Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan

„Nordhalde - 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Schopfloch

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Fassung vom 27.02.2020

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. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 3

IV. Städtebauliche Konzeption 4

1. Bauliche Konzeption 4
2. Verkehrliche Erschließung 4
3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser 4

V. Umwelt- und Artenschutzbelange 5

1. Umweltbelange und Umweltbericht 5
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 5

VI. Art des Bebauungsplanverfahrens 6

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen 7

VIII. Örtliche Bauvorschriften 7

I. Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Nordhalde, 1. Änderung“ wurde am 06.04.2018 zur Rechtskraft geführt. Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Gewerbeflächen im Norden der Ortslage Schopfloch. Geplant war die Erschließung der Gewerbeflächen mit einer Durchgangsstraße, welche im Osten an den „Tumlinger Weg“ und im Westen an die „Hörschweiler Straße“ anschließt. Zudem war innerhalb des Plangebiets von der Durchgangsstraße abgehend eine Stichstraße mit Wendehammer nach Süden vorgesehen.

Inzwischen liegen der Gemeindeverwaltung Anfragen zweier Investoren vor. Dafür wird eine zusammenhängende Gewerbefläche benötigt, für die beide Investoren eine gemeinsame Entwicklung planen. Aufgrund dessen ist auch die Stichstraße nicht mehr notwendig. Im Zug der 2. Änderung soll daher auf die festgesetzte Straßenverkehrsfläche verzichtet werden und dieser Bereich den Gewerbeflächen zugeordnet werden. Es handelt sich daher nur um eine Umnutzung der Fläche. Des Weiteren soll die Baugrenzen entsprechend angepasst werden, um eine künftige Bebaubarkeit dieser Flächen zu ermöglichen.

Die äußere Abgrenzung der Gewerbeflächen sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen bleiben unverändert, ebenso sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Schopfloch (s. Abb. II-1). Im Westen und Osten grenzen bestehende Gewerbeflächen an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B28 neu begrenzt. Im Süden folgt Wohnbebauung.

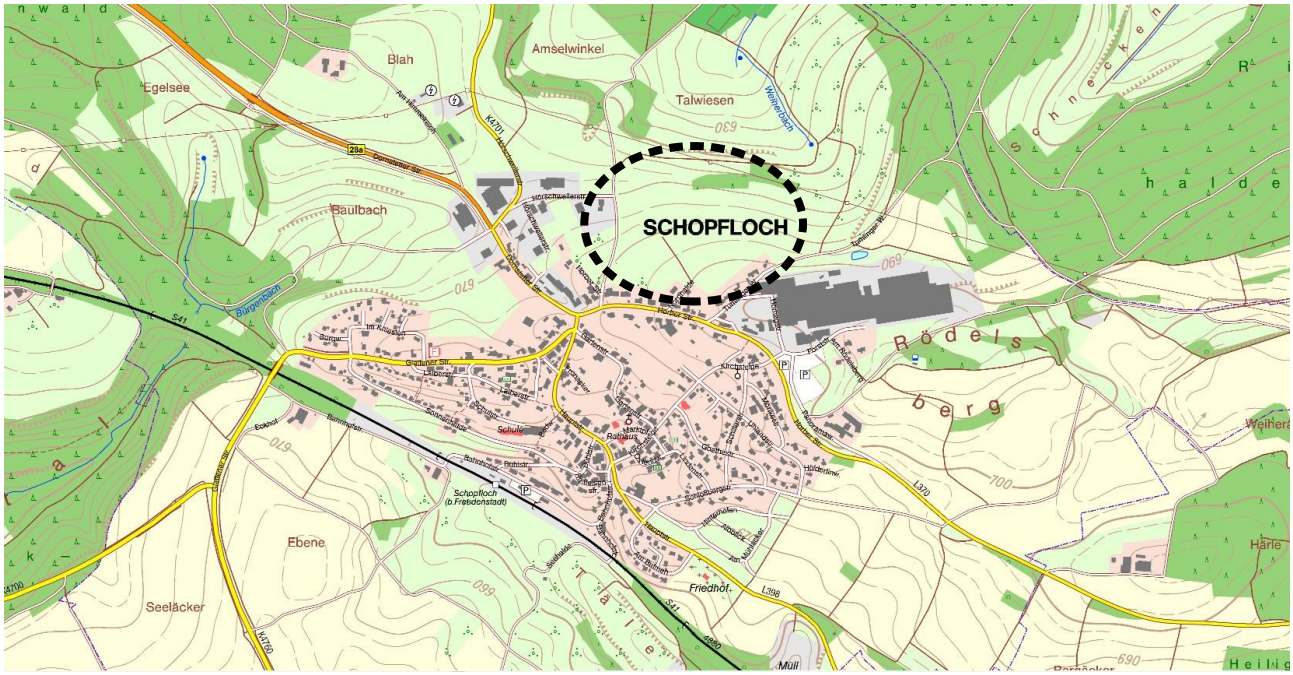

Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 13,28 ha beinhaltet die Flurstücke:

998/4 i.T.	999/2 i.T.	1000 i.T.	1001 i.T.	1001/1	1003 i.T.	1004/2	1016
1016/1	1016/2	1017	1020/3	1021/1	1021/3	1021/4	1022/5 i.T.
1022/6 i.T.	1022/7 i.T.	1022/8 i.T.	1022/9 i.T.	1023/1	1023/3	1023/4	1909 i.T.
1925	1926 i.T.	1927 i.T.	1928	1929	1930	1931	

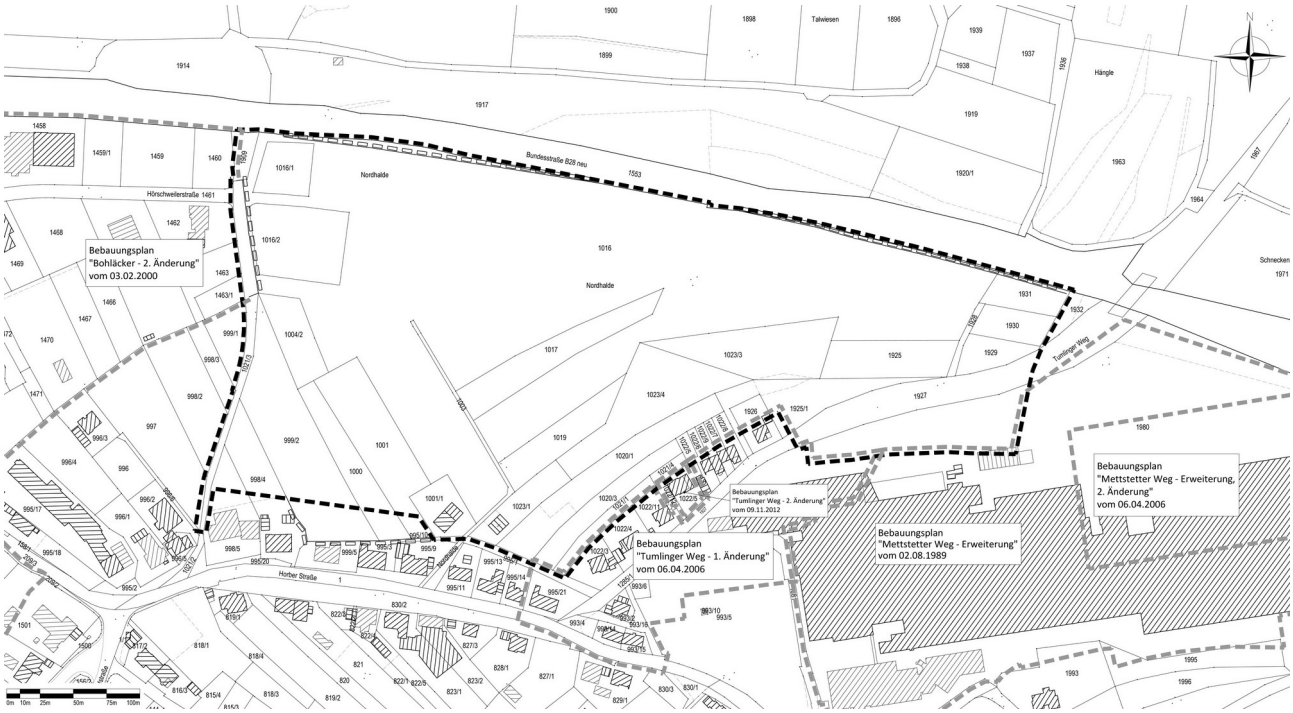

Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordhalde - 2. Änderung“

Der Geltungsbereich bleibt gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes „Nordhalde 1. Änderung“ unverändert.

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	• Bestehende Gewerbefläche • Flur.
Flächennutzungsplan	• Bestehende Gewerbefläche, • Ausgleichsflächen, • Flächen für die Landwirtschaft.
Rechtskräftige Bebauungspläne	• BBP „Nordhalde – 1. Änderung“ vom 06.04.2018
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Bundesstraße B28neu im Norden.

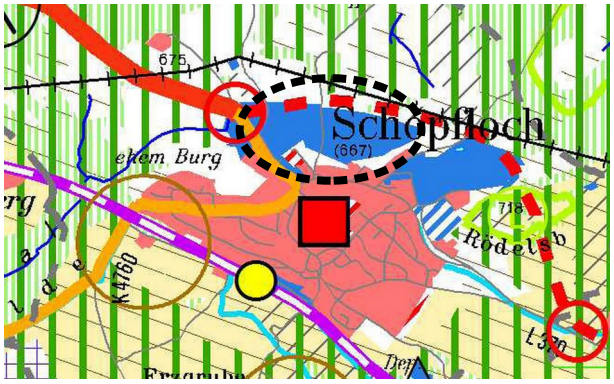

Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

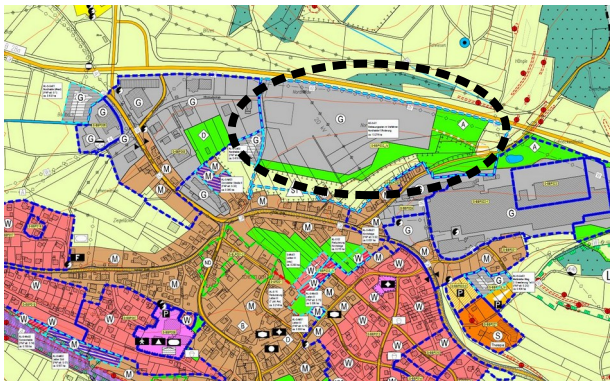

Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche und Flur ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird ein Großteil der Fläche als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Zudem sind Ausgleichsflächen und Landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Die durch die Änderung festgesetzten Flächen entsprechen den Festsetzungen im Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplan „Nordhalde, 1. Änderung“ vom 06.04.2018. Aufgrund der Anfrage zweier Investoren wird eine größere Gewerbefläche benötigt. Dafür ist die bisher geplante Stichstraße mit Wendehammer nicht mehr notwendig. Daher soll diese aus der Planung herausgenommen werden. Stattdessen wird die Gewerbefläche an dieser Stelle erweitert. Entsprechend dazu erfolgt eine Erweiterung der Baufenster, um eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordhalde, 1. Änderung“ bleiben vollumfänglich bestehen, lediglich die Stichstraße mit Wendehammer wird nicht mehr benötigt und daher in eine Gewerbefläche geändert.

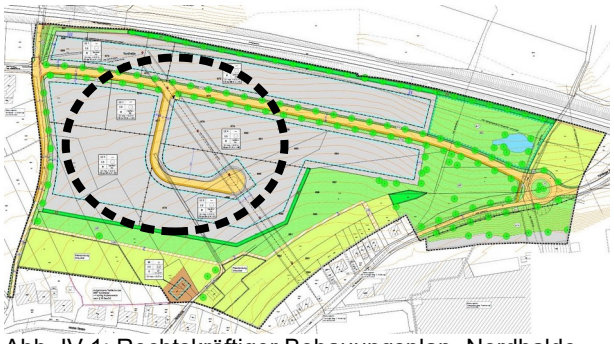

Abb. IV-1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nordhalde, 1. Änderung“

Abb. IV-2: Bebauungsplan „Nordhalde, 2. Änderung“

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet:	62.763 m²
davon überbaubar lt. GRZ 0,8	*50.210 m²*
Mischgebiet:	895 m²
Straßenverkehrsflächen:	11.423 m
Ver- und Entsorgung:	56 m²
Grünflächen:	31.576 m²
Wasserflächen:	577 m²
Landwirtschaftliche Flächen:	21.328 m²
Ausgleichsflächen:	4.165 m

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet:	64.677 m²
davon überbaubar lt. GRZ 0,8	*51.742 m²*
Mischgebiet:	895 m²
Straßenverkehrsflächen:	9.442 m
Ver- und Entsorgung:	72 m²
Grünflächen:	31.627 m²
Wasserflächen:	577 m²
Landwirtschaftliche Flächen:	21.328 m²
Ausgleichsflächen:	4.165 m

Durch die Flächenbilanz wird ersichtlich, dass sich hauptsächlich die Verkehrsfläche verringert und sich im Gegenzug das Gewerbegebiet vergrößert. Die Fläche für Ver- und Entsorgung erhöht sich zudem geringfügig und auch die Grünflächen werden geringfügig erhöht (vgl. auch detaillierte Darstellung in Kap. VI).

2. Verkehrliche Erschließung

Die Stichstraße mit Wendehammer wird nicht mehr benötigt und wird daher entfernt. Die übrige verkehrliche Erschließung bleibt unverändert erhalten.

3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

V. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nordhalde, 1. Änderung“ wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die jetzige Umnutzung einer Straßenverkehrsfläche in eine Gewerbefläche ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter. Durch die Festsetzung einer Gewerbefläche erfolgt eine geringfügige Verbesserung, da durch die Grundflächenzahl von 0,8 keine Vollversiegelung der Fläche mehr möglich ist. Da zudem kein negativer Eingriff in weitere Flächen erfolgt und auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleiben, kann von einer ausführlichen Betrachtung aller Schutzgüter abgesehen werden.

Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde eine Übersichtsbegehung im Plangebiet gemacht. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich zum Stand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in der Fassung vom 20.11.2014 zum Bebauungsplan „Nordhalde, 1. Änderung“ keine gravierenden Veränderungen ergeben haben. Lediglich die Erschließung des bereits festgesetzten Gewerbegebiets erfolgt schrittweise.

Durch die Begehung konnte festgestellt werden, dass durch die Änderung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Auf einen gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird daher verzichtet.

VI. Art des Bebauungsplanverfahrens

Der tatsächliche und ausschließliche Änderungsbereich im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.190 m² und ist in den nachfolgenden Planausschnitten blau gestrichelt eingetragen. Er umfasst den Bereich der Stichstraße bis zum Verlauf der ursprünglich festgesetzten Baugrenze.

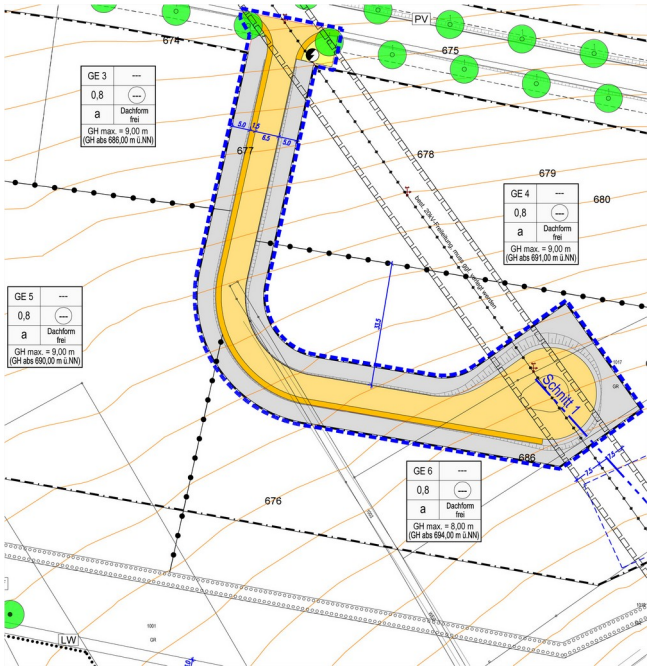

Abb. VI-1: tatsächlicher Änderungsbereich des rechtsverbindilchen BBP „Nordhalde, 1. Änderung“

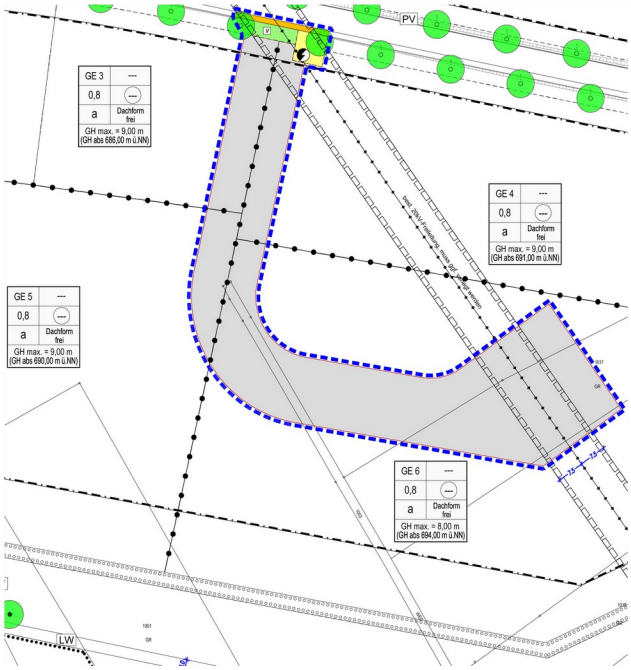

Abb. VI-2: tatsächlicher Änderungsbereich im Zuge des BBP-Verfahrens „Nordhalde, 2. Änderung“

Durch den Verzicht auf die Erschließungsstraße und den Zusammenschluss der Gewerbeflächen samt Baugrenzen auf einer Fläche von ca. 4.190 m² wird eine Nachverdichtung im Bereich der genehmigten Gewerbegebietsflächen und damit eine effektivere Flächenausnutzung ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere 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 *(tatsächlicher Änderungsb.)*.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 2 BauGB weniger als 70.000 qm und nach überschlägiger Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (vgl. Flächenbilanz Kap. IV 1).

Durch die Umnutzung einer Straßenverkehrsfläche in eine Gewerbefläche ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Mit einer überbaubaren Grundfläche von 52.099 m² und einer tatsächlichen sind somit die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a 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.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordhalde, 1. Änderung“ bleiben unverändert bestehen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Nordhalde, 1. Änderung“ bleiben unverändert bestehen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 27.02.2020

Bearbeiter:

Laura Digiser / 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 ……

……

Klaas Klaassen (Bürgermeister)