Beratungsvorlage AIU/002/2015

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	27.01.2015	N - Vorberatung	
Ortschaftsrat Kniebis	09.02.2015	Ö - Anhörung	
Gemeinderat	10.02.2015	Ö - Beschlussfassung	

1. Änderung Bebauungsplan "Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis" Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 002/2015 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

2. Die 1. Änderung Bebauungsplan „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“ in der Fassung vom 27.01.2015 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan

„Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl I S. 1748), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2015 die 1. Änderung Bebauungsplan „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“ als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen

Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 27.01.2015.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 27.01.2015 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 27.01.2015.

Dem Plan beigefügt ist die Begründung.

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Freudenstadt, den …

Gerhard Link
Bürgermeister

---

3. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“ i.d.F. vom 27.01.15 nach § 74 LBO i.V.m. §§ 9 und 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen:

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl S. 501) i. V. m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl I S. 1748), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 10.02.2015 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und

Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2
Dachform und Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Zulässig sind Sattel – und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°.

§ 3
Dachdeckung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind nur Ziegeleindeckungen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen. Die Dachdeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem Farbton zulässig. Abweichend hiervon sind Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.

§ 4
Dachaufbauten / Dacheinschnitte
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten muss von der Giebelwand mindestens 2, 00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Traufe (Dachrand) und vom First muss mindestens 1, 00 m betragen.

(2) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 5
Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Material: Holz Putz

(2) Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.

§ 6
Werbeanlagen und Automaten
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig sofern sie den Festsetzungen der gültigen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt in der Zone 3 (Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete) entsprechen.

§ 7
Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:
Offene Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und Abstell- und Lagerflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu

beschränken.

(2) Abweichend hiervon sind Oberflächenbefestigungen der Sportflächen entsprechend der für die vorgesehene Sportausübung bestehenden Anforderungen zulässig.

(3) Grünflächen:
Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die Grünflächen entsprechend der besonderen Situation im bzw. am Wald zu erhalten. bzw. mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen ist im Pflanzgebot 1 geregelt welche Pflanzen verwendet werden können.

§ 8
Einfriedigungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 0,80m. Drahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80m sind nur dann zugelassen, wenn sie beidseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

(2) Im Bereich der Sportanlagen sind Einfriedigungen, abweichend zu Absatz 1, soweit erforderlich im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.

§ 9
Leitungen / Versorgungsanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen.

§ 10
Räumlicher Geltungsbereich
§ 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „1. Änderung Bebauungsplan Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“ zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom 27.01.2015 maßgebend.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 u. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 51.130 € geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freudenstadt
Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Bauamt

Beratungsvorlage AIU/002/2015

Freudenstadt, den 27.01.2015

Christoph Gerber Baurechts- und Ordnungsamt	Rudolf Müller Bauamt

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2015
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2015
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/002/2015

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“ wurde am 21.10.2014 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung im vereinfachten Verfahren nach **§ 13 BauGB** aufgestellt und der Entwurf wurde gebilligt. Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 11.11.2014 im Schwarzwälder Boten und die Behörden mit Schreiben bzw. E-Mail vom 07.11.2014 am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.11. bis 19.12.2014.

2. Anregungen im Rahmen der Auslegung der Öffentlichkeit vom 19.11.- 19.12.14

2.1 Anregungen von Bürgern:

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

2.2 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange:

2.2.1. Stadtwerke Freudenstadt SWF

Im überplanten Bereich sind Leitungen der Stromversorgung verlegt. Diese müssen während der Baumaßnahmen gesichert werden und ggf auf eine andere Trasse verlegt werden. Eine Abstimmung mit den Stadtwerken ist erforderlich. Aktuelle Leitungspläne sind bei der Vermessungsabteilung der SWF zu erfragen. Im Zuge der Erweiterung der Parkplätze muss auch die Parkplatzbeleuchtung überplant werden. Die Stadtwerke sind dazu rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

2.2.2. Wasserversorgung Kleine Kinzig WKK

Eine im Eigentum der WKK stehende Fernwasserleitung (DN 150) samt Steuerkabel ist in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifenbereich umfasst eine Fläche von je 3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Ein Wurzeleinwuchs ist zu vermeiden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen im Schutzstreifenbereich nicht gepflanzt werden. Niveauveränderungen sind nur in Abstimmung mit der WKK gestattet.

