstätten entnehmen lassen. Ebenso hat die Planbegründung auf die Tatbestandsmerkmale in § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG im Einzelnen einzugehen und deren Verwirklichung in Bezug auf die streng oder besonders geschützten Arten zu analysieren und darzustellen; auch in Bebauungsplanverfahren sind die artenschutzrechtlichen Tatbestände abzuarbeiten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Neben einer Bestandserfassung vor Ort durch Begehung des Untersuchungsraums mit dabei vorzunehmender Erfassung des Arteninventars ist die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur geboten. Entsprechenden Hinweisen von Anwohnern und Naturschutzverbänden ist ebenfalls nachzugehen. Wie viele Begehungen zur Erfassung welcher Tierarten zu welchen Jahres- und Tageszeiten erforderlich sind und nach welchen Methoden die Erfassung stattzufinden hat, lässt sich nicht für alle Fälle abstrakt bestimmen, sondern hängt von vielen Faktoren ab, z.B. von der Größe des Untersuchungsraums, von der (zu vermutenden) Breite des Artenspektrums sowie davon, ob zu dem Gebiet bereits hinreichend aktuelle und aussagekräftige Ergebnisse aus früheren Untersuchungen vorliegen. Zum anderen wird die Plan(feststellungs)behörde regelmäßig gehalten sein, bereits vorhandene Erkenntnisse und Literatur zum Plangebiet und den dort nachgewiesenen oder möglicherweise vorkommenden Arten, zu ihren artspezifischen Verhaltensweisen und den für sie typischen Habitatstrukturen auszuwerten. Solche Erkenntnisse können sich - stets unter Berücksichtigung ihrer Validität und der Art ihres Zustandekommens - ergeben aus vorhandenen Katastern, Registern und Datenbanken öffentlicher Stellen, in denen über größere Zeiträume hinweg Erkenntnisse zusammengetragen werden, aus Abfragen bei den Fachbehörden und bei Stellen des ehrenamtlichen Naturschutzes, durch Auswertung von gutachtlichen Stellungnahmen aus Anlass anderer Planvorhaben oder aus Forschungsprojekten, schließlich aus der naturschutzfachlichen Literatur im Allgemeinen. Erst durch eine aus beiden Quellen (Bestandserfassung vor Ort; Auswertung vorhandener Erkenntnisse und Literatur) gewonnene und sich wechselseitig ergänzende Gesamtschau wird sich die Plan(feststellungs)behörde regelmäßig die erforderliche hinreichende Erkenntnisgrundlage verschaffen können. Dabei ist hinsichtlich der Bestandsaufnahme vor Ort zu berücksichtigen, dass es sich um eine Erhebung zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem aufgrund vielfältiger Einflüsse ständigem Wechsel unterliegenden Naturraum handelt. Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch angelegt sein mögen, stellen daher letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora im Plangebiet dar. Sie werden den ‚wahren‘ Bestand nie vollständig abbilden können (. ..). Deshalb sind Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur eine nicht gering zu schätzende Erkenntnisquelle, die verbleibende Unsicherheiten, Erkenntnislücken oder ein Manko im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort ausgleichen kann.

Eine neue, aktuelle Datenerhebung ist nur dann entbehrlich, wenn die Jahre zuvor immer wieder Bestandserfassungen stattgefunden haben.

Was Fledermäuse betrifft, so sind in sämtlichen einschlägigen Arbeitshilfen und Leitfäden als Standardmethode zur Bestandserfassung ein Methodenmix aus Habitatanalyse und Geländeuntersuchungen unter Einsatz von Detektoren, Horchboxen, Netzfängen etc. vorgesehen. Auf mehrfache

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Begehungen des Untersuchungsgebiets zur unterschiedlichen Nachtzeiten wird man im Regelfall nicht verzichten können. Vereinzelt Höfe und deren Dachböden sind bei Verdacht auf Fledermaushinweise zu überprüfen. Hierzu trägt auch der Umstand bei, dass neben der Habitatstruktur eines Lebensraums insbesondere dessen Lage im Raum entscheidend ist; diese zu bewerten fällt allerdings schwer, wenn etwa die Lage der Sommerlebensräume nicht ermittelt worden ist. Es leuchtet deshalb ein, dass für unterschiedliche Habitatausstattungen unterschiedliche Bearbeitungsintensitäten vorgeschrieben werden; auch die "Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Entwurf 2011 sieht zunächst eine Relevanzabschätzung des betroffenen Untersuchungsgebietes vor, an die sich eine Bestandserfassung der fledermauskundlich besonders bedeutsamen Habitate anschließt.

3. Ein Störungstatbestand i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann zum einen durch Trennwirkungen erfüllt werden, die von einem Neubauvorhaben ausgehen; darüber hinaus erfasst er auch bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der geschützten Anhang-IV- und Vogelarten in Form von akustischen und optischen Störwirkungen.

Eine lokale Population i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG umfasst diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem unmittelbar für die Lebens(raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (Scheid/er, Voraussetzungen der BlmSchG-Genehmigung nach Naturschutz- und Artenschutzrecht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss. Während für Nichtbrüter und ungefährdete Arten eine gruppenbezogene Beurteilung ausreicht, ist für gefährdete Arten eine einzelartbezogene Beurteilung geboten. Störwirkungen sind erst dann unerheblich, wenn sie jedenfalls aufgrund vorgesehener Schadensvermeidungs- und -minderungsmaßnahmen unterhalb der Schwelle der Populationswirksamkeit bleiben und daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der jeweiligen Art haben, wenn also die vertriebenen Tiere - mit oder ohne Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen - Ausweichquartiere finden und der eventuelle Brutausfall durch erhöhte Bruttätigkeit in den Folgejahren ausgeglichen wird.

4. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ist der Begriff der Fortpflanzungsstätte i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eng auszulegen. Er schließt jeden einem Zugriff zugänglichen, als Ort der Fortpflanzung dienenden Gegenstand und damit auch einzelne Nester ein; in zeitlicher Hinsicht betrifft das Verbot primär die Phase aktueller Nutzung der Lebensstätte. Jedoch ist der Schutz auszudehnen auf Abwesenheitszeiten, sofern nach den Lebensgewohnheiten der Art mit einer regelmäßigen wiederkehrenden Nutzung zu rechnen ist. Selbst wenn eine Vogelart die Neststandorte jährlich wechselt,

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

ist eine Fortpflanzungsstätte jedenfalls dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier beseitigt wird, in dem sich regelmäßig benutzte Brutplätze befinden.

Dabei geht das BVerwG davon aus, dass die Verbotsprüfung zweistufig zu erfolgen hat: Auf der ersten Stufe ist zu fragen, ob auf eine geschützte Lebensstätte mit einer der genannten Tathandlungen eingewirkt wird. Trifft dies zu, so sind auf der zweiten Stufe die Konsequenzen in den Blick zu nehmen, die damit für die von der betroffenen Lebensstätte für die sie nutzende Tiere erfüllte Funktion verbunden ist.

Was als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gilt, ist in erster Linie eine naturschutzfachliche Frage, die sich nach den Verhaltensweisen der jeweiligen Tierart richtet. In der Rechtsprechung des BVerwG ist hinreichend geklärt, dass der Ruhestättenbegriff nicht den allgemeinen Lebensraum der geschützten Arten und sämtliche Lebensstätten, sondern einen abgrenzbaren und für die betroffene Art besonders wichtigen Fortpflanzungs- und Ruhebereich umfasst; dieser muss einen nicht nur vorübergehenden, den artspezifischen Ansprüchen genügenden störungsfreien Aufenthalt ermöglichen.

Auch hier ist bei den gefährdeten Arten i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG eine einzelartbezogene Beurteilung erforderlich. Auch die Gesamtheit mehrerer im Dienst der Fortpflanzungs- oder Ruhefunktion stehender Plätze, die in räumlichem Zusammenhang einen Verbund bilden, kann eine geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.d. Art. 12 Abs. 1 d FFH-Richtlinie sein. Nahrungs- und Jagdreviere werden allerdings von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfasst, sondern allenfalls von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Der von der Ausnahmenvorschrift des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzte volle Funktionserhalt ist erst dann gegeben, wenn für die mit ihren konkreten Lebensstätten betroffenen Exemplare einer Art, also für den lokalen Bestand, die von der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahrgenommene Funktion vollständig erhalten bleibt, indem im räumlichen Zusammenhang entweder weitere geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zur Verfügung stehen oder durch entsprechende funktionserhaltende Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ohne zeitlichen Bruch bereitgestellt werden. Im Rahmen von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG muss davon ausgegangen werden können, dass ein Ausweichen der betroffenen Arten auf die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend wahrscheinlich sein wird. Hier kann nicht ohne Weiteres angenommen werden, eingriffsbetroffene Tiere könnten auf andere Flächen ausweichen, sondern eine solche Ausweichmöglichkeit besteht nur dann, wenn sich im räumlichen Zusammenhang geeignete Habitatstrukturen finden und diese Flächen nicht schon von Artgenossen oder Arten mit vergleichbaren Habitatansprüchen besetzt sind, was im Vorfeld zu untersuchen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff des räumlichen Zusammenhangs auf die artspezifischen Vernetzungsdistanzen abhebt; etwaige Ersatzlebensräume müssen sich innerhalb des Aktionsradius der betroffenen Individuen befinden.

Hinsichtlich der Anforderungen an den zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Zeitpunkt des Eingriffs und der Wirksamkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen steht außer Frage, dass funktionserhaltende Maßnahmen

grundsätzlich sofort mit dem Eingriff zur Verfügung stehen müssen, um die zeitliche Kontinuität der Funktion der Lebensstätte zu sichern. Die neu geschaffenen bzw. aufgewerteten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten müssen von den eingriffsbetroffenen Individuen mit mindestens hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden; diese hohe Wahrscheinlichkeit kann sich entweder auf Erfahrungswissen hinsichtlich der generellen Eignung einer Maßnahme oder auf einen im Einzelfall durch Experten geführten Eignungsnachweis gründen. Danach empfiehlt sich für jede Vogelart bzw. Vogelartgruppe und für jede vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine detaillierte Maßnahmebeschreibung mit Angaben zur Entwicklungszeit der Maßnahme oder zur gestuften Vorgehensweise aus kurz-, mittel- und langfristig wirkenden Maßnahmen.

6. Ein Verstoß gegen die § 44 BNatSchG kann in der Bauleitplanung nicht einfach über § 1 Abs. 7 BauGB weggewogen werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bebauungsplan nämlich nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden.

In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, strikt bindende Schranke, die allerdings lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Lässt sich aber bereits im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennen, dass der Bebauungsplan wegen der sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergebenden Hindernisse nicht verwirklicht werden kann, verfehlt er seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag und ist daher wegen eines Verstoßes gegen die Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam. Außerdem erweist sich in einem solchen Fall die in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB nochmals konkretisierte Aufgabe der Bauleitplanung - eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten - als undurchführbar.

Hier wurden trotz naturschutzfachlicher Einschätzungsprärogative sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Arten beachtliche Fehler in der Artenschutzrechtlichen Einordnung vom 30.10.2019 begangen. Jene wurde 1: 1 im Planentwurf vom 07.04.2020 übernommen.

a) Zunächst einmal bedarf es hinsichtlich der Bestandsaufnahme einer Erklärung für die Diskrepanz zwischen den Beobachtungen der Anwohner zum Arteninventar (vgl. Anlage zu Nr. 2.2 der Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2020 - 07.02.2020 <Öffentlichkeit> / 23.12.2019 - 07.02.2020 <Behörden> zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung) und denjenigen Beobachtungen der Gutachter, auf die in der „Artenschutzrechtlichen Einordnung nach § 44 BNatSchG“ vom 30.10.2019 und folglich im Planentwurf vom 07.04.2020 zurückgegriffen wurde. Dies könnte ein Indiz für methodische Fehler und zu geringe Ermittlungstiefe im

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Die Felderhebungen erfolgten nach fachlich anerkannten Feldmethoden nach Südbeck et. al. Diese entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaften. Die Kartierungen wurden durch einen fachlich qualifizierten Ornithologen durchgeführt. Die Ergebnisse sind fachlich belastbar.

Zufallsbeobachtungen von Laien sind in diesem Zusammenhang nicht zu beachten. Die Ergebnisse wurden von der zuständigen UNB fachlich verifiziert, Einwendungen seitens der Fachbehörden liegen nicht vor. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Rahmen der Bestandsaufnahme sein.

Während sich in der Liste der Anwohner sogar Vogelarten des Anhangs 1 und II der Vogelschutzrichtlinie für europäische Vogelarten finden, wie der Rotmilan, die Kornweihe, die Wiesenweihe, der Eisvogel, der Mittelspecht, der Halsbandschnäpper, die Ringdrossel oder der Grauammer, nennt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hier nur den Rotmilan, der nicht beobachtet wurde, und den Turmfalke, der nur als Überflieger registriert wurde.

Liest man die Ergebnisse der ZAK-Abfrage unter Ziff. 5 und der Freilanduntersuchungen unter Ziff. 6.1 der Artenschutzrechtlichen Einordnung zu den Vogelarten unter Berücksichtigung der Methodik der Vogelkartierung unter Ziff. 4.1 der Artenschutzrechtlichen Einordnung, so fällt zu allererst auf, dass sowohl die Begehungen als auch der Rückgriff auf die ZAK-Abfrage und andere Erkenntnisquellen (z.B. Sübeck et al. 2005) ausschließlich dazu dienen, die Brutvogelvorkommen zu erheben, obwohl es in § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG nicht nur um die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten geht, sondern auch um die Ruhestätten, die Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Die Bestandsabfrage hat aber im Hinblick auf jeden einzelnen Tatbestand der Zugriffsverbote des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen und nicht nur auf einzelne Ausschnitte hiervon. In der Artenschutzrechtlichen Einordnung wurde aber lediglich noch reflexartig den Jagd- und Nahrungshabitaten Beachtung geschenkt (vgl. Tab. 3 der Artenschutzrechtlichen Einordnung), die gar nicht mal so sehr unter dem Schutzregime des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG stehen. Wurde aber nur nach Brutvögeln Ausschau gehalten, hatte die Bestandsaufnahme nicht sämtliche Aspekte und relevanten Zeiträume des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG im Blick. Das erklärt auch, weshalb die Vogelbeobachtungen auch nur einmalig im Zeitraum April bis Juli 2018 mit 5 Begehungen für jeweils 2 Stunden, jeweils in den frühen Morgenstunden zwischen einer halben Stunde vor Sonnenaufgang und 11 Uhr durchgeführt wurden. Vögel, die den relevanten Bereich als Ruhe- und Erholungsstätte nutzen, kommen aber gerade im Sommer zu späteren Tageszeiten vor, wenn es besonders heiß wird und sie sich in den nahen Bauchläufen von Waidach und Breitenbach Erfrischung versprechen. So wundert es nicht, dass die Anwohner die streng geschützten Arten gerade dabei beobachtet haben, wie sie die beiden Gewässer vornehmlich als Badestelle benutzt haben, also weder als Brutplatz noch als Jagd- oder Nahrungshabitat. Und manche Arten wie die Ringdrossel und der Halsbandschnäpper nutzen das Areal nur zu ganz anderen Jahreszeiten, etwa als Überwinterungszeiten i.S.v. Art. 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Es wäre deshalb geboten, erst recht nach den entsprechenden Hinweisen aus der Anwohnerschaft, die Vogelbeobachtungen auch zu anderen Jahres- und Tageszeiten mehrmals zu wiederholen und sich nicht nur auf einen einmaligen Beobachtungszeitraum innerhalb eines Jahres zu verlassen, zumal es auch Arten gibt, die ein Revier nicht jedes Jahr nutzen, sondern unregelmäßig wiederkehren, was ein Denken über größere Zeiträume voraussetzt. Auch liegt es nahe, noch weitere Erkenntnisquellen zu Rate zu ziehen.

Die bisherige Auswertung vorhandener Erkenntnisse und

Die ZAK-Abfrage wird im Zuge der Prüfung der Artenschutzrechtlichen Relevanz durchgeführt. Anhand der Ergebnisse der Abfrage sowie anhand der durch eine Biotoptypenkartierung ermittelten Lebensraumausstattung wird auf die potenziell vorkommenden und erhebungsrelevanten Arten zurückgeschlossen. Diese sind dann durch Felderhebungen nach fachlich anerkannten Standards zu überprüfen. Dies betraf im vorliegenden USG die Tiergruppen Vogel und Fledermaus.

Alle nach §44 BNatSchG zu betrachtenden Verbotstatbestände inkl. der Störung wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung beachtet. Dazu gehören auch Ruhestätten, Mauser, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Das USG hat in Bezug auf Mauser, Überwinterungs- und Wanderzeiten keine Relevanz, da es u.a. räumlich begrenzt, innerorts und eine entsprechende Biotopausstattung fehlt. Der Einwand ist unbegründet. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Ausführungen entbehren jeder fachlichen Substanz. Aufenthalts- und Erhebungszeiten sind nach fachlichen Standards durchgeführt worden.

Zufallsbeobachtungen von Laien, die keine fachlichen Erhebungs- und Dokumentationsstandards aufweisen sind nicht einschätzungsrelevant.

Die „Badestelle“ ist in Hinblick auf die verbotstatbeständliche Einordnung irrelevant. Nicht jedoch Brut- Jagd- und Nahrungshabitate, dies belegt auch der gemäß §44 BNatSchG Abs- 1 – 5 durchzuführende Prüfraumen

Vorhandene Erkenntnisse wurden

Fachliteratur lässt hier zu wünschen übrig. Die unzureichende ZAK-Abfrage allein scheint sich an der Roten Liste Baden-Württemberg zu orientieren und weniger an den europäischen Vogelarten oder der Roten Liste Deutschland, wie der Vergleich auch mit den Feldbeobachtungen bestätigt. Gerade bei den Europäischen Vogelarten ist von Art zu Art das Nichtvorliegen der einzelnen Verbotstatbestände des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG zu dokumentieren. Auch die Fledermauserfassung ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Rechtsprechung unbefriedigend. Zwar wurde hier nochmal eine Begehung im Jahre 2019 wiederholt, nachdem im Jahr 2018 zahlreiche Stellen wegen Hochwassers nicht begehbar waren, verbunden mit den entsprechenden Unsicherheiten bei der Bestandsaufnahme (Begriffe wie „vielleicht“, „eventuell“ und „wahrscheinlich“ auf Seite 12 f. der Artenschutzrechtlichen Einordnung zeugen hiervon); doch fand die Zweitbegehung wieder im selben Zeitraum statt, und während bei der Erstbegehung wenigstens noch ein BATDetector - allerdings ohne Aufnahmegerät - verwendet wurde, fand die nochmalige Begehung zur Überprüfung der bislang schwer zugänglichen Orte nur mittels Ausspiegelung statt, und auch nur im Hinblick auf ein mögliches Quartier der Zwergfledermaus und nicht mehr im Hinblick auf andere bedrohte Fledermausarten. Weder die Erstbegehung noch die Zweitbegehung genügt damit den Anforderungen im Urteil des BVerwG vom 06.11.2013.

b) Zusätzlich wurden einige erhebliche Bewertungsfehler im Sinne der Rechtsprechung begangen. Die Artenschutzrechtliche Einordnung vom 30.10.2019 ist deshalb schon untauglich zur Rechtfertigung des Planentwurfs vom 07.04.2020 im Lichte der Zugriffsverbote des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG und deshalb zu wiederholen, weil es von einem Bauvorhaben mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ausgeht, im aktuellen Planentwurf nun aber einer GRZ von 0,6 erlaubt ist, das Vorhaben also ganz andere Auswirkungen auf die betroffenen Arten ausüben kann. Erschwerend kommt hinzu, dass der Gewässerumbau in der artenschutzrechtlichen Einordnung vom 30.10.2019 nicht weiter und für die in der Umgebung evtl. vorkommenden Tierarten nur die – auch noch falsch - Kulissenwirkung durch das geplante Baugebiet betrachtet wurde, obwohl diese Renaturierungsmaßnahme ganz offensichtlich eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.d. Art. 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zugunsten des Planungsvorhabens „Wohnen an der Waidach“ ist und ohne diese Planung nicht in Erwägung gezogen wurde. Folglich hätte eine Bewertung des Gewässerumbaus der Waidach auch im Rahmen der

ausgewertet und dokumentiert.

Verweis auf Methodenteil der artenschutzrechtlichen Einschätzung: Die im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu betrachtenden Arten sind im Naturschutzgesetz klar geregelt, ebenso die methodische Vorgehensweise bei der Behandlung der Arten.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei der Betrachtung des Artenschutzes ist zwischen Belangen des Wasserrechtsverfahrens und des Bebauungsplans zu differenzieren. Eine Verknüpfung der jeweiligen Erhebungen ist fachlich nicht geboten. Der Einwand ist somit unerheblich.

Die verwendete Technik entspricht dem gängigen technischen Standard um den im USG vorkommenden Artenbestand zu ermitteln und um Ausflugskontrollen und/oder Kontrollen auf Jagdhabitate durchzuführen.

Die Begehung in 2019 war eine Statuskontrolle des ermittelten Quartiers. Das heißt es erfolgte eine genaue Kontrolle aller Gebäude. Die Kontrolle erfolgte daher auf Sicht (Kotspuren, Körperfett, Geruch,...) Ein Zwischenquartier (mögliches Schwärmquartier) wurde festgestellt. Durch den Begang in 2019 wurde nachgewiesen, dass das Zwischenquartier (wie vermutet) keine dauerhafte Wochenstube oder Männchenquartier ist; dazu hätte man entsprechende Spuren und/oder Tiere antreffen müssen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet. Die Grundflächenzahl ist bei der Einschätzung unerheblich, wesentlich ist in diesem Zusammenhang der Abriss der bestehenden Gebäude. Weiteres siehe vorangegangene Ausführungen.

Im Fachbeitrag wurde bezuggenommen (siehe auch Fachbeitrag, S.14) auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 – 3. Hierzu wurden, so erforderlich, umfangreiche konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen festgelegt.

Artenschutzrechtlichen Einordnung vom 30.10.2019 vorgenommen werden müssen. Bei den Auswirkungen des Vorhabens unter Ziff. 3.1 kommt hinzu, dass die Artenschutzrechtliche Einordnung vom 30.10.2019 überhaupt nicht gemäß der Rechtsprechung die Verbotstatbestände im Einzelnen abarbeitet und sauber zwischen den Ziffern 1 bis 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG differenziert. Eine Zuordnung der Auswirkungen des Planungsvorhabens zu den einzelnen Tatbeständen des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG findet fast nicht statt. Das Thema Ruhestätten i.S.d. Art. 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG fällt völlig unter den Tisch. Allenfalls bei den Fledermäusen wurde kurz auf die Quartierplätze eingegangen. Im Ergebnis wird aber dann lediglich pauschal geschlussfolgert, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durchgeführt werden müssen, um irgendeinen Verbotstatbestand des Art. 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Das ist zu ungenau! Und schließlich wurde nur beim Rotmilan wurde auch mal in Erwägung gezogen, welche Auswirkungen die Bebauung auf die Entwicklung der (lokalen) Population i.S.v. Art. 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG womöglich haben könnte.

c) Auf der Grundlage der Artenschutzrechtlichen Einordnung vom 30.10.2019 lässt sich weder zuverlässig beschließen, ob und welche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausreichen, um die tatbestandliche Erfassung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Einzelnen ausschließen zu können, und falls nicht, welche Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegebenenfalls in Frage kommen, abgesehen davon, dass der Plangeber nicht einmal verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Vogelwelt in seinen Planentwurf vom 07.04.2020 unter Ziff. 1.14.3 entgegen der Empfehlung der Artenschutzrechtlichen Einordnung vom 30.10.2019 aufgenommen hat, im Unterschied zur Tiergruppe der Fledermäuse. Insbesondere im Rahmen von § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG wäre zu hinterfragen gewesen, ob neben den Seniorenunterkünften auch der Teilaspekt Wohnen für Familien noch als zwingender Grund im Sinne der Vorschrift angesehen werden kann. Zwingende Gründe des § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG entsprechen denjenigen des § 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG, mit der Folge, dass nur besonders schwerwiegende öffentliche Belange als Ausnahmerechtfertigung in Betracht kommen. Das OVG Hamburg hat Eingriffe in die Lebensstätten geschützter Arten nicht für gerechtfertigt gehalten, wenn der Bebauungsplan lediglich das Ziel verfolgt, das Angebot an neuen Wohnbauflächen vorwiegend für Familien und Kinder zu erhöhen.

Nicht nur deshalb hätte anschließend bei der Alternativenprüfung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG darüber nachgedacht werden müssen, ob die vorhabenbezogene Angebotsplanung nicht überdimensioniert ist und schonendere Ausführungsalternativen in Betracht kommen, etwa, dass auf das barrierefreie Mehrfamilienhaus angrenzend zur Waldachstraße verzichtet wird und das Pflegeheim diesen Raum nutzt, um eine Bebauung der Kurparkerweiterungsfläche so gering wie möglich halten zu können, denn wirklich wichtig ist nach allen Ausführungen der

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Nach unseren Erkenntnissen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 – 3 unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen ausgelöst. Somit wird auch keine Ausnahmerechtfertigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

S.O.

Gemeinde nur, dass endlich ein Seniorenheim in der Gemeinde Waldachtal entsteht. Doch auch beim Seniorenheim wird eine Bedarfsprüfung und ein Bedarfsnachweis zu verlangen sein, bevor die hohen Maßfestsetzungen für die bauliche Nutzung im Planentwurf vom 07.04.2020 im lichte des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG abgesegnet werden können. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ist wie § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG nämlich im Sinne eines strikt beachtlichen Vermeidungsgebots auszulegen, ohne ein irgendwie geartetes Ermessen. Zumutbare Alternativen i.S.v. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG deshalb sowohl Standortalternativen als auch Ausführungsalternativen sein, sofern die Variante von geringerer Eingriffsintensität und sich mit ihr der Projektzweck noch erreichen lässt, die Variante also nicht auf ein anderes Projekt hinausläuft. Der Vorhabenträger darf von einer ihm technisch an sich möglichen Alternative aber erst Abstand nehmen, wenn diese ihm unverhältnismäßige Opfer abverlangt oder andere Gemeinwohlbelange erheblich beeinträchtigt werden. Vor Ablehnung einer Ausführungsalternative kann eine Bedarfsrechtfertigung geboten sein.

Bislang schwebt lediglich eine Zahl von 40 bis 45 Plätzen für das Seniorenheim im Raum (vgl. Niederschrift der öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates am 28.04.2020, veröffentlicht in: Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, dort Seite 3). Dafür braucht es aber keines Gebäudes, das 90 Plätze, also doppelt so viele vorsieht (dazu der Artikel „Anwohner äußern ihre Bedenken“ von Andreas Wagner im Schwarzwälder Boten vom 22.04.2020). Schließlich stellt sich die Frage, ob als Ausgleichsmaßnahmen auch solche in Frage kommen, die ihrerseits mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind (dazu mehr im Anschluss).

III. Ist der Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach“ kein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, greift auch nicht die Vergünstigung des §§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach ein Ausgleich im Sinne der §§ 13 Satz 2, 15 Abs. 2 BNatSchG entbehrlich ist, weil Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 Absatz 1 BNatSchG, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, fiktiv als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dann - wie im Normalfall – neben den artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten (vgl. auch § 18 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

1. Der Gesetzgeber bringt mit § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Ausdruck, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen haben. Gegenüber anderen öffentlichen, beispielhaft in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB aufgeführten Belangen haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch insoweit eine herausgehobene Bedeutung, als in der Bauleitplanung nicht nur darüber zu entscheiden ist, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich überhaupt rechtfertigen lassen, sondern auch darüber, ob und in welchem Umfang für – angesichts vorrangiger

Unzutreffend, s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.

städtebaulicher Erfordernisse - unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist. Die Gemeinde hat danach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob aufgrund des Plans Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Sie hat ferner Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Trägt die Gemeinde diesen Pflichten nicht hinreichend Rechnung, liegt hierin ein Ermittlungsdefizit. Ein bestimmtes fachliches Verfahren für die Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds und des insoweit gegebenen Ausgleichsbedarfs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gesetzlich nicht vorgegeben. Die planende Gemeinde hat deshalb die Aufgabe, die zu erwartenden Eingriffe zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden, in eigener Verantwortung zu erfüllen.

Der Gemeinde steht dabei sowohl hinsichtlich der Bewertung der Eingriffswirkungen als auch hinsichtlich der Bewertung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Die von der Gemeinde vorgenommenen Quantifizierungen bei Eingriffswirkungen und Kompensationsmaßnahmen sind daher nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle zugänglich; sie sind vom Gericht hinzunehmen, sofern sie im Einzelfall naturschutzfachlich vertretbar sind und auch nicht auf einem Bewertungsverfahren beruhen, das sich als unzulängliches oder gar ungeeignetes Mittel erweist, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Beschreibung und Bewertung der vorhabenbedingten Eingriffe sowie der vorzusehenden landespflegerischen Maßnahmen zu deren Vermeidung bzw. - soweit unvermeidbar - zu deren Kompensation können regelmäßig dem landespflegerischen Begleitplan entnommen werden.

Im Planentwurf finden sich aber nur rudimentäre Ausführungen zum Artenschutz (Ziff. 7.3 der Begründung zum Planentwurf vom 07.04.2020), zu den Auswirkungen auf das Klima (Ziff. 7.4. der Begründung zum Planentwurf vom 07.04.2020), zum Hochwasserschutz (Ziff. 7.5 der Begründung zum Planentwurf vom 07.04.2020) und zum Immissionsschutz (Ziff. 7.6 der Begründung zum Planentwurf vom 07.04.2020).

2. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist anzunehmen, wenn die Veränderung von einem gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig und störend empfunden wird. Bei Grundflächen i.S.v. § 14 Abs. 1 BNatSchG wird das äußere Erscheinungsbild geprägt von geomorphologischen Erscheinungen, wie Berge, Hügel, Täler, fließende oder stehende Gewässer, aber auch durch seine charakteristischen Pflanzenbestände.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch eine konkrete Anlagenplanung vermieden werden, die sich eng an die schon bestehenden, das Landschaftsbild prägenden Einrichtungen orientiert. Gefordert ist aber die Herstellung

Wird zur Kenntnis genommen.

ähnlicher, gleichwertiger, wenngleich mit der beeinträchtigten nicht identischer Funktionen.

Baumpflanzungen können das Landschaftsbild deshalb regelmäßig nur bei kleinen Eingriffen vollständig landschaftsgerecht wiederherstellen, wie etwa einem Abgrabungsvorhaben, das vollständig verfüllt wird.

Maßgebend ist grundsätzlich das Kompensationskonzept des Landschaftspflegerischen Begleitplans. Hier steht die Gemeinde Waldachtal vor dem Dilemma, dass zum Bauplanungsvorhaben „Wohnen an der Waldach“ überhaupt kein landschaftspflegerischer Begleitplan vorliegt, der die Auswirkungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf das Landschaftsbild vollständig untersuchen würde. Der den Planunterlagen beigefügte Landschaftspflegerische Begleitplan vom 12.04.2019 betrifft nur die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung an der Waldach zwischen Brettenbach und ZOB Lützenhardt in Waldachtal - Lützenhardt“, enthält also bestenfalls einen Ausschnitt der möglichen Eingriffe, zumal das Vorhaben Süd im Landschaftspflegerischen Begleitplan nur entfernt mit dem Bauplanungsvorhaben „Wohnen an der Waldach“ zu tun hat. Wohl auch deshalb - und weil die Gemeinde Waldachtal fälschlicher Weise davon ausgeht, dass eine Prüfung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wegen § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich ist – findet im Planentwurf vom 07.04.2020 eine Auseinandersetzung mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 12.04.2019 überhaupt nicht statt. Dennoch hält der Landschaftspflegerische Begleitplan unter Ziff. 1.7. fest, dass die Vorhabensflächen durch die umgebenden Siedlungsbereiche in ihrem Erscheinungsbild maßgeblich geprägt sind. Nur weil die beanspruchten Flächen nach Fertigstellung der Renaturierung der Waldach wieder vollständig begrünt und bepflanzt, technische Elemente in der Waldach zurückgebaut und naturnah umgestaltet werden, entstünden keine anlagenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild über die vorhandene Bestandssituation hinaus. Neben dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom 12.04.2019 kommt hier deshalb dem Kurentwicklungsplan noch einmal eine besondere Bedeutung zu, nach dessen Vorwort „die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Eingliederung der Bausubstanz in die Natur bei Vermeidung eines weiteren Ausufers der Ortsteile“ für Waldachtal Priorität hat. Gemäß Kapitel A6 Ziff. 6.2.4. und 6.2.5. sind die vorhandenen Bachauen ein wesentliches Merkmal der Landschaft. Ein ebenfalls wichtiges Merkmal stellen die umfangreichen, im Sommer blühenden Wiesenflächen dar, die in Bereichen, die der Kurerholung dienen, nicht (zu Ackerflächen) umgewandelt werden. Vorhandene Feuchtgebiete bilden ökologische Ausgleichsflächen und dürfen deshalb nicht trocken gelegt werden. Das Kapital Waldachtals liegt in der intakten Landschaft, der guten Luft und der dörflichen Struktur. Alle Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung dieser Umweltqualitäten führen könnten, müssen unterbleiben (so die Oberziele des Kurortentwicklungsplans für die Fremdenverkehrsentwicklung zu Beginn von Kapitel E1). Ein Massivbau, wie er derzeit geplant ist, passt nicht in dieses Landschaftsbild. In diesem Zusammenhang ist auch zu fragen, ob nicht ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vorliegt,

wenn hier entgegen der Vorgaben des Kurortentwicklungsplans geplant wird. Aber auch, weil das RP Karlsruhe am 31.01.2020 zu verstehen gegeben hat, dass die Planungen dem Regionalplan Nordschwarzwald widersprechen, wonach der nördlichen Teil (ehemalige Kurerweiterungsfläche) als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus gem. PS 3.3-5 G (2) dargestellt ist (Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2020 - 07.02.2020 <Öffentlichkeit>/ 23.12.2019 - 07.02.2020 <Behörden> zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach“ sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung, Ziff. 1.1). Eine bloße Anpassung gemäß § 13a Abs. 2 „ Nr. 2 BauGB ist hier nicht möglich, wie die Gemeinde zu glauben scheint.

Dass ein ganz anderes Ergebnis herauskommt, wenn man zusätzlich die Planungen zum Vorhaben „Wohnen an der Waidach“ heranzieht, beweist der Umweltbericht zum „Flächennutzungsplan 2030 - 2. Punktuelle Änderung“ vom 21.11.2018. Obwohl jener damals noch lediglich von einer GRZ von 0,4 und kleinteiliger Wohnbebauung ausging, sah er schon dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortschaftsbildes bei einer Bebauung der ursprünglichen Kurparkerweiterungsfläche „durch den Verlust einer typischen ausgeprägten kleinen Auelandschaft an der Waidach“ gegeben (Ziff. 3.4.6). In Ziff. 3.4.10 empfiehlt der Umweltbericht für das Bauplanungsverfahren deshalb, das eine Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe stattfindet, um das Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren. Ebenso eine Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, insbesondere eine weitgehende Freihaltung der nördlichen Plangebietsteile von Bebauung. Die Festlegung eines MU mit einer GRZ von 0,6 und einer maximalen GH von 14,00 über EFH entspricht dem nicht. Ebenso wenig eine Baugrenze, die nahezu das gesamte Flurstück Nr. 683 (ehemals Fist.Nr. 1320) und Nr. 271 abdeckt und lediglich das kleine Flurstück Nr. 272 verschont. Ob es angesichts dessen ausreichen wird, dass in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht wurden, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen (siehe Ziff. 4 der Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 07.04.2020), erscheint mehr als zweifelhaft. Zumal die Vorgabe gestrichen wurde, dass die bauliche Verdichtung mit einem homogenen Erscheinungsbild erzielt werden soll (siehe Ziff. 9 der Begründung zum Planentwurf vom 07.04.2020, mit der Folge, dass alle Optionen beim Maß der baulichen Nutzung zulässig wären, auch solche, die sich als Fremdkörper gegenüber der vorhandenen Bebauung erweisen. 3. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts i.S.v. § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB meint zunächst den aktuellen Zustand des Wirkungsgefüges zwischen seinen einzelnen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB bezeichneten Bestandteilen, geht darüber aber insoweit hinaus, als der Begriff der "Fähigkeit" vorhandene, derzeit aber noch nicht aktualisierte Potenziale einschließt. Eine Beeinträchtigung erfährt die Leistungs- und Funktionsfähigkeit dieses Wirkungsgefüges, wenn einzelne seiner Faktoren oder ihr ökologisches Zusammenwirken in

einer Weise gestört werden, die sich nach ökologischen Maßstäben als Verschlechterung darstellt.

a) Um den Tatbestand des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen, reicht - ganz im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes - schon die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung aus. Eine Beeinträchtigung ist erheblich, wenn sie nach Art, Umfang und Schwere im Verhältnis zur ökologischen Qualität des betroffenen Naturhaushalts von Gewicht ist. Dabei ist insbesondere auf das Schutzwürdigkeitsprofil der betroffenen Naturgüter und das Gefährdungsprofil des Eingriffs abzustellen. Berücksichtigt werden sowohl formell ausgewiesene Schutzgebiete, die wegen des flächendeckenden Charakters der Eingriffsregelung nicht betroffen zu sein brauchen, als auch tatsächlich vorkommende Typen schutzwürdiger Lebensräume und Landschaftsstrukturen.

Die Bestimmung des Gefährdungsprofils orientiert sich u.a. an der Dimension des Projekts und seinen wesentlichen Wirkungsparametern. Im Ergebnis muss es sich um eine Beeinträchtigung von spürbarem Gewicht oder zumindest um eine nach Art, Umfang und Schwere des Eingriffs nicht völlig unwesentliche Beeinträchtigung handeln. Erheblich sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts dann, wenn sie nicht von geringer Bedeutung und mit den in § 1 BNatSchG bezeichneten Zielen (und früher auch den Grundsätzen des § 2 BNatSchG a.F.) unvereinbar sind. Die Intensitätsschwelle ist im Hinblick auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts umso eher überschritten, je empfindlicher das jeweilige Ökosystem und je schutzwürdiger die betroffenen Bestandteile des Naturhaushalts sind. Negative Einwirkungen liegen z.B. vor, wenn einzelne Elemente des Naturhaushalts wie Tiere und Pflanzen in ihrer Anzahl reduziert werden.

b) Zu den Auswirkungen auf die Naturgüter Tiere und Pflanzen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB kann auf Gliederungspunkt II. verwiesen werden, denn wenn die Anzahl der Tier- und Pflanzenarten für das ungestörte Funktionieren des Ökosystems und seine Stabilität von entscheidender Bedeutung ist, kann eine Beeinträchtigung insbesondere dann angenommen werden, wenn Populationen von Tier- und Pflanzenarten die Lebensgrundlage entzogen wird, die Artenvielfalt abnimmt oder sich die Individuenzahl der Arten verringert (Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 14. Januar 2019- 2 M 114/18-, Rn. 18, juris). Soweit in diesem Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mittelbar auch der Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG betroffen ist, verweisen wir an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 1.3.

Wenn der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 12.04.2019 der Vorhabensfläche Nord im Abschnitt 1.6. attestiert, sie umfasse zum überwiegenden Teil artenarme Fettwiesen mittlerer Standorte (Biototyp 33.41), die sich längs der Waidach und im Süden zwischen der Waidach und angrenzenden bebauten Flächen, wo die Wiesen besonders artenarm ausgebildet sind, hinziehen, wird gleich im Anschluss deutlich, dass sich diese Einschätzung allein auf die Artenvorkommen „in der Wiese“ beziehen. Ausgeklammert

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

bleibt gerade das Vogelartenvorkommen „auf der Weise“. Auch die anschließenden Ausführungen zum Biototyp 52.33 (Gewässerbegleitende Gehölzstreifen längs der Waidach), wonach jene im Gebiet sehr schmal und teils licht und lückig bzw. relativ jung und strukturarm ausgebildet seien, berücksichtigt nicht deren Funktion als Herberge für die Vogelwelt. Umso verblüffender ist dann, dass der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 12.04.2019 unter Ziff. 1.7. wie von selbstverständlich vorab nicht ausschließen will, dass allein durch die Renaturierung der Waidach Biotope und die biologische Vielfalt erheblichen Auswirkungen ausgesetzt sein wird. Dasselbe gilt für Tiere und Pflanzen. Abgesehen davon räumt auch der Landschaftspflegerische Begleitplan unter 2.1. ein, dass teilweise auch hochwertiger Auwald betroffen ist.

Sofern man zutreffender Weise davon ausgeht, dass § 13a BauGB hier nicht einschlägig ist, ist in diesem Zusammenhang § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB zu beachten, der Ausgleichsmaßnahmen schon vor dem eigentlichen Eingriff in Natur und Landschaft erlaubt und Rechtsgrundlage für das bauplanungsrechtliche „Ökokonto“ ist, auf dem die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen gewissermaßen „anspart“, um diese mit künftigen, oft noch unbekanntem planbedingten Eingriffe gewissermaßen verrechnen zu können. Die Gemeinde soll damit die Möglichkeit erhalten, im Vorgriff auf spätere Festsetzungen in einem Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen und diese dann den mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Eingriffen zuzuordnen. Das bauplanungsrechtliche Ökokonto, dessen Einsetzbarkeit in der Bauleitplanung sich aus der bereits genannten Regelung in § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB ergibt, ist aber zu unterscheiden von dem für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gedachten, naturschutzrechtlichen Ökokonto, das in § 16 Abs. 2 BNatSchG und den auf der Grundlage dieser Bestimmung erlassenen landesrechtlichen Vorschriften geregelt ist. Voraussetzung für die Verrechnung nach dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto ist vielmehr, dass sowohl die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als auch die bereits im Vorgriff vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des gleichen Verfahrens ermittelt und bewertet worden sind.

Mal abgesehen davon, dass hier deshalb schon problematisch ist, dass der Landschaftsplanerische Begleitplan vom 12.04.2019 zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich unter Abschnitt 4 auf die ÖKVO vom 19.12.2010 zurückgreift, kommt hinzu, dass die vorgenommene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich das Bauplanungsvorhaben „Wohnen an der Waidach“ noch gar nicht im Blick hat. Gerade hier könnte es sich als besonders schwerwiegend erweisen, dass eine positive Ökobilanz nur unter Inkaufnahme von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (hier: Renaturierung der Waidach) erzielt werden kann, die ihrerseits einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, denn für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kommen nur Flächen in Betracht, die auch aufwertungsbedürftig und -fähig sind, d.h. die in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit

dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Flächen, die bereits ökologisch hochwertig sind und deshalb ein vergleichsweise geringes Verbesserungspotential aufweisen, dürfen regelmäßig nur nach vorheriger Prüfung, ob nicht auf eine Alternativfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit zurückgegriffen werden kann, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, insbesondere bei Flächen, die ökologisch nicht geringwertig sind, wie etwa bei der Beseitigung eines Baumbestandes oder von Strauchreihen. Soweit Kleintiere und Vögel in einem Baumbestand günstigere Lebensbedingungen als auf einer Fläche ohne Baumbestand vorfinden, ist seine Bedeutung für die Tierwelt umso höher zu veranschlagen, je weniger Bäume und Sträucher in seiner Nähe sind.

Soweit die Gemeinde Waldachtal den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2030 - 2. Punktuelle Änderung vom 21.11.2018 entgegenhalten will, muss widersprochen werden, weil dieser erstens im Bauplanungsverfahren „Wohnen an der Waidach“ bislang überhaupt nicht erwähnt wird oder sonstwie eine Berücksichtigung findet; zweitens davon ausgeht, dass wegen der geringeren Grundflächenzahl (GRZ) in Wohngebieten der Anteil an versiegelten / überbauten Flächen gegenüber der Altplanung abnehmen wird, was nach Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung im neuen Planentwurf vom 07.04.2020 nicht mehr realistisch ist; und drittens er die zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna der Klärung im Bebauungsplanverfahren überlässt, nicht ohne aber der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) den Hinweis mit auf den Weg zu geben, dass auf eine Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu achten sei, „insbesondere sollten die nördlichen Plangebietsteile weitgehend von Bebauung frei bleiben“ (Ziff. 3.4.10).

c) Die Schutzgüter Boden und Fläche werden noch durch Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB verstärkt, wonach auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Damit wird der Zielsetzung des § 1 BBodSchG entsprochen, die Funktionen des Bodens insbesondere in seiner natürlichen Funktion als Lebensgrundlage sämtlicher Organismen, Bestandteil des Naturhaushalts und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG). Dem Schutz vor Flächeninanspruchnahme und Versiegelung dienen insbesondere die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sowie die Dimensionierung der Bebauung (Maß) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO über die Grundfläche. Dass hierbei Fehler begangen wurden, wird noch an anderer Stelle zu zeigen sein (siehe Gliederungspunkt VI.3.).

Da es sich hier um eine Abwägungsdirektive handelt, bedarf es einer besonderen Rechtfertigung, weshalb die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden. Selbst im Anschluss an die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen hat der Plangeber nach wie vor die konkrete Standortwahl zu begründen, sich also inhaltlich mit den in Betracht kommenden Alternativen auseinanderzusetzen. In einem ersten Schritt sind die Flächen zu ermitteln, die sich überhaupt

Wird zur Kenntnis genommen.

für eine entsprechende Konzeption eignen (quantitative Prüfung). Gerade bei der Planung von Wohnbauflächen kann eine dezentrale Verteilung vorzugswürdig sein; dabei ist auf die Deckung des Wohnbedarfs abzustellen und nicht auf die Realisierung vieler Wohneinheiten auf einer zusammenhängenden Fläche. Eine Planung, die überdimensioniert ist und somit an einem tatsächlichen Bedarf vorbeigeht, verstößt gegen § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB. In einem weiteren Schritt sind anschließend die konkreten qualitativen Verhältnisse zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Gesichtspunkte. Findet die Auseinandersetzung mit § 1 a Abs. 2 BauGB erst gar nicht statt, leidet die Planung von vornherein an einem Abwägungsfehler.

Soweit der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 12.04.2019 unter ausführt, dass es sich bei den anstehenden Böden im Bereich des Vorhabens Nord gemäß der Bodenkarte (LGRB) ausschließlich um Böden des Siedlungsbereichs handelt, für die eine anthropogene Überprägung angenommen werden kann, die neben Gebäuderandflächen vor allem durch die vollständige Verlegung der Waidach in der Vergangenheit hier entstanden sind (siehe auch Ziff. 2.3.), wird übersehen, dass es sich bei den betroffenen Böden der Sumpfwiese um Schluffböden handelt, die so feinkörnig sind, dass sie, wie Tonpartikel, auch bei geringen Turbulenzen lange in Suspension bleiben können. Und bei denen man bis zu 7,20 tief graben muss, um auf festen Boden zu stoßen (vgl. Niederschrift der öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates am 28.04.2020, veröffentlicht in: Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, dort Seite 2). Der schwierige Untergrund hat zur Folge, dass sowohl Grundwasser als auch das Wasser der Waldach bei Starkregen und Hochwasser noch weniger Möglichkeiten haben, abzufließen. Eine geotechnische Untersuchung - wie vom RP Freiburg empfohlen - fehlt hierzu aber bislang. Hinzu kommt, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Boden/Fläche allein durch die Renaturierungsmaßnahme der Waldach negativ ausfällt (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 12.04.2019, Ziff. 4.2.). Zu Recht bescheinigt deshalb der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2030 - 2. Änderung vom 21.11.2018, dass nur bei einer geringen GRZ in Wohngebieten zu erwarten, dass der Anteil an versiegelten und überbauten Flächen gegenüber der Altplanung abnehmen wird. Deshalb sollte im Bebauungsplanverfahren dafür Sorge getragen werden, dass eine „Beschränkung der überbauten und versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß“ stattfindet (Ziff. 3.4.10).

d) Ein abwägungserheblicher Belang ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB auch das Interesse, von einer Verschlechterung der lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe verschont zu bleiben. Eine Verringerung der Abluftvolumina oder der Abflussgeschwindigkeit von Kaltluftströmungen von mehr als 10 % gegenüber dem Ist-Zustand ist als gravierender Eingriff mit nachteiligen Folgen im Kaltluftzielgebiet zu bewerten; prozentuale Änderungen gegenüber dem Istzustand zwischen 5 % und 10 % sind als mäßige Auswirkungen zu bewerten und erst bei Werten unter 5 % sind im Allgemeinen nur geringe klimatische

Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung wurde mit dem LRA abgestimmt und nicht beanstandet.

Auswirkungen im Kaltluftzielgebiet zu erwarten (HessVGH, ebd., mit Verweis auf VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003), S. 53). Was das lokale Klima betrifft notiert der Kurortentwicklungsplan vom August 1981 auf Seite 33, dass die abendliche und nächtliche Abkühlung durch Heranfließen flacher Kaltluft in Richtung Lützenhardt aus den Wiesengeländen nach dem Sonnenuntergang den bedeutendsten Reizfaktor im Bioklima von Lützenhardt darstellt. Die Werte der Abkühlungsgröße, die sich aus Mittelwerten der Windgeschwindigkeit und Temperatur berechnen lassen, ergeben für den Kernort ein Schonklima. Dieses Schonklima wird gestört, wenn gerade im Bereich der Wiesengelände ein so hoher und länglicher Massivbau entsteht, der die Kaltluftzufuhr unterbricht. Soweit der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 12.04.2019 unter Abschnitt 1.7. voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft sieht, weil insbesondere anlagenbedingt keine talquerenden Bauwerke, wie z.B. Dämme, entstehen, die zu einer Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltluftabflüssen führen könnten, liegt offensichtlich auf der Hand, dass der Begleitplan das Bauvorhaben „Wohnen an der Waidach“ dabei gar nicht im Blick hatte. Dass aber bei einem Bebauungsplan, der Gebäudelängen von 50 Meter ermöglichen soll (siehe Ziff. 9 der Begründung zum Planentwurf vom 07.04.2020) Auswirkungen auf das lokale Klima befürchten sind, liegt auf der Hand.

IV. Zwar können gemäß § 77 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 WHG Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen i.S.v. § 15 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 1 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB zugleich als Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Retentionsflächen anerkannt werden, wenn sie auch den Schutz vor Hochwasser zum Ziel haben. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden dennoch nicht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12 BauGB angemessen berücksichtigt.

1. Denn die Ausweisung eines urbanen Gebiets hätte schon wegen § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gar nicht im Bereich der ursprünglich geplanten Kurpark-Erweiterung nach dem Bebauungsplan „Ortmitte - 1. Änderung“ erfolgen dürfen. „Aus Ziff. 7.5 der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach“ geht eindeutig hervor, dass das geplante Bauvorhaben nach der Hochwassergefahrenkarte größtenteils innerhalb eines Überschwemmungsgebiets nach HQ 100 liegt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG zu § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG a.F. liegt eine „Ausweisung von neuen Baugebieten“ nur in den Fällen vor, wenn erstmalig eine Bebauung durch Bauleitplanung ermöglicht wird, während die bloße Änderung der Gebietsart eines bereits bisher ausgewiesenen Baugebiets nicht darunter fällt. Erfasst werden dagegen Flächen, die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren und hinsichtlich derer mit der Ausweisung erstmalig die Möglichkeit der Bebauung eröffnet werden soll. Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Das trifft im Fall der im Bebauungsplan „Ortmitte - 1. Änderung“ bislang als Kurpark-Erweiterung vorgesehene Flächen zweifelsohne zu.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB und die Hochwasserthematik zum HQ100 wurde vom LRA nicht beanstandet.

§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG setzt dem Plangeber hier folglich eine strikt bindende Planungsschranke, die - soweit die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nicht gegeben sind - auch im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, mit der Folge, dass eine entsprechende Planung funktionslos und deshalb mangels Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB unzulässig wäre. Das gilt auch für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, mit dem erstmals ein neues Baugebiet in einem Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden soll. Auch § 78 Abs. 1 Satz 2 WHG kommt dem Plangeber hier nicht zugute, weil der Hochwasserschutz in den Bebauungsplänen nur im sachlichen Zusammenhang mit oder gar nur gelegentlich einer anderweitigen Planung Berücksichtigung findet. Dem Planungsverbot kommt gemäß § 78 Abs. 2 Satz 2 WHG drittsschützende Wirkung zu, wobei als Nachbarn nicht nur die unmittelbaren Grundstücksnachbarn gelten, sondern all diejenigen, deren verfassungsrechtliche Rechtsgüter durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mehr als nur geringfügig beeinträchtigt sein könnten.

Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG kommt aber schon deshalb nicht in Betracht, weil der Plangeber hier nicht den Nachweis gemäß Nr. 1 erbracht hat, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Allein die hohe und nach Auffassung der Gemeinde städtebaulich „alternativlose“ Qualität der für die Überplanung favorisierten Fläche im Überschwemmungsgebiet wäre kein Grund dafür, die Planung wasserrechtlich als „alternativlos“ zu bezeichnen. Auch die regelmäßig einen hohen Verkehrswert der Grundstücke begründenden städtebaulichen Eigenschaften, etwa die Lage am Wasser, eine bestehende Erschließung oder die Nähe zentraler Einrichtungen, rechtfertigen es nicht, allein aus diesen Gründen die Voraussetzungen einer anderen Siedlungsentwicklung i.S.d. § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG abzulehnen. Schließlich ist der vom BauGB favorisierte Vorrang der Innenentwicklung allein kein Grund, ein für die Innenentwicklung geeignetes Grundstück, das in einem Überschwemmungsgebiet liegt, zu überplanen.

2. Doch selbst wenn man § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG für unanwendbar hält, weil die ehemaligen Kurpark-Erweiterungsflächen nicht im Außenbereich liegen würden, sind die §§ 77, 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu beachten (vgl. auch § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG). Dabei handelt es sich um Abwägungsdirektiven, die einen zwingend zu beachtenden Planungsleitsatz für die Bauleitplanung aufstellen und eine erhöhte Begründung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich machen. Vor der Überplanung hochwassergefährdeter Gebiete muss die Gemeinde die Hochwassergefahren gewöhnlich ermitteln, diese im Umweltbericht fachlich bewerten und durch Darstellungen bzw. Festsetzungen oder Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag Vorsorge dafür treffen, dass keine Gefahren für die im Baugebiet lebenden Menschen oder für Sachwerte entstehen.

Nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete i.S.v. § 76 WHG in ihrer Funktion

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB und die Hochwasserthematik zum HQ100 wurde vom LRA nicht beanstandet.

als Rückhalteflächen grundsätzlich zu erhalten. Soweit der Erhaltung überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen, sind gemäß § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Anders als bei § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG wird bei § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG zwar für die Zerstörung von Rückhalteflächen kein umfangs-, zeit- und funktionsgleicher Ausgleich gefordert. Allerdings rechtfertigt der Umstand, dass ein Rückhalteraum gleichen Umfangs geschaffen wird, allein keine Überplanung einer Rückhaltefläche. Die in § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG angesprochenen Gründe des Wohls der Allgemeinheit müssen außerdem mindestens ein mittleres Gewicht haben. Die der Erhaltung des Überschwemmungsgebietes entgegenstehenden Gründe müssen das Bestandsinteresse nicht nur leicht, sondern deutlich überwiegen. Das werde schon aus der Formulierung des Gesetzgebers deutlich, der davon spricht, dass die Allgemeinwohlgründe der Erhaltung „entgegenstehen“ müssen. Damit habe der Gesetzgeber ersichtlich auf die Vorschrift des § 35 Abs. 1 BauGB Bezug genommen, wo dieser Begriff das deutliche Übergewicht des einen konkurrierenden Belanges verlangt. Die Wichtigkeit des erforderlichen Gemeinwohlgrundes muss von dem Ausmaß abhängig gemacht werden, in dem das Überschwemmungsgebiet beseitigt werden soll.

Da die „Eingriffsregelung“ des § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG in der planungsrechtlichen Abwägung abzuarbeiten ist, ist für diese Abwägung auf den Einzelfall abzustellen.

Die Absicht, nah zur Innenstadt Wohnbauflächen zu schaffen, stellt jedenfalls keinen Allgemeinwohlgrund im Sinne des § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG dar. Der Wohnbauflächenbedarf soll sich gegen gesetzliche Überschwemmungsgebiete in aller Regel erst dann durchsetzen können, wenn das Fehlen von Wohnraum Auswirkungen hat, welche in gravierender Weise auf die Allgemeinheit ausstrahlen. Erst ein von der Gemeinde nachzuweisender Bedarf (hier: nicht erfolgt!) nach dringend benötigtem Wohnraum, ein Mangel an gewerblichen Flächen oder auch die Notwendigkeit, bedeutsame Einrichtungen der öffentlichen oder privaten Infrastruktur zu schaffen, können planbedingte Eingriffe in einen Rückhalteraum rechtfertigen. Die attraktive Lage eines Wohngebietes ist erst recht kein Grund des Allgemeinwohls, der die Beseitigung eines Überschwemmungsgebietes rechtfertigen könnte, weil Überschwemmungsgebiete häufig ökologisch und ästhetisch attraktiv sind. Auch die Nähe des Plangebiets zur Innenstadt sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV und sonstige Einrichtungen der Infrastruktur sind keine Gründe dafür, Rückhalteflächen zu überplanen. Deshalb rechtfertigt allein der Vorrang der Innenentwicklung es nicht, ein Überschwemmungsgebiet zu überplanen.

Soweit für Teile des Vorhabens und damit für dessen Dimensionierung keine überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls i.S.v. § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG ins Feld geführt werden können, hilft es dem Plangeber analog § 78 Abs. 3 Satz 3 WHG auch nicht weiter, dass das Landratsamt Freudenstadt, Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft am 21.02.2020 die wasserrechtliche Plangenehmigung gemäß § 68 WHG erteilt hat, zumal die Plangenehmigung ja selbst unter dem Fehler leidet, dass die Untere Wasserbehörde die

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 68 Abs. 2 Satz 1 WHG, 7 Abs. 2 UVPG verneint hat (siehe oben, Gliederungspunkt 1.3.). Gegebenenfalls wird deshalb die Plangenehmigung vom 21.02.2020 wegen unterlassener Umweltverträglichkeitsprüfung und unterlassenem Planfeststellungsverfahren gemäß § 68 Abs. 2 Satz 1 WHG einer gerichtlichen Überprüfung zu unterziehen sein. Im Übrigen ist der Plangeber bei der Beurteilung, ob überwiegende Gründe des Allgemeinwohls i.S.v. § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG vorliegen, nicht an eine bestandskräftige wasserrechtliche Genehmigung gebunden, denn Prüfungsmaßstab dieser Genehmigung war nicht das Vorliegen überwiegender Gründe des Allgemeinwohls zugunsten der Beseitigung des Überschwemmungsgebietes, sondern die Frage, ob durch Beseitigung und Ersatz des Retentionsraumes schädliche Wirkungen für die Hochwasserlage verblieben). Abgesehen davon reicht die Renaturierung der Waidach ohne gleichzeitigen Erhalts der Retentionsflächen im Bereich der ehemaligen Kurparkerweiterung nicht aus, um die Hochwassergefahren zu bannen, zumal mit der Renaturierung auch eine neue erhöhte Böschung geschaffen werden soll, die den rechtsseitigen Abfluss von Hochwasser entlang der Waldach hindert, um das Pflegeheim vor Überschwemmungen zu schützen, mit dem Effekt, dass sich das Hochwasser zukünftig mehr im linksseitigen Bereich der Waldach seine Bahnen suchen wird, mit den entsprechenden Folgen für die hiervon betroffenen Anwohner.

V. Eng mit Hochwasserschutz verbunden ist der Schutz vor kontaminierten Niederschlagswasser nach Starkregenereignissen.

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e) BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne auf einen sachgerechten Umgang mit Abwässern zu achten. Nach § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser i.S.v. § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Beachtung dieser allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können. Plant eine Gemeinde ein Gebiet, dessen ordnungsgemäße Entwässerung aus technischen und/oder topografischen Gründen tatsächlich unmöglich wäre, liegt ein Fall der generellen („absoluten“) Vollzugsunfähigkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB vor. Beachtet eine Gemeinde im Rahmen ihrer Entwässerungsplanung die Eigentumsbelange betroffener Plangebietsnachbarn nicht hinreichend, macht dies den Plan

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB und die Hochwasserthematik zum HQ100 wurde vom LRA nicht beanstandet.

nicht "absolut" vollzugsunfähig, aber eine situationsgerechte Planung erforderlich, die auch die Eigentumsbelange der (von Kellerüberflutungen bedrohten) Unterlieger ausreichend berücksichtigt. Das fällt in den Anwendungsbereich des planerischen Abwägungsgebots. Auf diese Weise vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebiets einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind. In der Abwägung zu berücksichtigen sind auch die Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebiets bzw. in der Umgebung des Planvorhabens liegt und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird.

2. Speziell beim Niederschlagswasser muss der Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet (Vorhabengebiet) anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen wie die Bewohner des Plangebiets selbst. In einem solchen Fall hat der Planungsträger Vorkehrungen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen jedenfalls auf das Maß zurückgeführt werden, das die Schutzgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG noch zulässt. Ob und ggf. welche rechtlichen Mittel die Gemeinde zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers einzusetzen hat, hängt von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall, insbesondere von den abwasserwirtschaftlichen und abwassertechnischen Erfordernissen sowie von den topografischen Gegebenheiten ab. Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde, für welches ihrer Planungsinstrumente ("herkömmlicher" oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) sie sich auch immer entscheidet, davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden. Mittel der Bauleitplanung können eingesetzt werden, um die Gesamtmenge des aus dem Baugebiet abzuführenden Niederschlagswassers zu verringern und das Kanalsystem zu entlasten. So kann die Gemeinde eine geringere Flächenversiegelung dadurch erreichen, dass sie das Maß der zulässigen Nutzung beschränkt, Flächen für die Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser sowie Maßnahmen zu diesem Zweck festsetzt oder für Teile baulicher Anlagen im Plangebiet eine (wasserspeichernde) Bepflanzung festlegt. Die Gemeinde hat aber dafür zu sorgen, dass das Vorhabengebiet so entwässert werden kann, dass die Gefahr regelmäßiger, jährlich eintretender Überflutungen und Wasserschäden infolge des Bauvorhabens nicht mehr besteht.

Diesbezüglich regelt Ziff. 3.10 der textlichen Festsetzungen

Wird zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des § 13a BauGB und die Hochwasserthematik zum HQ100 wurde vom LRA nicht beanstandet.

des Planentwurfs vom 07.04.2020, dass die Entwässerung und schadlose Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in die Waidach in einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen ist, was den vorgenannten Grundsätzen nicht genügt und im Widerspruch zu der schon an anderer Stelle zitierten Entscheidung des VGH Kassel steht.

VI. Die folgenden Einwände sind unter dem Stichwort „Ettikettenschwindel“ zusammenzufassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt ein unzulässiger sog. „Ettikettenschwindel“ vor, wenn z.B. eine Überplanung oder Umplanung und damit eine Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters allein deshalb erfolgt, um den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen. Das gilt ebenso für alle sonstigen Umgehungsversuche gesetzlicher Baubestimmungen.

1. § 12 BauGB steht zwar nicht entgegen, wenn die Gemeinde in den Fällen eines sog. projektbezogenen Angebotsbebauungsplans, bei dem der Anstoß zur Planung durch einen privaten Investor erfolgt ist und deshalb auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 möglich gewesen wäre, sich entscheidet, einen „normalen“ Angebotsbebauungsplan aufzustellen, denn es besteht grundsätzlich keine Rechtspflicht der Gemeinde, anstelle eines Angebotsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB aufzustellen. Das gilt auch in den Fällen des § 13a BauGB. Allerdings darf sich der Plangeber bei Ausnutzung der Planungsformenfreiheit nicht in konzeptionellen Widersprüche verstricken, in dem er sich selektiv einmal auf den offenen Angebotscharakter des Bebauungsplans, ein anderes Mal auf dessen Projektbezug zur Rechtfertigung von Festsetzungen beruft. Der Plangeber darf bei einer Angebotsplanung nicht allein auf das planveranlassende Vorhaben abstellen bzw. sich nur auf diese spezifische Nutzung stützen, sondern muss sich im Rahmen seiner Abwägung bewusst machen, welche anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten er mit dieser gewollten Flexibilisierung im Plangebiet eröffnet. War ein konkretes Vorhaben Anlass für eine Angebotsplanung, muss der Plangeber auch andere bauliche Nutzungen in seine Prognoseentscheidung einbeziehen, wenn derartige andere Nutzungen realistischerweise zu erwarten sind oder wenn das konkrete Vorhaben, das den Planungsanlass darstellt, die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausschöpft und daher die voraussichtlichen planbedingten Immissionen nicht realistisch abbilden kann. Das ist z.B. nicht der Fall, solange noch unklar ist, welche Nutzungen im Erdgeschoss eines Gebäudes realisiert würden. Handelt es sich aber laut Bürgermeisterin doch in Wahrheit um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (vgl. Niederschrift der öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates am 28.04.2020, veröffentlicht in: Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, dort Seite 2), hätte die Gemeinde neben dem Bebauungsplan selbst im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Durchführungsvertrag sowie einen Vorhaben- und

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu Recht wird zwischen der Wahlfreiheit zwischen projektbezogenem Angebotsbebauungsplan und sogenanntem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit den Komponenten Bebauungsplan, Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan) ausgeführt. Die Errichtung eines Pflegeheims entspricht dem kommunalen Bedarf und soll vom Grundstückseigentümer umgesetzt werden. Dies kann aber erst dann sichergestellt werden, wenn die Betreiberfrage final geklärt ist. Das weitere Bauvorhaben im Mischgebiet könnte auch für einen jeden Dritten umgesetzt werden. Die diesbezügliche Entscheidung, ob und wann gebaut wird, erfolgt erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Damit ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Durchführungsverpflichtung kein geeignetes Instrument. Geeignet ist der projektbezogene Angebotsbebauungsplan.

Erschließungsplan offenlegen müssen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss eine konkrete und eindeutige Beschreibung des Projekts nach Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten. Eine zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörende Planzeichnung des Vorhabenträgers ist in das Aufstellungsverfahren einzubeziehen. Dass es sich hier in Wirklichkeit um einen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, wird auch dadurch belegt, dass sich die Gemeinde Waldachtal zur Rechtfertigung ihrer Planbegründung nur mit dem konkreten Bauvorhaben des Investors beschäftigt, ohne sich über die Auswirkungen alternativer zulässiger Vorhaben nur ansatzweise Gedanken zu machen (siehe Planentwurf vom 07.04.2020, Teil 1: Begründung Ziff. 5; aber auch Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, Seite 1), zumal das Bauvorhaben des Investors noch lange nicht alle Varianten des festgesetzten MU abbildet, auch unter Berücksichtigung der festgelegten Einschränkungen, denn ein Urbanes Gebiet zählt zu den flexibelsten Planinstrumenten, die die BauNVO zu bieten hat. Die Wahl eines Angebotsbebauungsplan überschreitet unter diesen Vorzeichen aber die Planungsformenfreiheit der Gemeinde Waldachtal.

2. Besonders auffällig aber ist gegenüber dem letzten Entwurfsplan vom 30.10.2019 die Änderung im aktuellen Entwurfsplan vom 07.04.2020 hinsichtlich der Art baulichen Nutzung, von einem allgemeinen Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) hin zu einem Urbanen Gebiet (MU gemäß § 6a BauNVO). Gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Verbunden war mit der Einführung des Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ eine Änderung der TA Lärm. In Nr. 6 lit. c) wurden dem „Urbanen Gebiet“ Immissionsrichtwerte von 63 db(A) tags und 45 db(A) nachts zugeordnet, sodass die Grenzwerte um 3 db(A) tags über diejenigen für das Dorf-, Misch- und Kerngebiet liegen. Dies deutet darauf hin, dass mit dem „Urbanen Gebiet“ vor allem in innerstädtischen Lagen die Möglichkeit für eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung verbessert sowie die Schaffung von Wohnraum gefördert werden. Vor dem Hintergrund des gesetzgeberischen Leitbilds der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ wurden zur Erreichung des Ziels einer größeren baulichen Dichte die Ausnutzungsziffern für das urbane Gebiet im Vergleich zu den sonstigen Baugebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 recht hoch angesetzt. Auch dies deutet darauf hin, dass das Urbane Gebiet vor allem in großstädtischen Strukturen zum Zuge kommen soll. Für eine ländlich-dörfliche Struktur wie im Fall der Gemeinde Waldachtal ist der Gebietstyp nach § 6a BauNVO also von vornherein nicht konzipiert worden, wonach § 6a BauNVO den Kommunen zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität einräumen will; bei fehlender städtischer Struktur bzw. einer städtischen Gemengelage und einem auf die Schaffung urbaner Strukturen bezogenen Planungswillen). Zudem ist schwerverständlich für die Anlage eines Seniorenzentrums mit Pflegeheim einen Gebietstyp zu

Wird zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden geänderten Planentwurf wurde das bestehende MI an der Waldachstraße beibehalten und lediglich der rückwärtige Bereich als Sonstiges Sondergebiet – Pflegeheim festgesetzt. Begründung der Festsetzungen siehe Textteil.

wählen, der wie kein anderer lärmunempfindlich ist und dennoch Wohnen erlaubt, legen Senioren und Heimbewohner doch eher Wert auf Ruhe und Frieden. Im Hinblick auf die umliegende Bebauung fehlt ein schonender Übergang zwischen den Baugebieten, denn ein MU erlaubt mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 Massivbauten, die mehr als doppelt so wuchtig sind wie bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2, sodass die nebeneinander liegenden zulässigen baulichen Nutzungen städtebauliche Spannungen auslösen, die von vornherein nach einer Korrektur über § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verlangen. Eine solche Planung trägt schon eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots in sich und kann nicht erst einer Konfliktbewältigung im Einzelfall im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens überlassen werden. Hier empfiehlt sich die Aufstellung eines Schaugerüsts in Verbindung mit einem Ortstermin, um den Gemeinderäten einmal die Dimensionen vor Augen zu führen, die mit einem derart zulässigen Vorhaben verbunden wären.

3. Warum wurde hier aber dennoch der Rückgriff auf § 6a BauNVO gewählt, anstatt an § 4 BauNVO festzuhalten? Battis/Mittschang/Reidt, BauGB-Novelle 2017, bringt es auf den Punkt: „Mit den Obergrenzen für das Urbane Gebiet in § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt den Gemeinden dies zumeist erspart.“ Mit „dies“ ist die Pflicht der Gemeinden zur Darlegung von städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gemeint, um eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO rechtfertigen zu können. Auch im Fall des Bebauungsplans „Wohnen an der Waidach“ geht die Neufassung des Planentwurfs vom 07.04.2020 einher mit einer Änderung der Parameter beim Maß der baulichen Nutzung. Gegenüber dem Planentwurf vom 30.10.2019 wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt, Tiefgaragen bleiben bis zur einer GRZ von 0,8 erlaubt. Angaben zur GFZ fehlen nach wie vor. Auf die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen wird nunmehr verzichtet, bei gleichzeitigem festhalten an der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 14 Meter über der Erdgeschossfußbodenhöhe, die als Bezugspunkt den Meeresspiegel, Normalnull, hat.

a) Für den Plangeber sind die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO strikt bindend. Es handelt sich insoweit nicht um bloße Orientierungsdaten oder Empfehlungen, sondern um strikt bindende Grenzen für die Bauleitplanung der Gemeinden, die einzuhalten sind. Ein Verstoß gegen § 17 BauNVO führt direkt zur Unwirksamkeit der Festsetzung.

b) Geht man davon aus, dass es sich bei der Festsetzung des MU um einen unzulässigen Etikettenschwindel handelt und ist in Wirklichkeit ein allgemeines Wohngebiet geplant worden, so liegt hierin schon eine Überschreitung der Obergrenze für WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 vor, unterhalb der Erdoberfläche um 0,4. Doch auch wenn man die Festsetzung eines MU für zulässig hält, liegt eine Überschreitung der höchstzulässigen GFZ wegen Unbestimmtheit der Rechengrößen nahe. Fehlt in den Festsetzungen eine GFZ, ist anhand der übrigen Planfestsetzungen durch Berechnung zu ermitteln, ob die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

Wird zur Kenntnis genommen.

Begründung der Festsetzungen siehe Textteil.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im vorliegenden geänderten Planstand sind die Obergrenzen eingehalten worden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden geänderten Planentwurf wurde das bestehende MI an der Waldachstraße beibehalten und lediglich der rückwärtige Bereich als Sonstiges Sondergebiet – Pflegeheim festgesetzt.

Begründung der Festsetzungen siehe Textteil.

überschritten werden. Die Herausnahme der maximalen Vollgeschosszahl lässt jedoch eine Berechnung der zulässigen GFZ entfallen. Allein mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe lässt sich die höchstzulässige GFZ nicht mehr berechnen, sodass hier nicht (mehr) gewährleistet ist, dass selbst bei einem MU die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden. Nicht ohne Grund zählt deshalb die Angabe der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zum notwendigen Inhalt eines Bebauungsplans, weil ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild - wie hier - beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt, dass die Markierung der Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Planentwurfs vom 07.04.2020 weit mehr erlaubt, als lediglich eine höchstzulässige GRZ von 0,6 - geschweige denn von 0,4, denn laut Flächenbilanz soll bei einer Gesamtfläche von 7.220 m² eine Fläche von 5.590 m² überbaut werden können, das sind fast 80 % (vgl. Niederschrift der öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates am 28.04.2020, veröffentlicht in: Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, dort Seite 2). In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass die festgesetzten privaten Grünflächen eigentlich außen vor bleiben müssten, wenn es darum geht, die Einhaltung der Obergrenzen für die GRZ und die GFZ zu überprüfen. Die Überschreitung der Obergrenzen eines MU ist aber ein aussagekräftiges Indiz dafür, dass gleichzeitig eine Beeinträchtigung der in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Belange bzw. nachteiligen Auswirkungen auf sie gegeben sein könnte.

