



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Schießrain Süd“**

**Nach § 13a BauGB
in Empfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 26.09.2017

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	1
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
IV. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	6
V. Städtebauliche Konzeption.....	7
1. Bauliche Konzeption.....	7
2. Verkehrliche Erschließung.....	7
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	7
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	8
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
2. Arten und Biotope.....	8
3. Boden.....	8
4. Grund- und Oberflächenwasser.....	8
5. Klima und Luft.....	8
6. Ortsbild und Erholungsfunktion.....	9
7. Kultur und Sachgüter.....	9
8. Mensch und Erholung.....	9
9. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	9
10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
VII. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	10
VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
1. Art der Nutzung.....	11
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	11
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	11
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	11
IX. Örtliche Bauvorschriften.....	12
1. Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	12
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	12
3. Werbeanlagen.....	12
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	12
5. Einfriedungen.....	12
X. Anlagen.....	13

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen möchte das Gewerbegebiet Schießrain ostwärts erweitern. Grund hierfür ist die Anfrage eines ortsansässigen Planungsbüros, das im überplanten Bereich ein neues Bürogebäude errichten möchte. Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und den damit verbundenen Immissionen soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen, in welchem speziell Betrieben des quartären Sektors (Informationssektor oder auch 4. Wirtschaftssektor) Raum geboten werden soll.

Darunter fallen unter anderem Unternehmen der

- Beratung, Ingenieure, Architektenbüros, Rechtsanwälte, Wirtschaftsberater, Steuerberater, Heil- und Erziehungsberufe
- IT Dienstleistungen
- Hochtechnologie (High Tech.) wie Nanotechnologie, Biotechnologie usw.
- Kommunikationstechnik
- Forschung und Entwicklung
- Freizeit und Unterhaltung
- Sonstige diesen Bereichen zuzuordnende gewerbliche Betriebe und Einrichtungen

Das Gewerbegebiet erhält dadurch einen anderen Charakter als die bereits existierenden Gewerbeflächen in Empfingen. Man möchte den Anschluss an den immer stärker wachsenden quartären Sektor nicht verlieren und dadurch die Wirtschaft der Gemeinde stärken. Zudem ist die Kommune daran interessiert ortsansässige Unternehmen in der Gemeinde zu halten und deren Weiterentwicklung und Expansion zu unterstützen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schießrain Süd“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie durch den Lageplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Empfingen. (s. II-1). Im Norden und Westen grenzt Gewerbefläche an. Der Süden des Plangebiets wird durch einen Weg begrenzt und im Osten folgt landwirtschaftliche Fläche mit 7 landwirtschaftlichen Geräteschuppen.



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

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,02 ha beinhaltet die Flurstücke:

1542	1531	1532 (i.T)	1541				
------	------	------------	------	--	--	--	--

Er wird begrenzt durch die Flurstücke:

Im Norden:	Im Osten:	Im Süden:	Im Westen:
1528/1, 1527/1, 1527/3 und 1527/5	1543	1540, 1539, 1538, 1537, 1536, 1535, 1534 und 1533	528 (i.T.), 1532 und 1530.

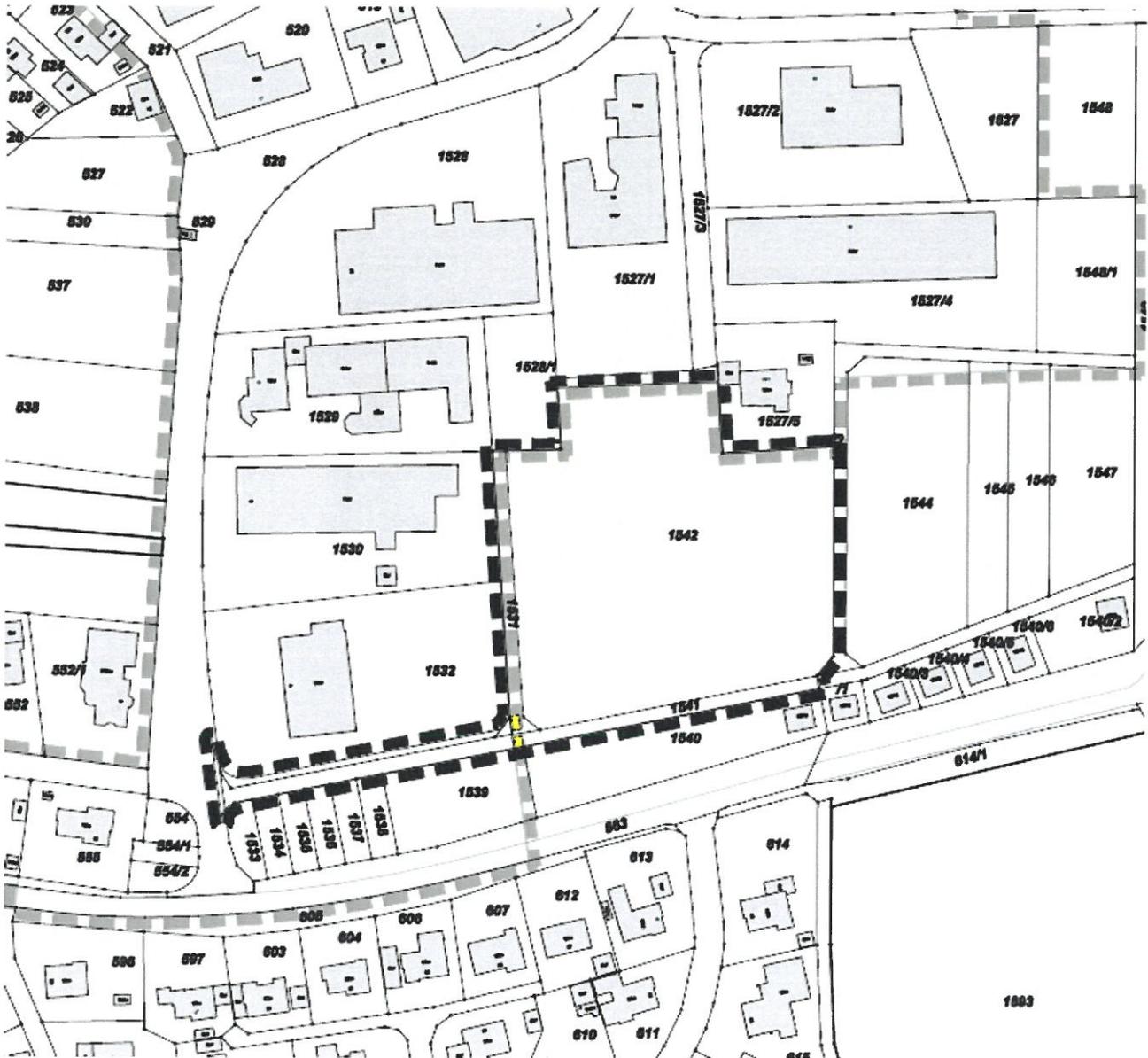


Abb. II-2: Geltungsbereich aus Abgrenzungsplan

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Gebiet für Bodenschutz
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbefläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Teile im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schießrain – 4. Änderung" mit Rechtskraft vom 24.10.2014.
Landschaftsschutzgebiete	Keine vorhanden.
Naturschutzgebiete	Keine vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Keine vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Keine vorhanden.
Waldabstandsflächen	Keine vorhanden.
Oberflächengewässer	Keine vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Keine vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Keine vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Keine vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Keine vorhanden.

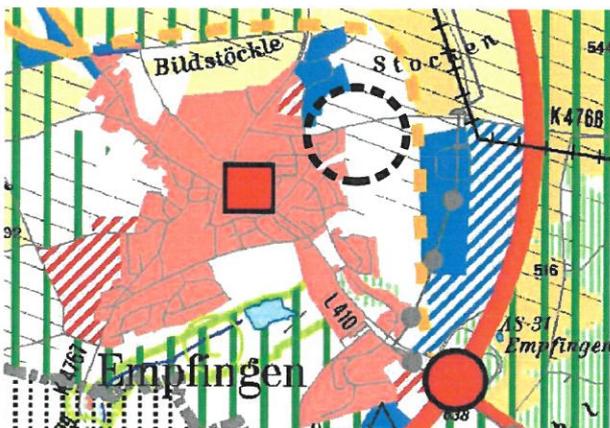


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

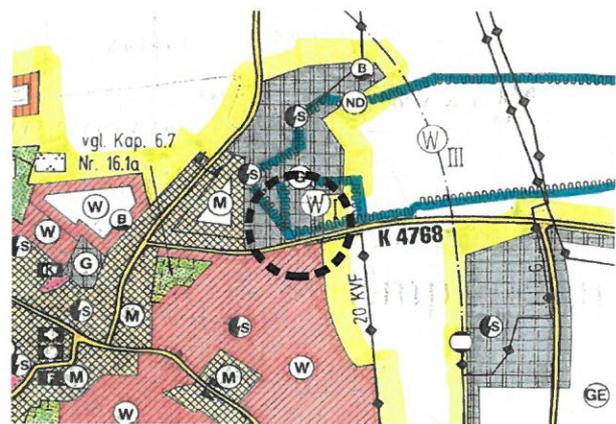


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 21.03.2005 einschließlich dem Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als Gebiet für Bodenschutz ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird das Plangebiet als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei Gebieten für den Bodenschutz handelt es sich um Vorbehaltsgebiete, eine bauliche Entwicklung muss daher begründet werden, da es sich um einen Bereich handelt, welcher bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist, kann eine derartige Entwicklung als angemessen angesehen werden.

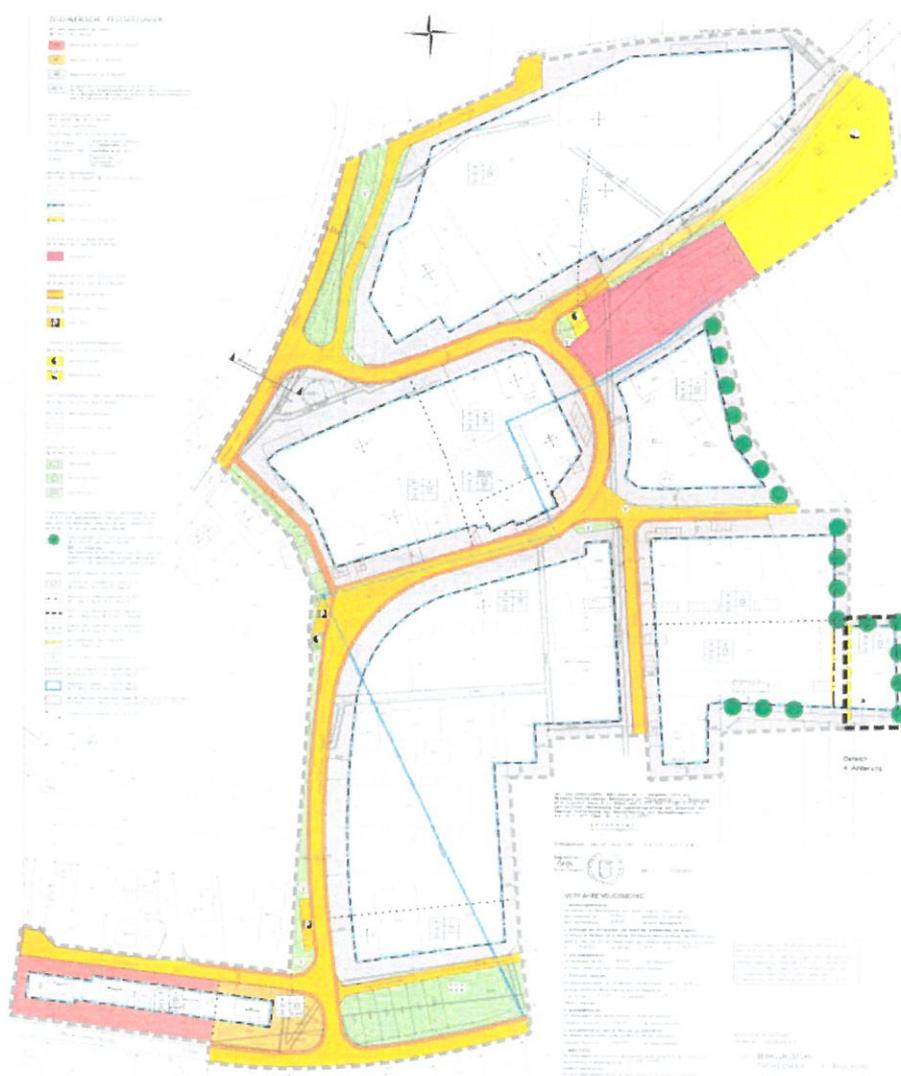


Abbildung III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan - „Schießrain – 4. Änderung“

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

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

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

- im Norden und Westen grenzt gewerbliche Nutzung an,
- die östlich angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt,
- im Süden folgt ein Weg und anschließend eine Grünfläche.
- Im Südosten befinden sich 7 landwirtschaftliche Geräteschuppen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schießrain Süd" sollen bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche nutzbar gemacht werden.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Bauweise	Offene Bauweise
Durchschnittliche GRZ	0,6
Durchschnittliche Gebäudelänge	Max. 50 m
Vorhandene Dachformen	frei

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption – Variante 1



Abb. V-2: Städtebauliche Konzeption – Variante 2

Geplant ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches sowohl aus Norden, als auch aus Süden erschlossen wird. Die städtebauliche Konzeption sieht zwei großzügige Grundstücke vor, aufgrund der Größe des Plangebiets, wäre jedoch auch die Aufteilung in drei Grundstücke möglich. Das Plangebiet schließt direkt an bereits bestehende Gewerbeflächen an.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über eine neue Erschließungsstraße mit Anschluss an die bereits bestehende Julius-Bauser-Straße. Im Norden wird ebenfalls über die bereits bestehende Julius-Bauser-Straße erschlossen.

2.2 Innere Erschließung

Durch den Bau von zwei Erschließungsstraßen jeweils endend mit einem Wendehammer ist die innere Erschließung gesichert.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten, sofern möglich und zulässig zu versickern bzw. gepuffert über bestehende oder neu herzustellende Leitungen abzuführen. Unterhalb des Plangebietes befindet sich ein Graben in den das unbelastete Oberflächenwasser eingeleitet wird. Genaueres wird im Wasserrechtlichen Verfahren festgelegt. Das Wasserrechtliche Verfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung ausgearbeitet und rechtzeitig vor Erschließung eingereicht.

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Abwasserleitung angeschlossen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass keine negative Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

3. Boden

Es handelt sich um teilweise anthropogen überprägte Böden (10%) des Siedlungsbereichs. Die weiteren Bodenflächen (90%) werden als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als wenig erheblich bis erheblich einzustufen da der überplante Boden eine mittlere bis hohe Wertigkeit für den Bodenschutz darstellt.

4. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind als nicht erheblich einzustufen.

5. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

6. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbild bestimmend ist eine strukturarme Ackerfläche und angrenzende Gewerbehallen, die sich im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließen. Nach Süden schließt sich zunächst ein schmaler Streifen mit Krautland an. Weiter folgt die Wiesenstetterstraße und anschließende Wohnbebauung. Jedoch liegt das Plangebiet durch die nach Süden abfallende Hanglage leicht exponiert und ist von weitem einsehbar. Durch die bestehende Gewerbehallen im Norden und Westen ist das Gebiet bereits geprägt von technischen Bauwerken auf den umliegenden Flächen sowie den 7 landwirtschaftlichen Geräteschuppen im Südosten. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

8. Mensch und Erholung

Aus den gegebenen Informationen ist abzuleiten, dass keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen von der Planung betroffen sind.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

9. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu erwarten ist.

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Die Voraussetzungen zum „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der noch überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (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;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebiets in direkter Nähe zur Wohnbebauung, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund dessen werden lediglich Gewerbebetriebe zugelassen, welche die Lärmimmissionswerte eines Mischgebiets nicht überschreiten. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden generell zugelassen.

Lagerhäuser, Lagerplätze werden nur ausnahmsweise zugelassen, da sie nicht dem angestrebten Charakter des Gewerbebetriebs entsprechen.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ausgeschlossen. Da das Tankstellennetz in Empfingen ausreichend ist, werden auch diese im Plangebiet ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die Baugrenzen im Bebauungsplan sind großzügig gehalten, um den künftigen Eigentümern eine größtmögliche Flexibilität zu bieten. Sicherheitsabstände zu Verkehrsflächen werden eingehalten. Es wird eine offene Bauweise gewählt, dies entspricht der Umgebungsbebauung und sorgt damit für ein einheitliches Ortsbild.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die zulässige Grundflächenzahl ist an die Umgebungsbebauung angepasst.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 11 m begrenzt, dadurch ist genug Raum für eine gewerbliche Nutzung gegeben. Auf die Festlegung von Vollgeschossen wird verzichtet, da im gewerblichen Bereich für die unterschiedlichen baulichen Anordnungen bedingt durch entsprechende Nutzungen die Bezeichnung Vollgeschoss nicht zutreffend ist. Deshalb wird nur die Gebäudemaximalhöhe festgelegt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegen stehen.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um den künftigen Eigentümer eine größtmögliche Freiheit bei der Errichtung ihrer Gebäude zu bieten, ist die Dachform frei wählbar.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

3. Werbeanlagen

Um eventuelle Störeffekte zu vermeiden, gilt für Werbeanlagen:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig,
- Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten,
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig,
- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen müssen Einfriedungen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.05.2017 für die Sitzung am 23.05.2017

Geänderte Fassung vom 15.09.2017 für die Sitzung am 26.09.2017

Bearbeiter:

Gebhard Gfrörer, Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

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 Empfingen, den 29.09.2017


.....

Albert Schindler (Bürgermeister)