Die Fernwasserleitung DN 150 zum Hochbehälter Kniebis verläuft innerhalb des Bebauungsplanes. Sie ist in der Begründung unter Nr. 3 dargestellt. Es wird gebeten, die Fernwasserleitung DN 150 mit Schutzstreifenbereich auch im Planbereich darzustellen.

Vorsorglich teilt die WKK mit, dass vor Beginn eventueller Arbeiten im Schutzstreifenbereich der WKK-Leitung die rechtlichen und technischen Bedingungen anzuerkennen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die auf städtischer Grundstücksfläche verlaufende Fernwasserleitung DN 150 der WKK wird mit dem entsprechenden Schutzstreifen in den zeichnerischen Festsetzungen der

Bebauungsplanänderung aufgenommen.

2.2.3. Landratsamt Freudenstadt LRA

Untere Naturschutzbehörde

Das Landratsamt stellt in Frage, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Des Weiteren sei ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nach Ansicht des Landratsamtes nicht geeignet.

Ansonsten bestehen aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde gegen diesen Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen, keine grundsätzlichen Bedenken.

1. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4058/6 befindet sich ein gesetzlich geschützter Biotop mit der Nr. 2990 (Straßenbegleitende Hecke). Es wird gebeten, diesen gesetzlich geschützten Biotop in den Plan aufzunehmen. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht werden, mit Ausnahme des Naturparks, nicht berührt.
2. Den Ausführungen unter Ziffer 6 der Begründung zum Artenschutz wird zugestimmt. Weitere Erhebungen und Begründungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich. Durch eine Festsetzung sollte allerdings geregelt werden, dass die erforderliche Waldrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen hat. Gegen eine Rodung ab dem 1. September bestehen keine Bedenken.
3. Sofern der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies bedeutet, dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung bzw. ein Umweltbericht mit Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Der Bebauungsplan „Skisportanlage Freudenstadt-Kniebis“ liegt in der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Forbachquellen der Großen Kreisstadt Freudenstadt. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

1. Anfallende Dach- und Hofwässer der neuen Unterstellhalle und das überschüssige Oberflächenwasser des geplanten Parkplatzes dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind über das vorhandene Grabensystem und die Regenwasserkanalisation abzuleiten.
2. Parallel zum Baugenehmigungsverfahren ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis für den Allgemeinen Kanalisationsplan von Freudenstadt-Kniebis Dorf vom 12.03.1999 erforderlich. Ein entsprechendes Entwässerungsgesuch ist dem Landratsamt Freudenstadt – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu gegebener Zeit vorzulegen.
3. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll der Bau von 89 bzw. 95 neuen Parkplätzen ermöglicht werden. Im Bereich der geplanten Parkfläche verliert der Boden ganz oder teilweise seine Funktion als:
   - Lebensraum für Bodenorganismen
   - Standort für natürliche Vegetation in vielfältigen Pflanzengesellschaften
   - Standort für Kulturpflanzen
   - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
   - Landschaftsgeschichtliche Urkunde
   - Filter und Puffer für Schadstoffe, die in den Boden gelangen, dort festgehalten und zum Teil abgebaut werden. Schadstoffe gelangen dadurch nicht in Nahrung, Futter, Wasser oder Luft.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Der Geltungsbereich sowie die geringfügige Erweiterung liegen innerhalb einer Waldfläche. Landwirtschaftliche Belange werden von der Planung damit nicht betroffen. Fachliche Anregungen bestehen insoweit nicht.

Untere Forstbehörde

Forstliche Belange wurden bereits im Zuge der Planung berücksichtigt. Weitere forstliche Belange sind nicht berührt, da die geplanten baulichen Veränderungen auf einem bereits waldumgewandelten Grundstück realisiert werden sollen. Außerdem wird davon ausgegangen, dass aus Gründen der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 4 LBO bei den geplanten Bauvorhaben keine weiteren Waldinanspruchnahmen im angrenzenden Wald erforderlich werden. Der Planung wird daher zugestimmt.

