Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN „METTSTETTER WEG, ERWEITERUNG, 1. ERWEITERUNG UND 2. ÄNDERUNG“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Schopfloch

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

17.12.2020

Hohenzollernweg 1 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4 | 72280 Dornstetten | 07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 1

1. Lage im Siedlungsgefüge 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 2

III. Art des Bebauungsplanverfahrens 3

1. Flächenbilanz 3

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 4

1. Übergeordnete Planungen 5
2. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete 5
3. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien 5
4. Bestehende Bebauungspläne 6

V. Ziele und Zwecke der Planung sowie städtebauliche Konzeption 7

1. Bauliche Konzeption 7

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 8

1. Umweltbelange und Umweltbericht 8

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen 9

3. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) 9

VIII. Örtliche Bauvorschriften 10

5. Massnahmen zum Brandschutz 10

I. Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Mettststetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ ist mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schopfloch am 28.11.2014 in Kraft getreten.

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes konnte in einem ersten Schritt eine Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Homag in Richtung Osten vorgenommen werden. Durch eine Geländeauffüllung wurden in diesem Bereich weitere Mitarbeiter-Stellplätze geschaffen und der LKW-Verkehr (Andienung und Abholung) teilweise verlagert.

Außerdem wurde durch diese Fassung des Bebauungsplanes eine bauliche Erweiterung der Produktionsgebäude in Richtung Osten bis zur Straßenböschung der B 28 ermöglicht. Diese bauliche Erweiterung steht nun an.

Sie steht im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung der internen Betriebsabläufe. Die Endmontage der Maschinen findet zukünftig im östlichen Bereich statt. Hierfür und insbesondere für die Verladung der fertigen Maschinen auf LKW, für die entsprechende Verladekräne benötigt werden, sind die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassenen Gebäudehöhen nicht ausreichend. Die Änderung der zulässigen Gebäudehöhen ist Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung mit der Bezeichnung „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 2. Änderung“.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Schopfloch und schließt östlich an den bestehenden Gewerbekomplex der Fa. Homag an. Er reicht im Norden und Osten bis an die Trasse der B28a neu heran, im Süden stellt ein vorhandener Feldweg die Grenze des Plangebietes dar.

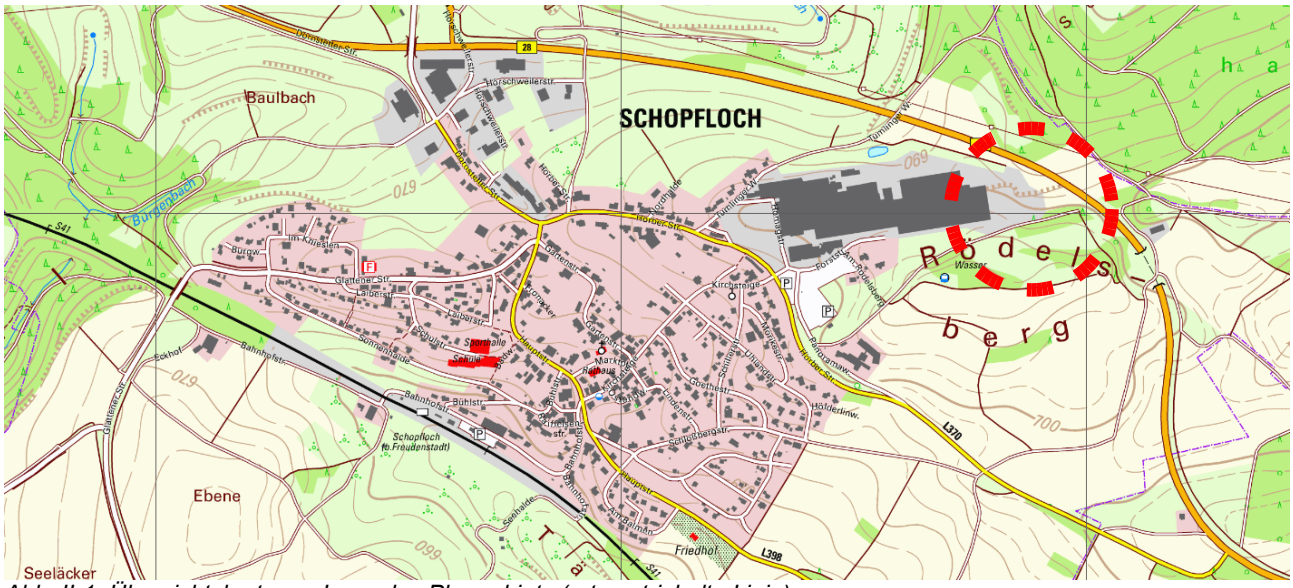


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rot gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,483 ha beinhaltet die Flurstücke Nrn. 1977, 1978 sowie 1980 (Teilfläche) und entspricht damit unverändert dem Geltungsbereich der bisherigen Planfassung „Mettststetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 1. Änderung“.

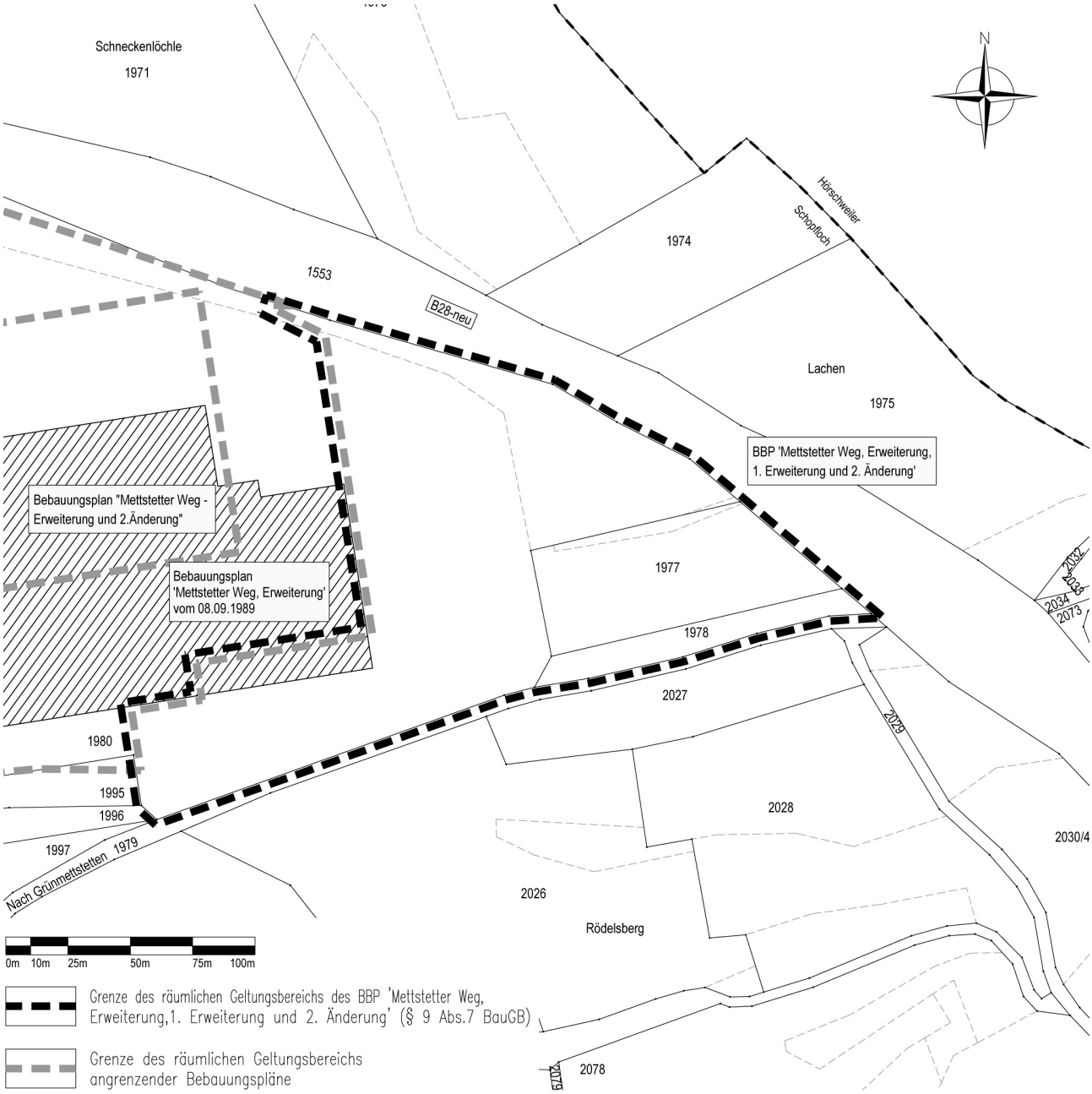


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 2. Änderung“

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Durch den Zulässigkeitsmaßsstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für die Wahl des Verfahrens sind außerdem folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben.

Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

1. Flächenbilanz

Gewerbefläche	ca. 17.564 m²		
davon überbaubare Fläche:	*GRZ 0,6*	ca. 10.538 m²	42,5%
davon private Grünfläche:		ca. 7.026 m²	28,3%
sonstige Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote:		ca. 7.261 m²	29,2%
Geltungsbereich gesamt:		**ca. 24.825 m²**	**100,0%**

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Gewerbefläche
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbefläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ → wird überplant Mettstetter Weg, Erweiterung‘ → westlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Biotop Nr. 175172371050, Feldhecke O Schopfloche ‚Lachen‘
Biotopverbund	Der östliche Teil des BPlan-Gebietes liegt in einem 1000 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte, der die Flächen nördlich des Gewerbegebietes bzw. nordöstlich der Bundesstraße und den südlich angrenzenden Landschaftsraum verbindet. Diese Verbundfunktion bleibt durch die Pflanzbindungen und Pflanzgebote des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten und wird auch in der vorliegenden BPlan-Änderung vollumfänglich übernommen.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-----
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer, Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	B 28 neu

1. Übergeordnete Planungen

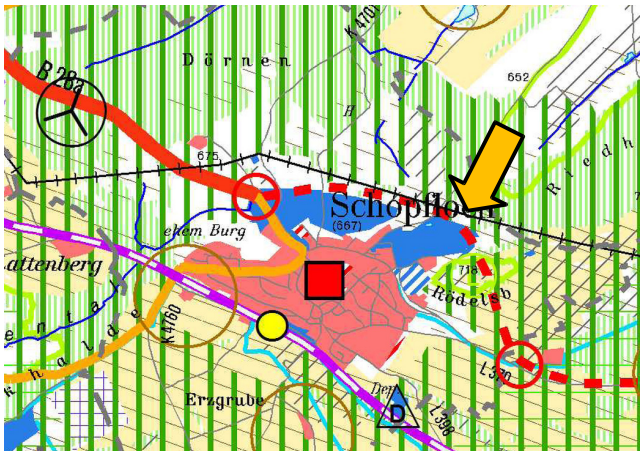


Abb. IV-1:
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

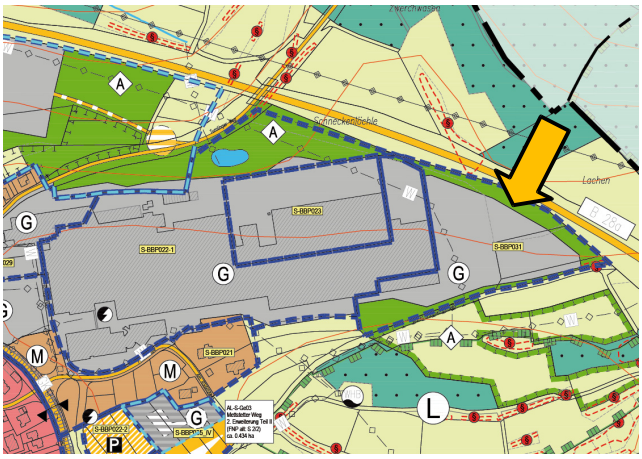


Abb. IV-2:
Ausschnitt aus dem FNP 2030 des GVV Dornstetten

Im Regionalplan Nordschwarzwald (Raumnutzungskarte vom 31.03.2017) wird das Plangebiet als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Dornstetten ist der Planbereich ebenfalls als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Widersprüche zu übergeordneten Planungen bestehen nicht.

2. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Plangebietsgrenze im Südosten eine Feldhecke die nach § 30 BNatschG besonders geschützt ist (Biotop Nr. 175172371050 – Feldhecke O Schopfloch, ‚Lachen‘).

Für die nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Feldhecke wurde zum rechtskräftigen BPlan-Verfahren eine Ausnahmegenehmigung auf Überplanung erteilt (AZ 50.11/364.28/V2006006). Lediglich der östlichste Teil dieser Hecke ist zu erhalten und wurde damals dementsprechend auch mit Pflanzbindung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt. Die Flächenabgrenzungen im zeichnerischen Teil bleiben unverändert.

3. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

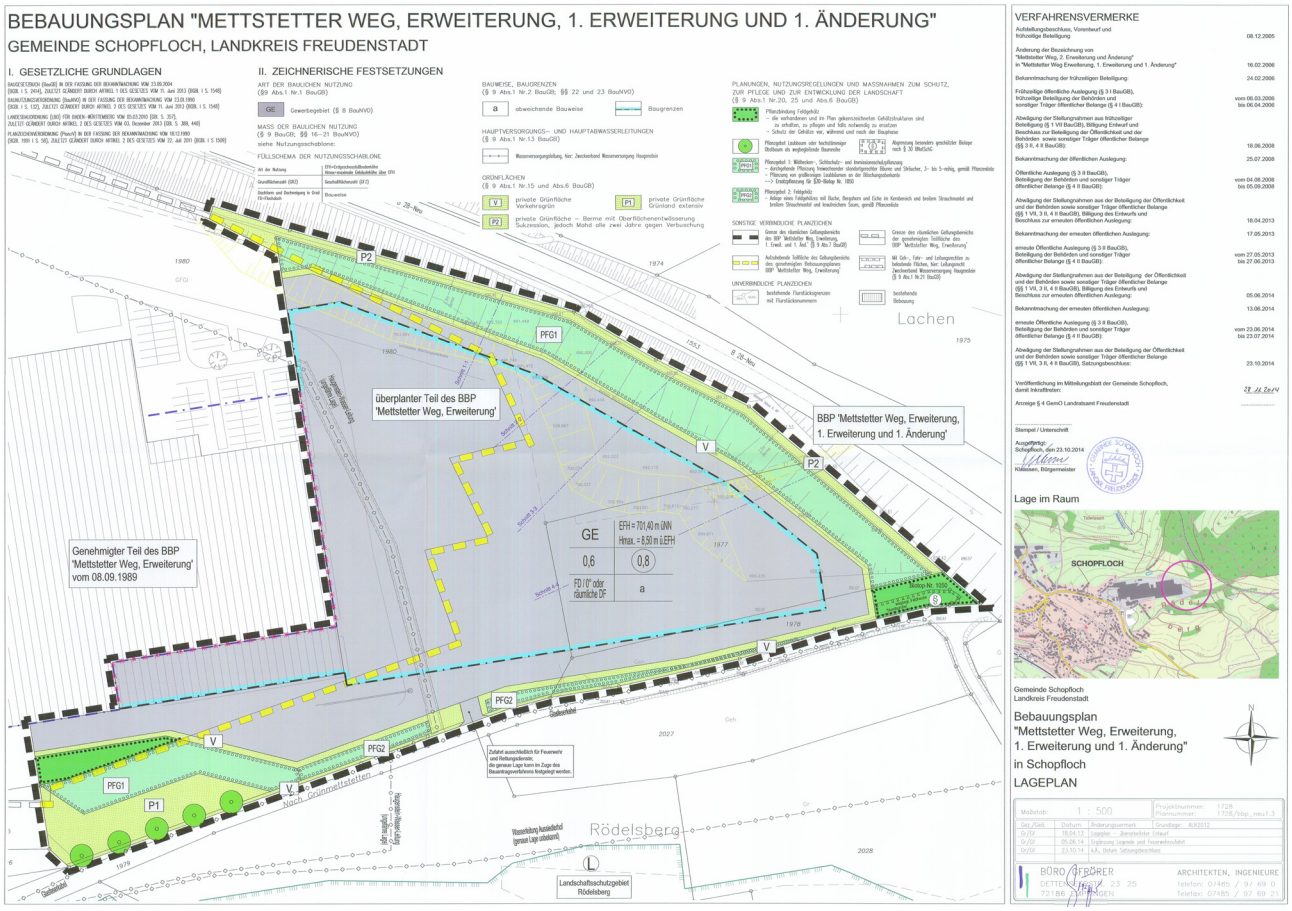
Unmittelbar östlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesstraße B 28 neu.

Die einzuhaltenden Anbauverbotsflächen sind berücksichtigt und wurden im bereits rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren mit den Straßenbaubehörden abgestimmt. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen.

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

4. Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ entspricht vollständig dem bisherigen Bebauungsplan „Mettstetter Weg, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ und ändert diesen, um die zulässigen Gebäudehöhen an die geänderten betrieblichen Anforderungen anzupassen.



V. Ziele und Zwecke der Planung sowie städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sollen die zulässigen Gebäudehöhen an die geänderten betrieblichen Rahmenbedingen und Produktionsabläufe angepasst werden. Die zulässige Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird von 8,50 m auf 11,50 m erhöht.

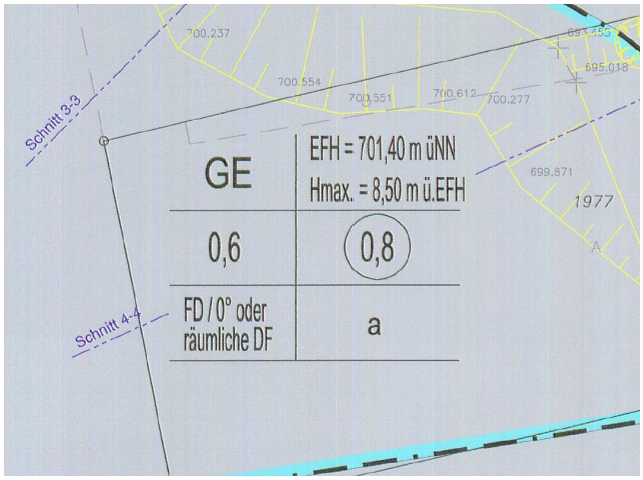


Abb. V-1: Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 1. Änderung“

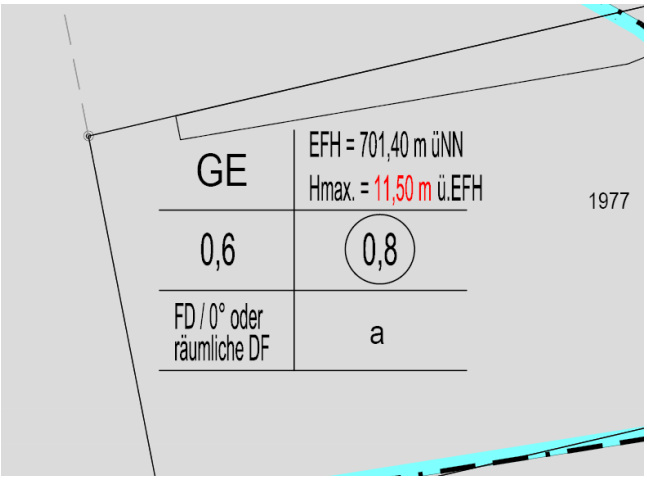


Abb. V-2: Nutzungsschablone der vorliegenen BPlan-Änderung *„Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 2. Änderung“*

Weitere Änderungen im zeichnerischen Teil erfolgen nicht.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden auf die geänderte Höhenfestsetzung abgestimmt. Die sonstigen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Die örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan gelten unverändert weiter, es wird lediglich ein Hinweis in Bezug auf den Brandschutz (Feuerwehrzufahrt) nach Abstimmung des Hochbauplaners mit der Fachbehörde gestrichen.

