Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Mettstetter Weg – 2. Erweiterung“

Regelverfahren

in Schopfloch

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 09.12.2021

GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung 3

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 4

2.1 Lage im Siedlungsgefüge 4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans 4

3. Art des Bebauungsplanverfahrens 5

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 6

4.1 Übergeordnete Planungen 7
4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bebauungspläne 8
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete 10

5. Ziele und Zwecke der Planung 11

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 11
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung 11

6. Städtebauliche Konzeption 11

6.1 Bauliche Konzeption 11

7. Umwelt- und Artenschutzbelange 13

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht 13
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 13

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren 14

9. Planungsrechtliche Festsetzungen 15

9.1 Art der baulichen Nutzung 15
9.2 Nebenanlagen 15
9.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung 15
9.4 Private Grünflächen 16
9.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
9.6 Mit Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers belastete Flächen 16
9.7 Bindung für Bepflanzungen 16

10. Örtliche Bauvorschriften 17

10.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen 17

11. Planverwirklichung und Bodenordnung 17

12. Kosten 17

13. Anlagen 18

1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mettstetter Weg" im Jahr 1971 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Standortsicherung und Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe, insbesondere der HOMAG Group AG, geschaffen. Diese baurechtliche Grundlage wurde seitdem mehrfach erweitert und angepasst.

Im Jahr 2017 ist die HOMAG der weltweit führende Hersteller von Maschinen und Anlagen für die holzbearbeitende Industrie und das Handwerk. Als Global Player verfügt sie über Produktionswerke sowie Vertriebs- und Servicegesellschaften weltweit in allen wichtigen und wachsenden Regionen und ist mit rund 6.100 Mitarbeitern in über 100 Ländern präsent. Der geschätzte Weltmarktanteil beträgt knapp 30 Prozent. Mit den Hightech-Maschinen und -Anlagen der HOMAG Group AG werden Wohn- und Büromöbel, Küchen, Parkett- und Laminatfußböden, Fenster, Türen, Treppen oder auch komplette Holzsystemhäuser produziert. Im Jahr 2014 hat Dürr Technologies GmbH die Aktienmehrheit der HOMAG Group AG übernommen. Die Aktien der HOMAG Group AG sind seit dem 1. März 2017 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Es gibt in Schopfloch bereits eine eigene Bushaltestelle „Homag". Diese wird in ein- bis zweistündlich von der Regionalbuslinie 7406 bedient, die die Bahnhöfe Freudenstadt – Horb anfährt. Außerdem besitzt Schopfloch einen Bahnhof mit Regionalexpressverbindungen nach Stuttgart, Freudenstadt Hbf, Eutingen im Gäu, sowie eine stündliche S-Bahn-Anbindung nach Karlsruhe. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum kommen dennoch viele Mitarbeiter mit dem eigenen Kfz.

Die HOMAG Group AG expandiert und möchte in 2018 ein neues Kundenzentrum errichten. Hierzu soll ein Teil der bisherigen ebenerdigen Parkplätze mittelfristig durch eine gewerbliche Nutzung überbaut werden. Dadurch und wegen der wachsenden Mitarbeiterzahl der HOMAG Group AG wird es erforderlich, zusätzliche Räume für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Geplant ist, die Parkplatzsituation zu verbessern, indem die vorhandene Parkplatzfläche erweitert wird. Dazu wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte-5.724 m² große Fläche überplant.

Der ursprünglich geplante Bau eines Parkhauses ist derzeit aufgrund der reduzierten verfügbaren Grundfläche und der Rahmenbedingungen bezüglich der Anforderungen an den Lärmschutz nicht wirtschaftlich darstellbar. Der Flächenverbrauch wird jedoch insofern minimiert, dass die Fläche eines Wohnhauses künftig für die geplante Parkierung mit einbezogen wird.

Außerdem steht mit dem geänderten Betriebskonzept eine gewisse Verlagerung in Richtung Nordhalde an, so dass ggf. dort weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen sind.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Schopfloch, südlich des Betriebsgeländes der HOMAG auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Fläche liegt auf einem nach Nordwest geneigten Hang an der Nordwestseite des Rödelsbergs. Der tiefste Punkt liegt an der Westecke auf einer Höhe von 699 über NN. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt an der Ostecke auf 709 m über NN.

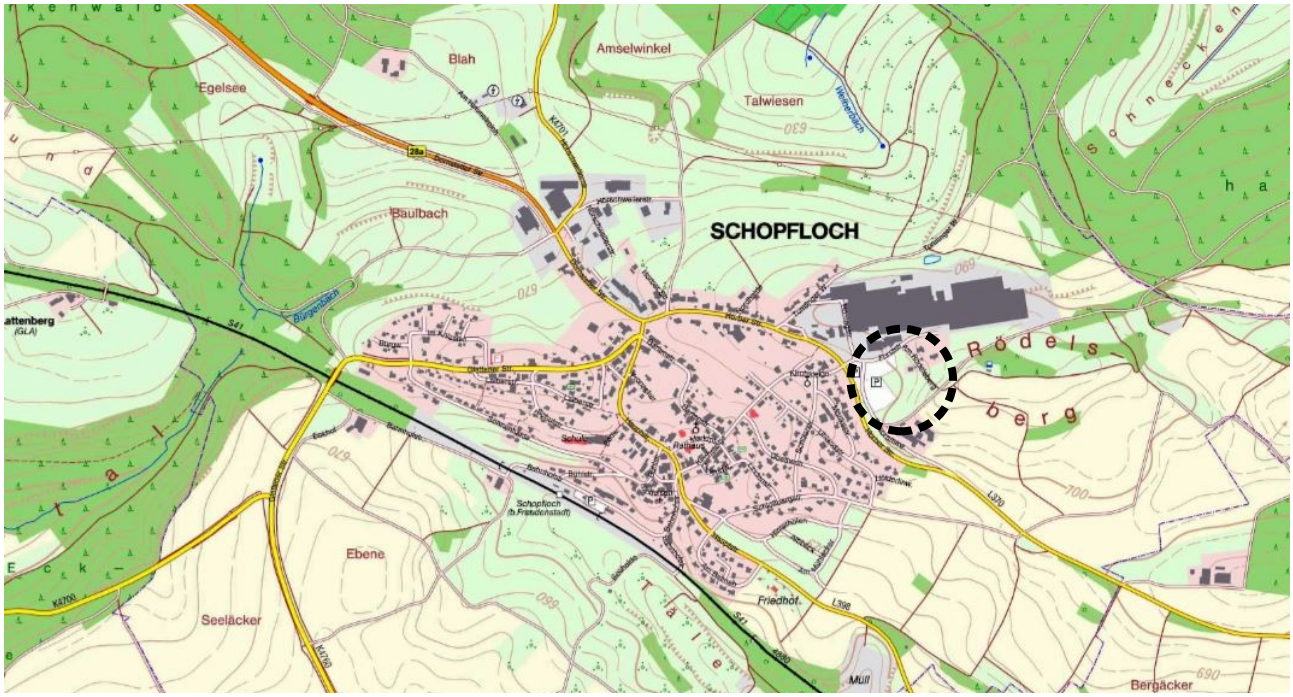

Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von insgesamt 5.724 m² umfasst die Flurstücke Nr. 1999, 2000, 2001 und 2002.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten: durch die Straßenfläche „Am Rödelsberg“ Flurstück Nr. 1992 sowie den landwirtschaftlichen Weg 1979
- im Nordwesten: durch die Flurstücke 1989, 1991
- im Südwesten: durch das Flurstück 2003
- im Südosten: durch den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 1979.