Flurneuordnungsstelle

Das geplante Vorhaben befindet sich im laufenden Zusammenlegungsverfahren Freudenstadt-Dietersweiler/Kniebis. Derzeit wird der Ausbauplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan aufgestellt. Im Bereich des Vorhabens sind keine Maßnahmen im Zuge der Flurbereinigung vorgesehen. Es bestehen zurzeit keine Bedenken, dass sich Auswirkungen auf das Zusammenlegungsverfahren ergeben werden. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Untere Naturschutzbehörde

Im Entwurf der Begründung vom 14.10.14 wurde unter Ziff. 3 bereits ausgeführt und dargestellt, dass der wesentliche Planbereich des Bebauungsplanes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 als Grünfläche bzw. in einem kleinen Teil als Verkehrsfläche dargestellt ist. Dabei handelt es sich um die Sportfläche, die Fläche für den Kinderspielplatz, den bebauten Bereich und die bisher bestehende Parkierungstasche mit Anbindung (Zufahrt) an den alten Weg. Die nun vorgesehene Erweiterung im Bereich der neu geplanten Parkplätze, welche bisher nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, stellt nach Ansicht der Verwaltung eine geringfügige Ergänzung dar, die außerdem über die Waldumwandlungsgenehmigung abgedeckt ist. Die Veränderung im Zufahrtsbereich ist marginal, lediglich eine Verschiebung der Zufahrt nach Westen ist im Bebauungsplan enthalten, wobei die bisherige Zufahrt rückgebaut und begrünt wird. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dieser ist lediglich anzupassen.

In o.g. Begründungsentwurf wird außerdem unter Ziff. 2 auf die Wahl des Verfahrens nach §13 (nicht § 13a) BauGB im vereinfachten Verfahren eingegangen. Es handelt sich also nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung oder Wiedernutzbarmachung nach § 13a BauGB.

An dieser Stelle bedarf es daher keiner weiteren rechtlichen Überprüfung, ob ein Verfahren nach § 13 a BauGB ebenfalls möglich gewesen wäre. Im Übrigen unterliegt die Wahl des Verfahrens allein der Planungshoheit der Gemeinde.

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren gewählt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da dies hier der Fall ist, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren „ergänzt“ bzw. erweitert werden – was im Übrigen über die Waldumwandlungserklärung abgedeckt ist. Nach wie vor ist also auch ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Der Biotop Nr. 2990 (Straßenbegleitende Hecke) im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4058/6 wurde in den Plan mit aufgenommen.

Da dies bereits in der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlen und in der Waldumwandlungsgenehmigung als Vermeidungsmaßnahme festgestellt worden ist, genügt der Hinweis in den textlichen Festsetzungen, dass die erforderliche Waldrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen hat.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Anfallende Dach- und Hofwässer der neuen Unterstellhalle und das überschüssige Oberflächenwasser des geplanten Parkplatzes werden nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, die Entwässerung erfolgt durch breitflächige Versickerung auf dem Baugrundstück bzw. über das vorhandene Grabensystem.

Sofern genehmigungspflichtige bauliche Anlagen im Gebiet erstellt werden, wird das entsprechende Entwässerungsgesuch dem Landratsamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – rechtzeitig vorgelegt.

Untere Forstbehörde

Das vorhandene Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Skisportanlage Freudenstadt Kniebis“ hält den Waldabstand von 30 m nicht an jeder Stelle ein. Es wurde deshalb im angrenzenden Waldgebiet auf eine Tiefe von 30 m modifiziert und eine Niederwaldbewirtschaftung festgelegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Freudenstadt.

Anlagen:
Zeichnerische Festsetzungen i.d.F. vom 27.01.2015
Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 27.01.2015
Begründung vom 27.01.2015

Schreiben der Stadtwerke Freudenstadt
Schreiben der Wasserversorgung Kleine Kinzig
Schreiben des Landratsamtes Freudenstadt