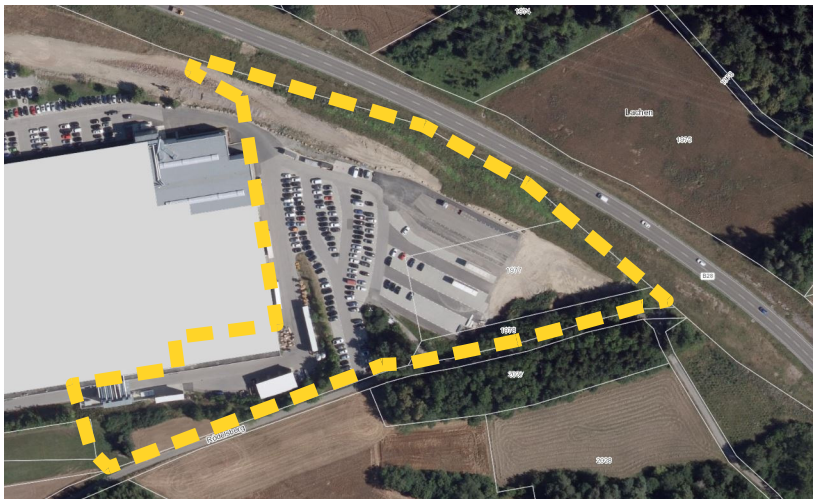
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen.

Durch die alleinige Änderung der zulässigen Gebäudehöhen (Erhöhung um 3,0 m) gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes in diesem durch die Bestandsbebauung und die Trasse der Bundesstraße vorbelasteten Landschaftsraum sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter zu erwarten, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen wären.

Gleiches gilt für die Belange des Artenschutzes, der zur Bebauung zugelassene Bereich ist aktuell bereits für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen (vgl. Abb. VI-1).

aktueller Luftbildausschnitt	 *Abb. VI-1:Aktuelles Luftbild mit Katastergrenzen und Geltungsbereich*

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ wird wie folgt geändert:

3. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone in m ü.NN festgesetzt. Abweichungen +/- 50 cm sind zulässig.“

Durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen um 3,0 m ist Satz zwei dieser Festsetzung nicht mehr zutreffend und muss gestrichen werden.

Durch die zusätzliche Ergänzung des folgenden Satzes wird außerdem geregelt, inwieweit technische Aufbauten zulässig sind, die möglicherweise über die geänderte Höhenfestsetzung hinaus ragen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 28.11.2014 gelten unverändert weiter.

Es wird lediglich die Ziffer 5 der Hinweise zum Brandschutz wie folgt geändert:

5. Massnahmen zum Brandschutz

Das Plangebiet ist mit einer Löschwasserversorgungsleitung DN 200 zu erschließen. Damit alleine aber ist die geforderte Löschwassermenge von 3.200 l/Min nicht zu erbringen. Es sind mindestens 3 Hydranten DIN 100 vorzusehen, je einer auf der Nord-, Ost und Westseite des Geländes (siehe Planeintrag). Über zusätzliche Löschwasservorratsbehälter wird im Rahmen eines konkreten Baugesuches entschieden.

Freistehende sowie aneinander gebaute Industrie- und Gewerbebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Umfahrten müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen (VwV Feuerwehrflächen).

Nach Abstimmung des Hochbauplaners mit der Fachbehörde ist die Feuerwehrzufahrt am südlichen Rand des Plangebietes nicht mehr erforderlich. Dieser Satz wird deshalb gestrichen.

Im zeichnerischen Teil bleibt die Zufahrt jedoch unverändert eingetragen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.09.2020 für die Sitzung am 17.09.2020

Geänderte Fassung vom 17.12.20 für die Sitzung am 17.12.20

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Schopfloch, den 17.12.2020

……

Klaas Klaassen (Bürgermeister)