

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt



## **Bebauungsplan „Raitäcker“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Waldachtal - Salzstetten

### **Begründungen**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.11.2021



## Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis und Planrechtfertigung .....	2
1.	Art der Bebauungsplanverfahrens .....	3
II.	Lage und räumlicher Gestaltungsbereich.....	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge .....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen .....	6
1.	Regionalplan Nordschwarzwald und Landesentwicklungsplan .....	6
2.	Flächennutzungsplan 2030.....	6
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	7
4.	Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen .....	7
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.	Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
V.	Städtebauliche Konzeption .....	9
1.	Bauliche Konzeption.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
2.1	Äußere Erschließung.....	9
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser .....	9
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2.	Erdmassenausgleich .....	16
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
VIII.	Örtliche Bauvorschriften .....	19



## I. Planerfordernis und Planrechtfertigung

In der Gemeinde Waldachtal besteht besonders im Ortsteil Salzstetten eine äußerst hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen, diese ergibt sich aus der von der Verwaltung geführten Interessentenliste. Für den Ortsteil Salzstetten stehen auf selbiger Liste aktuell rund 70 Personen/Paare/Familien. Anfragen kommen hauptsächlich aus der Ortschaft, bzw. der näheren Raumschaft. Für die anderen Ortsteile der Gemeinde kommen nochmal etwa 30 Anfragen durch Bauinteressenten hinzu.

Das letzte Wohngebiet „Heuberg III“ welches 2020 erschlossen wurde, war 2019 innerhalb von 3 Tagen „abverkauft“. Mit dem Baugebiet „Heuberg III“ konnte nicht jedem Bauinteressenten ein Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Es kamen auch nicht alle Bewerber zum Zuge. Ein Teil der Grundstücke wurde bereits bebaut oder befindet sich momentan in der Bauphase. Aufgrund der bestehenden Bauverpflichtung werden bis Ende 2022 alle Plätze bebaut sein.

Die Eigentümer von privaten Bauplätzen werden seitens der Verwaltung regelmäßig angeschrieben und aufgefordert ihre Plätze bauwilligen jungen Familien zu verkaufen. Auf diesem Wege wurden in den vergangenen Jahren auch einzelne Plätze veräußert. Im Ortsteil Salzstetten gibt es aktuell noch knapp 10 unbebaute Bauplätze in Privateigentum. Des Weiteren wurden in den letzten Jahren auch vermehrt Baulücken geschlossen, indem Familienangehörige in große Gärten oder durch Abbruch einer angrenzenden Scheune Wohnbauland geschaffen haben. Die Tatsache, dass Waldachtal nunmehr 5 Jahre lang ELR-Schwerpunktgemeinde war hat auch dazu geführt, dass an der ein oder anderen Stelle Scheunen, etc. zu Wohnungen umgebaut wurden. Insgesamt wurden in den letzten 5 Jahren wurden insgesamt 12 private Wohnbaumaßnahmen alleine im Ortsteil Salzstetten durch das ELR-Programm gefördert.

Des Weiteren wurden auch private Maßnahmen ohne Förderung durchgeführt. Auch besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. So baut ein ortsansässiger Bauunternehmer aktuell bereits das zweite Mehrfamilienhaus im Ortskern nach Abbruch einer Scheune. Alle Wohnungen waren vor Baubeginn bereits zugesagt. Aktuell laufen noch mindestens drei Planungen für Mehrfamilienhäuser im Ortsteil Salzstetten.

Im Ortsteil Hörschweiler wurde ebenfalls 2020 ein Baugebiet erschlossen. Der letzte der 27 Bauplätze wurde Anfang 2021 verkauft. Aktuell liegen bereits 25 Baugesuche vor, weshalb ebenfalls mit einer sehr schnellen kompletten Bebauung zu rechnen ist.

Die Gemeinde selbst hat 2021 nunmehr auch alle noch vorhandenen Bauplätze in älteren Baugebieten anderer Ortsteile verkauft. In der Gemeinde noch vorhandene bebaubare Bauplätze befinden sich vollständig in Privatbesitz.

Aus diesem Grund soll nun das Baugebiet „Raitäcker“ entwickelt werden und so den Bedarf längerfristig decken. Um eine Abwanderung der jüngeren Bevölkerung zu vermeiden, soll die Möglichkeit geboten werden, weiter in der Gemeinde zu bleiben. Dadurch kann auch zukünftig eine gesunde Bevölkerungsstruktur beibehalten werden.

Der Ortsteil Salzstetten ist sehr ländlich geprägt. Es überwiegen eigengenutzte Wohnformen. Sowohl dieser Struktur, als auch der Bodenschutzklausel §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll Rechnung getragen werden. So werden im Gebiet gezielt Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser, als auch Bauplätze, die eine dichtere Bebauung zulassen (Mehrfamilienhäuser), angeboten. Eine städtebauliche Verträglichkeit soll so gewährleistet werden.

Das neue Baugebiet „Raitäcker“ soll am nord-östlichen Ortsrand von Salzstetten ausgewiesen werden. Es wird Platz für 36 neu erschlossene Bauplätze geschaffen. Durch die Freudenstädter Straße erfolgt die äußere Erschließung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Raitäcker“ soll durch Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine gesonderte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.





## 1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur „Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern – wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die Grundfläche insgesamt 6.338 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Salzstetten sind derzeit nicht im Verfahren.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet.
- Und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind jedoch Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt. Hinzu sind entsprechende Ausführungen in der Begründung enthalten (vgl. Kapitel VI).

Die Besonderheit des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.



## II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Siedlungsrand von Salzstetten. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich freie Landschaft, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird.

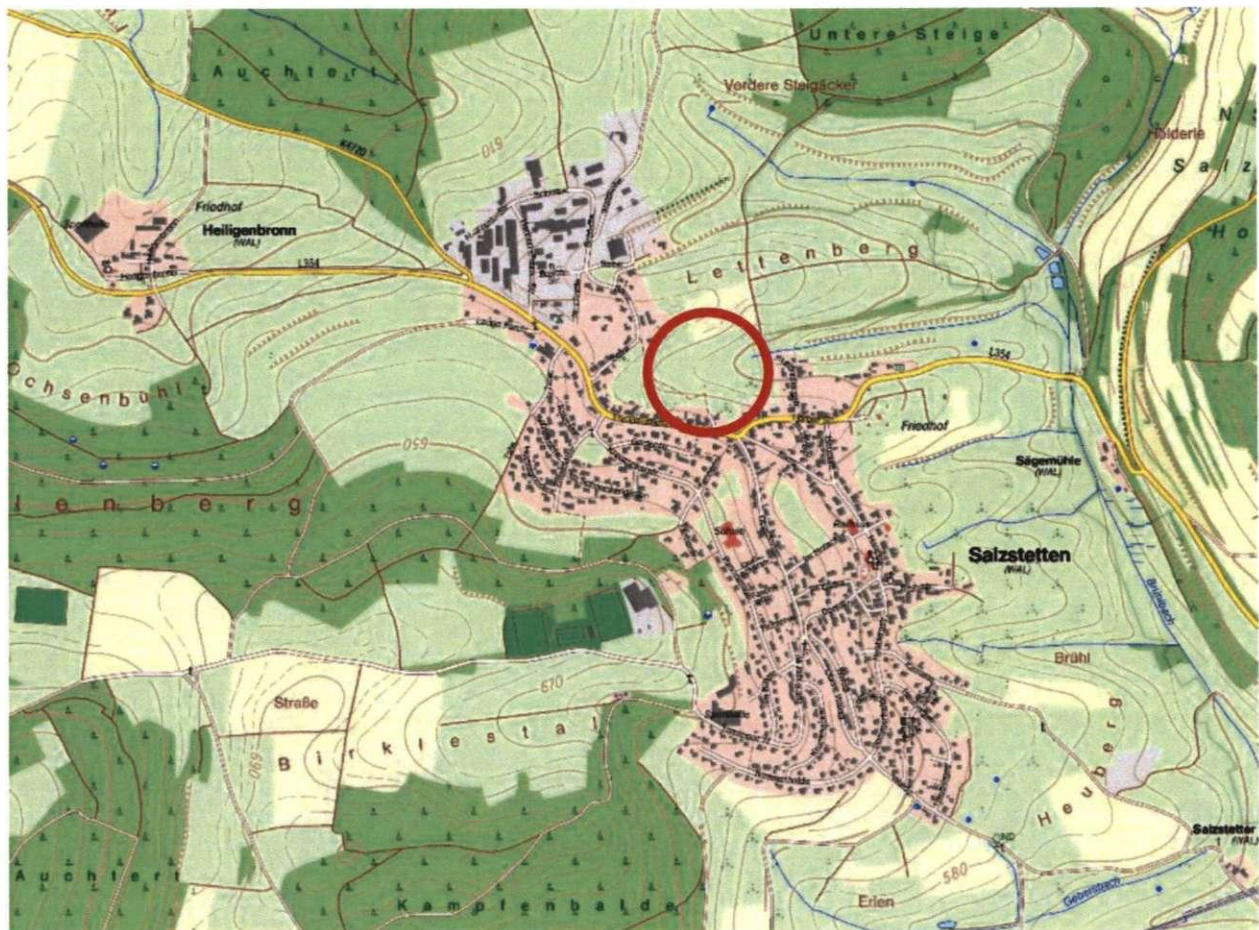


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Kreis)





## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,41 ha beinhaltet die Flurstück Nr. 195, 202, 3200, 3201, 3202, 3208, 3206/1, 3210, 3211, 3212, 3213/3, 3213/4, 3213/8, 3213/10, 3214, 3199, 3278, sowie Teilflächen der Flurstück Nr. 206, 210/1, 220/6, 2844, 3206/2, 3206/3, 3207/1, 3207/2 und 3213/2

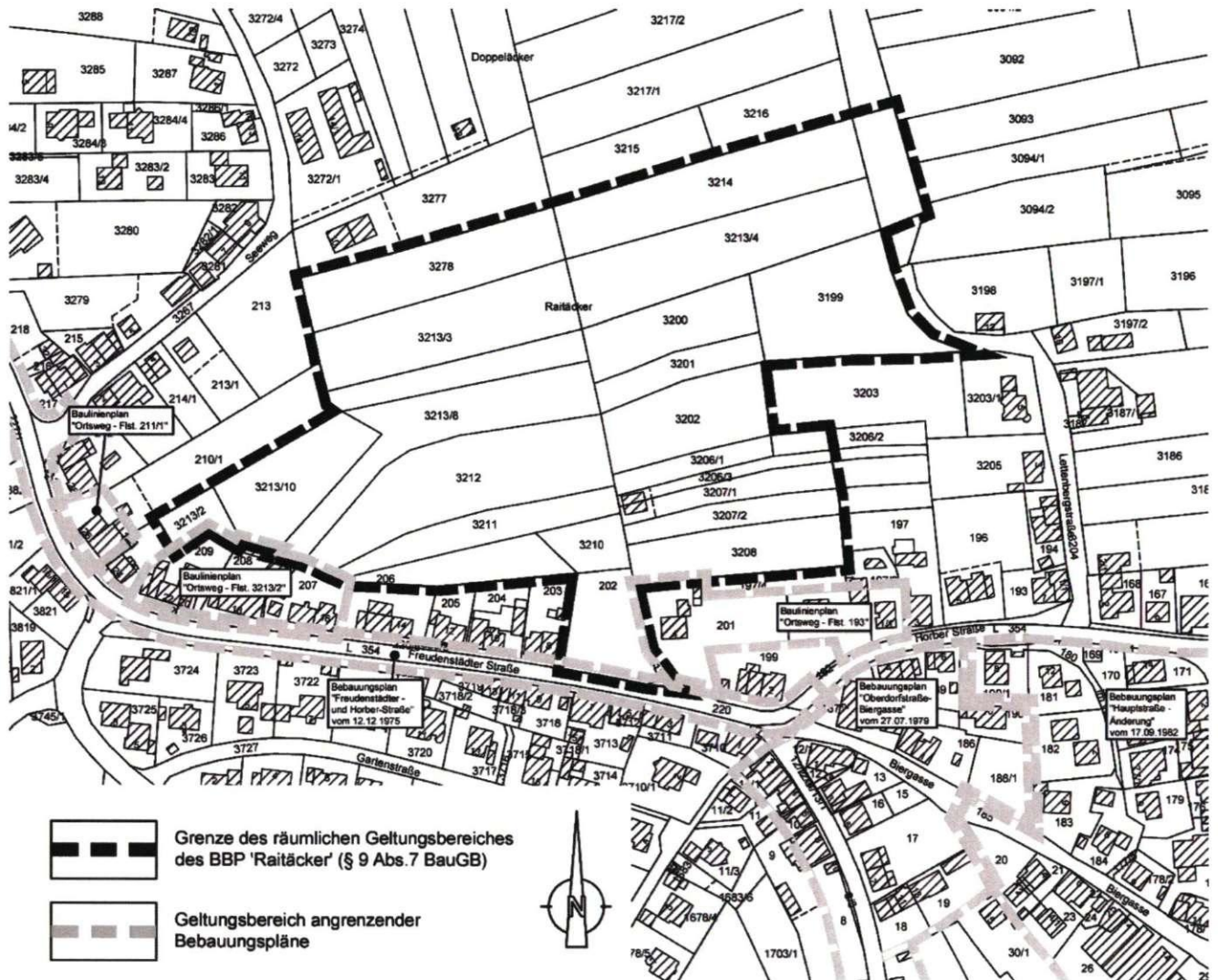


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raitäcker“





### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

#### 1. Regionalplan Nordschwarzwald und Landesentwicklungsplan

In der Nutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald von 2015 ist das Plangebiet als Bodenschutzfläche mit Naturschutz und Landschaftspflege eingetragen.

Im Landesentwicklungsplan 2002 BW liegt das Plangebiet, wie der Großteil der Gemarkung Salzstetten, im überregional bedeutsamen Landschaftsraum. In diesem Bereich ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten oder zu verbessern. Durch die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen wird dieser Bereich beeinträchtigt. Die

Beeinträchtigung wird entsprechend ausgeglichen. Es wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die Beschreibung des planexternen Mähwiesenausgleichs verwiesen. Des Weiteren wird zum Schutz der bestehenden Strukturen eine ökologische Baubegleitung beauftragt.

Eine Alternativfläche steht der Gemeinde Waldachtal auf der Gemarkung Salzstetten nicht zur Verfügung. Die Alternativfläche „Lange Furch“ kommt aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht in Betracht und wird im Änderungsverfahren des FNP 2030 (FNP 2030 – 2. Änd.) zurückgenommen. Weitere Potentialflächen inner- und außerorts stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Es wird auf das Kapitel 1 „Planerfordernis und Planrechtfertigung“ verwiesen.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Geltungsbereich schon deutlich reduziert. Man ist durch die Herausnahme von naturschutzrechtlich wertvollen Flächen aus dem Geltungsbereich dem Leitgedanken des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengekommen. Auch durch die Verlegung und Öffnung des „Lukasgraben“ innerhalb des Plangebietes möchte man mit einer optimierten Neugestaltung den Naturhaushalt verbessern.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald

#### 2. Flächennutzungsplan 2030

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die sich aktuell im Verfahren befindende 2. Änderung (FNP 2030 – 2. Änderung) des Flächennutzungsplans sieht geplante Wohnbebauung und geplante Grünflächen vor.



Abb. III-2: Ausschnitt FNP 2030 (rechtskräftig)

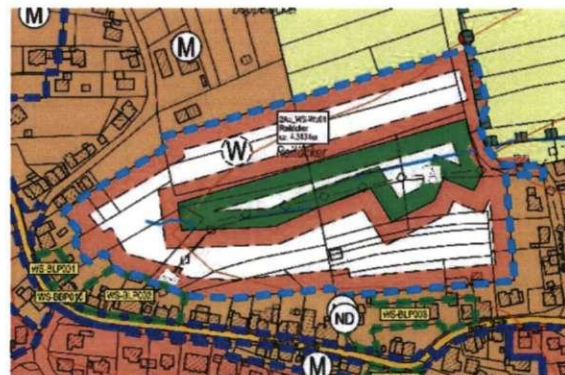


Abb. III-3: Ausschnitt FNP 2030 – 2. Änd. (im Verfahren)



### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

---

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist bisher zum Großteil dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzurechnen.

Im Norden grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Freudenstädter- und Horber-Straße“ vom 12.12.1975. Dieser setzt lediglich Verkehrsflächen fest. Des Weiteren befinden sich in direkter Nähe zwei Ortslinienpläne („Ortsweg Flst. 3213/2“ und „Ortsweg Flst. 193“).

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

### **4. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen**

---

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im nordöstlichen Teil auf den Flst.-Nr. 2844 ein § 30 Biotop nach BNatSchG. Es handelt sich hierbei um die Feldhecken mit der Biotopnummer: 175172372001 (Bezeichnung: „5 Feldhecken N Salzstetten, 'Doppeläcker' u. 'Zettenberg'“). Das Biotop bleibt vollständig erhalten.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet FFH-Mähwiesen (Biotop Nr. 65000-237-46146154, 65000-237-46146152 und 65000-237-46146156). Diese bleiben teilweise erhalten.

Das Plangebiet wird im Osten teilweise von einem FFH-Gebiet begrenzt. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet mit der Nummer 7516341 (Bezeichnung: „Freudenstädter Heckengäu“)

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Das Gewässer „Lukasgraben“ (Gewässerkennzahl GKZ: 2384448214000) im Zentrum des Plangebiets wird im Zuge der Erschließung geöffnet und teilweise verlegt. Hierzu wird eine separate wasserrechtliche Genehmigung beantragt.





## **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Acker und Wirtschaftsgrünland,
- Landwirtschaftliche Wege und landwirtschaftliche Gebäude,
- Mischbebauung,
- Gewässer.

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

- Wohngebiet,
- Landwirtschaftliche Fläche,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Raitäcker“ soll ein neues Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, um so der Nachfrage nach Wohnbaumöglichkeiten in Salzstetten langfristig nachzukommen.



## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

---

Geplant ist eine neue Erschließungsstraße, welche an die „Freudenstädter Straße“ anknüpft. Hierzu wird das bestehende Gebäude Freudenstädter Straße 6 abgerissen. Abgehend von der Erschließungsstraße ist im Osten und auch im Westen eine Stichstraße geplant. Über die Stichstraßen ist später eine Erweiterung möglich. So kann eventuell ein zweiter Zugang über den „Seeweg“ oder die „Lettenbergstraße“ erfolgen. Langfristig ist eine Erweiterung in den Norden anknüpfend an die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes denkbar.

Entlang der geplanten Straßen findet sich Platz für insgesamt 36 Bauplätze, welche für Wohnbebauung genutzt werden dürfen.

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die topographische Situation. Im südlichen Bereich wird eine dreigeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Dadurch kann an dieser Stelle Mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen.

In der Mitte des Plangebiets verläuft der „Lukasgraben“. Um das Gewässer wird öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Entlang von Verkehrsflächen im Süden und Osten wird teilweise Verkehrsgrün festgesetzt. Im Zentrum des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz geplant.

### 2. Verkehrliche Erschließung

---

#### 2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Freudenstädter Straße“. Um an die Hauptverkehrsstraße anschließen zu können, wird das bestehende Gebäude (Freudenstädter Straße Nr. 6) abgerissen.

#### 2.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, welche an die „Freudenstädter Straße“ anbindet. Von der Erschließungsstraße aus werden zwei weitere Stichstraßen abführen.

### 3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

---

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

Eine dezentrale Abwasserbeseitigung in Form von Versickerung ist aufgrund der zu erwartenden geringen Sickerleistung nicht möglich. Das geplante Baugebiet liegt in der mittleren Abteilung des Unteren Muschelkalks ( $\mu_2$ ).

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisternen) vorgeschrieben.

Das Schmutzwasser wird über die neu herzustellenden Leitungen in den neuen Erschließungsstraßen abgeleitet.





## VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

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

#### Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Salzstetten und beinhaltet Grünland in Form von Mähwiesen, Streuobstwiesen und Weideflächen. Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung ein kleiner Wiesengraben. Neben den Streuobstbäumen treten im Gebiet auch an einer Böschungskante und einem Wegrand Gebüsche und Feldgehölze als weitere nennenswerte Gehölzbestände auf.

Bei den Grünlandflächen handelt es sich einerseits um mehrfacher Mahd unterliegende Fettwiesen mittlerer Standorte. Andererseits befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches drei magere Flachlandmähwiesen (FFH-Mähwiese) und extensive Magerwiesen ohne ausgewiesenen Schutzstatus. Gemäß den Datenauswertebögen handelt es sich um sehr artenreiche bis artenreiche, typische Glatthaferwiesen in leichter Hanglage. Nach dem BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz muss der verlorengehende Teil dieser Wiesen an anderer Stelle gleichwertig und flächengleich (1:1 Ausgleich) wiederhergestellt werden. Der Eingriff in diese hochwertigen Biotope wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich des Plangebietes, in welchem sich ebenfalls Teilflächen der FFH-Mähwiesen befinden, minimiert.

Eine Schlehen-Feldhecke befindet sich nordöstlich innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Feldhecke ist als Teil eines geschützten Offenlandbiotops ausgewiesen. Durch eine Festsetzung einer Pflanzbindung kann die Feldhecke erhalten werden.

Fast alle Flächen des Plangebiets sind dem landesweiten Biotopverbund zugeordnet. Dabei handelt es sich um Kernflächen und Kernräume zum ‚Biotopverbund mittlerer Standorte‘. Gemäß § 21 Abs. 4 zählen Biotopverbundflächen ebenfalls zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft und sind bei Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Ein Eingriff in einen Kernraum und in Kernflächen kann generell zu einem Lebensraumverlust standorttypischer Arten führen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich vor Ort hauptsächlich um artenreiche Wiesen-, Weiden- und Streuobstflächen, die für den Biotopverbund und als Lebensraum für eine Vielzahl an Arten von großer Bedeutung sind. Während der Kartierungen konnten mehrere besonders geschützte Arten (Waldeidechse, Grasfrosch, Echte Schlüsselblume, Trauermantel, Kleiner Feuerfalter, Hauhechelbläuling, Sechsfleck-Widderchen, Weinbergschnecke, Veränderliche Hummel, Hornisse) und diverse wertgebende Brutvogelarten (Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Star) im Gebiet angetroffen werden. Da ein Teil der hochwertigen Strukturen (Feldhecke, Streuobst, FFH-Mähwiese) durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen und Pflanzgebote erhalten werden kann, die in Anspruch genommenen FFH-Mähwiesen und Streuobstflächen in der Raumschaft im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden müssen und u.a. das Vorkommen wenig mobiler, besonders geschützter Arten zu berücksichtigen ist, wird einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens entgegen gewirkt.





Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Es wurde eine Betroffenheit der Flora, der Avifauna, der Reptilien, der Amphibien, der Wirbellosen und ggf. der Fledermausfauna ermittelt, da ein Verlust von Lebensräumen, Lebensstätten und Nahrungshabitaten durch Gehölzrodungen und Flächenversiegelungen abzusehen ist. Durch die Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden, können erhebliche Beeinträchtigungen und ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden.

### **Boden und Fläche**

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Unteren Muschelkalks, welcher entlang des Lukasgrabens von holozänen Abschwemmmassen überdeckt ist. Hinsichtlich der Bodentypen tritt an den Hangbereichen Pararendzina aus lehmig-toniger Fließerde auf sowie in der Talmulde mitteltiefes bis tiefes Kolluvium und Kolluvium über Pelosol. Diese Art von Böden sind grundsätzlich von mittlerer bis hoher Bedeutung in Bezug auf den Bodenschutz und besitzen dabei eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Gemäß dem Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen der Böden grundsätzlich zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang zu achten. Des Weiteren sind Bodenbelastungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Grundsätzlich soll mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam und schonend umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung und die notwendigen Erdarbeiten in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Das Vorhaben führt zu einem Bodenverlust durch Versiegelung sowie einem Funktionsverlust des Bodens aufgrund der Verdichtung und Umschichtung.

Durch die Entwicklung von Grünflächen auf unbebauten Flächen und dem Aufbringen von überschüssigem Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich kann die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden reduziert werden. Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die Erschließung und die Gebäudeflächen bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu vermeiden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der geplanten Nutzung jedoch nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erfolgt aufgrund der Inanspruchnahme unbebauter, natürlicher, landwirtschaftlich genutzter Flächen und der geplanten Versiegelung und Bebauung im Bereich des 4,48 ha großen Geltungsbereiches. Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie Deutschland hat zum Ziel bis im Jahr 2030 den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf weniger als 30 ha/Tag zu reduzieren. Für die Gemeinde Waldachtal entspricht dies rein rechnerisch bezogen auf die Größe der Gesamtmarkung eine Reduktion des Flächenverbrauchs auf rund 0,92 ha pro Jahr. Mit der geplanten Wohngebietsentwicklung wird dieser Wert bereits überschritten. Ein Ausgleich eines Eingriffes in das Schutzgut Fläche kann grundsätzlich nur durch die Entsiegelung und Renaturierung ehemaliger bebauter bzw. versiegelter Flächen erbracht werden. Im Rahmen des Vorhabens kann außerhalb des Plangebietes lediglich eine Minimierung des Eingriffes durch Flächenaufwertungen im Bereich des Schutzgutes Biotop erfolgen.





### **Oberflächenwasser und Grundwasser**

Der im Gebiet anstehende Untere Muschelkalk stellt einen schichtig gegliederten, zum Teil schwach verkarsteten Kluftgrundwasserleiter mit überwiegend mäßiger, gebietsweise geringer Durchlässigkeit und überwiegend mäßiger, bei Verkarstung bis mittlerer Ergiebigkeit dar. Bei starker Klüftung bzw. Verkarstung ist die Durchlässigkeit lokal erhöht. Bei einer mächtigen Überdeckung handelt es sich wiederum um einen Grundwassergeringleiter. Im Bereich des Lukasgrabens und der Überlagerung von Verschwemmungssedimenten, einer Deckschicht mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und bis mittlerer Ergiebigkeit kann demnach vermutlich von einem Grundwassergeringleiter gesprochen werden. Die Bedeutung dieses Gebiets für die Grundwasserneubildung ist demnach eher mäßig, auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, welche durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geringen Flächengröße als nicht erheblich eingestuft, wenngleich es aufgrund der Versiegelung zwangsläufig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird.

Innerhalb des Plangebiets oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächengewässer treten mit dem Lukasgraben innerhalb des Plangebiets auf. Aufgrund des Erhalts des Wiesengrabens und der unmittelbar umgebenden Wiesen und Streuobstflächen durch Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Pflanzbindungen sowie der geplanten Nutzung des Gebietes von welcher kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern ersichtlich.

### **Klima und Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer sich in West-Ost-Richtung erstreckenden kleinen Talmulde und beinhaltet auch die nördlich und südlich ansteigenden Hangbereiche, an denen die Bebauung vorgesehen ist. Das Gebiet wird zum Großteil extensiv als Wiese, Weide und Streuobstfläche genutzt. Im zentralen Teil verläuft der Lukasgraben, ein kleiner periodisch wasserführender Wiesengraben. Die Wiesen, Weiden und Streuobstflächen dienen als ergiebige nächtliche Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen und sind damit von großer Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Durch Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude und versiegelten Wegeflächen, wird insbesondere im Sommer die Entstehung von Kalt- und Frischluft im Gebiet dezimiert und verstärkt somit eine mesoklimatische Entwicklung. Im Winter hingegen fördert eine Bebauung die Entstehung von Inversionswetterlagen und hat damit einen geringeren Luftaustausch zur Folge. Durch die Topografie ergibt sich ein Frisch- und Kaltluftabfluss in östliche Richtung entlang des Lukasgrabens in unbesiedelte, siedlungsferne Landschaftsbereiche. Erhebliche negative klimatische Beeinträchtigungen für den südlich und westlich angrenzenden Siedlungskörper sind demnach nicht zu erwarten. Zumal nur auf einer relativ kleinen Fläche Bebauung mit geringen Versiegelungsraten vorgesehen ist und die umgebenden Gebiete durch die Lage im ländlichen und wenig besiedelten Bereich lufthygienisch nur geringfügig vorbelastet sind. Aufgrund der topografischen Lage (Hang und Talmulde) ist das Gebiet grundsätzlich gut durchlüftet. Ein Kaltluftstau ist aufgrund der Lage der geplanten Bebauung am obersten Punkt/Beginn des Talzuges und aufgrund der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des tiefer gelegenen Lukasgrabens nicht zu erwarten.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Streuobstbäume und Gehölze sowie die im äußersten Nordosten stockende Schlehen-Feldhecke besitzen eine bioklimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung und Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung etc.). Die geplante Bebauung und Versiegelung und die damit einhergehende Rodung eines Teils der Gehölz- und Baumbestände bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas. Da ein Teil des Streuobstbestandes





sowie die Feldhecke durch die Festsetzung von Pflanzgeboten erhalten bleibt, ebenso wie der Lukasgraben und die extensiv genutzten Grünlandbestände im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen und die innerhalb des Plangebietes entfallenden Streuobstbestände in der Raumschaft flächengleich auszugleichen sind, wird der Eingriff auf das Schutzgut Klima und Luft soweit wie möglich auf ein geringst möglichstes Maß minimiert.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in bewegtem Gelände in Ortsrandlage mit insbesondere südlich und westlich angrenzender Bebauung, welche den Charakter des Gebietes in geringem Maße mitbestimmt. Insgesamt ist das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes überwiegend von den blütenreichen Wiesen und Weideflächen sowie von den Streuobstbeständen entlang der Hangseiten eines sich in West-Ost-Richtung erstreckenden, flachen Talzuges geprägt. Durch die vorgesehene Bebauung rückt die Siedlungskulisse weiter von Norden und Süden flankierend in Richtung des Lukasgrabens vor und engt damit den bestehenden kleinen Talzug weiter ein. Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigung des Schutzgutes dient einerseits der Erhalt des bestehenden Streuobstbestandes und des nordöstlich gelegenen Feldgehölzes und andererseits der Erhalt der blütenreichen Wiesenflächen und des Lukasgrabens im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen. Aufgrund der Lage hinter dem bestehenden Siedlungskörper und in einer Talmulde ist die Einsehbarkeit eher gering. Wichtige Landschaftselemente, bis auf den zu erhaltenden Streuobstbestand auf den privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes, werden durch die geplante Bebauung nicht verstellt.

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der vorhandene baulichen Dichte und Struktur in der Umgebung entspricht. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen zudem temporär während der Bauzeit durch Maschinen, Geräte und Erdarbeiten. Erhebliche, dauerhafte Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **Kultur und Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder besondere Sachgüter noch Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte, betroffen.

Jedoch aber mehrere einzeln und nicht im unmittelbaren Verbund stehende nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestände, welche als typische, charakteristische und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft gelten. Im Rahmen des Vorhabens können zwar über die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzbindungen Teile des innerhalb des Plangebietes gelegenen Streuobstbestandes erhalten werden, aber es geht insgesamt auch eine Streuobstfläche im Umfang von 5.835 m<sup>2</sup> durch die geplante Nutzungsumwandlung verloren. Die Nutzungsumwandlung bedarf jedoch einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und der Verlust ist im Verhältnis von 1:1 an einer geeigneten, bestenfalls in räumlicher Nähe gelegenen Stelle auszugleichen. Die für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter entstehenden Beeinträchtigungen durch den großflächigen Verlust von bedeutenden Bestandteilen der Kulturlandschaft können durch den erforderlichen gleichartigen Ausgleich an anderer Stelle in der Raumschaft und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Pflege von Teilflächen des Bestandes deutlich minimiert werden. Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.





## Mensch und Erholung

Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung und keine Flächen mit besonderen Wohn- oder Wohnumfeldfunktionen, wodurch von der Planung diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen, bis auf den im äußersten Osten gelegenen landwirtschaftlichen Weg, auch keine Wegeverbindungen, die eine öffentliche Nutzung des Gebietes ermöglichen würden. Möglicherweise ist der östlich verlaufende, genannte Feldweg jedoch für die lokale Naherholungsnutzung von Bedeutung, da dieser zum Radfahren, Spaziergehen oder zum Ausführen von Hunden benutzt werden kann. Da dieser auch mit Umsetzung des Vorhabens erhalten bleibt, wird dessen Nutzung und damit die Naherholungsfunktion auch in Zukunft nicht beeinträchtigt sein. Allenfalls während der Bauphase ist eine zeitweise Einschränkung der Nutzbarkeit denkbar.

Das Plangebiet beinhaltet Flächen mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung des Menschen. Der Erholungswert des Gebietes und gegebenenfalls die Verweildauer wird durch die geplante Entwicklung eines Wohngebietes abnehmen, aber da keine öffentliche Zugänglichkeit des Plangebietes besteht, ist das Vorhaben für die menschliche Erholung nur von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche mit dem Vorhaben verbundene Beeinträchtigung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen sind nicht zu erwarten, wenngleich es für die unmittelbar angrenzenden Anlieger zu Sichteinschränkungen in die offene Landschaft und ggf. zu einer Verschattung durch neu entstehenden vorgelagerten Gebäude kommen kann. Belästigungen durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauphase.

## Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der jeweils genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich der einzelnen Schutzgüter abgewendet werden können.

## Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Hautflüglern sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die innerhalb des Plangebietes gelegene Teilfläche des Offenlandbiotops „5 Feldhecken N Salzstetten, 'Doppeläcker' u. 'Zettenberg'“ (Biotop-Nr. 1-7517-237-2001) ist zu erhalten.
- Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich vorhandener Schutzgüter eingerichtet werden. Die geschützten Landschaftsbestandteile sind vor Befahrung und Betreten zu schützen. Dies gilt u.a. für das o.g. Offenlandbiotop, die außerhalb des Eingriffsbereiches gelegenen FFH-Mähwiesen sowie auch für die beiden als Naturdenkmal geschützten Winterlinden unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches. Gegebenenfalls wird für die Naturdenkmäler ein Stamm-, Wurzel- und Baumschutzzaun erforderlich.





- Zur Minimierung des Verlustes von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte in einem Umfang von 22.556 m<sup>2</sup> Kernfläche und 9.020 m<sup>2</sup> Kernraum werden im zentralen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen und der Bestand zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt. Die sich nördlich und südlich parallel zum Lukasgraben erstreckenden Freiflächen dienen zudem als Ausgleichsflächen, auf welchen die Erweiterung des bestehenden Streuobstbestandes denkbar ist. Es wird weiterhin dringend empfohlen den Biotopverbund mittlerer Standorte in Bezug auf die Auswahl des Mähwiesen- und Streuobstaustauschs mit zu berücksichtigen. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität sollten die Ausgleichsflächen möglichst in der Umgebung der Eingriffsfläche liegen und den Biotopverbund mittlerer Standorte an geeigneter Stelle aufwerten beziehungsweise erweitern und neue Trittsteinbiotope schaffen. Dadurch kann die flächenhafte Reduktion des Biotopverbundes qualitativ ausgeglichen werden und einer Verschlechterung des Biotopverbundes entschieden gegengesteuert werden.
- Der Streuobstbestand im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten.
- Es wird empfohlen an den neu entstehenden Gebäuden künstliche Nisthilfen für den Haussperling einzuplanen.
- Die Beräumung der Brennholzstapel im Plangebiet sollte außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Winterruhe von Fledermäusen, also nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende Oktober, erfolgen.
- Um den Schmetterlingsarten im Gebiet weiter eine Lebensstätte zu bieten, sind die zu erhaltenden Grünflächen im Gebiet blüten- und wildpflanzenreich zu erhalten bzw. zu entwickeln. Entstehende Säume und Böschungen sind zudem mit einer geeigneten Schmetterlings- und Wildbienen-Mischung (z.B. Schmetterlings- / Wildbienenbaum der Firma Rieger-Hofmann) anzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd im Spätherbst oder besser im Frühjahr mit Abräumen des Mahdguts).
- Es wird empfohlen im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche und dem nachgewiesenen Vorkommen der Waldeidechse Lebensraumstrukturen zu schaffen, die sich als Versteck- und Thermoregulationsplatz für die Waldeidechse eignen. Vorstellbar wäre die Anlage von 1-2 Reisighaufen.
- Sollten während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich besonders geschützte Arten angetroffen werden, sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine nicht vom Vorhaben betroffene Stelle in der Umgebung zu versetzen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

- Durch das geplante Vorhaben geht ein Teil der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen FFH-Mähwiesen (Biotop-Nr. 65000-237-46146154, 65000-237-46146152 und 65000-237-46146156) verloren. Die in Anspruch genommenen Flächen müssen deshalb an anderer Stelle gleichwertig und flächengleich (1:1 Ausgleich) wiederhergestellt werden.
- Der Verlust von Streuobstflächen in einem Umfang von 6.161 m<sup>2</sup> ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ein Ausgleich kann in Teilen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen planintern erfolgen sowie planextern auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 30, 31 und 244.
- Zur Aufrechterhaltung des Angebots an potenziellen Quartierstrukturen und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind zum Ausgleich für die verloren gehenden Höhlen- und Spaltenstrukturen im Gebiet und/oder dessen Umgebung an geeigneter Stelle 10 Fledermaushöhlenkästen (z.B. seminatürliche Fledermaushöhle FH1500) zu verhängen.





- Durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit einhergehenden, notwendig werdenden Gehölzrodungen kommt es zum Verlust von mehreren Brutplätzen unterschiedlicher Brutvogelarten. Um den Verlust der Brutplätze und den entstehenden Mangel an natürlichen Nistmöglichkeiten auszugleichen, sind insgesamt sechs Nisthöhlen (Flugdurchmesser 36 mm) für den Feldsperling, sechs Nisthöhlen (Flugdurchmesser 45 mm) für den Star, sechs Nisthöhlen (Flugdurchmesser 26 mm) für Blaumeisen, drei Nisthöhlen (Flugdurchmesser 32 mm) für Kohlmeisen, drei Baumläuferkästen für den Gartenbaumläufer sowie sechs Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz.
- Zum Ausgleich der Verdrängungswirkung auf ein Goldammer-Brutpaar ist eine Feldhecke mit der Länge von 50 m, einer Mindestbreite von 5 m mit vorgelagertem Krautsaum sowie einer Höhe von mindestens 3 m als Ersatzhabitat zu entwickeln. Vorgesehen ist die Pflanzung einer Feldhecke planintern im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang des Lukasgrabens.
- Der im Plangebiet vorhandene Nistkasten ist zu reinigen, instand zu setzen und an einer geeigneten Stelle zu verhängen oder gegebenenfalls durch einen gleichwertigen Kasten zu ersetzen.

Artenschutzrechtlich bestehen unter Berücksichtigung und Umsetzung der o.g. Maßnahmen keine Bedenken gegen die Planung.

## **2. Erdmassenausgleich**

---

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird in der Planung berücksichtigt. Soweit es die Topographie zulässt, werden die neuen Erschließungsstraßen des Baugebietes „Raitäcker“ so angehoben, dass ein Erdmassenausgleich angestrebt wird.



## VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

---

Für die bauliche Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle Nutzungen die dem Verfahren nach §13 b BauGB widersprechen, wurden ausgeschlossen. Somit erhält der Planbereich den Charakter eines Wohngebietes.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelänge und Bauweise

---

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale Nutzung der Grundstücke gewährleistet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3. Zulässige Grundflächenzahl

---

Es wird entsprechend der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Verbindung mit der Baugrenze soll so eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Grünflächenanteilen entstehen.

### 4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

---

#### 4.1. Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) geregelt. Die Bauflächen werden in unterschiedliche Teilflächen gegliedert (WA 1, 2, 3, 4 und 5). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA2, WA4 und WA5 wird die Bezugshöhe über die Höhe der Achse der zukünftigen Erschließungsstraße ermittelt. Als Bezugshöhe für WA 3 gilt die natürliche Höhe an der höchst gelegenen Gebäudeecke.

Für alle Teilbereiche sind dementsprechend unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Dachformen sind freigestellt. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Firsthöhe bzw. zur maximalen Wandhöhe getroffen. Damit wird die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern gewahrt.

#### 4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Trotz der Höhenfestsetzungen kann es aufgrund der topographischen Situation im Einzelfall zum Ausbau mit 2 Vollgeschossen kommen. Aus diesem Grund wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plan mit II festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet 4 und 5 wird die Zahl der Vollgeschosse erhöht, um an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser anbieten zu können. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in diesem Bereich auf III festgesetzt.





## **5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

---

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Damit wird die festgesetzte Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken erleichtert.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für talseitige Grenzgaragen bzw. Carports im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2), die ohne Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, abweichende Festsetzungen gegenüber § 6 Abs. 1 LBO zugelassen. Die Wandfläche kann in diesen Fällen bis maximal 30 m<sup>2</sup> zugelassen werden, die Gesamthöhe wird dabei auf 3,0 m bezogen auf die Straßenachse im Endausbau beschränkt.

Weiter Überschreitungen sind auf Grund nachbarschützender Belange nicht vorgesehen.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend der Formulierungen in der BauNVO. Es werden lediglich Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung nicht vorhanden ist.

## **6. Versorgungsleitungen**

---

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernleitungen unzulässig sind.

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

---

Der Ortsteil Salzstetten ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass pro Grundstück nur zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Regelung gilt nur für die Allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3.

Für das Allgemeine Wohngebiet 4 und 5 wird keine höchstzulässige Zahl an Wohnungen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen und die Zahl der Vollgeschosse wurden hier erhöht, um gezielt auch Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser anbieten zu können.

## **8. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserfluss**

---

Um eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen.

## **9. Verkehrsflächen**

---

Zur Herstellung und zum Schutz der Verkehrseinrichtungen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

---

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzung zum Schutz erlassen.



## **VIII. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu bieten eine moderne Bauweise umzusetzen, ist die Wahl der Dachform und Dachneigung im Großteil des Plangebiets freigestellt. Es werden ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen. Dadurch wird die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern gewahrt.

Es werden Flachdächer ausgeschlossen und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 5° zugelassen. Dadurch wird ein einheitliches Ortsbild gewahrt.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet 5 wird aus städtebaulichen Gründen ein Satteldach festgesetzt.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

---

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

### **3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den örtlichen Bauvorschriften Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

### **4. Werbeanlagen**

---

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Damit die Verträglichkeit im Gebiet gewährleistet bleibt, dürfen diese nur unbeleuchtet ausgeführt werden und maximal 1 qm pro Betrieb groß sein.

Automaten entsprechen nicht dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets und werden deshalb ausgeschlossen.

### **5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

---

#### **5.1. Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.

#### **5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung der Gärten sind nicht zulässig.





### 5.3. Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Festsetzungen zu Geländemodellierungen und Stützmauern getroffen werden.

### 5.4. Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

## 6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

## 7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

## 8. Erhöhung der Stellplatzpflicht für Wohnungen

Um parkende Fahrzeuge im Öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzpflicht notwendig. Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet, ist pro Haushalt meist mehr als ein Fahrzeug verfügbar. Des Weiteren sollen zur Vermeidung von Behinderungen für den Winterdienst und für Müllfahrzeuge mehr Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Bestehende Wohngebiete zeigen, dass der Bereich vor den Garagen nicht als Stellplatz ausreicht, daher wird der Bereich nicht als Stellplatz gewertet.

### Aufgestellt:

Waldachtal, den 20.04.2021

### Geändert:

Waldachtal, den 24.08.2021

Waldachtal, den 16.11.2021

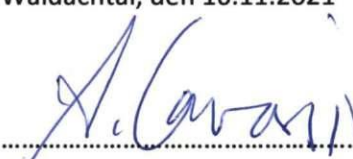
### Bearbeiter:

  
Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten  
Verbandsbauamt  
Hauptstraße 18  
72280 Dornstetten

### Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den 16.11.2021

  
Annick Grassi, Bürgermeisterin

