



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: 07.04.2020



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
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: 07.04.2020

- zur erneuten öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
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 07.04.2020 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 07.04.2020
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 07.04.2020
- Begründung in der Fassung vom 07.04.2020

§ 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 |
| MU | 1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) | § 6a BauNVO |
| | 1.1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen:
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 und gesundheitliche Zwecke. | § 6a (2) BauNVO |
| | 1.1.1.2 Nicht zulässig im MU sind folgende Nutzungen:
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke. | § 1 (5) BauNVO |
| | 1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen
werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig. | § 1 (6) 1 BauNVO |
| | 1.2 Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| GRZ 0,6 | 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 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO |
| | 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. | § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO |

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 80 % der Dachfläche zulässig.

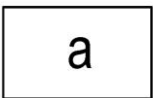
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB
(Zahlenwerte sind Beispielwerte)



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



1.4.1 abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

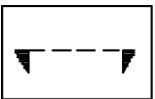
1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.6.1 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (TGa) / Stellplätze im Innenbereich / Anlieferung

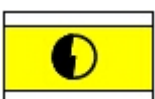
§ 9 (1) 11 BauGB

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

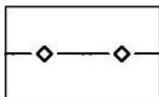


hier: Umspannstation

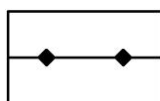
1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

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 Stromleitung mit Schutzstreifen



- vorhandene E-Freileitung mit Schutzstreifen

1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

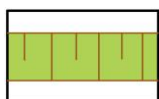
In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

1.11.1 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

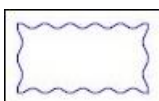
In den private Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.



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

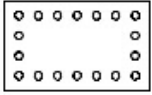
1.13 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB



- 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.

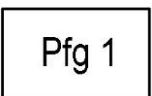
Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

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.



- 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	<i>Quercus petraea</i>
Hänge-Birke	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Sträucher:

Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Echte Mehlsbeere	<i>Sorbus aria</i>
Zweigrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Spindelstrauch	<i>Euonymus europaeus</i>
Breitblättriges Pfaffenhütchen	<i>Euonymus latifolius</i>

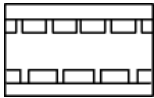
1.14.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 9 (1) 20 BauGB

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 der 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 E-Freileitung zugunsten des Flurstückes Nr. 270 und der Versorgungsträger
- LR3 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Gemeinde
- LR4 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten der Gemeinde
- 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.

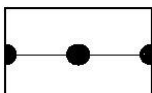
1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

hier: unterschiedliche Erdgeschossrohfußbodenhöhen

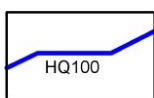
1.16.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



2.1 Überschwemmungsgebiet

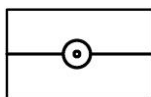
Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

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

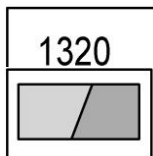
(In Abstimmung mit dem LRA – Wasserwirtschaftsamt wurde im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.)

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



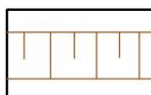
vorhandene Grundstücksgrenzen



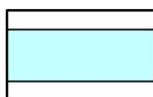
Flurstücknummern (beispielhaft)



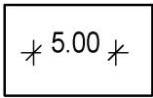
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Böschungen



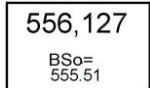
vorhandener Bachlauf der Waldach



Maßlinie (beispielhaft)



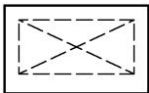
Gemarkungsgrenze



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 Höhensystem

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 07.04.2020

4.2 Begründung in der Fassung vom 07.04.2020

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.

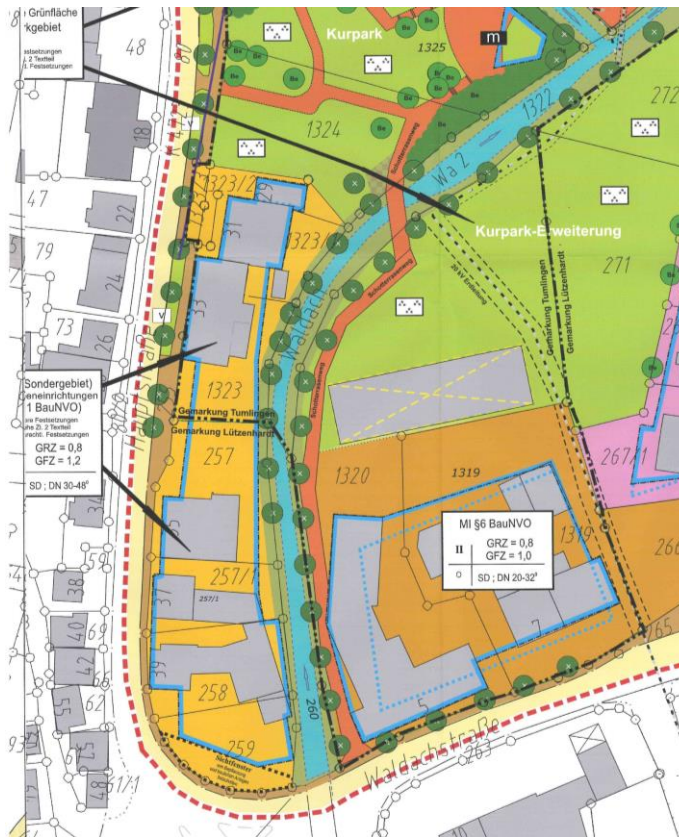
Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen "Granzow" - Fabrikgeländes an der Waldachstraße sollen abgebrochen werden. Der nördliche Teilbereich stellt eine Wiesenfläche dar.

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



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



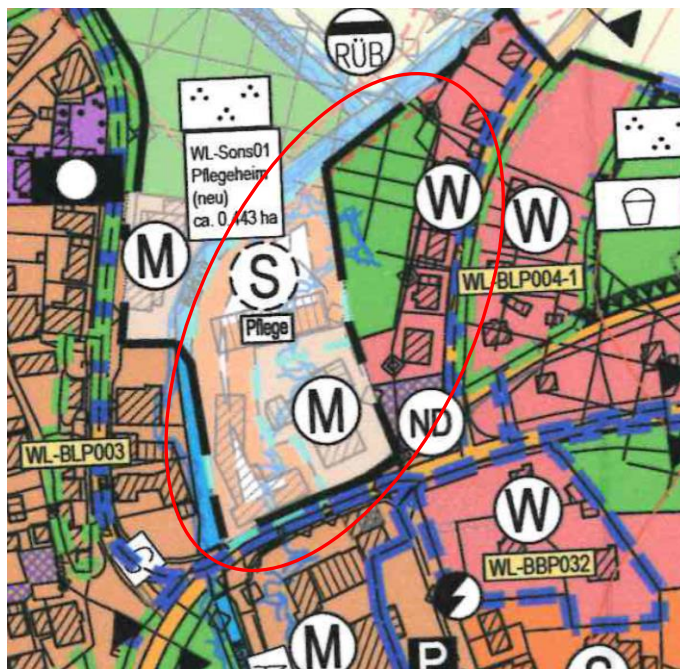
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung“.

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.

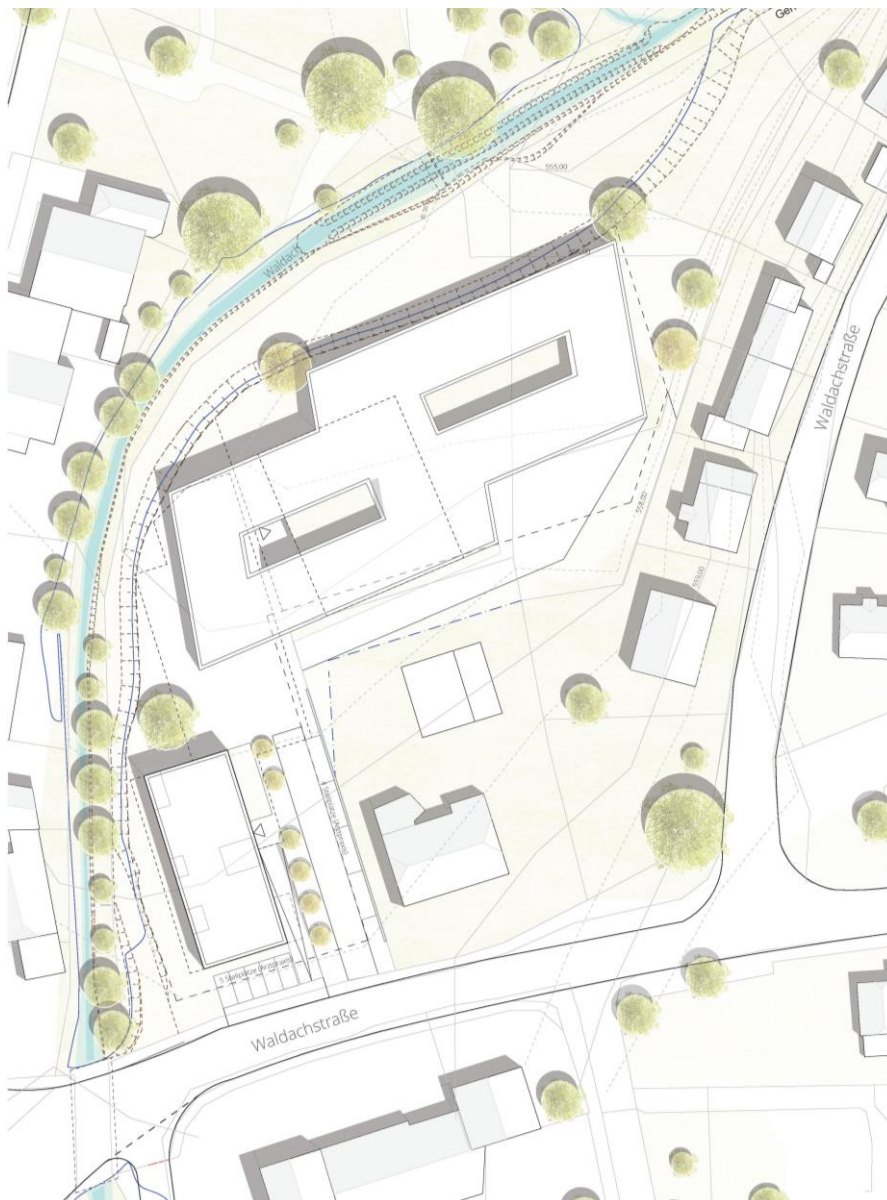
Der FNP soll an die geplante Nutzung im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

Im Bereich des ehemaligen „Granzow“-Fabrikgeländes sollen die bisherigen Gebäude abgerissen werden. Auf den freiwerdenden Flächen der Gewerbebrache und den anschließenden Grundstücken entlang der Waldach soll ein Wohnquartier entstehen.

Grundsätzliches Planungsziel ist die Errichtung eines Pflegeheims und eines barrierefreien Mehrfamilienwohnhauses. 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. Zusätzliche Angebote wie beispielsweise ein offener Mittagstisch könnte das Haus auch für die Besucher öffnen. 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:

- Urbanes Gebiet gemäß § 6a 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 Regenerenignisses

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

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

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

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

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

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

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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

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

Aufstellungsbeschluss

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

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

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

7.2 Verkehrserschließung

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

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

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

7.3 Artenschutz

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

ERGEBNISSE DER FREILANDUNTERSUCHUNGEN
VÖGEL

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

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

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

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

FLEDERMÄUSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle Dachbereiche innen sind für Fledermäuse kaum geeignet, da kaum relevante Strukturen vorhanden sind und der baufällige Dachbereich des Backsteinschuppens recht zugig ist. Dennoch wurde am Kamin im Dachgeschoß des Fabrikgebäudes ein einzelner sehr alter Kotpellet eines Langohrs gefunden. Der Ortgang und Windbretter bzw. Unterbretter des Backsteinschuppens wurden ausgespiegelt auf ein mögliches Quartier der Zwergfledermaus, durch die Ausflugsbeobachtungen von B. Pehlke im Jahr 2018.

Hierbei wurden jedoch keine Tiere angetroffen; es wurde hier auch kein Kot oder sonstige Hinweise auf Fledermäuse gefunden.

Der Kellerbereich der Firmengebäude ist für Fledermäuse nicht zugänglich und auch nicht geeignet.

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

VÖGEL

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

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

FLEDERMÄUSE

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

Es gibt in dem Gebäudekomplex einige Männchenquartiere und ein größeres Quartier, das aber erst nach der 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

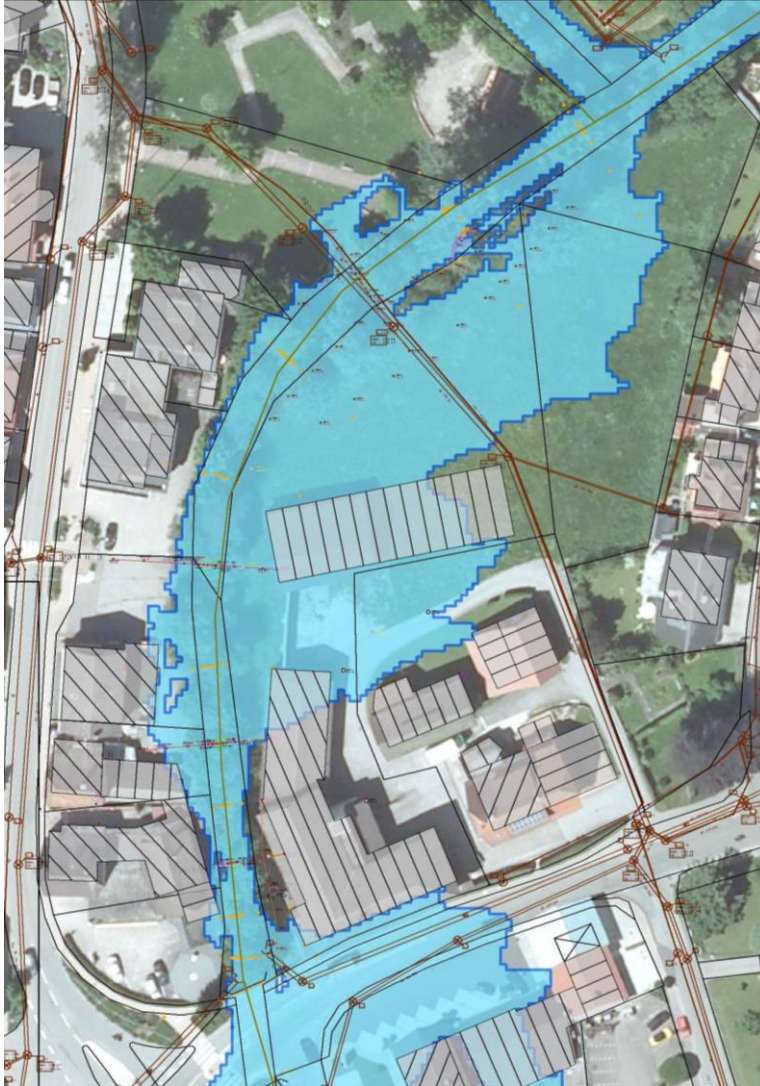
Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Teilortes Lützenhardt der Gemeinde Waldachtal und grenzt östlich an den Bachlauf der Waldach an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Waldachstraße.

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**
 (Ansaat 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 Gehölzsaum durch:
 → Gehölzpflanzung (entsprechende Maßnahme G 1)
 → Lebende Uferfaschinen, Wurzelstöcke, Raubaum
- Entwicklung gewässerbegleitender Saum durch:
 → Ansaat Ufer-Mischung (entsprechend Maßnahme A4)

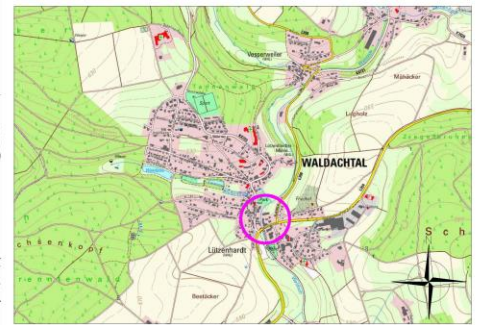
Schutz- / Minimierungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- S** 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 / Schotterrassen)
- Neuer Verlauf Waldach

Lage im Raum



Gemeinde Waldachtal
 Landkreis Freudenstadt

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN
- Renaturierung an der Waldach zwischen Breitenbach und ZOB Lützenhardt -
 in Waldachtal - Lützenhardt
MASSNAHMENPLAN

Maßstab: 1 : 500	Projektnummer: 12635
	Plannummer: 12635/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.: 07561/83498-0
 info@buero-architektur.de

7.6 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung**, Büro ACCON GmbH, Augsburg vom 07.04.2020)

Aufgabenstellung

Die Kern Immobilien GmbH & Co. KG plant die Errichtung eines Pflegeheims (Haus A) und eines Wohn- und Geschäftshauses (Haus B) an der Waldachstraße in Waldachtal. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Frage aufgeworfen, ob der mit dem Pflegeheim in Zusammenhang stehende Betriebsverkehr zu Konflikten im Sinne des Schall-Immissionsschutzes führen könnte.

Auf Grundlage der Planungsunterlagen und einer Ortsbesichtigung wurde ein EDV-Modell erstellt, mit dem die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft und am Bauvorhaben berechnet werden können. Das Modell berücksichtigt die Topografie, die bestehenden und die geplanten Gebäude.

Der Betrieb des Pflegeheims fällt unter die Regelungen der TA Lärm. Dort sind die Belange des Lärmschutzes bei Gewerbe- und Anlagengeräuschen geregelt. Sie "dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen".

Die TA Lärm gibt Immissionsrichtwerte vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Zeiten tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die sog. lauteste Nachtstunde, also die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel (z. B. 05.00 bis 06.00 Uhr).

Ein sog. Ruhezeitenzuschlag berücksichtigt die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit. Als Ruhezeiten sind werktags die Zeiten von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr definiert.

Zusammenfassung

Die Geräuscheinwirkungen des geplanten Pflegeheims auf die Nachbarschaft und die geplanten Gebäude wurden berechnet. Dabei wurden die Geräusche beim Pkw-Verkehr (Personal und Besucher) sowie beim Lkw-Verkehr und Warenumschlag betrachtet.

Es konnte festgestellt werden, dass der mit dem Pflegeheim in Zusammenhang stehende Betriebsverkehr und Warenumschlag zu keinen Konflikten im Sinne des Schall-Immissionsschutzes führt, weder an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft, noch an den geplanten Gebäuden.

Dies gilt unter den beschriebenen Annahmen bezüglich Frequenz der Fahrten und Intensität des Warenumschlags. Dabei wurde insbesondere unterstellt, dass Betriebsverkehr ausschließlich im Tagzeitraum stattfindet, also in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr.

8. **ALTLASTEN**

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 ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen der Umgebung Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen 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 Bebauung wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, 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 festgesetzt.

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 wurde 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 2020 den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2020 liegt der Bebauungsplan vom 2020 bis 2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Wohnbaufläche	ca.	5.590 m ²
<i>bei GRZ von 0,6 bebaubar 3.354 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 07.04.2020

Plan aufgestellt am: 07.04.2020

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
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: 07.04.2020

- 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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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 07.04.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.04.2020
- Begründung in der Fassung vom 07.04.2020

§ 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, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten.

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

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 07.04.2020

2.2 Begründung in der Fassung vom 07.04.2020

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.

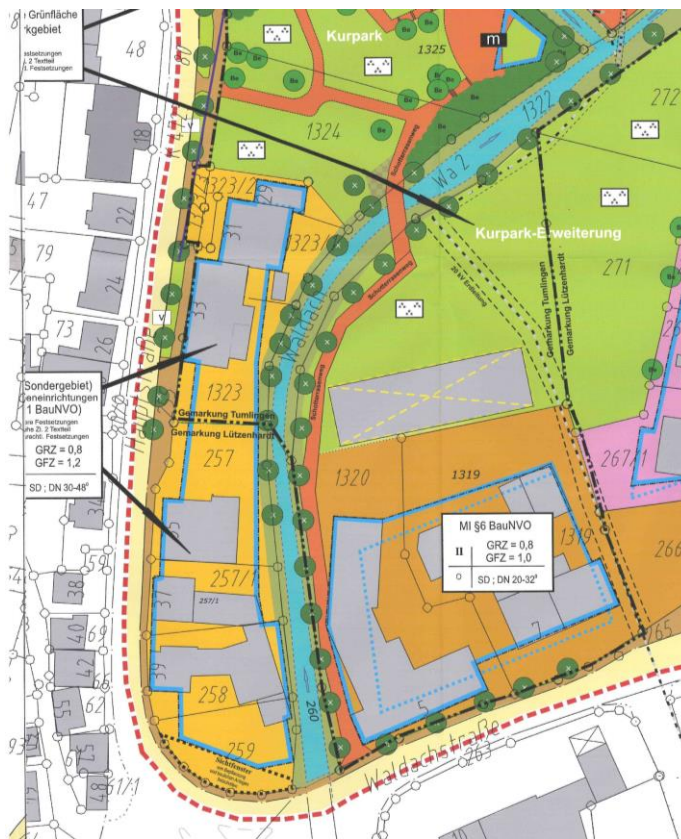
Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen "Granzow" - Fabrikgeländes an der Waldachstraße sollen abgebrochen werden. Der nördliche Teilbereich stellt eine Wiesenfläche dar.

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 wurde 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 2020 den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2020 liegt der Bebauungsplan vom 2020 bis 2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 07.04.2020

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
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 erneuter Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 13.12.2019 |
| Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 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 |
| 7. Erneute 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 | |
| 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)

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 öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen an der Waldach“

Fassung vom: 07.04.2020



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Waldachtal, Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

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)** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

1.1 Regierungspräsidium Karlsruhe 31.01.2020

Mit Schreiben vom 23.12.2019 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange erneut am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Wir äußerten uns zur betreffenden Planung bereits mit Schreiben vom 17.01.2019 und möchten darauf hinweisen, dass unsere Stellungnahme in der Synopse bislang keine Berücksichtigung findet. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist der betreffende Bereich im nördlichen Teil als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus gern. PS 3.3-5 G (2) dargestellt. Wir bitten, dies im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Belange der Raumordnung stehen der Planung damit jedoch nicht entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

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 dass nur im nördlichen Bereich eine private Grünfläche verbleibt.

Die Gemeinden sind von den Landesregierungen aufgefordert, möglichst im Innenbereich mehr zu verdichten. Dieser Aspekt wurde hier umgesetzt.

Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist für den nördlichen Planbereich zu gegebener Zeit an die Planung anzupassen.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.2 LRA Freudenstadt 06.02.2019

I. Höhere Verwaltungsbehörde Allgemeine Ausführungen zur Planung

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren hinsichtlich der Renaturierung der Waldach ist offensichtlich noch nicht abgeschlossen und die Maßnahmen sind somit auch noch nicht umgesetzt, so dass die Hochwasser- bzw. Überschwemmungsproblematik derzeit noch nicht als abschließend geklärt angesehen werden kann. Auf die Ausführungen unter IV als untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wird hierzu verwiesen.

Anregungen und Hinweise

1. Entsprechend unserer Anregung wurde auf dem Plan jetzt

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Wurde berücksichtigt.

vermerkt, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte – 1. Änderung“ im Geltungsbereich außer Kraft tritt. Gleichzeitig wurde in den Abwägungsvorschlägen unter 1.1 dargelegt, dass „der Plan um den Hinweis eines neuen Bebauungsplans ergänzt wird“. Diese Abwägung ist für uns nicht nachvollziehbar.

Außerdem wird in den Abwägungsvorschlägen unter 2.1 zum selben Sachverhalt ausgeführt, dass im Plan und in der Begründung auf den zu ändernden Bebauungsplan „Ortsmitte – 1. Änderung“ hingewiesen wird. Sofern im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hierauf nicht explizit hingewiesen wurde, ist die Auslegung fehlerhaft erfolgt, da tatsächlich die erforderliche Anstoßwirkung fehlt. Die Abwägungsvorschläge enthalten hierzu keine Angaben.

2. Die Regelung unter Ziffer 1.5.2, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ist rechtlich nicht möglich und sollte entfallen. Es verbleibt dann bei der Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs.5 BauNVO.

3. Unter Ziffer 1.12.1.1 wäre aus diesen Gründen im letzten Satz das Wort „grundsätzlich“ zu streichen, da solche Anlagen in den Pflanzgebotsflächen generell unzulässig sind.

4. Die nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 2.1 ist ebenfalls rechtlich nicht korrekt. Die HQ 100 Fläche befindet sich in Pflanzgebotsflächen. Dort ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Daher bedarf es hier auch keiner Abstimmung mit dem Landratsamt.

5. Dasselbe gilt für die Hinweise unter Ziffer 3.6 letzter Absatz.

6. Die Abwägungsvorschläge erscheinen uns teilweise nicht sachgerecht und auch nicht ausreichend. Dies gilt z.B. zu Ziffer 1.1 VI.1 und zu vielen Teilen der Ziffer 2. Ggf. müssten diese Anregungen nochmals abgewogen werden.

VI. Straßenbauamt

30.01.2019

Anregungen und Hinweise

1. *In den Planunterlagen ist die verkehrliche Erschließung und Anbindung an die L354 nicht klar erkennbar. Die erforderlichen Sichtfelder sind freizuhalten und in den Planunterlagen darzustellen.*

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

Hier handelt es sich um einen Formulierungsfehler, gemeint ist, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte – 1. Änderung“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft tritt. Wie auch auf dem Plan vermerkt.

Anregung wird berücksichtigt.

In der anstehenden erneuten öffentlichen Auslegung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Anregung wird nicht berücksichtigt.

Der Text wurde offensichtlich falsch gelesen. Die Zulässigkeit erfolgt nicht nach § 14 BauNVO, sondern Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anregung wird berücksichtigt.

„grundsätzlich“ wird hier gestrichen.

Anregung wird berücksichtigt.

Der Passus wird korrigiert.

Anregung wird berücksichtigt.

Der Passus wird korrigiert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Erschließung erfolgt wie im Bestand über die L354. Im Bereich der L354 wird ein Bereich für mögliche Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten für mögliche Tiefgaragen / interne Stellplätze oder Anlieferungen mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt. Eine Erschließungsstraße in das Plangebiet gibt es nicht, daher werden auch keine Sichtflächen festgesetzt. Erforderliche Freihalte- und Sichtflächen können im Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauherrn festgelegt werden.

Anregung wurde berücksichtigt.

Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer „Hinweise“ mit

II. Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt

Anregungen und Hinweise

Mit der neuen Planung erfahren einzelne Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Steigerung ihrer baulichen Nutzbarkeit. Somit können seitens der Gemeinde unter Umständen weitere Anschlussbeiträge i. S. d. § 29 Abs. 3 Satz 1 KAG erhoben werden. Die Gemeinde befindet sich derzeit bereits im Austausch mit dem Kommunalamt. Bei weiteren beitragsrechtlichen Fragen wird empfohlen, Kontakt mit der Stabsstelle S. 2 (Kommunal und Rechnungsprüfungsamt) aufzunehmen.

III. Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“. Ein sonstiges nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt ist nicht betroffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Zeeb & Partner vom 30.10.2019 ist fachlich nicht zu beanstanden und wird von der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.

Anregungen und Hinweise

1. Es wird angeregt bei der Anbringung der Fledermauswandquartiere die potentielle Funktion des aktuell bestehenden Sommerquartiers zu Schwärmzwecken zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch eine möglichst aggregierte Anbringung der Fledermauskästen an einer, durch die ökologische Baubegleitung zu beurteilenden fachlich geeigneten Stelle (bzw. geeigneten Stellen), deren Ausrichtung bestenfalls identisch zu der vorherigen ist.

2. Unter Ziffer 1.12.1.2.2 ist geregelt, dass die Anpflanzungen gemäß Pflanzgebot 2 außerhalb des HQ 100 Bereiches zu erfolgen haben. U. E. ist die verbleibende Fläche zur Umsetzung der Pflanzungen nicht ausreichend. Dies müsste ggf. noch belegt oder eine weitere Pflanzfläche ausgewiesen werden.

IV. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Allgemeine 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

aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregung wird berücksichtigt.

Anbringung der Fledermauskästen muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Anregung wird berücksichtigt.

Der Passus . . . „die Anpflanzungen haben außerhalb des HQ100 Bereiches zu erfolgen. . . „wird gestrichen. Die Bepflanzung ist stattdessen mit dem WWA abzustimmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

der Unterhaltungslast ebenfalls freizuhalten.

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

Die vorgesehenen Änderungen sind lediglich redaktioneller Art. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation bestehen keine fachlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

VI. Untere Forstbehörde

Zur Planung werden keine Anregungen vorgetragen.

VII. Straßenbauamt

Es bestehen keine weiteren Anregungen.

VIII. Untere Verkehrsbehörde

Es bestehen nach wie vor keine Einwendungen oder Anregungen.

IX. Gewerbeaufsicht

Es werden keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

X. Flurneuordnungsstelle

Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem Bebauungsplanverfahren nicht betroffen.

Es werden weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

XI. Vermessungsamt**Anregungen und Hinweise**

Es sollte ein aktueller Katasterauszug verwendet werden. Die Flurstücknummern sind z.T. unvollständig bzw. falsch.

XII. Kreisbrandmeister

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine

Anregung wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen 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.

Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

Wird zur Kenntnis genommen.**Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.****Anregung wird berücksichtigt.**

Das Kataster wurde angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.**

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

1.3 Regierungspräsidium Freiburg**22.01.2020**

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.

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.

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

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

s.o.

1.3 Netze BW GmbH**09.01.2020**

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und nehmen wie folgt Stellung.
Stromversorgung - Ansprechpartner Frau Armbruster-Schneider
Erdgasversorgung - Ansprechpartner Herr Kaiser

Unsere Stellungnahme vom 14. Januar 2019 hat weiterhin Gültigkeit.

Wird zur Kenntnis genommen.**2. Stellungnahmen von Bürgern**

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

2.1 [REDACTED], Waldachstr. 19**30.01.2020****[REDACTED], Waldachstr. 17**

In diesem erneuten Verfahrensschritt waren wir zunächst etwas irritiert. Die öffentliche Bekanntmachung vom 10. Dezember 2019 wird in der Überschrift betitelt als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Text ist jedoch vom „Auslegungsbeschluss“ die Rede. Dies ist unseres Erachtens irreführend und ein nicht-heilbarer Fehler. Folglich müsste die öffentliche Auslegung wiederholt werden.

Des Weiteren wird in der öffentlichen Bekanntmachung nach wie vor nicht davon gesprochen, dass es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ handelt. Nach wie vor sind wir der Ansicht, dass mit der mangelhaften Beschreibung des Planungsgebietes die Anstoßfunktion nicht gegeben ist. Auch in diesem Falle sehen wir die Anstoßfunktion als verletzt.

Zudem sind in der öffentlichen Bekanntmachung die Flurstücksnummern der betroffenen Grundstücke genannt, jedoch fehlt die Bezeichnung der Gemarkung. Da an dieser Stelle die Gemarkungsgrenze verläuft, ist es nicht klar welche Grundstücke nun wirklich gemeint sind. Dies kann auch nicht durch die Darstellung des Plangebietes als Planzeichnung geheilt werden.

In der öffentlichen Bekanntmachung sind außerdem unter der Rubrik „naturschutzfachliche Einschätzung“ Verbotstatbestände erwähnt. Es ist hieraus nicht zu erkennen, um welche Verbotstatbestände es sich handelt und es ist außerdem nicht zu erkennen, wo der Ausgleich hierfür

Anregung wird berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung wird wiederholt.

Anregung wird berücksichtigt.

In der erneuten öffentlichen Auslegung wird hierauf hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Kataster wurde korrigiert und an die aktuellen Flurstücksnummern angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung wird wiederholt.

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

festgesetzt ist. Dies gilt für die Arten Vögel gleichermaßen wie Fledermäuse.

Unter der Rubrik „Hochwasserschutz“ möchten wir auf ein Urteil des bayerischen Verwaltungsgerichtshofes, Beschluss vom 09.01.2019 hinweisen und bitten um Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren (nicht im Wasserrechtsverfahren). Wir möchten Sie bitten, dieses Urteil in dem Verfahren zu berücksichtigen in welchem die Bürgerschaft eingebunden ist.

Im Folgenden möchten wir Anregungen zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgeben.

Die höhere Verwaltungsbehörde beim Landratsamt Freudenstadt hat ebenso wie wir darauf hingewiesen, dass die Anstoßfunktion verletzt ist, wenn nicht auf die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ im Titel des Bildungsplanes hingewiesen wird. Dies ist nach wie vor nicht erfolgt. Dies führte unseres Erachtens dazu, dass außer uns niemand anders aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan abgegeben hat.

Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Freudenstadt einen Umweltbericht für den Bebauungsplan gefordert hat. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist wird dieser jedoch nur für das Wasserrechtsverfahren gemacht. Dies ist unseres Erachtens nicht das richtige Verfahren. Denn die Bürgerschaft wird im Wasserrechtsverfahren nicht beteiligt und kann somit keine Stellungnahme dazu abgeben. Es kann inzident aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auch geschlossen werden, dass der Umweltbericht für den Bebauungsplan erforderlich ist (hierzu unten mehr). Die Belange Natur und Landschaft sowie die Zerstörung des Biotops müssen unseres Erachtens im Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Die Abwägung unserer Stellungnahme ist für uns in einigen Teilen nicht nachvollziehbar und nicht begründet.

Uns sind einige Dinge aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen äußerst wichtig. Hierbei handelt es sich zum einen um die Höhenentwicklung, Geschossigkeit, überbaubare Fläche und Dachform sowie die Grünzäsur/Parkanlage und Siedlungsdichte.

Nach wie vor halten wir die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse um eines unbedingt für erforderlich. Demgegenüber kann das Gebäude durchaus mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden, welches als Dachgeschoss (nicht als Vollgeschoss) zusätzlich errichtet werden kann. Dies würde für uns in der Höhenentwicklung und in der gestalterischen Ansicht weitaus angenehmer und positiver wirken. Nicht nur für uns als direkte Angrenzer sondern auch für das weitere Umfeld bzw. den ganzen Ort. Es ist aus ihrer Abwägung nicht ersichtlich, was gegen ein räumliches Dach und eine Reduzierung der Vollgeschosse sprechen könnte. Der nächste Abstand unserer

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde zur Hochwasser- und Überschwemmungsthematik die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

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

Die Begründung wurde ergänzt. In der erneuten öffentlichen Auslegung wird hierauf hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmung mit dem LRA ist erfolgt. Für den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

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

Diese Belange sind dem Planer ebenfalls sehr wichtig.

Wird nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Planung seitens des Grundstückseigentümers sieht nun im hinteren Bereich ein Pflegeheim vor. Die aktualisierten Festsetzungen orientieren sich an dieser Planungsidee und setzen max. Gebäudehöhen über NN fest. Angedacht ist für dieses Gebäude ein Flachdach.

Gebäudekante zum Baufenster ist entgegen ihrer Aussage weniger als 20 m.

Insbesondere stört uns die Abwägung hinsichtlich der Dachform und Dachgestaltung. Wie Sie darstellen, stelle „die Errichtung eines Flachdachs gerade in Ortskernen und Ortsinnenbereichen mit einer höheren Verdichtung keine Ausnahme dar“. Dies sehen wir ganz anders. Im gesamten Ort Lützenhardt konnten wir, außer auf Garagen und kleinräumigen Anbauten an Hauptgebäuden, nirgendwo ein Flachdach erkennen. Städtebaulich erachten wir es auch als sehr unschön, in gewachsenen Ortskernen, die ausschließlich aus räumlichen Dächern bestehen, mitten hinein einen großen Flachdachkubus zu stellen. Ein Flachdach ist für uns auf keinen Fall akzeptabel. Wir halten die Abwägung unserer Stellungnahme vom 28.05.2019 für nicht nachvollziehbar und nicht ausreichend und bitten darum, auf dem Gebäude unbedingt ein räumliches Dach vorzusehen. Nichtsdestotrotz darf die Gesamthöhe von 14 m dann auf keinen Fall überschritten werden. Das bedeutet, dass die Traufhöhe bei maximal 10 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe liegen darf. Darauf kann ein nutzbares räumliches Dach gestaltet werden (s.o.).

Zu dem Punkt bestehende Rechtsverhältnisse und ihrer Abwägung zu der im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzten Parkanlage/Grünfläche ist Ihre Begründung nicht haltbar. Sie begründen das Umwidmen der Grünfläche zur Baufläche damit, dass diese auf privaten Grundstücken festgesetzt worden sei. Genau diese Grundstücke sind nun nicht mehr in privater Hand bzw. in der Hand des Investors. Daher wäre es nun die Gelegenheit für die Gemeinde zusammen mit dem Investor die Parkanlage zu realisieren. Eben diese Tatsache spricht dagegen, die Fläche umzuwidmen zur Baufläche.

Weiterhin ist für uns äußerst missverständlich, dass im vorangegangenen Verfahrensschritt von Ihnen ausgeführt wurde, dass sie mit diesem Bebauungsplanverfahren vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren umstellen wollen. Die Konsequenz hieraus wäre, dass unter anderem ein Umweltbericht erforderlich wird (wobei die untere Naturschutzbehörde diesen auch fordert). Eine weitere Konsequenz wäre, dass der Flächennutzungsplan vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes geändert werden muss. Dies jedoch haben Sie nun in ihrer Abwägung zu unserer Stellungnahme zur "vorbereitenden Bauleitplanung" anders (falsch) dargestellt.

Ein weiterer Punkt der uns sehr wichtig ist, ist die enorme Siedlungsverdichtung, die unseres Erachtens in einem so kleinen Ort in keiner Relation steht. Es fehlt nach wie vor die Begründung für den Bedarf für so viele Wohneinheiten. In Waldachtal gibt es keinerlei Wohnungsnot. Selbst das Asylantenheim ist bereits zur Hälfte leer. Ein Bedarf für den Zuzug von 80 Einwohnern (5 % der Gesamtbevölkerung!) können wir bei weitem nicht erkennen. Vielmehr befürchten wir hier eine Neubauruine.

Wird nicht berücksichtigt.

Wie oben beschrieben, ist für das Pflegeheim ein Flachdach vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird auf 13m reduziert.

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 dass nur im nördlichen Bereich eine private Grünfläche verbleibt.

Die Gemeinden sind von den Landesregierungen aufgefordert, möglichst im Innenbereich mehr zu verdichten. Dieser Aspekt wurde hier umgesetzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hier liegt ein Irrtum vor, das „Regelverfahren“ war noch nie angedacht und ist auch nicht vorgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wurde zusätzlich lediglich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die aktuelle Planung seitens des Grundstückseigentümers sieht nun im hinteren Bereich ein Pflegeheim vor.

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

Wir bitten um eine ausreichende Begründung bzw. Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 28.05.2019 wie auch der hier vorgebrachten Anregungen sowohl hinsichtlich des Planungserfordernisses als auch der Auswirkungen der Planung. Auch hier wurde nicht begründet, weshalb das Vorhaben eine solch große Dimension einnehmen muss. Es wird nicht begründet, wie sich 26-35 Wohneinheiten in das Ortsbild integrieren sollen und es wird außerdem nach wie vor die Umgebungsbebauung nicht berücksichtigt. Es wird auch nicht begründet wie sich die Bebauungsdichte und die Dachform des Flachdaches in die Ortschaft integrieren.

Wenn man diese Anregungen zusammenfasst, kommt man zu dem Ergebnis, dass der Planer sich mit der Umgebungsbebauung und der Ortschaft nicht beschäftigt hat. Gerne sind wir zu einem konstruktiven Gespräch bereit, ansonsten sehen wir uns gezwungen sowohl gegen den Bebauungsplan, wie auch ggf. gegen das Bauvorhaben gerichtlich vorzugehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

2.2 **██████████, Hauptstr. 31** **25.12.2019**
Baumaßnahmen im Gebiet des ehemaligen Gebäudes Granzow und des daran angrenzenden Bachufers mit Wiesenüberschwemmungsgebieten.

Gegen die geplanten Baumaßnahmen im oben genannten Gebiet und die sich daraus ergebende Umgestaltung des Bachufers erhebe ich große Bedenken und als direkt Betroffene meinen Einspruch.

Meine Bedenken beziehen sich vor allem auf die folgenden zwei Punkte: Erstens auf die Beschaffenheit des Untergrundes im geplanten Baugebiet und zweitens auf die durch die Baumaßnahmen notwendige Umgestaltung, bzw. Renaturalisierung des Bachufers, die den Lebensraum vieler seltener Vogelarten, die sich dort angesiedelt haben, zerstören wird.

1.) Bebauung der Überschwemmungswiesen:

Bekannterweise handelt es sich bei dem betroffenen Gebiet um eine Sumpfwiese. Dies bedeutet, dass allein schon die Planung des Gebäudegrundstockes und der Keller besonders kostspielig und kompliziert ist. Da inzwischen nicht nur ein Altenpflegeheim, sondern auch ein weiterer großer Wohnungskomplex auf diesem schwierigen Untergrund geplant werden, bedeutet dies, dass sowohl Grundwasser als auch das Wasser der Waldach bei Starkregen und Hochwasser noch weniger Möglichkeiten haben, abzufließen. Selbst wenn die Waldach im betroffenen Bereich entsprechend begradigt und umgestaltet wird, gewährleistet dies noch lange nicht, dass die Waldach bei unregelmäßig auftretenden Unwettern nicht doch wieder über die Ufer tritt, was schon während der Baumaßnahmen zu erheblicher Umweltverschmutzung (z.B. durch auslaufendes Öl und Benzin) führt und im schlimmsten Fall bei den fertiggestellten Gebäuden inklusive Tiefgaragen hohen Sachschaden verursachen wird. Dazu kommt, dass Versicherungen Gebäude, die an Bachbetten, in der Nähe von Ufern und in Überschwemmungsgebieten errichtet werden, grundsätzlich

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Bebaubarkeit und statische Fragen werden im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Die Thematik Waldach und Hochwasser wurde mit dem LRA abgestimmt. Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde zur Hochwasser- und Überschwemmungsthematik die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

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

nicht gegen Hochwasserschäden versichern.

2.) Zerstörung der Vogelwelt am Bachufer:

Durch die Baumaßnahmen und insbesondere die geplante Umgestaltung der Waidach im betroffenen Abschnitt wird der Lebensraum vieler teilweise unter Naturschutz stehender Vögel unwiederbringlich zerstört. Eine Liste der Vogelarten, (siehe Anlage) die ich selbst dort beobachtet habe, liegt bei. Diese Liste ist auch dem BUND und dem NABU bekannt.

Die Tierwelt ist hochsensibel und wird auf Lärm, Umweltverschmutzung und künstliche Umgestaltung ihres Lebensraumes mit Wegzug reagieren und sich hier auch nicht mehr ansiedeln. Dies wäre nicht nur eine Niederlage für Umweltschützer sondern auch die Zerstörung eines unbelasteten Naturraumes mit der dort angesiedelten Fauna nimmt unserem Ort auch eine weitere Eigenschaft, die Touristen und Kurgäste hier besonders schätzen.

Als Bürgerin dieser Gemeinde betrachte ich diese Entwicklung mit großer Sorge:

- Die geplanten Baumaßnahmen im Gebiet Granzow sind nicht nur überdimensional, kostspielig und risikoreich (siehe Punkt 1) und

- Die so genannte Renaturalisierung der Waidach, die realistisch betrachtet eine Denaturalisierung ist, wird den gesamten Luftkurort Lützenhardt in nicht zu überschätzendem Maße abwerten.

Die gegenwärtige Planung beinhaltet langfristig gesehen mehr Schaden als Nutzen für die Gemeinde Waldachtal. Es wäre mir ein großes Anliegen, dass der Gemeinderat die angesprochenen Punkte noch einmal ganz genau untersucht, bevor eine voreilige Entscheidung getroffen wird.

Für ein sachliches und informatives Gespräch stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der wasserrechtliche Plangenehmigung zur Hochwasser- und Überschwemmungsthematik an der Waldach wurden artenschutzrechtliche Themenbereiche ebenfalls abgearbeitet.

Außerhalb der neuen Abgrenzung zum HQ100 kann eine Bebauung errichtet werden. Hierzu wurde ebenfalls eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit dem LRA abgestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen.

s.o.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.

ANLAGE zu Nr. 2.2

Graureiher
Stockenten, Spießenten
(Krickenten Pärchen am Breitenbachsee)

Sperber-Pärchen
Mäusebussarde
Rotmilane
Kornweihe
Wiesenweihe
Turmfalke

Rebhühner = früher sehr viele, auch an den Hängen und in der Wiese,
in der jetzt der Busbahnhof sich befindet. Seitdem sieht man
keine mehr, alle vernichtet, bzw. vertrieben (Wohin??).
Wachteln = ebenso, auch nicht mehr vorhanden.

Blesshuhn, Teichhuhn, auch in der Waldach, nicht nur am Breitenbachsee.

Eisvogel = 1 Pärchen, mindestens, wenn nicht sogar mehrere!!, habe bis zu 4 Exemplare beobachtet.

Grünspecht, Buntspecht, Mittelspecht (!! = selten!)

Bachstelze, Schafstelze

Wasseramseln !! , hatte in diesem Jahr 4 Junge!!

Zaunkönig, Heckenbraunelle

Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke
Zilpzalp, Fitis

(Winter- und Sommergoldhähnchen)
Trauerschnäpper
und im Frühjahr Halsbandschnäpper = !! sehr selten!
Hausrotschwanz
Rotkehlchen

Singdrossel, Misteldrossel, Wacholderdrossel
(Ringdrossel in harten Wintern, auch v. Pat. schon beobachtet)
Amseln

Schwanzmeisen = die helle und die dunkle Sorte
Haubenmeise, Tannenmeise
Sumpf- oder Weidenmeise (kaum auseinanderzuhalten)
Blaumeise, Kohlmeise
Kleiber

Baumläufer = Wald- und Gartenbaumläufer

Grauanmer, Goldammer
Kernbeißer, Buchfink, Bergfink, Grünling
Stieglitz, Zeisig, Girlitz

Fichtenkreuzschnabel mit Jungen beobachtet!

Dompfaff – Gimpel
Hausspatz, Feldspatz
Star
Eichelhäher

(Pirol wurde auch schon gesichtet)

Elster = leider viel zu viele!!!
ebenso viel zu viele Krähen !!

Am Breitenbachsee hat in diesem Jahr ein Teichrohrsänger-Pärchen genistet!!

Die Ausbuchtungen am Uferrand der Waldach werden von allen Vögeln gerne als Badestelle benutzt – und das täglich, bei Wind und Wetter, Schnee und Eis!

Und so könnte ich unendlich weitere schöne Naturbeobachtungen aufzuführen.

Fledermause
Schmetterlinge
Lilientaube
Ampelweber