



Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Waldkindergarten Hallwangen“

Regelverfahren
in Dornstetten-Hallwangen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.01.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
6. Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1 Planungsalternativen.....	7
6.2 Bauliche Konzeption.....	7
6.3 Verkehrliche Erschließung und Verkehrssituation.....	7
6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	10
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9.1 Art der Nutzung.....	11
9.2 Maß der baulichen Nutzungen.....	11
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
9.4 Flächen für Stellplätze.....	12
9.5 Nebenanlagen.....	12
9.6 Öffentliche Grünflächen.....	12
9.7 Fahrrechte.....	12
9.8 Flächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
9.9 Bindungen für Anpflanzungen.....	13
9.10 Bindungen für Pflanzeerhalt.....	13
10. Örtliche Bauvorschriften.....	14
10.1 Dachform und Dachneigung.....	14
10.2 Fassaden- und Dachgestaltung.....	14
10.3 Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	14
11. Anlagen.....	14

1. Planerfordernis

Als wichtige Institution im Bildungsgefüge steht die Sicherung und der Ausbau von Kindertageseinrichtungen im Fokus der gemeindlichen Pflichtaufgaben. Besonders die Sicherstellung eines Rechtsanspruchs ab dem vollendeten 1. Lebensjahr stellt Kommunen vor die Herausforderung, im Rahmen der Bedarfsplanung genügend Betreuungsplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Dornstetten unterstützt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in besonderem Maße und legt einen gewichtigen Fokus auf die bedarfsgerechte Ausweisung von pädagogisch wertvollen und qualitativ hochwertigen Betreuungsplätzen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2021 die Eröffnung eines Natur- und Waldkindergartens unter Trägerschaft der Kinder- und Jugendwerkstatt Eigen-Sinn beschlossen und damit das pädagogische Gesamtkonzept der Stadt maßgeblich erweitert.

Die Errichtung einer für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Schutzhütte soll nun durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Waldkindergarten im Ortsteil Hallwangen ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldkindergarten Hallwangen“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Hallwangen, einem Ortsteil der Stadt Dornstetten. Im Norden, Osten und Westen öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft, während sich die Fläche im Süden an ein Gewerbegebiet anschließt.

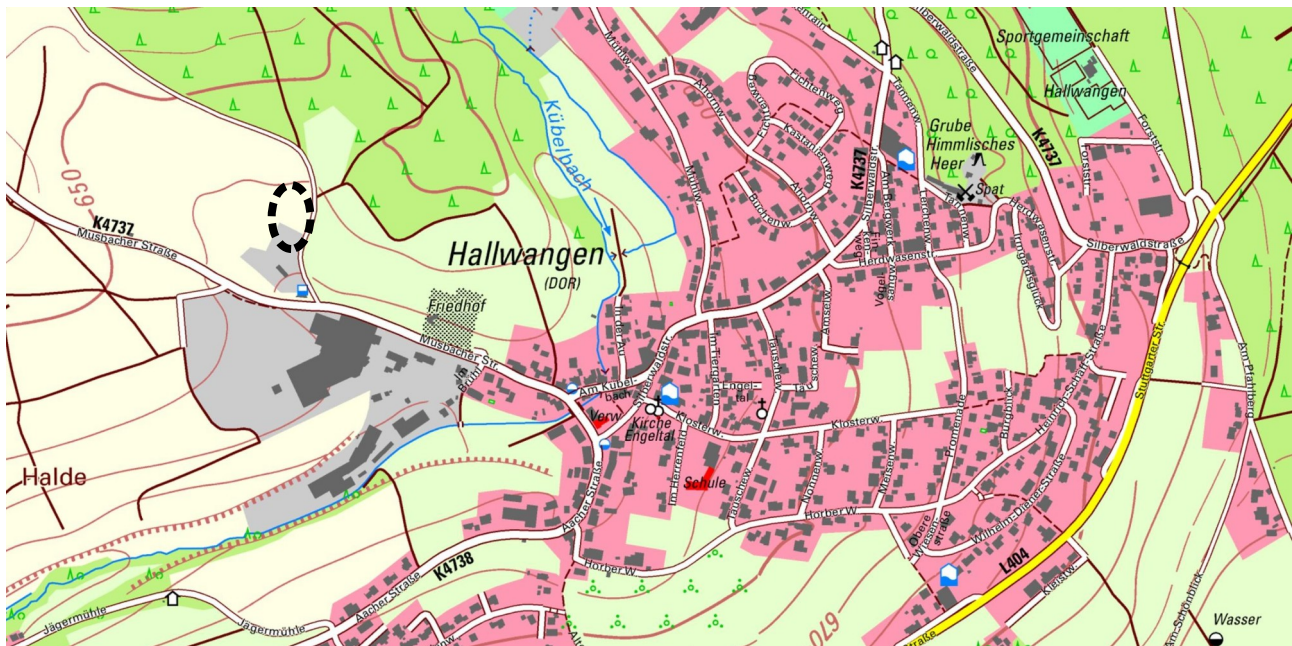


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,18 ha beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nrn. 662 und 667.

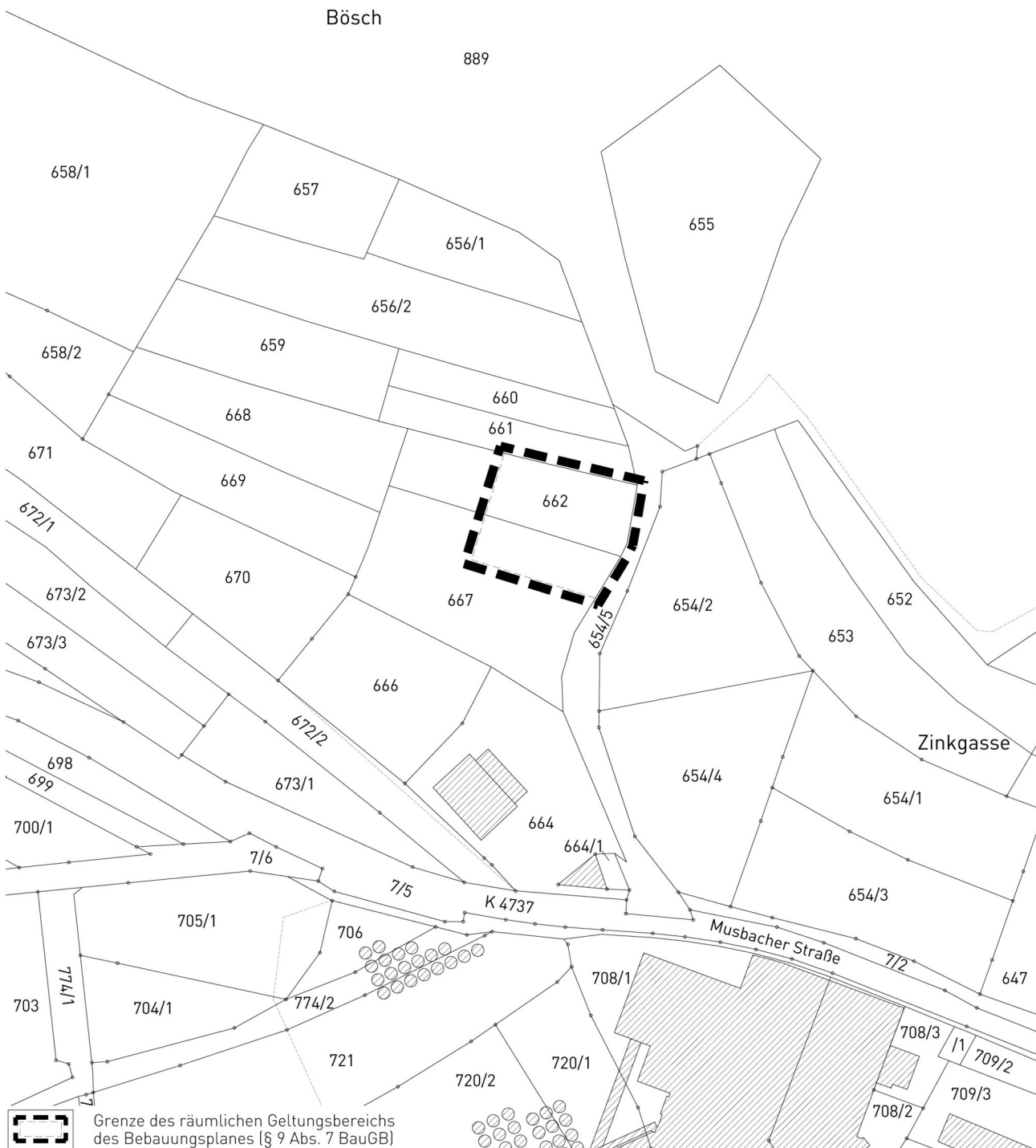


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldkindergarten Hallwangen“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Gewerbefläche
Flächennutzungsplan	Gewerbefläche Planung
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Wegbegleitende Feldhecken Hallwangen N Zinkgasse, Biotop-Nr. 174162373409 (ein Eingriff findet nicht statt)
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen
Naturpark	Schwarzwald Mitte/Nord
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

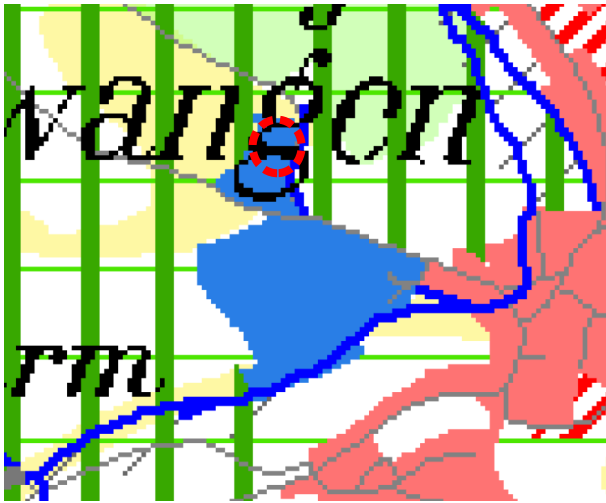


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

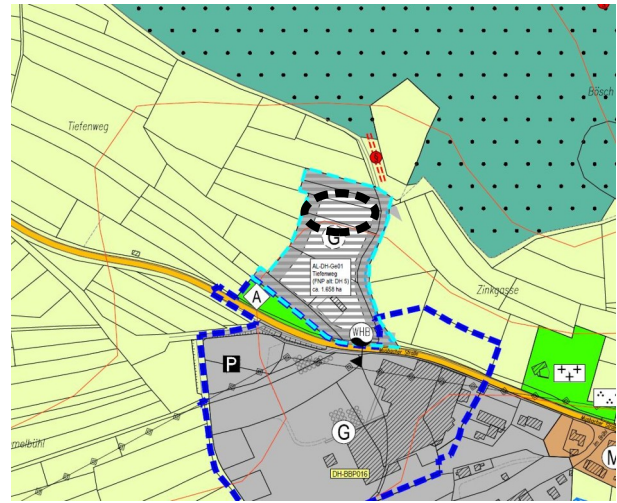


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Gebiet als Gewerbefläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird die Fläche als Gewerbefläche Planung dargestellt.

Aufgrund der widersprüchlichen Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird der FNP im Rahmen der sich derzeit im Verfahren befindlichen 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans angepasst.

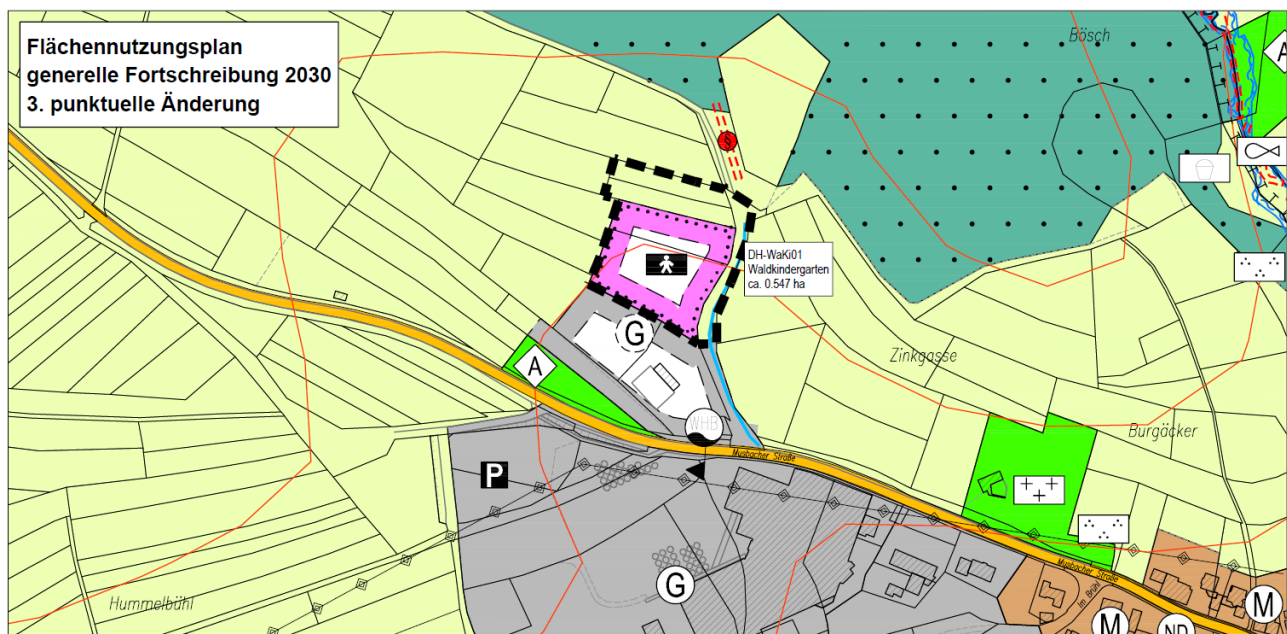


Abb. 4-3: Ausschnitt Änderung FNP, Planung [3. pkt. Änderung, Entwurf zur Offenlage]

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das geschützte Offenlandbiop „Wegbegleitende Feldhecken Hallwangen N Zinkgasse, Biotop.Nr. 174162373409. Dieses wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch eine Pflanzbindung gesichert.

Des weiteren verläuft nördlich des Plangebiets ein Biotopverbund mittlerer Standorte – 1000 m Suchraum. Dieser wird von der Planung jedoch nicht tangiert.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 23.09.2022



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 23.09.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen.

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

- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Schuppen und Hütten
- Gewerbeflächen (Lagerplatz)
- Kreisstraße K 4737

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Waldkindergartens geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

Bereits im Vorfeld der Planung wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet untersucht, von denen der nun vorliegende als der am besten geeignete bewertet wurde.

Als Vorteile wurden die folgenden Punkte gesehen:

- Vorbelastung durch angrenzende gewerbliche Nutzung (Lagerplatz)
- Vorbelastung durch Schuppen mit teilweiser Vereinsnutzung
- Verkehrliche Anbindung vorhanden
- geeignete städtische Waldflächen in geringer Entfernung

6.2 Bauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept des geplanten Waldkindergartens sieht die Errichtung einer Schutzhütte in Holzverschalung vor. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Musbacher Straße und daran anschließende Wege. Um einer sichere „Übergabe“ der Kinder an die Betreuungspersonen zu gewährleisten, sind zudem Stellplätze im Gebiet vorgesehen.

Der eigentliche „Kindergartenalltag“ findet im angrenzenden Waldgebiet statt. Die geplante Hütte im vorliegenden Geltungsbereich dient lediglich als sogenannte „Schutzhütte“, die als Unterkunft bei zu schlechter Wetterlage, wie Sturm und Unwetter, dienen kann.

6.3 Verkehrliche Erschließung und Verkehrssituation

Die verkehrliche Erschließung ist über die Musbacher Straße und einen daran anschließenden asphaltierten landwirtschaftlichen Weg auf Flst.Nr. 654/5 gesichert. Eine öffentliche Widmung ist bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Der Waldkindergarten soll später Platz für eine Waldgruppe bis maximal 20 Kinder bieten, die von drei Erzieherinnen betreut werden. Eine Erweiterung um eine weitere Gruppe wäre auf der Fläche möglich. Dann wären maximal 40 Kinder dort von sechs Erzieherinnen zu betreuen.

Aktuell ist es so, dass auf einem Nachbargrundstück zum späteren Baugrundstück ein Tipi-Zelt als Übergangslösung aufgestellt wurde und sich die Kinder dort regelmäßig treffen, um von dort aus, in den Wald zu gehen. Insoweit ist an vielen Tagen der Treffpunkt für den Kindergarten und der Abholpunkt bereits unmittelbar neben dem künftigen Standort. Dadurch liegen schon gute Erfahrungswerte über die Bring- und Holsituation des Kindergartens vor. Die Verkehrssituation funktioniert an dem betreffenden Standort bislang reibungslos.

Die Bringzeit der Kinder für den Kindergarten ist zwischen 7.30 Uhr und 8.30 Uhr. Danach gehen die Erzieherinnen mit den Kindern in den Wald. Die Rückkehr ist meist gegen 12.00 Uhr. Die Abholzeit ist zwischen 12.30

Uhr und 13.30 Uhr.

Der Verkehr beim Bringen und Abholen verteilt sich auf die gesamten o.g. Zeiträume. Das Verkehrsaufkommen ist daher entzerrt. Die Erzieherinnen kommen vor der Bringzeit und verlassen das Gebiet nach der Abholzeit.

In Einzelfällen kommt es auch vor, dass PKW gleichzeitig von der Kreisstraße in die Zufahrtsstraße einbiegen und von der Zufahrtstraße in die Kreisstraße einfahren wollen. Dies stellt bislang kein Problem dar, da die Einmündung übersichtlich und gut einsehbar ist.

Aktuell sind im Kindergarten übergangsweise bis zu 25 Kinder in der Betreuung. Die Kinder stammen aus allen drei Stadtteilen der Gesamtstadt Dornstetten. Entsprechend weit ist der Weg zum künftigen Standort. Die Kinder werden teilweise mit dem PKW und teilweise mit dem Fahrrad gebracht, im Winterhalbjahr ausschließlich mit dem PKW. Es gibt mehrere Geschwisterkinder, was die Anzahl der Fahrbewegungen reduziert. Zwei Kinder werden zu Fuß gebracht (Wohnort ca. 300 Meter von der Freifläche entfernt). Für alle anderen ist der Fußweg zu weit, da das vorgesehene Gelände am Ortsausgang liegt. Die Entfernung bis zum Rathaus sind mehr als 500 Meter, bis zum zentralen Neubaugebiet 1,1 km.

Da, wie oben beschrieben, die Kinder praktisch ausschließlich aus den drei Stadtteilen von Dornstetten kommen, sind nahezu alle Fahrbewegungen von der Ortslage Hallwangen kommend zum künftigen Standort. Fahrbeziehungen aus Richtung Musbach sind die absolute Ausnahme.

Ein Ausbau der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist deshalb nicht erforderlich.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Um das naturnahe pädagogische Konzept zu fördern und die Einbindung der Einrichtung in die Umgebung sicherzustellen, werden die Gehölze im Osten der Fläche durch eine Pflanzbindung gesichert und durch die Neupflanzung weiterer Obst- und Laubbäume innerhalb des Gebietes ergänzt.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird eine Anschlussleitung an bestehende Entwässerungseinrichtungen gelegt. Gleiches gilt für die Trinkwasserversorgung.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig im Gebiet und auf den angrenzenden städtischen Flächen zur Versickerung gebracht werden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

7.2 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:

- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhaft Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	nicht betroffen
Gewerbelärmimmissionen	- ca. 80 m weiter südlich liegt sich der Lagerplatz eines Baugeschäfts - ca. 150 m weiter südlich liegt ein großer Gewerbebetriebe mit entsprechenden Lärmemissionen aufgrund des Nutzungszwecks mit nur temporärer Nutzung („Schutzhütte“, die als Unterkunft bei zu schlechter Wetterlage dient) sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten.
Sportanlagenlärm	nicht betroffen
Staubimmissionen	nicht betroffen
Geruchsimmissionen	nicht betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	nicht betroffen
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geologie und Baugrund	nicht betroffen
Altlasten und Bodenverunreinigung	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck „Waldkindergarten“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Waldkindergarten.

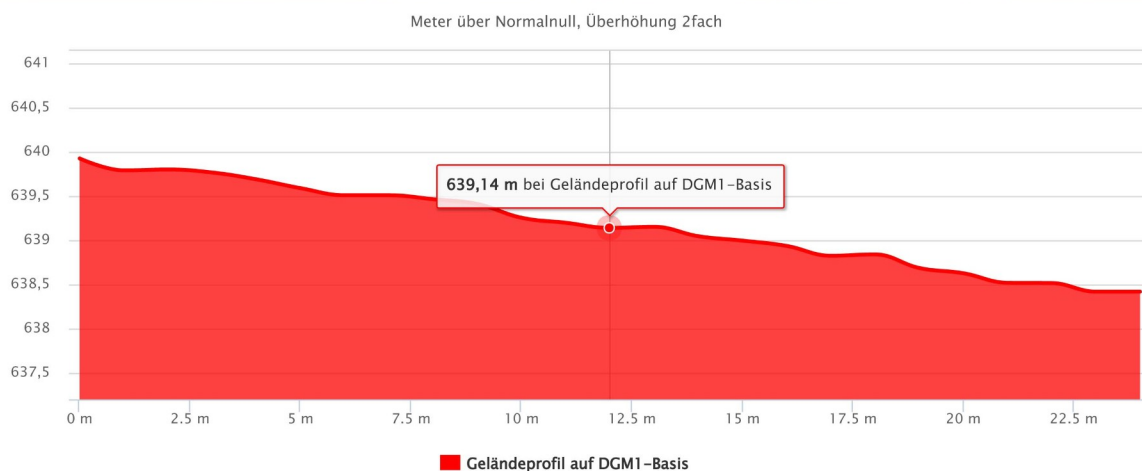
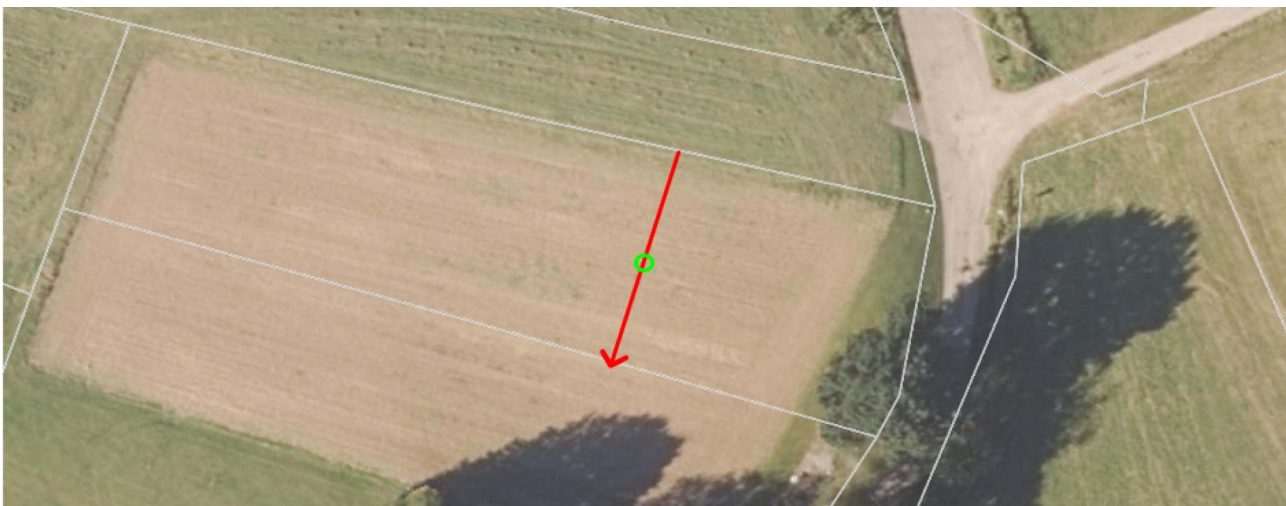
9.2 Maß der baulichen Nutzungen

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe von 5,00 m (GH) wird in Bezug auf die das bestehende Gelände und auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen.

Die EFH wird auf Basis der bei der LUBW abgerufenen Geländehöhen in Meter über NN so festgesetzt, dass die geplante bauliche Anlage „städtebaulich gut im Gelände liegt“.

Geländeprofil – Höhensituation gem. LUBW-Abruf 11/2023:



9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der Planung der baulichen Anlagen für den Bereich. Damit bleiben, entsprechend dem Nutzungszweck, ausreichend Freiräume um das Gebäude herum erhalten.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dadurch ist die geplante Bebauung durch eine Schutzhütte möglich.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der geplanten Bebauung im Plangebiet (Gebäude mit Grenzabstand, Gebäudelänge bis 50m).

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich im Bereich des geplanten Gebäudes festgesetzt, um weitere bauliche Anlagen zu vermeiden.

9.4 Flächen für Stellplätze

9.5 Nebenanlagen

Um einerseits kleinere Nebenanlagen, welche für den Betrieb des Waldkindergartens erforderlich sind (z.B. Geräteschuppen, Sandkasten o.ä.), realisieren zu können und andererseits großflächige Versiegelung im Gebiet zu vermeiden, werden Nebenanlagen nur eingeschränkt zugelassen.

9.6 Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebietes sowie zur Sicherung bestehender Grünstrukturen werden im Geltungsbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.7 Fahrrechte

Zur Sicherstellung der Bewirtschaftung hinterliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Fahrrecht für den landwirtschaftlichen Verkehr eingetragen.

9.8 Flächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.9 Bindungen für Anpflanzungen

Zur Eingrünung des Gebietes werden im Osten und Süden des Gebietes verschiedene Baumpflanzungen gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

9.10 Bindungen für Pflanzerschutz

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Gehölze festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Um eine bedarfsgerechte Bebauung zu ermöglichen bleibt die Wahl der Dachform frei.

10.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Um die landschaftliche Einbindungen des Waldkindergartens im Außenbereich von Hallwangen sicherzustellen, ist die Dachdeckung in gedeckten Farben auszuführen.

10.3 Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Aufgrund der geplanten Nutzung des Plangebiets als Waldkindergarten soll das Areal möglichst naturnah ausgestaltet werden. Daher sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 25.07.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.02.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.01.2025

Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Dornstetten, den

.....

Bernhard Haas (Bürgermeister)