Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“

in Schopfloch - Oberiflingen

Begründung

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.02.2022

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 2
II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich 2
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 4
IV. Ziele und Zwecke der Planung 5
V. Städtebauliche Konzeption 6
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 8
VII. Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 9
VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen 10
IX. Örtliche Bauvorschriften 11
X. Anlagen 13

I. Planerfordernis

Im Jahr 1999 wurde in Oberiflingen das Gewerbegebiet „Herrengarten“ geschaffen. Das Ziel war es, Flächen für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe zu schaffen.

Der Großteil dieser Flächen ist bereits bebaut und es besteht weiteres Interesse. Es ist bereits ein größerer Gewerbebetrieb an die Gemeinde herangetreten, mit dem Wunsch sich in Oberiflingen anzusiedeln. Um dem Bedarf gerecht zu werden und auch um größere zusammenhängende Flächen anbieten zu können soll der neue Bebauungsplan „Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“ entstehen.

Durch das Einbinden angrenzender Teilflächen der Bebauungspläne „Herrengarten“ und „Herrengarten – 1. Änderung“ in das Plangebiet kann das Pflanzgebot auf diesen Flächen aufgehoben werden und so die Möglichkeit der Erweiterung den bestehenden Gewerbebetrieben gegeben werden.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes können sich die bestehenden Betriebe vergrößern und neue Betriebe können ansiedeln.

II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Oberiflingen. Es schließt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Herrengarten“ an. Sowohl im Osten, als auch im Süden befinden sich landwirtschaftliche Fläche und im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 4760 (Albstraße) begrenzt.

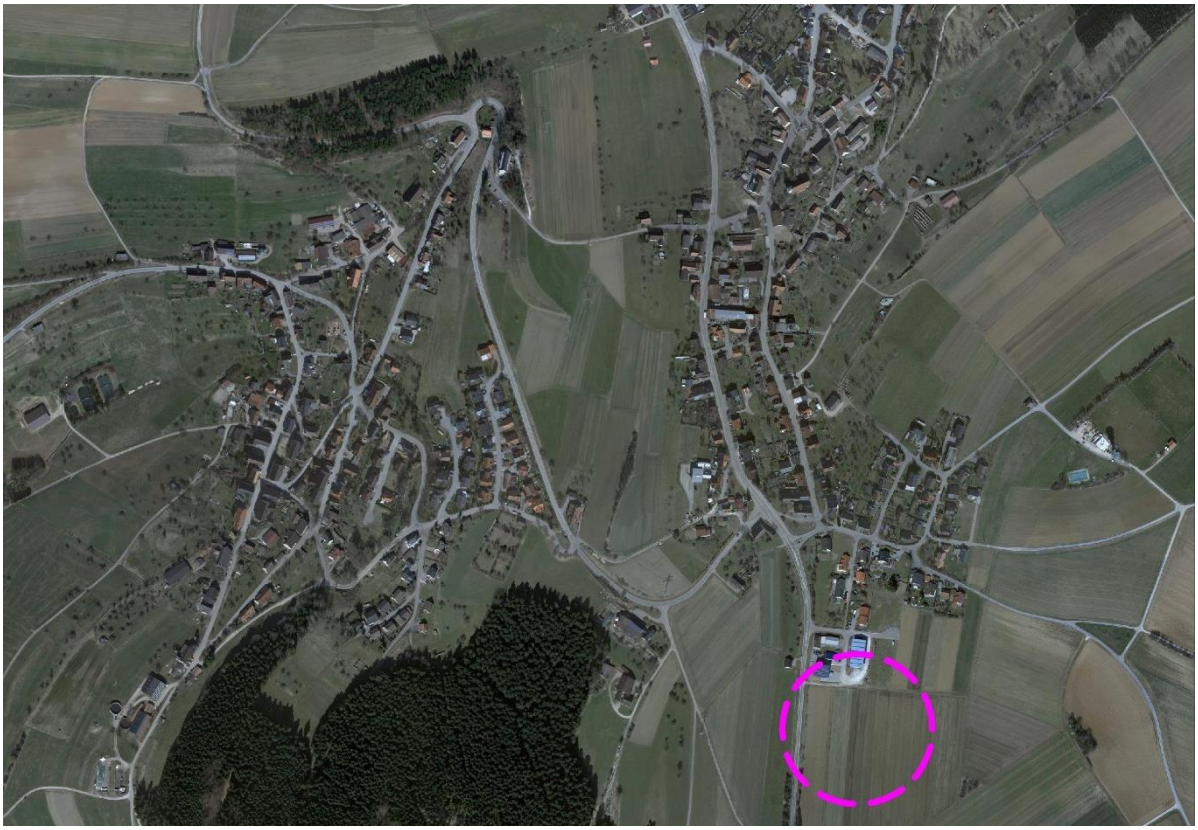


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (pink gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,99 ha beinhaltet Teilflächen der Flurstück Nrm. 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 701/2, 701/5, 701/6 und 701/7.

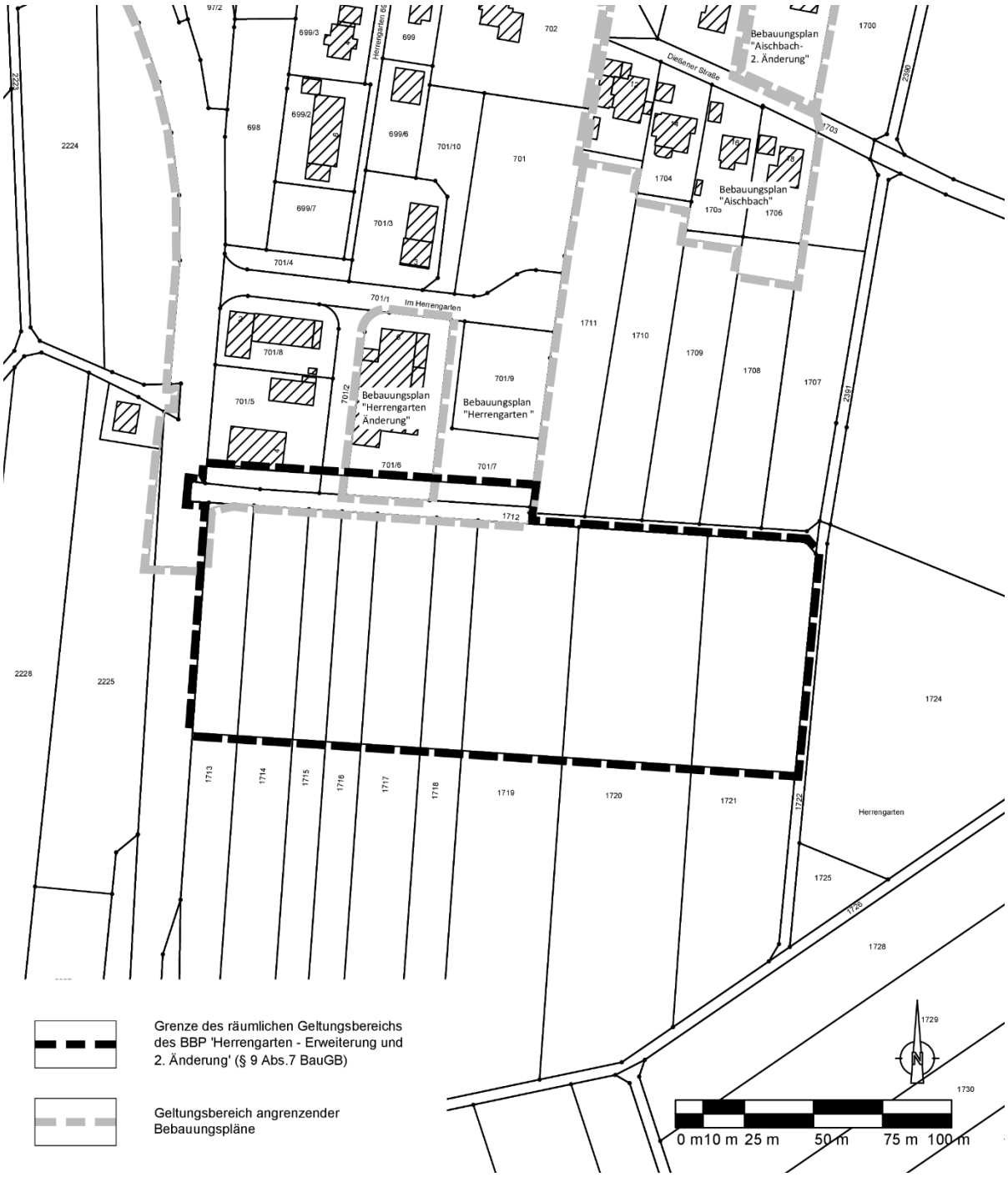
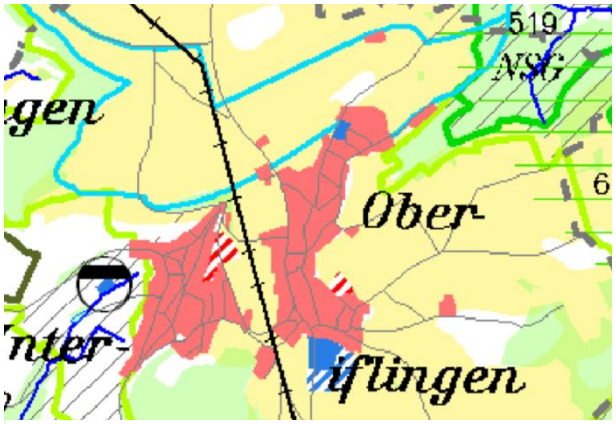


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

1. Regionalplan Nordschwarzwald

Das Plangebiet wird im Regionalplan Nordschwarzwald als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan

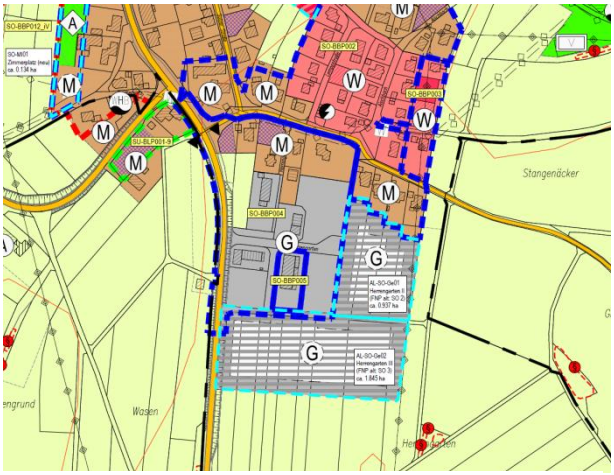
2. Flächennutzungsplan 2030

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten ist das Plangebiet als geplante Gewerbegebietsfläche (Herrengarten III) ausgewiesen.

Die im Osten als Ausgleichsfläche ausgewiesene Fläche ist im rechtskräftigen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit als nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

An den Bebauungsplan „Herrengarten“ schließt im Osten eine weitere mögliche Erweiterungsfläche (Herrengarten II) an, allerdings wird diese aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung als ungünstiger bewertet.



Ausschnitt genehmigter FNP 2030

3. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen

Naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet überschneidet sich im Norden zum kleinen Teil mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrengarten“ aus dem Jahr 1999, sowie mit dem Bebauungsplan „Herrengarten – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2012. Die Nutzung der Flächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen besteht hauptsächlich aus Pflanzgebotsflächen, aber auch Gewerbeflächen, Verkehrsflächen (Landwirtschaftlicher Weg, Straße) und Grünflächen. Diese sollen nun größtenteils mit bebaubarer Gewerbefläche überplant werden.

Die Überplanung dieser Flächen ermöglicht eine zusammenhängende Bebauung über die Bebauungspläne „Herrengarten“ bzw. „Herrengarten – 1. Änderung“ hinaus. Dadurch haben die bestehenden Betriebe die Möglichkeit der Erweiterung.

Der restliche Bereich des Plangebiets ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Fläche
- Gewerbegebiet
- Grünflächen

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

- Gewerbegebiet,
- Landwirtschaftliche Fläche.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“ soll eine Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen werden, um so das Wachstum bestehender Gewerbebetriebe und das Ansiedeln neuer Betriebe möglich zu machen.

V. Städtebauliche Konzeption

Durch den Bebauungsplan soll die Fläche des Gewerbegebiets „Herrengarten“ erweitert werden. Der Bebauungsplan schließt an die bereits bestehende Bebauung an, geht aber im Osten über die Grenzen des Gewerbegebiets „Herrengarten“ hinaus.

Die Stichstraße „Im Herrengarten“ wird verlängert und durch eine zusätzliche Stichstraße nach Osten erweitert. Der bestehende landwirtschaftliche Weg fällt weg. Die Neuausweisung eines Weges im Süden ist nicht von Nöten, da durch die Neuordnung der Restflächen außerhalb des Plangebiets die Erschließung jedes Flurstücks gesichert ist.

Alle Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. Die Stellung der Gebäude wird nicht festgeschrieben, dadurch soll eine optimale Nutzung der Grundstücke erreicht werden.

Eine große Teilfläche im Osten des Plangebiets wird zu einer extensiv genutzten Magerwiese entwickelt. Dadurch kann der Eingriff teilweise ausgeglichen werden. Das aufgehobene Pflanzgebot im Bereich der überplanten bestehenden Bebauungspläne wird im Süden und Westen in Form einer standortgerechten Feldhecke ersetzt bzw. erweitert.

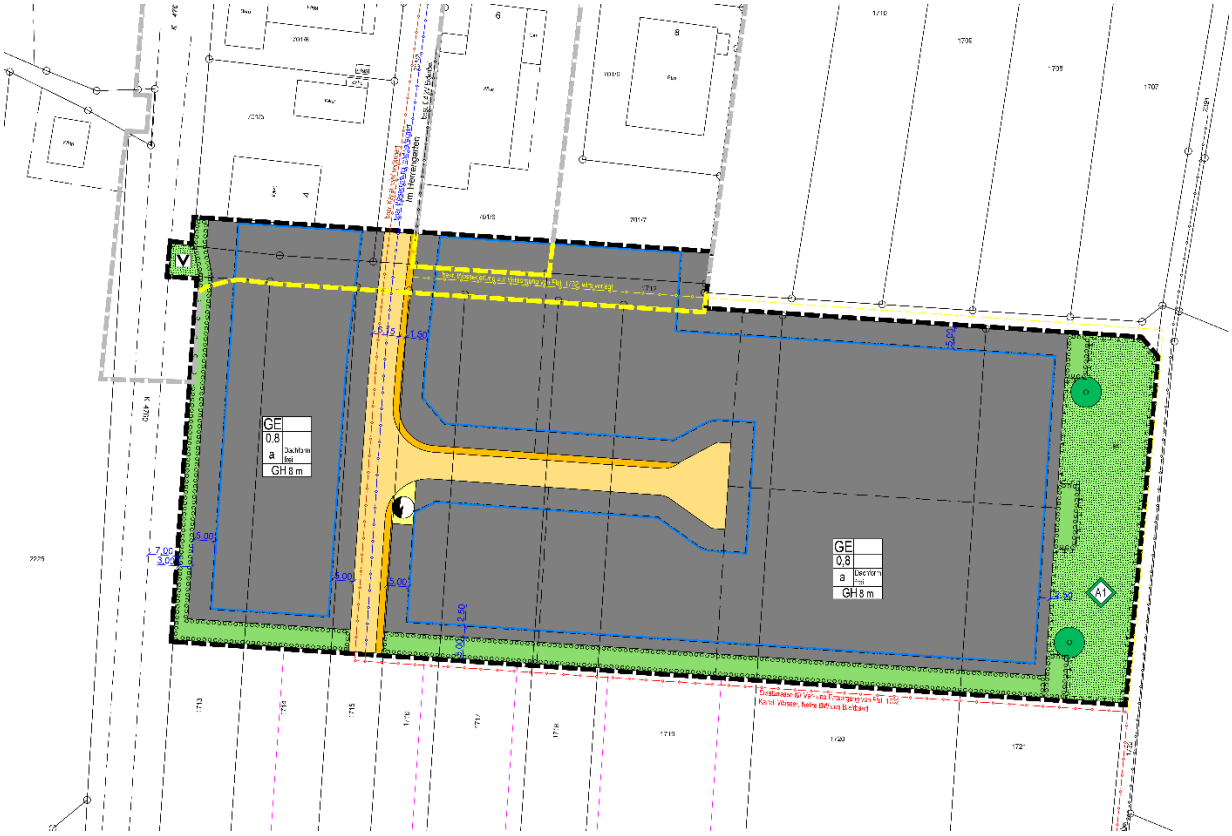


Abb. V-1: Lageplan des Bebauungsplanes „Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“

1. Verkehrliche Erschließung

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Im Herrengarten“.

1.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Im Herrengarten“, sowie eine weitere abzweigende Stichstraße.

2. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich. Eine Baulandumlegung wird durchgeführt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

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

In diesem Zusammenhang wird auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft und in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Der Bericht ist den Unterlagen beigefügt.

1. Bewertung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Dadurch kommt es zum dauerhaften Flächenverlust einer intensiv genutzten Agrarfläche mit Äckern und Wiesen durch Versiegelung und Überbauung in einem Umfang von etwa 1,84 ha.

Die Verluste/Beeinträchtigungen für die untersuchten Schutzgüter sind dabei aufgrund der hauptsächlichen Betroffenheit von strukturarmen, siedlungsnahen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen als wenig erheblich einzustufen und können durch vorgesehene planinterne Ausgleichsmaßnahmen (Heckenpflanzung, Entwicklung einer Magerwiese) vollständig ausgeglichen werden. Allerdings ergibt sich ein rein rechnerischer Ausgleichsbedarf durch die Neuüberplanung von Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne, der sich innerhalb des Plangebiets nicht ausgleichen lässt.

Durch den Eingriff sind erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch das Vorrücken der Bauflächen in die angrenzende Agrarlandschaft kommt es zu einer Verdrängung und zum Verlust von Brutrevieren und Nahrungshabitaten. Betroffen ist die Feldlerche, die Wachtel und der Bluthänfling.

Für weitere Informationen wird auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

2. Maßnahmen der Grünordnung innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes mit vorgelagertem blütenreichem Saum aus krautigen Pflanzen.
- Entwicklung einer Magerwiese mit einer Randeingrünung aus Feldheckengruppen und Wildobstbäumen am östlichen Rand des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Kombinierte Artenschutzmaßnahme auf Flst. 1780 und ggf. 1783 Gemarkung Oberiflingen in Form einer rotierenden, streifenförmigen, mehrjährigen Bunt- bzw. Ackerbrache.
- Renaturierung Tälebach in Schopfloch-Unteriflingen.

Es wird auf den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

3. Erdmassenausgleich

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Soweit es die Topographie zulässt, werden die neuen Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets „Herrengarten“ so angehoben, dass ein Erdmassenausgleich angestrebt wird.

VII. Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

1. Geruchsimmissionsprognose

Aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Biogasanlage konnte eine Geruchsbelastung nicht ausgeschlossen werden. Ein Geruchsgutachten wurde beauftragt. Dieses liegt den Bebauungsplan-Unterlagen als Bestandsteil bei.

Das Geruchsgutachten kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen durch die bestehende Biogasanlage und die wirtschaftlichen Betriebe auf das geplante Gewerbegebiet zu erwarten sind.

