

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt



Bebauungsplan „Himmelreich – 3. Änderung“

Regelverfahren

in Waldachtal - Tumlingen

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.02.2024



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis und Planrechtfertigung	2
II.	Lage und räumlicher Gestaltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
V.	Städtebauliche Konzeption	5
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	7
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.	Art der Nutzung	8
2.	Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	8
3.	Zulässige Grundflächenzahl.....	8
4.	Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkt.....	8
5.	Versorgungsleitungen	8
6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
VIII.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Dachform und Dachneigung.....	9
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	9
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
4.	Einhausung von Abfallbehälter, Mülltonnen und Containern	9



I. Planerfordernis und Planrechtfertigung

Im Jahr 1978 wurde der Bebauungsplan „Himmelreich“ rechtskräftig. Man wollte nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Cresbach, Hörschweiler, Lützenhardt, Tumlingen und Salzstetten ein gemeinsames Zentrum schaffen. Dort sollte Platz für ein Schulzentrum, Rathaus, Kurzentrum, Hallen- und Freibad geschaffen werden. Mit Hilfe der ersten Änderung im Jahr 1991 konnte schließlich das Schulzentrum und die Sporthalle entwickelt werden. Die zweite Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2012 ermöglichte die Realisierung eines Kinderhauses.

Nun soll die dritte Änderung des Bebauungsplans und damit die Erweiterung des Schulzentrums um eine Mensa erfolgen. Im Zuge dieser Änderung soll ebenfalls ein Sondergebiet für Wohnmobilstellplätze eingeplant und eine Erweiterungsfläche für das Kinderhaus geschaffen werden. Weitere Flächen (bspw. Mehrgenerationenspielplatz, Verkehrsführung) werden dem Ist-Zustand angepasst.

II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Tumlingen. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten direkt an die Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich freie Landschaft.

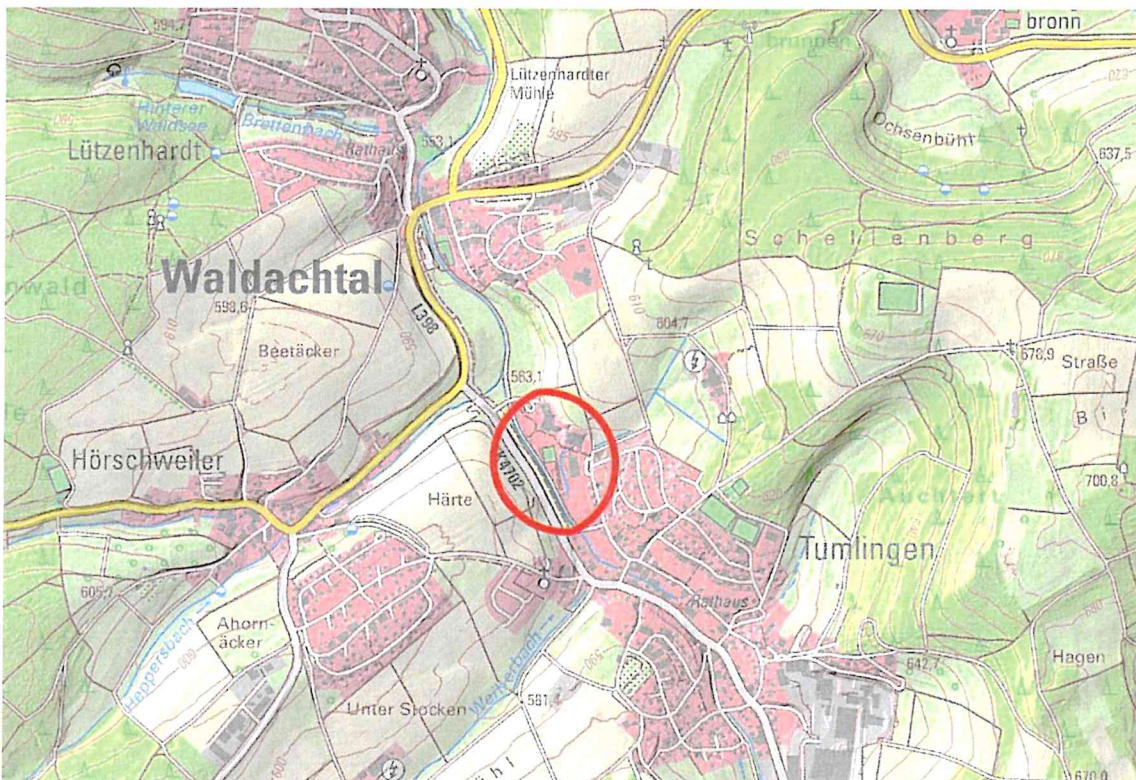


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Kreis)



2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 5,71 ha beinhaltet die Flurstück Nr. 59, 61, 518, 523, 524, 525, 526 und 625, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 58, 516, 517, 624, 628 und 629.