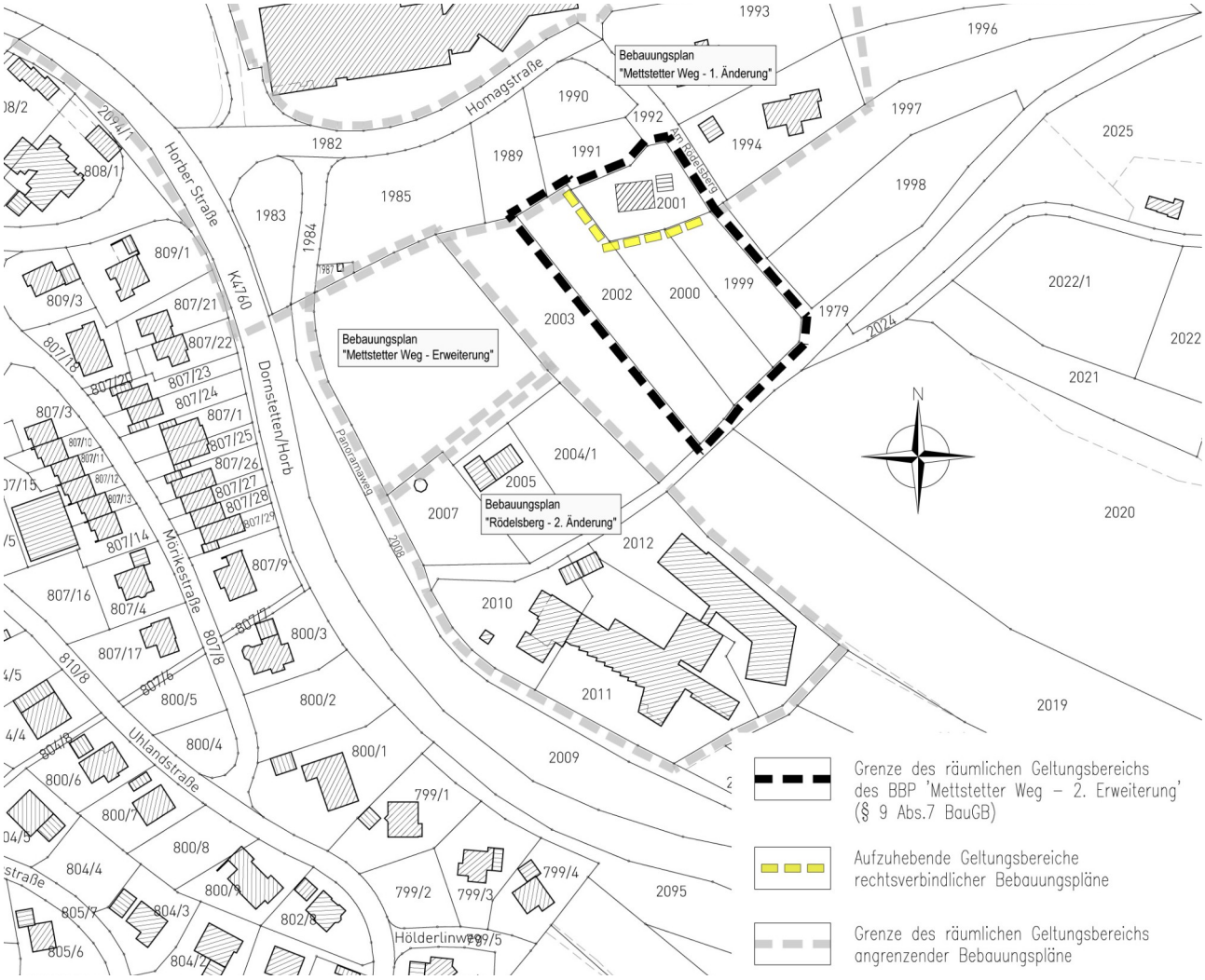

Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mettstetter Weg – 2. Erweiterung“

(Hinweis: Abbildung ergänzt, geänderte Abgrenzung)

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat von Schopfloch hat daher in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.2017 beschlossen, das Verfahren zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes 'Mettstetter Weg' einzuleiten. Es war zuerst angedacht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der beiden Bebauungsmöglichkeiten (ebenerdiger Parkplatz oder Parkhaus) ist das Vorhaben nicht hinreichend konkretisiert, so dass ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden soll. Daher wurde am 05.10.2017 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan gefasst. 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	Gewerbe/ Industrie Planung
Flächennutzungsplan	Im FNP 2030 des GVV Dornstetten, genehmigt am 25.10.2017, mit Ergänzung vom 14.12.2017 ist der Planbereich als geplante gewerbliche Baufläche, bestehende Mischbaufläche bzw. als geplante Verkehrsfläche: Parkplatz dargestellt.
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Mettstetter Weg – 1. Änderung" vom 21.04.2006
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

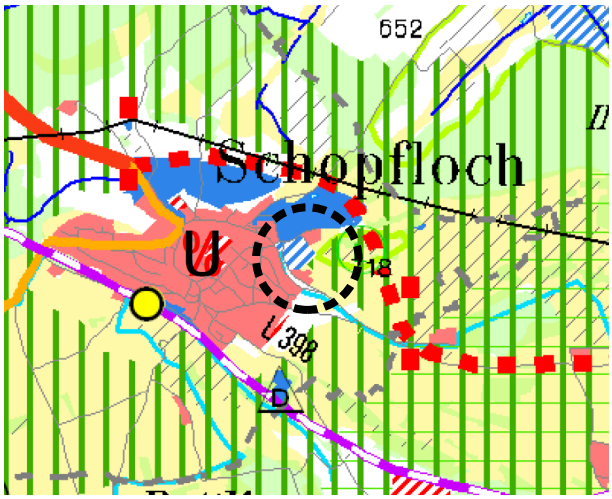

Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

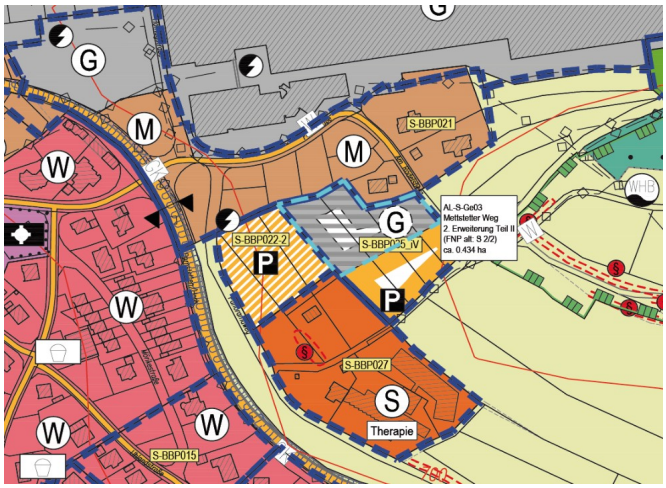

Abb. 4-2: Ausschnitt FNP-Fortschreibung 2030

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald als Gewerbe/ Industrie Planung dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten ist der zentrale und nordwestliche Teil des Plangebiets als geplante gewerbliche Baufläche, die Bestandsgebäude als bestehende Mischbaufläche und der südliche Teil als geplante Parkplatzfläche dargestellt.

Die geplante Nutzung als Parkplatz im Bebauungsplan steht diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Mettstetter Weg - 2. Erweiterung“ schließt an mehrere bestehende Bebauungspläne an und überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mettstetter Weg – 1. Änderung“ mit insgesamt 1.049 m². Der Teilbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mettstetter Weg“ mit 1. Änderung ehemals als gemischte Baufläche ausgewiesen und umfasst ein bestehendes Wohngebäude. Dieses Gebäude soll allerdings abgebrochen. im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder nutzbar gemacht und als Parkplatz ausgewiesen werden.

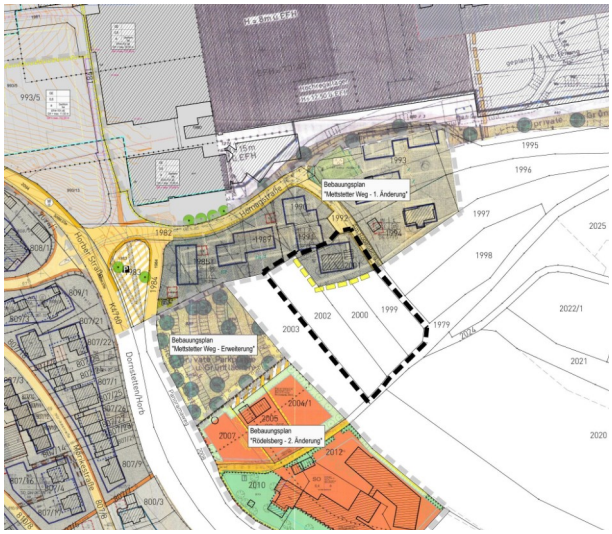

Abb.4-3: „Mettstetter Weg“ mit 1. Änderung

Darüber hinaus sind die zwei benachbarten Nutzungen speziell zu beachten:

- das „Sondergebiet für Kur-, Pflege- und Altenheim“ aus dem Bebauungsplan „Rödelsberg – 2. Änderung“ hierbei insbesondere der im Südosten ans Plangebiet angrenzende Erweiterungsbereich;
- das Mischgebiet für das Gebäude „Am Rödelsberg 4“, FlSt 2001 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Mettstetter Weg“ bekanntgemacht am 23.06.1960, ebenso die Wohngebäude „Am Rödelsberg 3 und 5“.

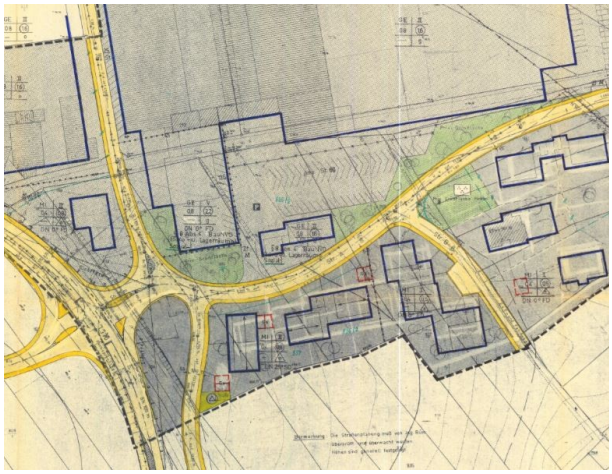

Abb. 4-4: Ausschnitt aus dem BBP 'Mettstetter Weg' vom 23.06.1960

Abb. 4-5: Ausschnitt aus dem BBP ´Rödelsberg, 2. Änderung“ vom 11.01.2013

BBP-Name	Datum	Wichtige Inhalte bzgl. BBP-Vorentwurf
Mettstetter Weg	Bekanntmachung am 23.06.1960	• Ursprungs-BBP Fa. Homag • Ausweisung des Wohnhauses auf FlSt 2001 als MI mit Z=II
Mettstetter Weg	Satzungsbeschluss: 7.6.1971 durch Satzung geändert: 9.8.1972 /gen. 7.9.1972	• Leitungen unterirdisch
Mettstetter Weg - Erweiterung	Ausgefertigt 09.05.1989	• größere GE-Erweiterung Fa. Homag nach Osten • Ausweisung privater Parkplätze und Grünflächen
Mettstetter Weg, 1. Erweiterung und 1. Änderung	Inkraftgetreten am 28.11.2014	• Erweiterung Homag nach Osten bis Dreieck mit B 28-Neu • Änderung der Bezeichnung von „Mettstetter Weg, 2. Erweiterung und Änderung“ in siehe linke Spalte
• Rödelsberg, 2. Änderung	• Inkraftgetreten am 11.01.2013	• SO für Kur- Pflege- und Altenheim, • im NO: Fläche mit Verletzung des Spitzenpegelkriteriums Parkplatz Fa. Homag Beurteilungspegel „nachts“ (keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Nordwestfassade zum Mitarbeiterparkplatz, Einschränkungen bzgl. Sichtverbindung zu den Emissionsorten) • Aufhebung des Geltungsbereichs BBP „Rödelsberg 1. Änderung“ • unten: private Stellplätze Fa. Homag genehmigt am 30.10.1997

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Strukturen sind lediglich außerhalb des Plangebiets vorhanden, siehe untenstehende Abbildung. In einem Abstand von ca. 15 m grenzt im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg getrennt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.37.009 ‘Rödelsberg‘ an das Plangebiet.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

Weitere 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 oder Überflutungsflächen nach den Hochwassergefahrenkarten werden ebenfalls nicht tangiert.

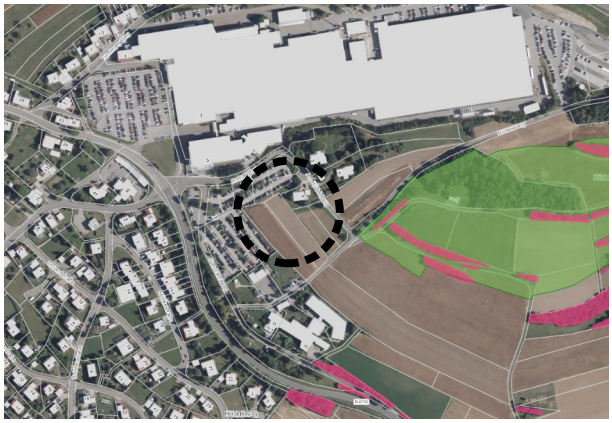

Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 27.08.2021

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:

- Wohngebäude im Mischgebiet
- Landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen

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

- Parkplatz Fa. HOMAG Group AG
- „Sondergebiet für Kur-, Pflege- und Altenheim“
- Wohngebäude
- Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Plangebiet als durchgrünte Parkplatzfläche planungsrechtlich gesichert werden. Damit kann die Fa. HOMAG Group AG ihren bestehenden Mitarbeiterparkplatz erweitern, um den Bedarf an Stellplätzen zu decken. Einem Parken auf den umliegenden Verkehrsflächen wird damit entgegengewirkt, um die Beeinträchtigung der direkten Anwohner zu minimieren sowie eine Gefährdung des Verkehrs weitestgehend zu vermeiden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Zur Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten soll neben den bestehenden Parkplätzen ein weiterer ebenerdiger Parkplatz ermöglicht werden. Das bisher bestehende Wohngebäude im Nordosten, das sich ebenfalls im Eigentum der Fa. HOMAG befindet und aktuell noch als Hausmeisterwohnung genutzt wird, soll im Rahmen der Baumaßnahme abgebrochen werden, um die bereits belastete Fläche wieder nutzbar zu machen und damit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Böden kann reduziert werden.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt aufgrund der Hanglage sowie dem Anschluss an den bestehenden Mitarbeiterparkplatz aus nördlicher Richtung von der Straße „am Rödelsberg“

Zur freien Landschaft soll am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine Baumreihe/Baumhecke entwickelt werden, hierzu werden im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für neun Einzelbäume sowie eine Pflanzbindung für einen bestehenden Baum, der zu erhalten ist, eingetragen. Diese festgesetzten Grünflä-

chen dienen gleichzeitig dafür, das stark abfallende Gelände durch eine Böschung abzufangen. Darüber hinaus wird ein Retentionsbecken hergestellt, um das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern.

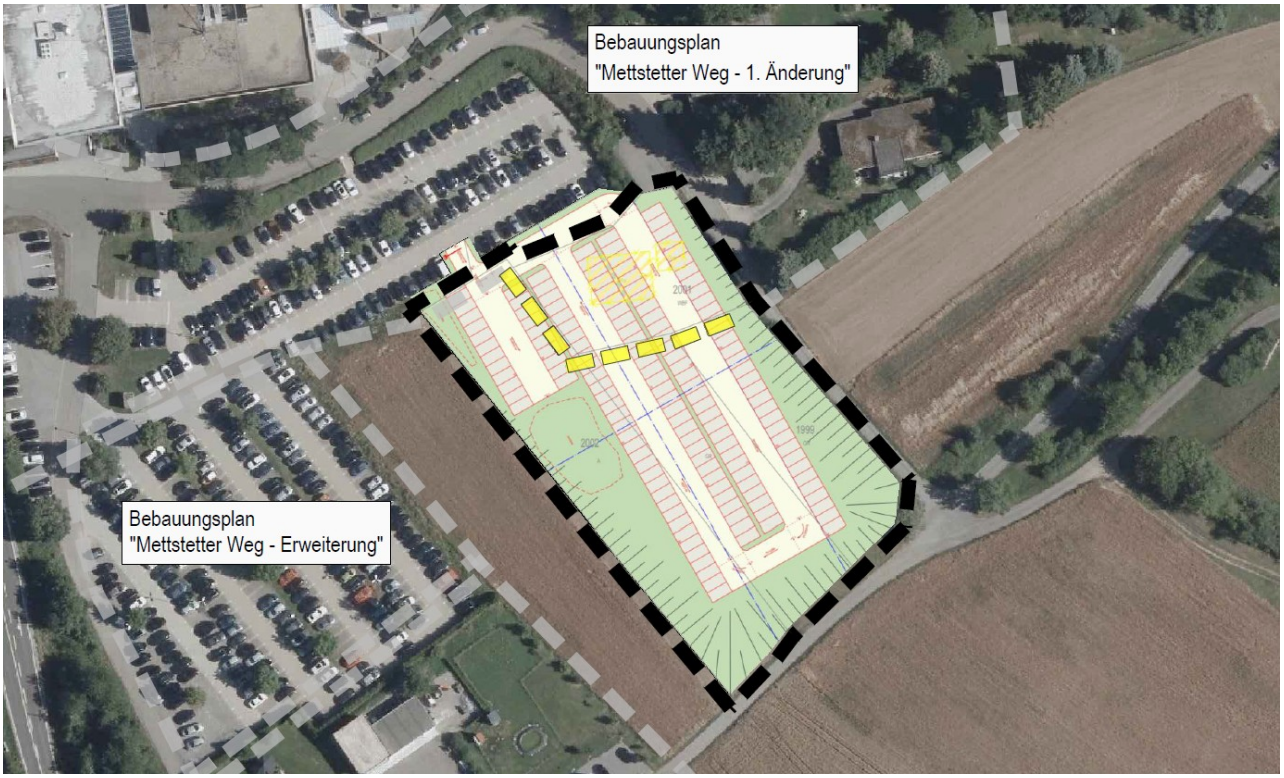

Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden durch die überarbeitete Planung ein Bilanzierungsdefizit von -39.318 Ökopunkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Ackerflächen, die sich im Eigentum der Fa. HOMAG befinden und die in unmittelbarer Nähe nordöstlich des Plangebietes liegen (Flurstück Nrn. 1997 und 1998).

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (planinterne und planexterne Maßnahmen) vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Nicht betroffen, s.u.
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	s. Versickerungsgutachten
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

<u>Verkehrslärmimmissionen</u>

Für die vorliegende Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die maximal möglichen Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Mitarbeiterparkplatzes prognostiziert.

Die vorliegende Immissionsprognose verwendet den Maximalansatz (volle Auslastung des Parkplatzes) als Abschätzung zur sicheren Seite hin. Die Emissionsansätze wurden Richtlinien entnommen, die als hinreichend validiert gelten. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an allen Immissionsorten. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal DL = 30 dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts erfolgt auf der Erweiterungsfläche kein Betrieb, dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu berücksichtigen.

Auf die schalltechnische Untersuchung im Anhang wird verwiesen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Da für diesen Bereich keine gewerblichen Produktionsstätten vorgesehen sind, wird auf eine klassische Darstellung als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet mit Festsetzung von klassischen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) verzichtet. Für die ausschließliche Nutzung als Mitarbeiterparkplatz wird daher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“ festgesetzt. Damit können langfristig Fehlnutzungen ausgeschlossen werden.

9.1.1 Verkehrliche Erschließung/Zufahrtsverbot

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

9.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

9.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Strom und Kommunikation werden über die bestehende Erschließung gesichert. Aus Kapazitätsgründen kann das anfallende Regenwasser nicht in den bestehenden Abwasserkanal eingeleitet werden. Daher wird eine Versickerung empfohlen, wobei die Einzelheiten im Entwässerungsgesuch nachzuweisen sind.

Zur Überprüfung wurde vom hydrogeologischen Büro Thomas Reichel (HTR) aus Rottenburg Versickerungsgutachten (s. Anhang) mit drei Baggerschürfen im nördlichen Bereich durchgeführt. Für die Böden im Süden und Südwesten des Parkplatzes sind bereits Untersuchungen vorhanden, die bestätigen, dass hier die Sickerfähigkeit hoch bis sehr hoch ist. Dieses empfiehlt u.a. Stellplatzflächen komplett mit Rasengittersteinen zu befestigen oder alternativ dazu ein modernen TTE-System („Trennen, Tragen und Entwässern“). Außerdem soll das Gefälle des Parkplatzes so gering wie möglich gehalten werden (< 5 %, maximal 6 % bis 7 %). Da wegen der fehlenden Kapazitäten des Abwasserkanals keine Einleitung des Regenwassers möglich ist, werden im Bebauungsplan Retentionsflächen festgesetzt.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9.4 Private Grünflächen

Für den umweltrechtlichen Ausgleich und aufgrund der erforderlichen Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers werden private Grünflächen festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten sind.

9.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Umweltprüfung wird gemäß § 2 bzw. § 2a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht abgearbeitet, welcher als Teil der Begründung beigelegt wird. Soweit möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen als Festsetzungen in den zeichnerischen Teil bzw. den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Außerdem liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der zu dem Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Belange kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes darstellen.

9.6 Mit Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers belastete Flächen

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche parallel zum landwirtschaftlichen Weg zu Gunsten der EnBW gewährleisten den Zugang zu diesen Leitungen. Bei Abgrabungen ist besonders vorsichtig zu handeln. Die Detailplanung ist mit der EnBW abzustimmen.

9.7 Bindung für Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Gebiets wird ein bestehender Baum durch Pflanzbindung gesichert und Pflanzgebote für die Anpflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen entlang der Parkflächen festgesetzt. Diese dienen gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Aufgrund der steilen Hanglage erfolgt im Bereich der Böschungen zusätzlich eine feldheckenartige Bepflanzung, um das Gelände abzufangen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Höhe und die Gestaltung der Einfriedungen wird im Interesse eines schönen Orts- und Landschaftsbild geregelt bzw. nach oben hin begrenzt.

Gemäß LBO Baden-Württemberg gibt es im Anhang zu § 50 bei verfahrensfreien Vorhaben keine Höhenbegrenzung. Im Geltungsbereich soll eine eher niedrige Einfriedung möglich sein, die jedoch den Ausblick und das Landschaftsbild nicht stört.

Um den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren, sind PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.

11. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Gewerbebetriebs. Das bestehende Wohnhaus „Am Rödelsberg 4“ befindet sich ebenfalls im Eigentum der Fa. HOMAG.

12. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens trägt die Gemeinde. Der Gewerbebetrieb übernimmt vertraglich die Verfahrenskosten.

13. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 29.11.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.10.2017 mit Ergänzung vom 23.09.2021
3. Versickerungsgutachten (Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen), 14.08.2017
4. Schallimmissionsprognose vom 15.07.2021 (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.12.2021

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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 Gemeinde Schopfloch, den .....

.....

Klaas Klaassen (Bürgermeister)