Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Gillteich – 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

in Schopfloch - Unteriflingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.04.2021

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 2
1. Anlass 2
2. Vereinfachtes Verfahren 2
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 5
IV. Ziele und Zwecke der Planung 7
V. Städtebauliche Konzeption 7
1. Bauliche Konzeption 7
2. Verkehrliche Erschließung 7
2.1 Äußere Erschließung 7
2.2 Innere Erschließung 7
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser 7
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 8
1. Umweltbelange und Umweltbericht 8
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 8
3. Erdmassenausgleich 8
VII. Zeichnerische Festsetzungen 9
VIII. Örtliche Bauvorschriften 9
IX. Planungsrechtliche Festsetzungen 10

I. Planerfordernis

1. Anlass

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Ortsteil Unteriflingen wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Gillteich“ entwickelt. Mittlerweile sind alle Bauplätze reserviert und werden nach Beendigung der Erschließungsarbeiten verkauft. Die Erschließungsarbeiten sind in vollem Gang und sollen im Frühjahr 2021 abgeschlossen werden.

Von Seiten der zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass die Höhenfestsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu nieder sind und Probleme bei ihrer Planung entstehen werden. Es wurde eine Erhöhung der Wandhöhe beantragt. Die Gemeinde kann die Forderung nachvollziehen und reagiert mit dieser Bebauungsplan-Änderung auf das Problem. Die Wandhöhe soll um 0,3 m erhöht werden.

Die Topographie im Plangebiet ist sehr unterschiedlich. Es hat sich gezeigt, dass die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans „Gillteich“ sich nicht auf alle Baugrundstücke anwenden lässt. Aus diesem Grund soll für das betroffene Grundstück (Flst. Nr. 2466) eine andere Höhenfestsetzungen im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung festgesetzt werden.

Außerdem soll für die Flurstücke 2466 und 2465 Abgrabungen und Aufschüttungen von 3,00 m ermöglicht werden.

Hierzu soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2. Vereinfachtes Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Höhenfestsetzungen angepasst. Des Weiteren werden die örtlichen Bauvorschriften im Punkt Abgrabungen und Aufschüttungen an die Topographie einzelner Grundstücke angeglichen. Der zeichnerische Teil wird in diesem Zuge ebenfalls berichtigt.

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

Die Grundzüge der Planung werden 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 Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Unteriflingen und wird momentan erschlossen. Die zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen haben teilweise bereits mit den Planungen begonnen.

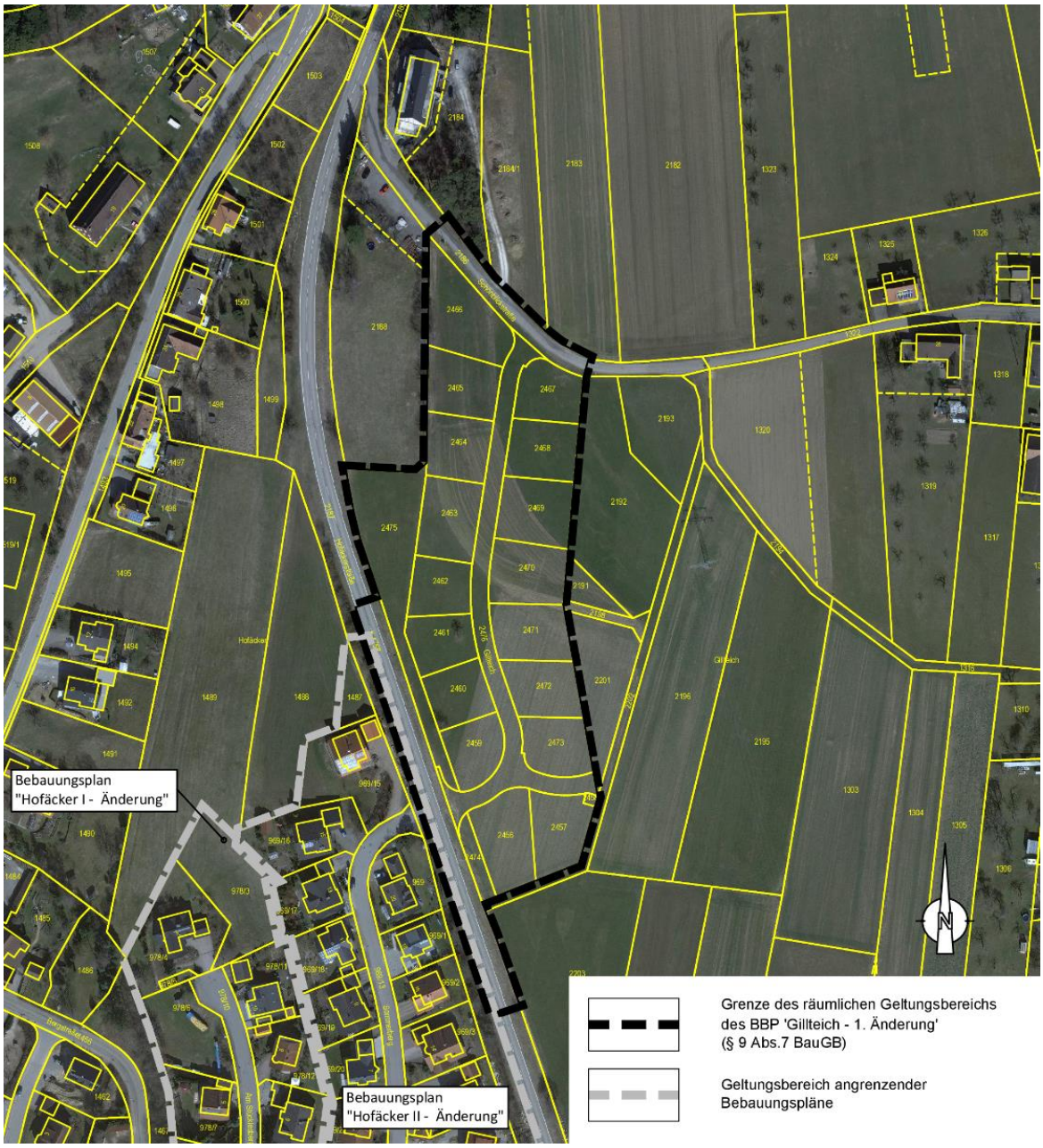

Abbildung 1 Luftbild mit Kataster

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,8 ha beinhaltet folgende Flurstücke:

Straßen: Gillteich – Flst. 2476, Schönblickstraße – Flst. 2186 und die Hofackerstraße (K4758) – Flst. 2187.

Baugrundstücke: Flst. 2456, 2457,2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472 und 2473.

Sonstige Flurstücke: 2475, 2474 und 2458.

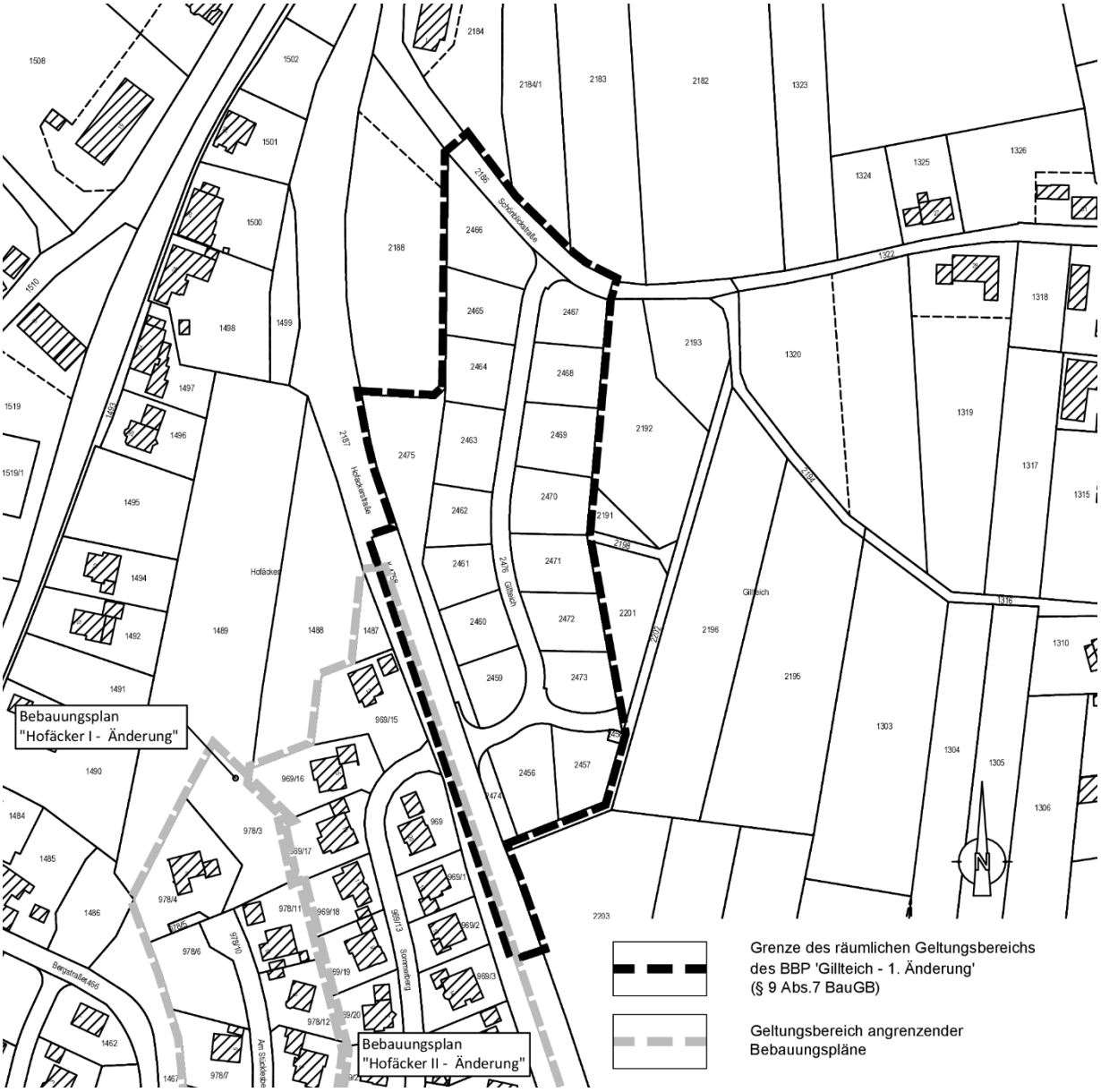

Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gillteich – 1. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	geplante Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan FNP 2030	Landwirtschaftliche Flächen FNP 2030 – 2. Änderung (befindet sich momentan im Verfahren): Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Gillteich“
Landschaftsschutzgebiet	Nicht betroffen
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Nicht betroffen
Naturpark	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiet)	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Die Hofäckerstraße (K 4758) stellt den östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dar.

Übergeordnete Planungen und Schutzgebietsfestsetzungen stehen dem Bestand und der geplanten bauleitplanerischen Ergänzung somit nicht entgegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist wohnbauliche Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Die Geschossigkeit wurde im gesamten Gebiet auf 2 Geschosse begrenzt (vgl. Abbildung 3).

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

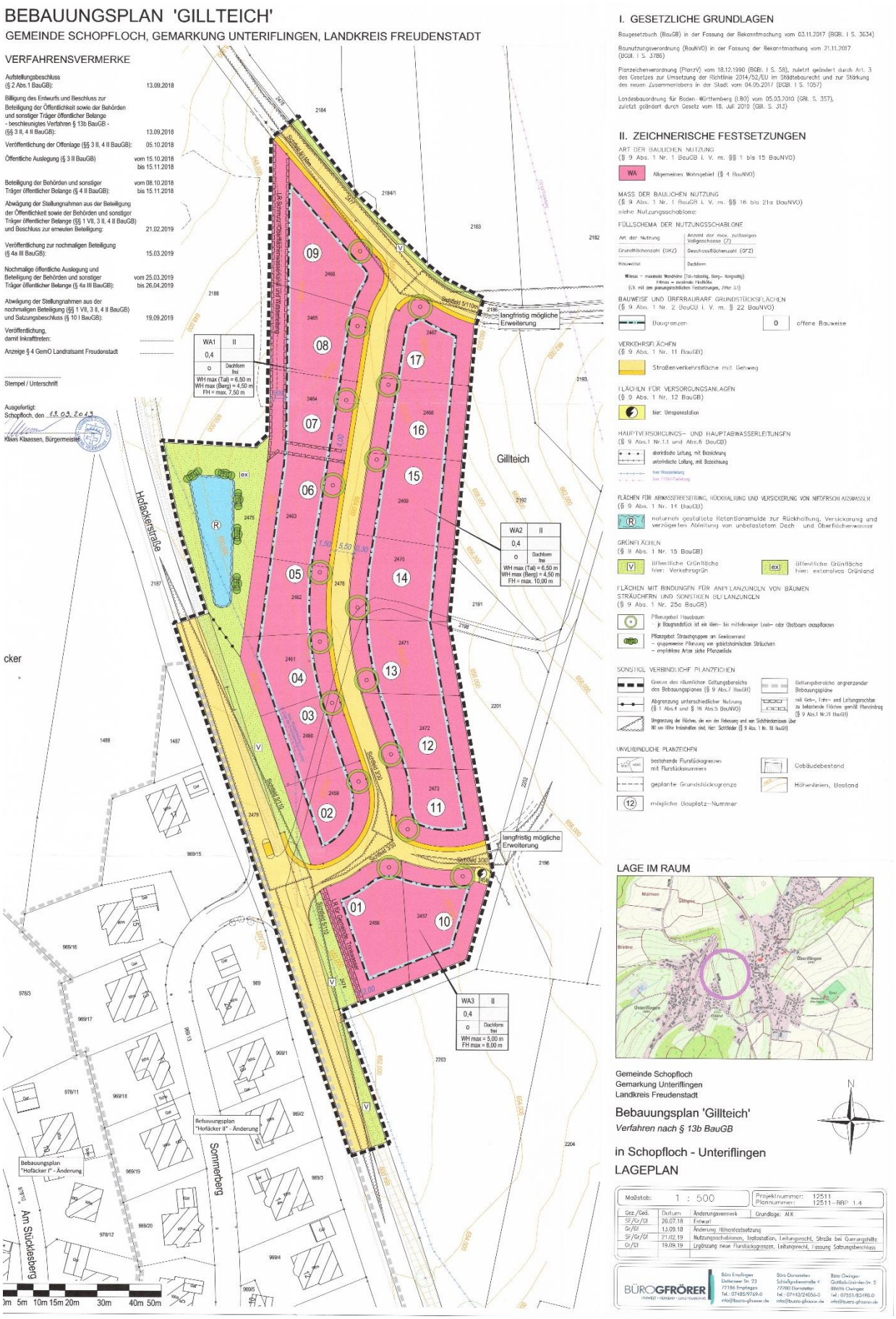

Abbildung 3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Gillteich“

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert werden.

Durch die Erhöhung der Wandhöhe, bei gleichbleibender Firsthöhe, sollen Probleme in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vermieden werden, welche beispielsweise bei dem Bau von Fertighäusern entstehen könnten. Des Weiteren kann das Obergeschoss besser ausgenutzt werden. Dies ist vor allem im südlichen Bereich notwendig, da hier aufgrund der Topographie kein Wohnkeller entstehen kann.

Die unterschiedliche Topographie im Plangebiet macht es schwierig eine einheitliche Festsetzung zu treffen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer*innen des Flst.Nr. 2466 können nach den Festsetzungen des BBP „Gillteich“ ihr Grundstück sehr schlecht beplanen, da das Flurstück sehr große Höhenunterschiede aufweist. Aus diesem Grund sollen eigene Festsetzungen für dieses Grundstück festgesetzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird festgesetzt.

Ebenfalls werden die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen für die Flst. 2466 und 2465 von 2,50 m auf 3,00m erhöht. Dies ist notwendig, um das starke Gefälle abzufangen und so unter anderem die Höhenfestsetzungen einzuhalten.

In den zeichnerischen Festsetzungen werden einzelne Festsetzungen berichtigt. Das Leitungsrecht wird auf den Flurstücken Nr. 2466 und 2465 nicht mehr benötigt und deshalb aufgehoben. Die bestehende Wasserleitung wurde bereits verlegt und befindet sich mittlerweile in der Erschließungsstraße. Das Flst. Nr. 2466 wird vom Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) abgegrenzt und erhält gesonderte Festsetzungen (WA 4).

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist durch den bisher geltenden Bebauungsplan vorgegeben und wird nicht geändert (vgl. Abbildung 3).

2. Verkehrliche Erschließung

2.1 Äußere Erschließung

Diese ist vollständig hergestellt. Die Erschließung erfolgt über die „Schönblickstraße“ und die „Hofackerstraße“.

2.2 Innere Erschließung

Die neue Erschließungsstraße „Gillteich“ wird momentan hergestellt.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung werden momentan hergestellt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Durch die geplante Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Änderung einer Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft vorbereitet.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geplante Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht betroffen.

3. Erdmassenausgleich

Ein vollständiger Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist aufgrund der sich bereits im Bau befindenden Erschließung nicht mehr möglich. Allerdings wird durch die Erhöhung der Aufschüttung in Teilbereichen des Plangebietes, die Möglichkeit geboten, hierfür noch mehr Aushubmaterial zu verwenden.

VII. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gillteich“ werden angepasst. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gillteich – 1. Änderung“.

Es werden Änderungen bei dem Maß der baulichen Nutzung, sowie im Bereich der Versorgung und des Leitungsrechtes vorgenommen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gillteich“ in der Fassung vom 15.08.2016 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Gillteich – 1. Änderung“ unverändert weiter. Es wird lediglich der Punkt „3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern“ außer Kraft gesetzt und durch den nachfolgenden Punkt ersetzt.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Die Topographie im Plangebiet unterscheidet sich stark. Das Gelände im Norden ist sehr steil. Um die Geländeunterschiede auf den Grundstücken abfangen zu können, werden für die Bauplätze 8 und 9 (Flst.Nr. 2465 und 2466) maximale Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3,00 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Weiterhin sind für alle anderen Grundstücke Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,50 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die Festsetzungen zu Stützmauern an der Grundstücksgrenze und der weiteren Geländegestaltung bleiben erhalten.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gillteich“ in der Fassung vom 15.08.2016 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Gillteich – 1. Änderung“ unverändert weiter. Es wird lediglich der Punkt „3. Maß der baulichen Nutzung“ außer Kraft gesetzt und durch den nachfolgenden Punkt ersetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhen der baulichen Anlagen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) bzw. der maximal sichtbaren Wandhöhe talseitig bzw. bergseitig (WH max (Tal) bzw. WH max. (Berg)) und der maximalen Firsthöhe (FH max.) begrenzt.

Aufgrund der steilen Hanglage wird ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA4) abgegrenzt. Die baulichen Anlagen werden hier über eine maximale Firsthöhe und eine maximale Wandhöhe begrenzt. Als Bezugspunkt wird, entgegen den Festsetzungen der anderen Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet, nicht die Straßenachse, sondern die Erdgeschossfußbodenhöhe genommen.

Bei den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets 1 und 2 wird die maximal sichtbare Wandhöhe (WH max. (Berg) und WH max. (Tal)) um 0,30 m erhöht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.

Aufgestellt:

Schopfloch, den 28.01.2021

Geändert:

Schopfloch, den 15.04.2021

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den 15.04.2021

……..
Klaas Klaassen, Bürgermeister