

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt



Bebauungsplan „Lange Teile – 3. Änderung“

Verfahren nach §13 BauGB

in Waldachtal - Hörschweiler

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.07.2023

Entwurf



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis und Planrechtfertigung	2
1.	Art des Bebauungsplanverfahrens	2
II.	Lage und räumlicher Gestaltungsbereich.....	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge	3
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
V.	Städtebauliche Konzeption	5
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	5
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der Nutzung.....	5
2.	Weitere Festsetzungen.....	5
VIII.	Örtliche Bauvorschriften	6



I. Planerfordernis und Planrechtfertigung

Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan „Lange Teile“ rechtskräftig. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes war den Bedarf an Gewerbeflächen für mittelständische Unternehmen zu bedienen. In den Jahren 2014 und 2015 wurde der Bebauungsplan im zeichnerischen Teil geringfügig an den Bedarf angepasst.

Das Gewerbegebiet „Lange Teile“ beherbergt die letzten gemeindeeigenen gewerblichen Grundstücke in ganz Waldachtal. Da es in Waldachtal in der Vergangenheit schon häufig große Konflikte beim Thema Wohnen im Gewerbegebiet gegeben hat, möchte die Gemeinde dies hier vermeiden. Momentan wurde noch keine Wohnnutzung im Gewerbegebiet zugelassen, wodurch es sich um ein rein gewerblich genutztes Gebiet handelt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorhandenen Festsetzungen das Wohnen im Gewerbegebiet nicht ausreichend regeln. Da das Wohnen nicht erwünscht ist, soll dieses ganz ausgeschlossen werden. So soll sichergestellt werden, dass die momentan noch vorhandenen freien Flächen lediglich für gewerbliche Nutzung verwendet wird.

Die Gemeinde hat mehrere Wohnbaugebiete in der jüngeren Zeit entwickelt, wodurch eine gewisse Anzahl an Wohnbauflächen vorhanden ist bzw. vorhanden sein wird. Im Vergleich dazu ist momentan kein gemeindeeigenes Gewerbegebiet im Verfahren oder gar in der Planung. Die noch vorhandenen gewerblichen Flächen sollten deshalb auch für genau diese Nutzung freigehalten werden.

1. Art des Bebauungsplanverfahrens

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird lediglich eine Nutzung ausgeschlossen, welche zuvor ausnahmsweise zugelassen werden konnte.

Weitere Änderungen sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den örtlichen Vorschriften oder in den planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Durch die Änderung werden das Leitbild und der planerische Grundgedanke nicht verändert. Die planerische Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleiben unangetastet (Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg, RN 18).

Dadurch sind die Grundzüge der Planung somit nicht berührt. Weiterhin werden durch diese Änderung keine UVPpflichtigen Vorhaben vorbereitet, ebenso sind keine Natura2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen. Damit kann die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) 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.

Beim Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Siedlungsrand von Hörschweiler. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Wohnbebauung an. Ansonsten ist es umgeben von freier Landschaft.

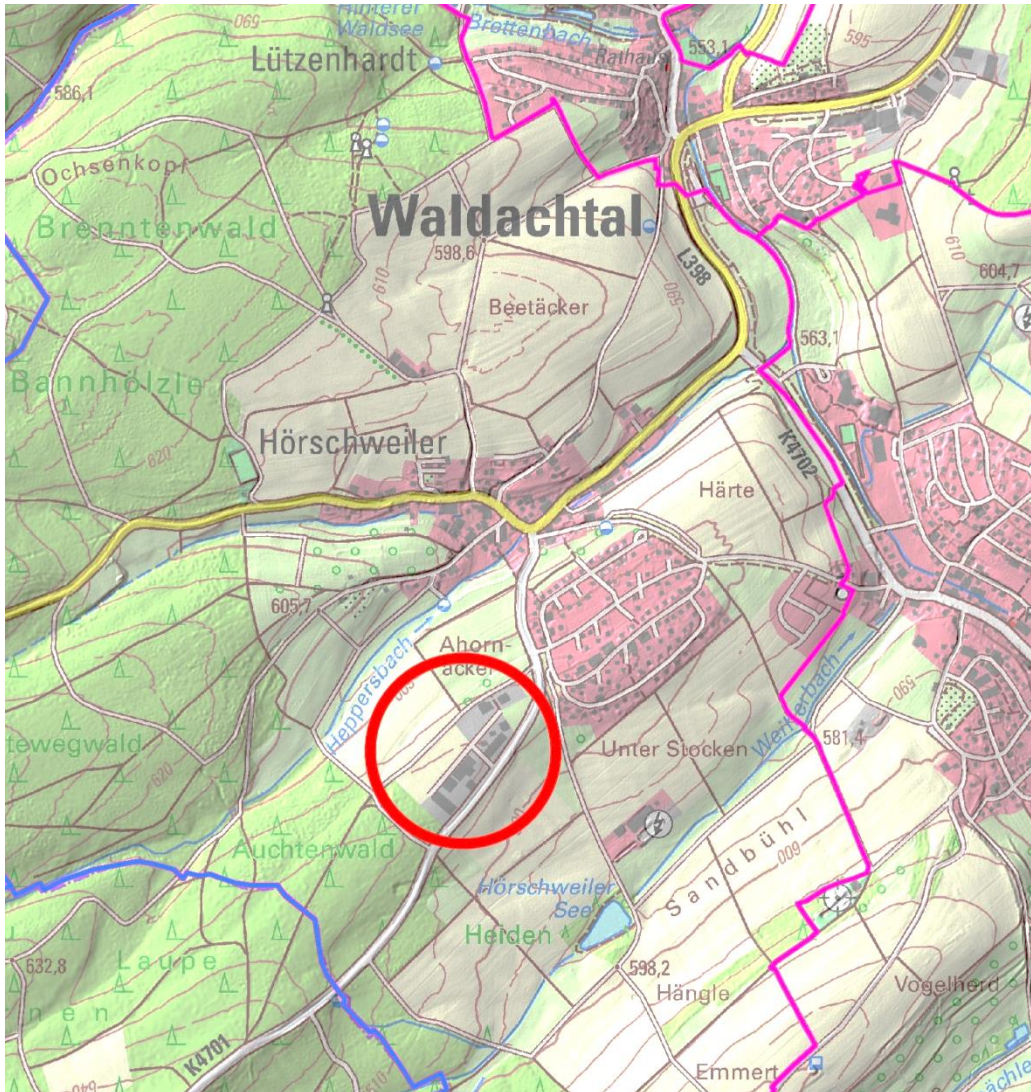


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Kreis)



III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet wird die Bebauung über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Lange Teile“ (in Kraft seit 23.07.2010), „Lange Teile -1. Änderung“ (in Kraft seit 03.07.2015) und „Lange Teile -2. Änderung“ (in Kraft seit 12.09.2014) geregelt.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass die letzten gemeindeeigenen Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe genutzt werden. Aus diesem Grund soll die Nutzung Wohnen nun explizit ausgeschlossen werden.

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert bestehen.

V. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt unverändert bestehen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

Durch die Änderung kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Alle allgemein zulässigen Nutzungen bleiben weiterhin bestehen.

Die Wohnnutzung, welche zuvor ausnahmsweise zulässig war, wird nun komplett ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Alle weiteren Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert bestehen.



VIII. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Aufgestellt:

Waldachtal, den 18.07.2023

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten

Verbandsbauamt

Hauptstraße 18

72280 Dornstetten

Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin