



Gemeinde Walddorfhäslach

**Bebauungsplan „Satzung über die Zulässigkeit
von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung im
Ortsteil Häslach – Teilbereich Süd“**

**Einholung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3
Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB**

Stand: 28.09.2023

I ÜBERSICHT

Mit Schreiben vom 13.07.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplanentwurf bis zum 13.08.2023 Stellung zu nehmen.

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange	Datum der Antwort
1	Landratsamt Reutlingen, Amt 21 / Kreisbauamt inkl. Naturschutz	25.08.2023 Fristverlängerung bis zum 28.08.2023
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	09.08.2023
3	Fairnetz GmbH	19.12.2022
4	Unitymedia Vodafone BW GmbH	Keine Stellungnahme eingegangen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 14.07.2023 bis zum 14.08.2023 stattgefunden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über die Homepage der Gemeinde Walddorfhäslach zugänglich gemacht. Im Verfahren der formellen Beteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB sind Stellungnahmen von 2 Einwendern eingegangen. Die Anregungen sind untenstehend dokumentiert.

Nr.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Datum der Antwort
a)	Einwender 1	17.07.2023
b)	Einwender 2	09.08.2023

II EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN MIT ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG

Nachfolgend sind die Stellungnahmen mit Abwägungs- und Beschlussvorschlag zusammengefasst aufgeführt. Die vollständigen Fassungen der Eingaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange liegen als Anlage bei.

Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1	<p>Landratsamt Reutlingen</p> <p>Schreiben vom 25.08.2023</p> <p>Das Landratsamt Reutlingen gibt als Behörde zum Entwurf der o. g. Bebauungspläne im Ortsteil Häslach, Teilbereiche „Häslach Süd“ und „Häslach Nord“, auf der Grundlage der von der FIRU mbH mit E-Mail vom 13.07.2023 zum Download zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Städtebauliche und planungsrechtliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken. Es werden nachfolgend aufgeführte Anregungen und Hinweise vorgebracht:</p> <p><u>Überlagerung des Geltungsbereichs mit sonstigen Planungen</u></p> <p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung“ wird der Geltungsbereich vollständig durch ein weiteres Satzungsverfahren („Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen“, Freiflächengestaltungssatzung nach § 74 Abs. 1 Nr. 1. u. 3. LBO) erfasst, das bisher nicht zum Abschluss gebracht wurde.</p>	<p>.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die Verfahrensakte des Kreisbauamtes endet mit der Stellungnahme des Landratsamtes vom 01.07.2022. Das Kreisbauamt bittet daher im weiteren Verfahren um Auskunft, ob das o. g. Planverfahren eingestellt wurde bzw. ob diese Planung nicht weiter betrieben werden, damit die Akten des Landratsamtes ggf. geschlossen werden können.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche</u></p> <p>Die Zulässigkeit der vorgesehenen Nachweisvorlage für die ausnahmsweise Nutzung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke als Arbeits- und /oder Lagerflächen in Misch- oder Gewerbegebieten ist im weiteren Verfahren rechtlich zu prüfen. Die Untersagung oder Beschränkung einer gewerblichen Nutzung in einem Gewerbegebiet ist nicht möglich, weshalb die Festlegung einer Nachweispflicht rechtlich bedenklich ist.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschrift Nr. 1. Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte bei der festgelegten Neigung für Flachdächer analog der Regelungen für Pult- und Satteldächer der Zusatz „für Nebenanlagen“ ergänzt werden.</p>	<p>Konsequenz</p> <p>Planänderung.</p> <p>Begründung</p> <p>Um eine Funktionslosigkeit zu vermeiden wird die Festsetzung überarbeitet.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Begründung</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan wird redaktionell fortgeschrieben und lediglich konkretisiert.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die im Textteil angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das <i>Baugesetzbuch (BauGB)</i> wurde zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und die <i>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</i> durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Die <i>Landesbauordnung (LBO)</i> wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).</p> <p><u>Anmerkungen zur Begründung</u></p> <p>Inwiefern sich die vorgesehenen Begrünungen und Dachbegrünungen von Nebenanlagen sowie Einfriedungen in Form von Hecken auf das „Raumklima“ und auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse auswirken erschließt sich nicht (Ziffer 2. auf Seite 2).</p> <p>Belange des Natur- Landschaftsschutzes</p> <p>Die Bestrebung hin zu einer stärkeren Durchgrünung des bebauten Gemeindegebiets, um das Erscheinungsbild des Siedlungsraumes baugestalterisch nachhaltig zu formen, wird von der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Konsequenz</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Begründung</p> <p>Begrünte Fassaden und Dachflächen tragen nachweislich zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei (bspw. Verdunstung → Kühlung der Umgebung)</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnisnahme genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Ansonsten werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p> <p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2</p>	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p> <p>Schreiben vom 09.08.2023</p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zur „Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung“ in Walddorfhäslach.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Satzung haben wir keine Einwände.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb vorhandener TK-Linien der Deutschen Telekom müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Für einzelne Hausanschlüsse mögen sich die Bauherren bitte rechtzeitig an unseren Bauherrenservice wenden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten:</p> <p>Tel. +49 800 3301903</p> <p>Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p>T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p>	
8	<p>Fairnetz GmbH</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Privater	Stellungnahme der Verwaltung Beschlussvorschlag

a)	<p>Einwender 1</p> <p>Schreiben vom 17.07.2023</p>	
	<p>...Grundstücksfläche 1.105 m²</p> <p>Mehrfamilienhaus mit 2 WE</p> <p>Angeschaut und finde diesen Fall in der Satzung nicht abgebildet.</p> <p>In der Begründung finde ich allerdings eine entsprechende Formulierung:</p> <p>„Bei Baugrundstücken ab 600 m², die mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Wohneinheiten bebaut sind, sind Nebenanlagen bis 50 m² zulässig.“</p>	<p>Konsequenz</p> <p>Planänderung.</p> <p>Begründung</p> <p>Wie der Einwender berechtigterweise vorträgt entspricht die Regelung des Textteils nicht der Begründung zum Bebauungsplan. In der Begründung ist der Sachverhalt korrekt wiedergegeben. Daher wird der Textteil zum Bebauungsplan redaktionell angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine weitere Veranlassung ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.</p>

	<p>In der Satzung heißt es dagegen:</p> <p>„Bei Baugrundstücken ab 600 m², die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern aufweisen, sind Nebenanlagen bis 50 m² zulässig“.</p> <p>Und</p> <p>„... Bei Baugrundstücken mit den nachfolgenden Grundstücksflächen und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschoßwohnungsbau) wird folgende Staffelung der Kubatur einer Nebenanlage vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksfläche ab 600 m²: Kubatur Nebenanlage 50 m³ ab 4 WE je Grundstück- Grundstücksfläche ab 900 m²: Kubatur Nebenanlage 60 m³ ab 6 WE je Grundstück- Grundstücksfläche ab 1.200 m²: Kubatur Nebenanlage 70 m³ ab 8 WE je Grundstück- Grundstücksfläche ab 1.500 m²: Kubatur Nebenanlage 80 m³ ab 10 WE je Grundstück- Grundstücksfläche ab 1.800 m²: Kubatur Nebenanlage 90 m³ ab 12 WE je Grundstück- Grundstücksfläche ab 2.000 m²: Kubatur Nebenanlage 100 m³ ab 14 WE je Grundstück <p>Lösungsansatz</p> <p>Aus meiner Sicht sollte in der Satzung auch die Formulierung der Begründung verwendet werden:</p> <p><i>„Bei Baugrundstücken ab 600 m², die eine Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 WE aufweisen, sind Nebenanlagen bis 50 m³ zulässig.“</i></p>	
--	---	--

	<p><u>Weitere Variante wünschenswert:</u></p> <p>Allerdings empfinde ich die neue Regelung für Fälle von großer Grundstücksfläche und wenig WE noch verbesserungsfähig. Der Bedarf an Nebenanlagen hängt aus meiner Sicht zum großen Teil von der Anzahl der vorzuhaltenden Gartengeräte ab. Diese wiederum beziehen sich mehr auf die Grundstücksgröße als die auf die WE.</p> <p>Daher würde ich mir eine weitere Kategorie wünschen die sich an die bei den Mehrfamilienhäusern genannten Werte anlehnt:</p> <p>„Bei Baugrundstücken ab 900 m², die eine Bebauung mit ein oder Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 WE aufweisen, sind Nebenanlagen bis 60 m³ zulässig.“</p>	<p>Konsequenz</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Begründung</p> <p>Das Planungsziel der Gemeinde ist die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Anzahl der Wohneinheiten, nicht von der Grundstücksgröße alleine.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.</p>
<p>b)</p>	<p>Einwender 2</p> <p>Schreiben vom 09.08.2023</p>	
	<p>...durch die öffentliche Auslegung haben wir die Möglichkeit bekommen, Einblick in die geplante Neufassung des Bebauungsplans „Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung im Ortsteil ... - Teilbereich ...“, gleichermaßen für alle Geltungsbereiche. Auch wenn wir im Folgenden Punkte erläutern, die uns aufgefallen sind oder die wir als kritisch erachten, möchten wir nicht den Anschein erwecken, dass wir die Regulierung durch den Bebauungsplan ablehnen oder als gering erachten. Vielmehr möchten wir betonen, dass wir zentrale Punkte ausdrücklich befürworten, die dem Wohl unserer Gesellschaft und unserer Umwelt dienen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

<p>Dies sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none">• die Erweiterung der Möglichkeiten für Nebenanlagen auf größere Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern• die Förderung der extensive Bepflanzung von Freiflächen• die Pflanzgebote für Bäume• die Untersagung von Schottergärten• die Förderung erneuerbarer Energien <p>Das alles ist richtig und wichtig und wird eine ständige Aufgabe in unserer Gesellschaft sein und bleiben. Von Nr. 1 bis Nr. 13 haben wir versucht die einzelnen Punkte, zu erläutern:</p> <p>1. Zu Bisherige Festsetzungen: Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu deren Ausgestaltung (Dachform, Dachneigung etc.) und zur Bepflanzung / Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden sowie zu deren energetischen Nutzung aus rechtskräftigen Bebauungsplänen außer Kraft. Die bisherige „Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen“ wird aufgehoben.</p> <p>Frage: Setzt die vorliegende Satzung auch Teile von Bebauungsplänen außer Kraft, die in Zukunft rechtskräftig werden? Bzw. wie werden die künftigen B-Pläne gestaltet oder wird dort an jeweiliger Stelle auf diese Satzung hingewiesen?</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Für künftig in Kraft tretenden Bebauungspläne wird an entsprechender Stelle auf die Vorgaben der Satzung verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>
---	---

<p>2. Zu Nr. 1.1 Kubatur, 4. Aufzählung Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: • Bei Baugrundstücken ab 600 m², die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern aufweisen, sind Nebenanlagen bis 50 m³ zulässig.</p> <p>Frage: Hier werden nur Einfamilienhäuser aufgeführt, die im Allgemeinen gerne als freistehende Einzelhäuser verstanden werden können. Sind hier Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung miteingeschlossen? Änderungsvorschlag: • Bei Baugrundstücken ab 600 m², die eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, alle auch mit Einliegerwohnung, aufweisen, sind Nebenanlagen bis 50 m³ zulässig.</p> <p>3. Zu Nr. 1.1 Kubatur Abs. 2 Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Die Bemessung der Kubatur erfolgt unter Einrechnung aller Nebenanlagen auf dem Baugrundstück. Frage: Lässt dieser Satz die Schlussfolgerung zu, dass das Maximalvolumen von Nebenanlagen in mehrere Nebenanlagen aufteilbar ist? Änderungsvorschlag: Änderung der „Nebenanlage“ in der darüber liegenden Auflistung von Einzahl auf Mehrzahl: z.B. - Grundstücksfläche ab 600 m²: Kubatur Nebenanlage(n) 50 m³ ab 4 WE je Grundstück</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Die Einwendung überschneidet sich in großen Teilen mit einer anderen, von öffentlicher Seite eingegangenen Stellungnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Die planerische Konzeption der Gemeinde zielt darauf ab, dass das Maximalvolumen von Nebenanlagen auf mehrere Nebenanlagen aufteilbar ist.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Textteil wird redaktionell konkretisierend fortgeschrieben</p>
--	--

<p>groß. Ggf. muss hier auch differenzierter bewertet werden. Auch ein reiner Fußweg ist eine öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Laut der Neufassung der „Satzung über die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen ...“, gleichermaßen für alle Geltungsbereiche, können Garagen und Carports u.a. parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 1.00m erstellt werden. Diese Regelung erscheint schlüssig.</p> <p>Städtebauliche ist wünschenswert, wenn Nebenanlagen im direkten Anschluss an Garagen oder Carports in optischer Einheit erstellt werden. Sonst wird eine Kultur der „Vereinigten Hüttenwerke“ geradezu gefördert.</p> <p>Änderungsvorschlag: Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 1.00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.</p> <p>Nr. 1.2. Abstandsflächen Abs. 2 Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Bei Nebenanlagen mit einem Raumvolumen von unter 10 m³ und einer Höhe von max. 1,20 m (kumulativ), kann als Ausnahme ein Mindestabstand von 1,50 m zugelassen werden. Der Mindestabstand gilt im Einzelfall nicht für die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen (z. B. Schaltschränke).</p> <p>Feststellung: Eine überdachte Lösung für Mülltonnen mit 1.20m Höhe erscheint sehr gering, da eine 240L-Tonne bereits 1.06m hoch ist und im Kippzustand (fahrend) 1.15m hoch. Eine Anhebung des Maximalwertes von 1.20m auf 1.50m halten wir für angemessen.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz</p> <p>Planänderung.</p> <p>Begründung</p> <p>Um eine ungerechtfertigte Härte zu vermeiden werden Einhausungen für Müllsammelbehälter von der Regelung ausgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p>
---	---



Änderungsvorschlag:
Diesen Passus streichen, wenn der allgemeine Abstand, wie bei Nr. 4 erläutert, auf 1.00m reduziert wird.

7. Zu Nr. 2.2 Einfriedungen
Auszug aus o.g. Satzungsentwurf:
Lebende Einfriedungen sind, unabhängig von der Höhe, mit gebietstypischen Hecken auszuführen (Anlage 1 Pflanzliste). Vorrangig sind standortgerechte Hecken zu verwenden. Mauern und Zäune (tote Einfriedungen) sind mit Klettergehölzen zu begrünen oder durch davor platzierte Hecken abzuschirmen. Bei Hecken, die Einfriedungen bilden, ist deren Ersatz durch Mauern oder Zäune nicht zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten.

Feststellung:
Licht- und blickdurchlässige Lattenzäune aus Echtholz als Einfriedung von Vorgärten sind Teil unserer Kulturlandschaft und unserer bäuerlichen Struktur. Historische Beispiele sind heute noch im Dorf vereinzelt sichtbar. Diese Form der Erhaltung unseres Kulturgutes sollte nicht ausgeschlossen werden bzw. durch vorgesetzte Bepflanzung begrünt werden müssen.
Wenn ein Eigentümer sich entscheidet eine Hecke zu entfernen und sie durch einen Zaun ersetzen möchte, weil er

Konsequenz

Keine Planänderung.

Begründung

Eine derartige Festsetzung bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Ersatzes von Hecken durch Zäune zugunsten einer kleingärtnerischen Nutzung kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Die Errichtung von licht- oder blickdichten Zäunen entspricht nicht den Planungsvorstellungen der Gemeinde. Durch Abschirmungen aus Heckenpflanzung lassen sich ebenfalls private Bereiche abschirmen. Allerdings wird es für sinnvoll erachtet generell eine ausnahmsweise Zulässigkeit von licht- oder blickdurchlässigen Zäunen ausnahmsweise zuzulassen.

Konsequenz

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.

z.B. den gewonnenen Raum als Nutzgarten bewirtschaften möchte, sollte auch das möglich sein.

Ein Durchgang für Kleintiere müsste nicht durch eine grundsätzliche Forderung von 10cm Durchlass im gesamten Sockelbereich von Mauern und Zäunen hergestellt werden, diese kann auch durch eine abschnittsweise Öffnung der Einfriedung ermöglicht werden - die Tiere finden ihren Weg.

Es folgen Beispiele von historischen und modernen Zäunen:



Änderungsvorschlag:

Lebende Einfriedungen sind, unabhängig von der Höhe, mit gebietstypischen Hecken auszuführen (Anlage 1 Pflanzliste). Vorrangig sind standortgerechte Hecken zu verwenden. Mauern aus Beton oder Kunststeinen und licht- und blickdichte Zäune jeglichen Materials (tote Einfriedungen) sind mit Klettergehölzen zu begrünen oder durch davor platzierte Hecken abzuschirmen.

<p>Trockenmauern aus Naturstein zur Geländemodellierung und Zäune mit mindestens 50% Licht- und Blickdurchlässigkeit sind von o.g. Regelung ausgenommen.</p> <p>Bei Hecken, die Einfriedungen bilden, ist deren Ersatz durch Mauern oder licht- und blickdichte Zäune nicht zulässig. Ausnahmsweise können Sie durch Zäune mit mindestens 50% Licht- und Blickdurchlässigkeit ersetzt werden, wenn die gewonnene Fläche kleingärtnerisch genutzt werden soll.</p> <p>Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist alle 10m ein Durchlass von 10x10cm im Sockelbereich freizuhalten.</p> <p>Zu Nr. 2.5. Dach- bzw. Deckenbegrünung Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Die Dach- bzw. Deckenbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bzw. Pultdächern (bis 15°) ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht). Es gelten folgende Mindestanforderungen:</p> <p>a) Die zu begrünende Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein. Bei baulich erforderlichen Abstandsflächen ist die Einhaltung der nachbarschaftsrechtlichen Abstände zu beachten.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Eine verpflichtende Begrünung von Nebenanlagen mit einer sehr geringen Grundfläche wäre unwirtschaftlich und nicht verhältnismäßig. Nur für Nebenanlagen ab einem Raumvolumen von 5 m³ soll eine Begrünungspflicht erfolgen.</p> <p>Konsequenz Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Textteil zum Bebauungsplan wird konkretisierend fortgeschrieben.</p>
--	---

<p>b) Die belebte Substratschicht von mind. 10 cm Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ zur Dachbegrünung können Pflanztröge eingesetzt werden. Diese müssen mindestens 70 % der zu begrünenden Fläche abdecken, gärtnerisch bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.</p> <p>Frage: Hier wird nicht unterschieden, ob es sich um große oder kleine Nebenanlagen handelt. Ist z.B. eine Mülltonneneinhausung mit einer Grundfläche von 1.50m² zu begrünen? Das erscheint technisch schwierig und wirtschaftlich unverhältnismäßig.</p> <p>Änderungsvorschlag: Die Dach- bzw. Deckenbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bzw. Pultdächern (bis 15°) ab einer Grundfläche von 15m² ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht). [...]</p> <p>Bisher wurden i. d. Regel Schichtdicken von 8 cm angesetzt. Gerade bei Nebenanlagen mit gewünscht „leichter Bauweise“ wirkt sich eine Verdickung auf die Statik und das Gesamterscheinungsbild sowie die „Bauhöhe“ negativ aus</p> <p>Änderungsvorschlag: b) Die belebte Substratschicht von mind. 8 cm Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung In der Gemeinde wird typischerweise eine Substratdicke von 8 cm verlangt.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p>
--	---

<p>9. Zu Nr. 2.6. Tiefgaragen Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1, 20 m. Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdicken können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt wie die Festsetzung. Feststellung: Eine grundsätzliche Mindestdeckung von 60cm erscheint unverhältnismäßig. Dies erzeugt hohe Herstellungskosten infolge einer entsprechend notwendigen Statik. 1. d. R. bedeutet das zusätzlichen Mehraufwand/Abfuhr /tiefere Baugruben und längere TG-Abfahrten.</p> <p>Bisher wurde mit einer Deckschicht von 30cm bei entsprechend qualifiziertem Aufbau gute Erfahrungen gemacht. Dies ist für die Belegung mit Rasen ausreichend. 60cm Deckung benötigt man bei einer Bepflanzung mit Gehölzen. Der äquivalente Nachweis führt auf beiden Seiten, Aufsteller und Prüfer zu unnötigem Mehraufwand sowie Auseinandersetzungen, da hier keine Eindeutigen Nachweise geführt werden können -ganz abgesehen von dem Überwachungsaufwand bei der Umsetzung. Änderungsvorschlag: Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Im wirtschaftlichen Sinne wird eine Staffelung der durchwurzelbaren Substratschicht bei Tiefgaragen aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt und der Textteil zum Bebauungsplan konkretisierend fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p>
--	---

<p>der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0.30m für Rasen- und Staudenflächen • 0.60m für Gehölzpflanzungen • 1.20m für Baumpflanzungen <p>Der Satz „Ausnahmen von“ entfällt</p> <p>10. Zu Nr. 3.1 Terrassen Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Terrassen sind, soweit es die Art der Nutzung zulässt (Nutzungen, bei denen eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist), mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Anlage 2 wasserdurchlässige Beläge). Feststellung: Terrassen sind oft in der Größe der Fläche überschaubar (kleine Grundstücke) und teilweise überdacht. Eine kostentreibende Belegung mit teurem Sondermaterial erscheint unverhältnismäßig.</p> <p>Bei überschaubaren Terrassengrößen bis 15m² kann das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser gut in angrenzenden Grünflächen versickern. Änderungsvorschlag: Terrassen ab einer versiegelnden Fläche von mehr als 15m² sind, soweit es die Art der Nutzung zulässt (Nutzungen, bei denen eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist), mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Anlage 2 wasserdurchlässige Beläge). Grundsätzlich wird ein</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Es muss kein teures Sondermaterial verwendet werden. Durch Fugenpflaster lässt sich bereits eine entsprechende Retentionswirkung erzielen. Die Festsetzung zielt lediglich auf ein Verbot von asphaltierten oder geteerten Oberflächen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p>
--	--

<p>wasserdurchlässiger Belag bei allen Terrassengrößen empfohlen.</p> <p>11. Zu Nr. 4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) Auszug aus o.g. Satzungsentwurf: Bei der Errichtung von Gebäuden oder Nebenanlagen müssen auf deren Dachflächen die baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) getroffen werden. Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) können kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Im Falle einer Kombination aus Gründach und PV-Anlage sind die PV-Module aufzuständern. Hierbei sind die Photovoltaikmodule so aufzuständern, dass von der Modulunterkante zur Substratoberfläche ein Abstand von 30 - 40 cm gehalten wird. Werden PV-Anlagen mit Dachbegrünung kombiniert, ist auf einen ausreichenden Reihenabstand (ca. 50 cm) der Module zu achten, um eine ausreichende Belichtung sicherzustellen.</p> <p>Feststellung:</p> <p>Der vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist Nebenanlagen und Freiflächen gewidmet. Trotzdem wird hier eine Verpflichtung u.a. für Gebäude ausgesprochen. Das erscheint nicht schlüssig. Der § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bietet Kommunen die Möglichkeit Gebiete festzulegen, in denen baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien verpflichtend getroffen</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung.</p> <p>Begründung Um eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden ist die Herstellung der Vorrichtung zur Aufnahme von PV-Modulen erst ab einem Raumvolumen von 5 m³ verpflichtend.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil des Bebauungsplans wird redaktionell fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahren nicht erforderlich.</p>
---	--

	<p>werden müssen. Sowohl hier als auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird nicht differenziert um welche Größe von Nebenanlagen es sich handelt. Auf kleinen Nebenanlagen sind die geforderten Maßnahmen unverhältnismäßig. Die Verpflichtung zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien z.B. auf einer überdachten Mülleimereinhausung mit 1.50m² Grundfläche muss sich der Sinnfrage stellen.</p> <p>Insbesondere ist zu prüfen, ob diese Verpflichtung auf den Hauptgebäuden nicht ausreichend ist.</p> <p>Ebenso ist die Vorgabe der Aufständigung der PV-Module gestalterisch und städtebaulich zu hinterfragen. Sind die Forderungen mit der Ortsbildsatzung im Ortskern vereinbar? Bedeutet das, das auch im öffentlichen Raum z.B. jedes Wartehäuschen einer Bushaltestelle und jede Umspannstation des Energieversorgers entsprechend vorbereitet sein müssen?</p> <p>Änderungsvorschlag: Bei der Errichtung von Gebäuden oder Nebenanlagen wird auf deren Dachflächen die Herstellung baulicher und sonstigen technischen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) empfohlen.</p> <p>Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) können kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Es sind entsprechende Systeme zu verwenden, die zum einen eine ausreichende Belichtung der Dachbegrünung ermöglichen und zum anderen den Bewuchs der Module und deren Verschattung verhindern.</p>	
--	--	--

<p>Anlage 1 - Pflanzliste, Nr. 1 Bäume und Nr. 2 Sträucher</p> <p>In der „Anlage 1 - Pflanzliste" wird auf die Vorgaben der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) Stand 2002 verwiesen.</p> <p>Die Auflistung der Anlage 1 stimmt jedoch nicht mit der Tabelle 1 Gebietseinheimische Gehölze in den Gemeinden Baden-Württembergs der LfU auf Seite 75, Gemeinde Walddorfhäslach, überein. Diese bietet eine noch größere Vielfalt von Pflanzmöglichkeiten.</p> <p>Auszug aus Nr. 11, Tabelle 1: Gebietsheimische Gehölze in den Gemeinden Baden-Württembergs Walddorlhäslach 7 FAh, SAh, BAh, SEr, GEr, Bi, Hb. Hri, Ha, ZWd, EWd, Pf. Bu, Fb, Es, Lig, Hk, ZP, VKi. TKi, Sc, TEi, SEi, Kd, HRo, SiW, SaW, GW, PW, FW, MW, KW, SHo, THo, Vb, Bs, Wli, SLi, BUI, GS</p> <p>Änderungsvorschlag:</p> <p>1. Bäume [...] Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):</p> <p>Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i> Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i> Schwarzerle - <i>Ainus glutinosa</i> Grauerle - <i>Ainus incana</i> Hängebirke - <i>Betula pendula</i> Rotbuche - <i>Fagus sylvatica</i> Gewöhnliche Esche - <i>Fraxinus excelsior</i> Zitterpappel - <i>Populus tremula</i> Traubeneiche - <i>Quercus petraea</i> Stieleiche - <i>Quercus robur</i> Silberweide - <i>Salix alba</i> Winterlinde - <i>Tilia cordata</i> Sommerlinde - <i>Tilia platyphyllos</i> Bergulme - <i>Ulmus glabra</i></p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p>
---	---

	<p>Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):</p> <p>Feldahorn - <i>Acer campestre</i> Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i> Vogelkirsche - <i>Prunus avium</i> Fahl-Weide - <i>Salix rubens</i> Traubenkirsche - <i>Prunus padus</i> Vogelbeere - <i>Sorbus aucuparia</i> Elsbeere - <i>Sorbus torminalis</i></p> <p>2. Sträucher: Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):</p> <p>Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i> Haselnuss - <i>Corylus avellana</i> Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaeus</i> Faulbaum - <i>Frangula alnus</i> Liguster - <i>Ligustrum vulgare</i> Zweiggriffliger Weißdorn - <i>Crataegus laevigata</i> Eingrifflicher Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i> Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i> Schlehe - <i>Prunus spinosa</i> Kreuzdorn - <i>Rhamnus cathartica</i> Hundsrose - <i>Rosa canina</i> Purpur-Weide - <i>Salix purpurea</i> Sal-Weide - <i>Salix capres</i> Grau-Weide - <i>Salix cinerea</i> Mandel-Weide - <i>Salix triandra</i> Korb-Weide - <i>Salix viminalis</i> Schwarzer Holunder - <i>Sambucus nigra</i> Trauben-Holunder - <i>Sambucus racemosa</i> 'A'olliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i> Gewöhnlicher Schneeball - <i>Viburnum opulus</i></p>	
--	---	--