c) Da die Obergrenzen strikt gelten, kann eine Überschreitung nur nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 BauNVO und nicht im Wege der Abwägung gerechtfertigt werden. Städtebauliche Gründe i.S.v. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO müssen von gewissem Gewicht sein, die nicht in jeder Standardsituation, also nicht alltäglich und nicht in jeder beliebigen örtlichen Lage, einsetzbar sein dürfen. Vielmehr muss eine städtebauliche Ausnahmesituation vorliegen. Damit ist insbesondere klargestellt, dass die Festlegung der bindenden Obergrenzen und die Regelung der Überschreitensmöglichkeit in einem Regel-AusnahmeVerhältnis zueinanderstehen. Dabei kommt es für die Frage, ob städtebauliche Gründe vorliegen, maßgeblich auf die von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzeption an. Aus alledem ergibt sich, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO voraussetzt, dass im konkreten Einzelfall städtebauliche Gründe vorliegen, aus denen sich nachvollziehbar ergibt, welche städtebaulichen Ziele nach der Planungskonzeption der Gemeinde dafürsprechen, die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten; weist die konkrete städtebauliche Situation, in die der Plangeber hineinplant bzw. die er nach seiner Planungskonzeption als Ziel verfolgt, keine Unterschiede zu einer Standardsituation auf, bleibt es bei den festgelegten Obergrenzen, da diese für den dann vorliegenden Regelfall Geltung haben. Ob die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im vorliegenden geänderten Planstand sind die Obergrenzen eingehalten worden.

vorliegen, beurteilt sich dabei maßgeblich nach der Begründung des Bebauungsplans, in welcher diese schlüssig darzulegen sind. Deshalb genügt der planerische Wille der Gemeinde, von § 17 Abs. 1 BauNVO abzuweichen, ebenso wenig, wie der Hinweis auf die Einführung des Verfahrens nach § 13a BauGB. Selbst eine zentrale Lage des Plangebiets im Bereich der Innenstadt reicht nicht als Argument.

d) Neben dem Vorliegen städtebaulicher Gründe erfordert § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden wird. Dies setzt voraus, dass die ausgleichenden Umstände oder Maßnahmen überhaupt geeignet sind, den Ausgleich zu bewirken. Sie müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der Überschreitung der Obergrenzen stehen. Der Plangeber muss also jeweils die Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen genau ermitteln und feststellen. Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann insoweit auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich danach auf die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte. Dabei sind insbesondere nach § 136 Abs. 4 - Satz 2 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden.

Umweltbelange können infolge einer Überschreitung der Obergrenzen nachteilig betroffen sein, beispielsweise durch Bodenversiegelung mit allen damit einhergehende Folgen und bzw. oder durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einschließlich der sich daraus ergebenden Emissionen oder auch durch Verschattung und fehlende Durchlüftung. Auf die Umweltbelange muss sich die Überschreitung der Obergrenzen nachteilig auswirken. Das bedeutet, die Umweltbelange müssen mehr als nur unwesentlich nachteilig berührt sein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der höchstzulässigen GRZ insbesondere der Boden vor Versiegelung geschützt werden soll, was gerade im Bereich eines Überschwemmungsgebiets ein herausragender Faktor ist. Und beim Schutz vor fehlender Durchlüftung geht es gerade darum, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Wahrung eines verträglichen lokalen Kleinklimas zu sichern. Dass dies hier in Frage steht, wurde bereits an anderer Stelle thematisiert (vgl. Gliederungspunkt 111.3.d)).

4. Im Zusammenspiel mit § 15 Abs. 1 BauNVO folgt daraus, dass sich im Rahmen der Abwägung bei Änderung eines

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im vorliegenden geänderten Planstand sind die Obergrenzen eingehalten worden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die bisherige gewerbliche Nutzung im

Bebauungsplanes eine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, das Interesse der Planbetroffenen unter Berücksichtigung der vorgegebenen rechtlichen Situation der überplanten Grundstücke zu berücksichtigen. Als abwägungsrelevant wird in diesem Zusammenhang jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung angesehen, auch wenn es lediglich auf einer einen Nachbarn nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht. Ein entsprechendes Interesse kommt auch den Anwohnern der dem Plangebiet unmittelbar benachbarten Grundstücke zu, die durch die Planung in tatsächlicher Weise erheblich betroffen sind. Als abwägungserheblich kann in diesem Zusammenhang das Interesse der Eigentümer der dem Gebiet des Bebauungsplans unmittelbar benachbarten Grundstücke angesehen werden, dass die Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung verträglich gestaltet wird, auch wenn sich für die betroffenen Grundstückseigentümer kein Anspruch ergibt, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Dies gilt umso mehr, als diese Grundstücke - wie hier - ursprünglich Teil eines einheitlichen Bebauungsplanes waren. Die Gemeinde unterliegt dann besonders dem Erfordernis, die vorhandenen baulichen Strukturen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Dabei berücksichtigt der Plangeber das Interesse der Anlieger an einem schonenden Übergang der Baugebiete. Zudem hat die Antragsgegnerin auch tatsächliche Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch die Ausmaße der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Von einem schonenden Übergang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Waidach“ und den verbliebenen Teilen des ursprünglich einheitlichen Bebauungsplans „Ortsmitte - 1. Änderung“ kann bei einem derartigen Fremdkörper keine Rede mehr sein. Auch in der Niederschrift der öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates am 28.04.2020 (veröffentlicht in: Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, dort Seite 2) räumt die Gemeinde ein, dass das geplante Pflegeheim mit 4 Etagen und Aufbauten von 14 bis 15 Meter Höhe höher ist als alle anderen Gebäude in der Umgebung.

VII. Abschließend ist abermals die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen an der Waidach“ (veröffentlicht in: Waldachtalbote Nr. 3107 vom 08.05.2020, Seite 6 ff.) zu beanstanden, schon weil der mit abgedruckte Kartenausschnitt zum Plangebiet seine Anstoßwirkung verfehlt.

1. Die an die Bezeichnung des Plangebietes zu stellenden Anforderungen haben sich an der Zielsetzung des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auszurichten. Die Bekanntmachung hat daher in einer Weise zu erfolgen, welche geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregung und Bedenken bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Ein Plangebiet ist in

Mischgebiet weicht auf Teilflächen der Ausweisung eines Sondergebietes zur Nutzung eines Pflegeheims. Was die Art der baulichen Nutzung und die Immissionen angeht, werden die Einwendungsführer bessergestellt. Indes erfordert das Pflegeheim für die sachgerechte Führung zugunsten der zukünftigen Bewohner eine hohe Grundstücksausnutzung, die sich wiederum im Maß der baulichen Nutzung äußert. Hier wurde im Hinblick auf die fortschreitenden Planungen des eigentlichen Gebäudekörpers versucht, die Höhe etwas zu reduzieren und noch gebietsverträglicher zu machen. Es handelt sich um eine für die Gemeinde zentralörtliche Einrichtung, sowohl für die späteren Bewohner, wie auch für die besuchenden Freunde und Angehörigen. Statt auf der freien Fläche wird insofern der Innenbereich, wie vom Gesetzgeber gewünscht, und auch allen Planungsebenen wie folgt nachverdichtet. Hierbei werden die nachbarlichen Belange in Bezug auf mögliche Gebäudegröße, Abstandsflächen, aber auch Lärmbelastung, miteinander und gegeneinander abgewogen, mit dem Ergebnis, dass das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO nicht verletzt wird. Von dem angesprochenen Fremdkörper kann keine Rede sein.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anstoßwirkung wird eingehalten. Über die Geschichte der Gemeinde hat die Waldach eine wichtige Funktion in der Siedlungsentwicklung bis heute, was gerade auch die Umsetzung des Hochwasserschutzes angeht. Von der Rechtsprechung ist anerkannt, dass

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

der nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Weise deshalb nur dann hinreichend bestimmt worden, wenn der gewählte Inhalt der Bekanntmachung diese spezifische "Anstoßfunktion" auslösen kann. Dies wird erreicht, wenn die von der Planung Betroffenen erkennen können, dass sie Anlass haben sich über die - möglicherweise noch - offenen Fragen, vor allem, ob ihr Grundstück tatsächlich im Plangebiet liegt, sowie über sonstige Einzelheiten, z.B. über Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, die nicht im Plangebiet liegen, zu erkundigen. Entscheidend ist stets, den interessierten Bürger darauf aufmerksam zu machen, welchen Teil des Gemeindegebietes die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung zu erfassen gedenkt. Die in der Bekanntmachung hierzu enthaltenen Angaben müssen ihm eine vorläufige Entscheidung darüber ermöglichen, ob die städtebauliche Planungsabsicht der Gemeinde sein näheres Interesse findet. Hierfür muss ihm bereits die Bekanntmachung einen ersten informativen Hinweis geben.

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Wohnen an der Waidach“ um eine Teiländerung des Bebauungsplans „Ortsmitte - 1. Änderung“ vom 07.12.2010 handelt, wäre es geboten gewesen, außer dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Waidach“ auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte - 1. Änderung“ in der öffentlichen Bekanntmachung wiederzugeben, damit die Anwohnerschaft beide Pläne ins Verhältnis setzen und die Auswirkungen der Teiländerung auf den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte - 1. Änderung“ ersehen kann.

2. Setzt ein Bebauungsplan zudem noch zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich dann in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte Anstoßfunktion zu erreichen.

Hier hat es die Gemeinde versäumt, alle Flächen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung der Waidach“ einzubeziehen, die letztendlich der Umsetzung des Bebauungsplans „Wohnen an der Waidach“ im Hinblick auf Hochwasser- und Artenschutz dienen sollen. Zu den Ausgleichsflächen gehört aber auch das Areal, das im Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 12.04.2019 als Vorhaben Süd bezeichnet wird, mit dem davon betroffenen „Biotop Nr. 1-7517-237-2077: Feldhecken und Feldgehölze N Tumlingen an der Waidach“ südlich der L 398 (Waldachstraße). Auch dieser Bereich ist im Kartenausschnitt der Öffentlichen Bekanntmachung vom 08.05.2020 nicht enthalten.

Wohnen in einem Pflegeheim dem allgemeinen Wohnen entspricht. Des Weiteren schließt sich das Mischgebiet an der „Waldachstraße“ an das bestehende Mischgebiet an und entwickelt dies lediglich im Bestand weiter. Insoweit ist der dem Bebauungsplan gegebene Begriff (wie Wohnen an der Waldach) treffend und für jeden verständlich. Die Gemeinde ist frei, sich von dem Begriff des Bebauungsplans „Ortsmitte – 1. Änderung“ semantisch zu trennen.

S.O.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Einwendervertreter verkennt, dass die wasserrechtlich genehmigte Renaturierung der Waldach in die Planung aufgenommen wurde. Maßnahmen, die dort geregelt sind, brauchen nicht gesondert im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB abgebildet zu werden. Im Übrigen erfolgt eine weitere Auslegung, die aufgrund der Änderungen der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erforderlich war.

ANLAGE: Anwaltskanzlei Zuck, Stuttgart vom 16.06.2020
EINWENDUNGEN gegen den Bebauungsplan und die örtlichen
Bauvorschriften „Wohnen an der Waldach“, Planaufgabe vom 07.04.2020.