Die Ausbreitungsrechnung zeigt eine Geruchszusatzbelastung durch die vorhandenen Betriebe mit einer Häufigkeit von unter 2% der Jahresstunden im Plangebiet. Die Irrelevanzschwelle nach GIRL von 2 % ist damit eingehalten. Es ist davon auszugehen, dass auch der zulässige Immissionswert für die Gesamtbelastung für Gewerbe-/Industriegebiete von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten sind.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Des Weiteren sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die Baugrenze wird sehr großzügig gehalten, sodass die spätere Bebauung so flexibel wie möglich gestaltet werden kann und die Grundstücke optimal ausgenutzt werden können. Im nördlichen Bereich ragt die Baugrenze bis an die Grenze des Geltungsbereichs heran. Dadurch kann die bestehende Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet lückenlos erweitert werden.

Einheitlich zum angrenzenden Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebietsflächen wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Festsetzungen orientieren sich an dem angrenzenden Bebauungsplan „Herrengarten“.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Es wird entsprechend der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkt

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Als Bezugshöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird die Oberkante des Randsteins im Endausbau genommen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche besteht kein Bedarf Garagen und Carport außerhalb dieser zuzulassen. Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

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, die Pflanzung von Feldhecken und Wildobst und die Entwicklung einer Magerwiese.

7. Weitere Festsetzungen

Um eine geregelte Erschließung zu gewährleisten wurden zusätzliche Festsetzungen zu Versorgungsleitungen und Verkehrsflächen getroffen.

IX. 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 freigestellt.

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.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind aus nicht reflektierendem Glas zulässig. Den Eigentümer wird die Möglichkeit geboten, regenerative Energien zu nutzen. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen jedoch nur in gleicher Dachneigung und Ausrichtung zulässig, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch Aufständerung zu vermeiden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplans „Herrengarten“. Die Festsetzungen wurden an heutzutage üblichen Festsetzungen angepasst.

4. Werbeanlagen

Zum Schutz vor Beeinträchtigung des Verkehrs und zur Bewahrung des Ortsbildes werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen notwendig. Daher werden in den örtlichen Bauvorschriften eine maximale Größe und Höhe der Werbeanlage festgesetzt. Zudem werden Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen, sowie Anlagen, die auf eine Fernwirkung abzielen ausgeschlossen.

Als Ausnahme können Werbeanlagen in Richtung K 4760 zugelassen werden.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und anzulegen sind. Die Versiegelung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen sind, sofern von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen ist, wasserdurchlässig auszubilden. Die Festsetzungen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung für die verschiedenen Schutzgüter.

Um das Erscheinungsbild des Gebiets nicht übermäßig zu verändern und Einschnitte in das natürliche Gelände zu reduzieren soll auf nicht notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen verzichtet werden. Falls doch eine Geländeanpassung notwendig ist, sollte die Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 weich verzogen werden oder der Höhenunterschied mit einer Natursteinmauer aufgefangen werden.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden, deshalb werden Festsetzungen bezüglich der Abstände getroffen. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Schutz und zur Durchgängigkeit für die Tierwelt getroffen. Zudem sind Maschendrahtzäune nicht zulässig.

7. Einhausung von Abfallbehälter, Mülltonnen und Containern

Aufgrund des Ortsbildes sind Abfallbehälter, Mülltonnen und Containern einzuhausen.

8. Kleinwindanlagen

Aufgrund des Lärmaufkommens und des Landschaftsbildes sind genehmigungspflichtige Kleinwindanlagen nicht zulässig.

9. Antennen und Leitungen

Die Versorgung erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenemfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen der Telekommunikation getroffen.

Des Weiteren sind zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zum Schutz der Versorgungsleitung sämtliche Leitungen unterirdisch zu verlegen.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 10.02.2022
2. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit Bestandsplan der Biotope und Nutzungen und Maßnahmenkonzept der Grünordnung in der Fassung vom 10.02.2022
3. Geruchsimmissionsprognose in der Fassung vom 28.09.2021
4. Erschließungs- und Versickerungsgutachten vom 27.10.2021
5. Informationsbroschüre: Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können, Hrsg: BUND

Aufgestellt:

Schopfloch, den 17.12.2020

Geändert:

Schopfloch, den 28.10.2021

Schopfloch, den 10.02.2022

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den 10.02.2022

……

Klaas Klaassen, Bürgermeister

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten