Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Landkreis Calw

LANDRATSAMT CALW

Begründung

Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Schlossberg“ über die Festlegung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich der Gemarkung Zavelstein, Stadt Bad Teinach-Zavelstein

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Bad Teinach-Zavelstein liegt im Zentrum des Landkreises Calw und ist dem Regierungsbezirk Karlsruhe zugehörig. Bad Teinach-Zavelstein besteht aus den Stadtteilen Bad Teinach, Zavelstein, Sommenhardt, Rötenbach, Emberg, Schmieh und Kentheim. Die Stadt hat 3.170 Einwohner.

Der Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Schlossberg“ befindet sich auf der Gemarkung Zavelstein; in Zavelstein leben derzeit 830 Einwohner.

2. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ziel und Zweck dieser Satzung ist es, für den Bereich der festzulegenden und einzubeziehenden Außenbereichsfläche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Satzung hat konstitutive Wirkung

insofern, als sie Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich aufnimmt und damit den Regelungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) unterwirft.

Auslöser hierfür sind die Pläne der Familie Berlin zur Erweiterung der bestehenden Hotelanlage. Hierzu sollen im Anschluss an das „Lamm" in westlicher Richtung abschnittsweise neue bauliche Anlagen entstehen. Bezüglich der Gebäudeanordnung liegt bereits ein konkretes Plankonzept vor, das im Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 19.01.2022 ersichtlich ist. Geplant ist eine Hotelerweiterung mit 46 Zimmern und 92 Betten sowie weiteren Restaurantflächen und Wellness- sowie Schwimmbadbereichen. In einem Parkhaus sollen über drei Ebenen hinweg 86 PKW-Stellplätze geschaffen werden.

In dieser Größe ist das Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung weder UVP-pflichtig noch muss eine Vorprüfung erfolgen. Auch liegt keine Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nummer 7b) BauGB genannten Schutzgütern (Natura 2000-Gebiete) vor, so dass die o.g. Voraussetzungen Nr. 2 und 3 ebenfalls erfüllt sind.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können folgende Erläuterungen angeführt werden:

Da für die geplante Hotelerweiterung die Infrastruktur des bestehenden Hauses mitgenutzt werden muss, kommt eine Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung nur an dieser Stelle realisiert werden kann. Es stehen in der Ortsmitte von Zavelstein in unmittelbarer Nähe des Hotels BerlinsKroneLamm keine anderen Grundstücke zur Verfügung, auf denen eine Anlage in der nun geplanten Art und Größe realisiert werden könnte.

Mit dem Landratsamt Calw wurde das Verfahren zur Schaffung des Bauplanungsrechts für die beabsichtigte Hotelerweiterung abgestimmt. Danach soll gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung erlassen werden. Durch diese Satzung können

a) bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind; dies ist für die Grundstücke, Flst. Nrn. 41, 42 teilw. und 43 im Geltungsbereich der Satzung der Fall.
b) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist für die Grundstücke, Flst. Nrn. 38, 39, 40, 42 teilw., 261/13 teilw. und 349 teilw. im Geltungsbereich der Satzung gegeben, da die bauliche Nutzung der sich in östlicher Richtung direkt anschließenden Hotelflächen im dortigen Bereich die Prägung in bauplanungsrechtlicher Hinsicht vorgeben.

Die bauliche Nutzung des an den Geltungsbereich dieser Satzung angrenzenden Bereichs ist dominiert durch das Hotel Lamm mitsamt seiner hotelspezifischen Außenanlagen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher für den Bereich der einzubeziehenden und festzulegenden Flächen gemäß § 34

Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Baunutzungsverordnung ein Sondergebiet Hotel festgesetzt. Auch in Verbindung mit planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Bauvorschriften ist gewährleistet, dass die bauliche Nutzung der einzubeziehenden und festzulegenden Flächen der Prägung des angrenzenden Bereichs entspricht und der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgt.

Die in den Zusammenhang der bebauten Ortsteile einzubeziehenden Grundstücksbereiche stellen im Verhältnis zum gesamten Stadtteil auch nur eine untergeordnete Fläche dar, deren Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Weiterhin ist anzumerken, dass sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Teinacher Straße sowie im weiteren Verlauf nach Westen Bebauung anschließt, so dass der Planbereich insgesamt in die Ortslage eingebunden ist.



Luftbild (Quelle LUBW) mit Kennzeichnung des Planbereichs

Der Erlass der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ist auch im öffentlichen Interesse, denn das beabsichtigte Bauprojekt führt zum einen zu einer durchgreifenden Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Zavelstein und zum anderen zu einer qualitativ hochwertigen Weiterentwicklung des touristischen Angebotes von Bad Teinach-Zavelstein und der gesamten Region.

Die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Schlossberg“ besteht aus

- Dem Lageplan (zeichnerischer Teil) M 1:300 vom 19.01.2022
- Den textlichen Festsetzungen

Ihr ist diese Begründung beigefügt.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Bad Teinach-Zavelstein dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächig, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
  Im Unterkapitel 2.4.3.3 heißt es:
  Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

3.2 Regionalplan

Der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Nordschwarzwald" ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich dieser Satzung an seiner südlichen und östlichen Seite im Randbereich eines Regionalen Grünzuges liegt. In Grünzügen ist keine Siedlungsentwicklung zulässig. Allerdings sind die Festlegungen im Regionalplan aufgrund des Maßstabes von 1:50.000 nicht parzellenscharf. Es besteht daher in Randbereichen von regionalplanerischen Festlegungen ein Ausformungsspielraum. Der Regionalverband „Nordschwarzwald" hat in seinem Planungsausschuss hierüber beraten und entschieden, dass die Hotelerweiterung im Randbereich eines Regionalen Grünzuges im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraumes mitgetragen wird.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Teilflächen des Geltungsbereichs dieser Satzung, nämlich die Grundstücke, Flst.Nrn. 41, 42 teilw. und 43, sind im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Satzung grenzt nicht direkt an einen Bebauungsplan an. In östlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Marktplatz“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich dieser Festlegungs- und Einbeziehungssatzung liegt südlich der Teinacher Straße im Stadtteil Zavelstein auf den Grundstücken Flst. Nrn. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 261/13 teilweise und 349 teilweise. Zwei dieser Grundstücke sind mit Wohngebäuden und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit Nebenanlagen bebaut. Im Übrigen werden bzw. wurden die Flächen gärtnerisch bzw. als Wege benutzt.

Im Bereich des Plangebietes steigt die Teinacher Straße von ca. 557 m üNN im Westen auf ca. 563 m üNN im Osten an. Von der Teinacher Straße fällt das Gelände nach Süden jeweils um ca. 10-15 m ab.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs dieser Satzung beträgt 3.184 m².

Ca. 1.060 m² davon sind Wald; dies betrifft den Bereich der künftigen Tiefgarageneinfahrt sowie die derzeitigen Wege- und Böschungsgrundstücke, Flst. Nrn. 40 und 349 teilw. Über diese Flächen wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung einer Festlegungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine Potentialabschätzung Artenschutz sowie zur Artengruppe Reptilien eine tiefergehende Erhebung durch die werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, erstellt. Diese sind Bestandteil dieser Begründung und ihr als Anlage beigefügt.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Ökokonto-Verordnung erstellt; diese ist Bestandteil dieser Begründung und ihr als Anlage beigefügt.

6.4 Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet (LSG) und in das Biotop „Trockenmauern an der Burg Zavelstein“

Die Satzung greift mit einer Fläche von 570 m² in das LSG „Teinachtal mit Seitentälern“ ein und berührt das geschützte Biotop, BiotopNr.

173182350018, „Trockenmauern an der Burg Zavelstein". Hierzu wird ein Antrag auf Erlaubnis von den Erlaubnisvorbehalten des Landschaftsschutzgebietes und ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten für das Biotop „Trockenmauern an der Burg Zavelstein" gestellt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch einen Anschluss an das Kanalnetz der Stadt. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser in erster Linie auf der Satzungsfläche selbst sowie nachrangig in den unmittelbar südlich an die Satzungsfläche angrenzenden Waldflächen zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser darf dabei nur breitflächig über mindestens drei Auslässe über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die Verwendung von Retentionszisternen wird empfohlen. Die Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

7.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Größe der Grundflächen und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Da bereits ein konkretes Plankonzept vorliegt, in dem die vorgesehene Überbauung / Grundfläche sowie die Höhenentwicklung der Gebäude definiert ist, wird auf dieses Bezug genommen. Dementsprechend ist der Lageplan (zeichnerische Teil) vom 19.01.2022 Bestandteil der Satzung.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen staffeln sich entsprechend der vorliegenden Topografie von Westen nach Osten sowie nach Süden zur Talseite – dort als niedrigere Gebäudekubaturen mit begrüntem Flachdach. Im östlichen Planbereich orientieren sich die Gebäudehöhen an den Höhen der bereits vorhandenen Hotelanlage.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel, ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur Dachform und zur Dacheindeckung getroffen.
An Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Ortsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften zur Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen getroffen.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Da sich der Geltungsbereich dieser Satzung im Übergang zu naturbelassenen Flächen befindet, werden Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken getroffen.

Bad Teinach-Zavelstein, 28.01.2022

Markus Wendel

Bürgermeister

STADT BAD TEINACH - ZAVELSTEIN 20 LANDKREIS CALW