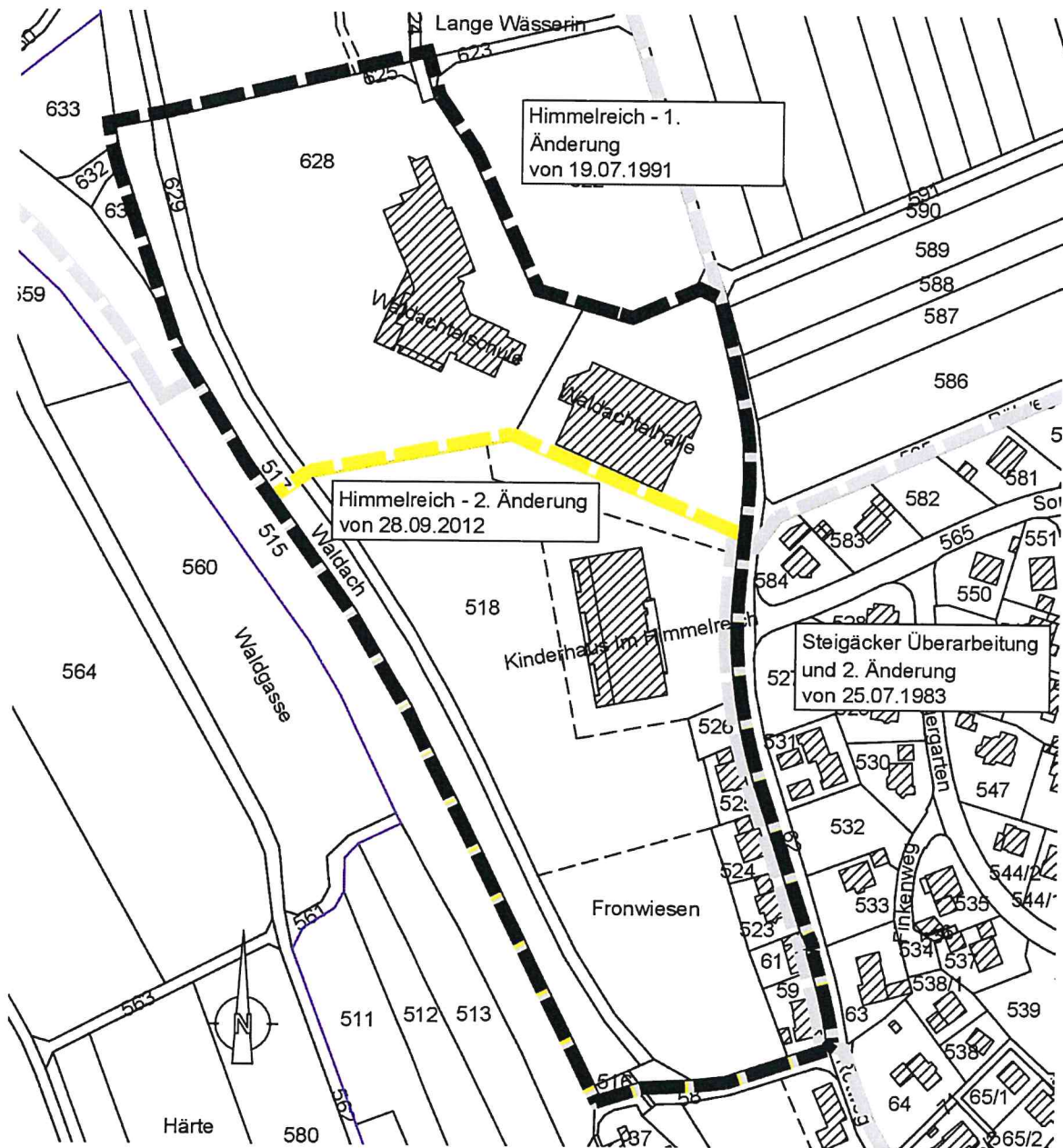


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Himmelreich – 3. Änderung“



III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet wird die Bebauung über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Himmelreich“ aus dem Jahr 1978, „Himmelreich -1. Änderung“ aus dem Jahr 1991 (mit Sammelverfahren zur Änderung im Jahr 2000) und „Himmelreich -2. Änderung“ aus dem Jahr 2012 geregelt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Steigäcker Überarbeitung und 2. Änderung“ vom 25.07.1983.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Das Schulzentrum soll um eine Mensa für die Ganztagesbetreuung erweitert werden. Dafür sollen die baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Im Zuge dieser Änderung soll ebenfalls der geplante Wohnmobilstellplatz und eine potentielle Erweiterungsfläche für das Kinderhaus eingearbeitet werden. Des Weiteren wird der Lageplan den aktuellen Gegebenheiten im Bereich Verkehrsplanung und Freiflächengestaltung angepasst.



V. Städtebauliche Konzeption

Die grundlegende Städtebauliche Konzeption bleibt erhalten. Im Norden wird das Schulzentrum um die Mensa erweitert. Diese wird als Erweiterung an das Schulgebäude geplant.

Im Süden, entlang der Straße, werden die Wohnmobilstellplätze angeordnet. Diese sollen das Tourismusangebot von Waldachtal erweitern. Durch die Zentrale Lage und die Anbindung an den Geh- und Radweg in Richtung Lützenhardt ist dieser Standort sehr gut geeignet.

Des Weiteren soll eine an das Kinderhaus angrenzende ehemalige Wohnfläche dem Kinderhaus zugeordnet werden. Das Grundstück ist bereits im Eigentum der Gemeinde und kann in Zukunft für potentielle Erweiterungen genutzt werden.

Neben Neuplanungen wird auch der Ist-Zustand in die Bebauungsplan-Änderung eingepflegt. Neben Zufahrts- und Stellplatzflächen, sind auch ein Mehrgenerationenspielplatz und Breitband-PoP (Zugangsserver) bereits errichtet.

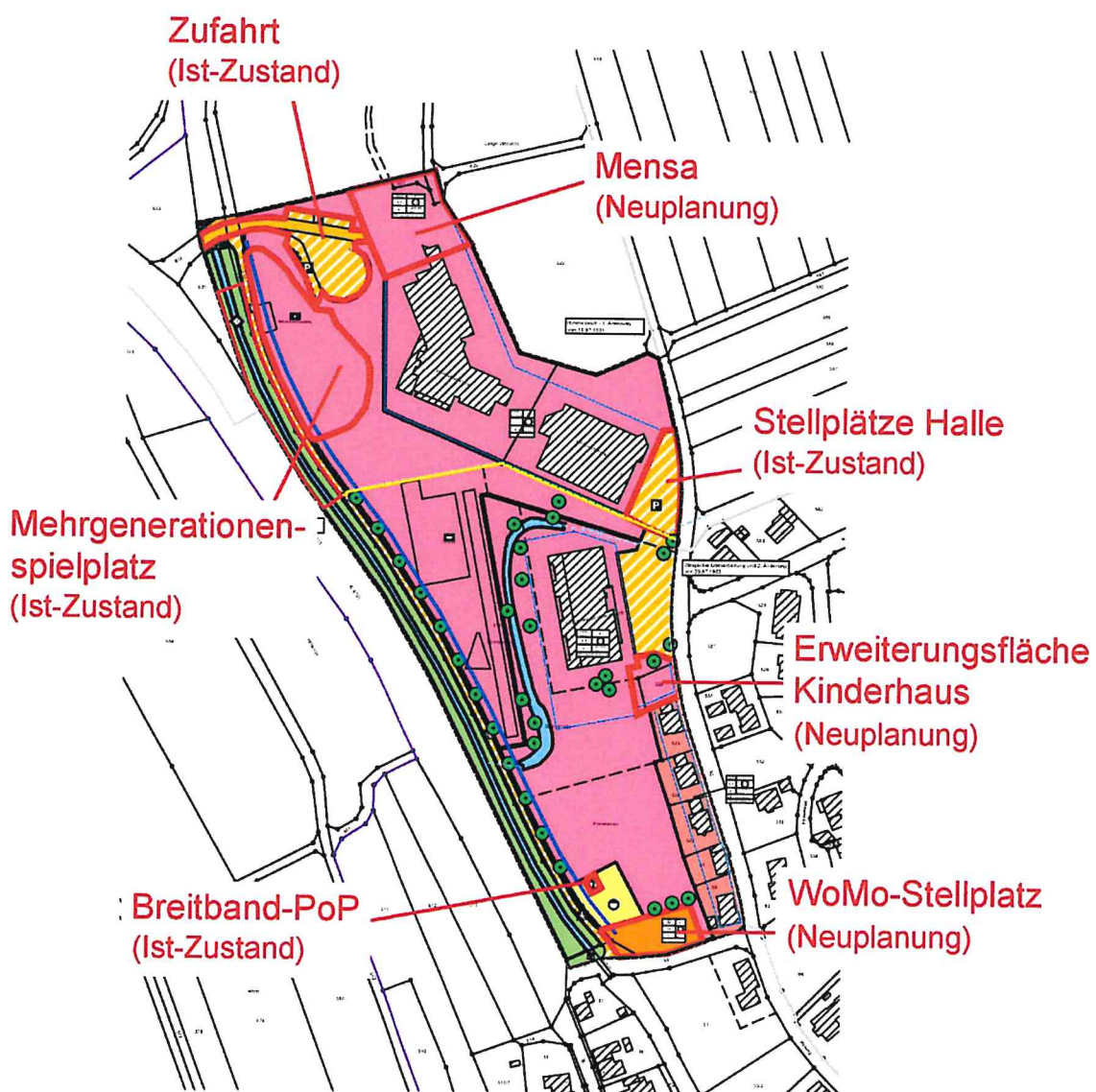


Abb.VI-1: Lageplan Neuplanung mit Änderungen (rot markiert)



Abb. V-2: rechtskräftige Bebauungspläne mit Änderungen (rot markiert)

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung bleibt größtenteils bestehen. Die Zufahrt zum bestehenden Parkplatz vor der Halle und dem Kinderhaus erfolgt weiterhin über den Rötweg. Die Parkfläche nördlich der Mehrgenerationenspielplatzes bleibt teilweise bestehen und wird auch weiterhin über die Talstraße erschlossen. Auch die Mensa wird zukünftig hierüber erschlossen. Der Wohnmobilstellplatz wird über die angrenzende Straße „Fronwiesen“ erschlossen.



VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnung und artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt. Dieser Umweltbericht liegt den Unterlagen als gesonderter Bestandteil der Begründung bei.

Die Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter werden insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Die Planung greift insgesamt in naturschutzfachlich geringwertige und bereits baulich oder gestalterisch überprägte Flächen ein. Eine Flächeninanspruchnahme ist in den Änderungsflächen bereits durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig. Die zusätzlich zulässige Flächenversiegelung bzw. Inanspruchnahme von Boden ist sehr gering. Damit einhergehend auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt, Biotoptypen und biologische Vielfalt. Für die Fauna ist das Gebiet von durchschnittlicher Bedeutung für Siedlungsrandgebiete. Bedeutsame Flächen, wie beispielsweise den „Wassergraben Fronwiesen“ als Laichhabitat für Amphibien werden nicht in Anspruch genommen. Für das Schutzgut Klima und Luft ist die Neuausweisung eines Wohnmobilstellplatzes im Süden von Bedeutung. Minimierend wirkt sich hier der Verzicht auf querriegelartige Strukturen (Gebäude, Heckenpflanzungen) aus. Positiv für das Schutzgut Fläche wirkt sich die Inanspruchnahme bereits überplanter Flächen aus. Hinsichtlich des Landschaftsbilds fügt sich die neue Planung (Mensa-Gebäude, Wohnmobilstellplätze) in die bereits vorhandenen Strukturen ein. Für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter bestehen keine Auswirkungen.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen dienen Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zur Gebietseingrünung und zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Für die Schutzgüter Boden und Biotoptypen entsteht ein geringfügiges planerisches Defizit von 1.142 Ökopunkten, das planintern ausgeglichen werden kann. Als Kompensationsmaßnahme werden Gehölzbestände entlang der Waldach aufgewertet bzw. neu entwickelt. Der Aufwertungsgewinn wird mit 1.380 Ökopunkten beziffert.

Anhand der aktuellen Gebietsausstattung und präventiver Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Durch Fristen zur Gehölzentfernung, amphibiensichere Einlaufschächte und insektenschonende Beleuchtung werden Verbotstatbestände abgewendet.

1. Erdmassenausgleich

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird weiterhin in der Planung berücksichtigt.



VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es werden entsprechend der geplanten Nutzung Gemeinbedarfsflächen, Sondergebietsflächen und Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Um eine deutliche Abgrenzung von einem Campingplatzcharakter zu erreichen, wird u.a. Saison- und Dauercampen ausgeschlossen. Um dies unmissverständlich festzusetzen, wird auch die Anzahl der Übernachtungen beschränkt.

Es werden entsprechenden Nutzungen zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Vor allem die Baugrenzen für die Gemeinbedarfsflächen sind sehr großzügig gehalten. Eine spätere Bebauung kann sehr flexibel gestaltet werden.

Es werden einheitlich zu den bestehenden Festsetzungen Bauweisen festgesetzt. Für die Sondergebietsflächen „WoMo-Stellplatz“ wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Es wird entsprechend der BauNVO und der bestehenden Festsetzungen unterschiedliche Grundflächenzahlen und teilweise Geschossflächenzahlen festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkt

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Sie ist als absolute Höhe über NN. festgesetzt und wird an der obersten Dachbegrenzung gemessen.

Die Höhenfestsetzung der neugeplanten Mensa orientiert sich an den Höhenfestsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplänen. Alle anderen Höhenfestsetzungen werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

5. Versorgungsleitungen

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

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Dazu zählt das Verbot von Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit und diverse Pflanzungen.



VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Um eine moderne Bebauung zu ermöglichen und sich der angrenzenden Bebauung anzupassen ist die Wahl der Dachform und Dachneigung für die neugeplanten Nutzungen freigestellt.

Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen werden für den Bestand weiterhin übernommen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

Es wird geregelt, dass reflektierende oder spiegelnde Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen. Dadurch wird sichergestellt, dass es zu keiner visuellen Beeinträchtigung für das Gebiet kommt.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen und ergänzt.

4. Einhausung von Abfallbehälter, Mülltonnen und Containern

Aufgrund des Ortsbildes sind Abfallbehälter, Mülltonnen und Container einzuhausen.

Aufgestellt:

Waldachtal, den 18.07.2023

Geändert:

Waldachtal, den 17.10.2023

Waldachtal, den 20.02.2024

Bearbeiter:


Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den 20.02.2024


Annick Grassi, Bürgermeisterin

