



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Schießrain Süd – Erweiterung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1 Standortalternativen.....	9
6.2 Bauliche Konzeption.....	10
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	13
8.1 Gewerbelärmemissionen und -immissionen.....	13
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
10. Örtliche Bauvorschriften.....	14
11. Anlagen.....	14

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen möchte das Gewerbegebiet Schießrain Süd ostwärts erweitern. Grund hierfür ist die Anfrage eines ortsansässigen Planungsbüros, welches bereits im bestehenden „Gewerbegebiet Schießrain Süd“ nordöstlich des Plangebiets ein Bürogebäude besitzt. Derzeit besteht konkret Erweiterungsbedarf für die Realisierung von dem Büro dienenden Stellplätzen. Langfristig dienen die Grundstücke als Entwicklungsfläche für das Planungsbüro. Die unmittelbar an das Büro angrenzenden Flächen innerhalb des Rechtsplanes sind bereits an andere ansässige Firmen veräußert und konkret mit Planungen projektiert, so dass diese nicht zur Verfügung stehen.

Für etwa die Hälfte des Plangebiets weist der rechtskräftige Bebauungsplan „Schießrain“ aus dem Jahr 2005 derzeit eine Kleingartenanlage aus, welche bereits heute nicht mehr als solche genutzt wird. Überwiegend wird die Fläche derzeit als Wiese bewirtschaftet, mit einem geringen Anteil an Holzlagerstapeln. Bei der östlichen Teilfläche des Plangebiets handelt es sich um einen unüberplanten Innenbereich, sodass durch die vorliegende Bebauungsplanerweiterung (und Änderung) ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Norden, dem Schuppengebiet im Osten sowie der Wohnbebauung im Süden erfolgen und die Fläche im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung sinnvoll genutzt werden kann.

Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und den mit der Planung verbundenen Immissionen soll wie nordöstlich angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schießrain Süd – Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften 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.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich an der Ortslage von Empfingen. Im Norden grenzt der „Hohenzollernweg“ an mit anschließendem Gewerbe. Südlich vom Plangebiet befindet sich die Kreisstraße „Wiesenstetter Straße“ sowie westlich die „Julius-Bauser-Straße“ mit jeweils anschließender Wohnbebauung teilweise innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebiets. Östlich grenzt ein bestehendes und vollständig bebautes Schuppegebiet an.

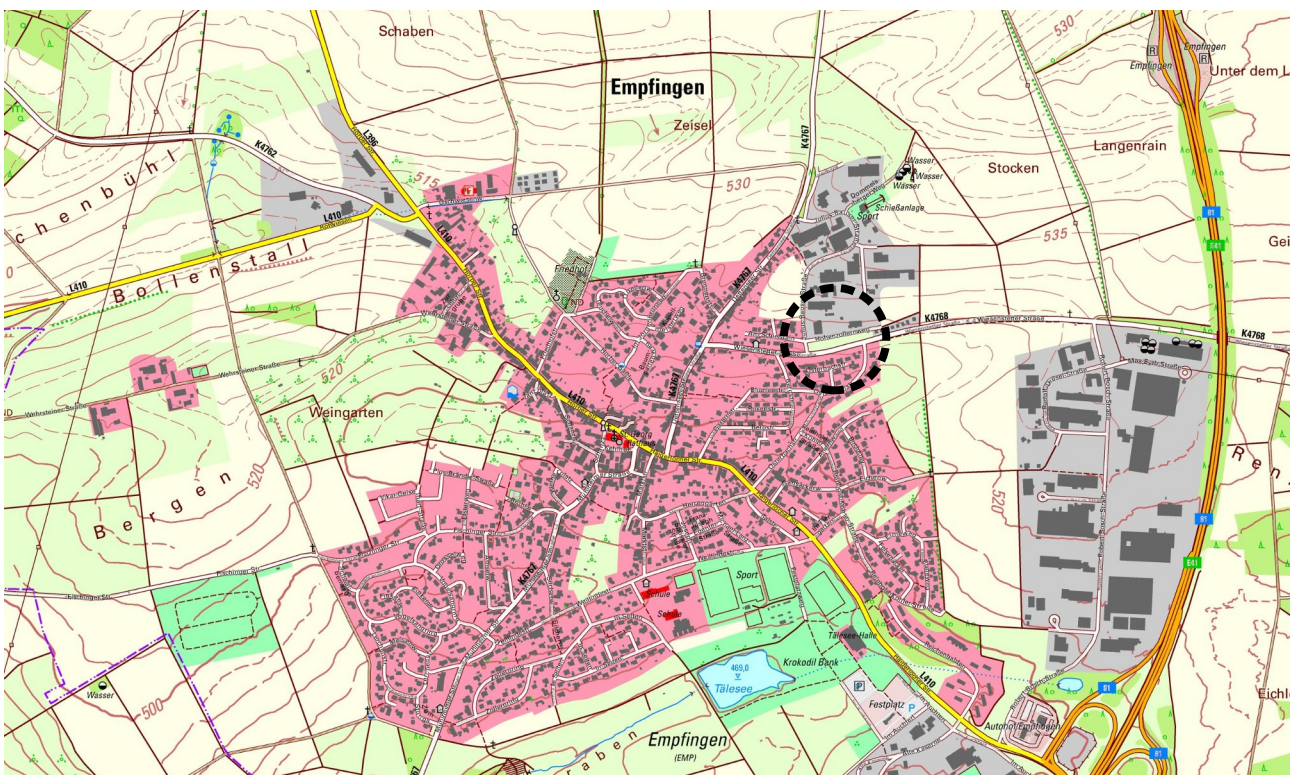


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 4.526 m² beinhaltet die Flurstücke 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540 und 563 i.T. (Wiesenstetter Straße).

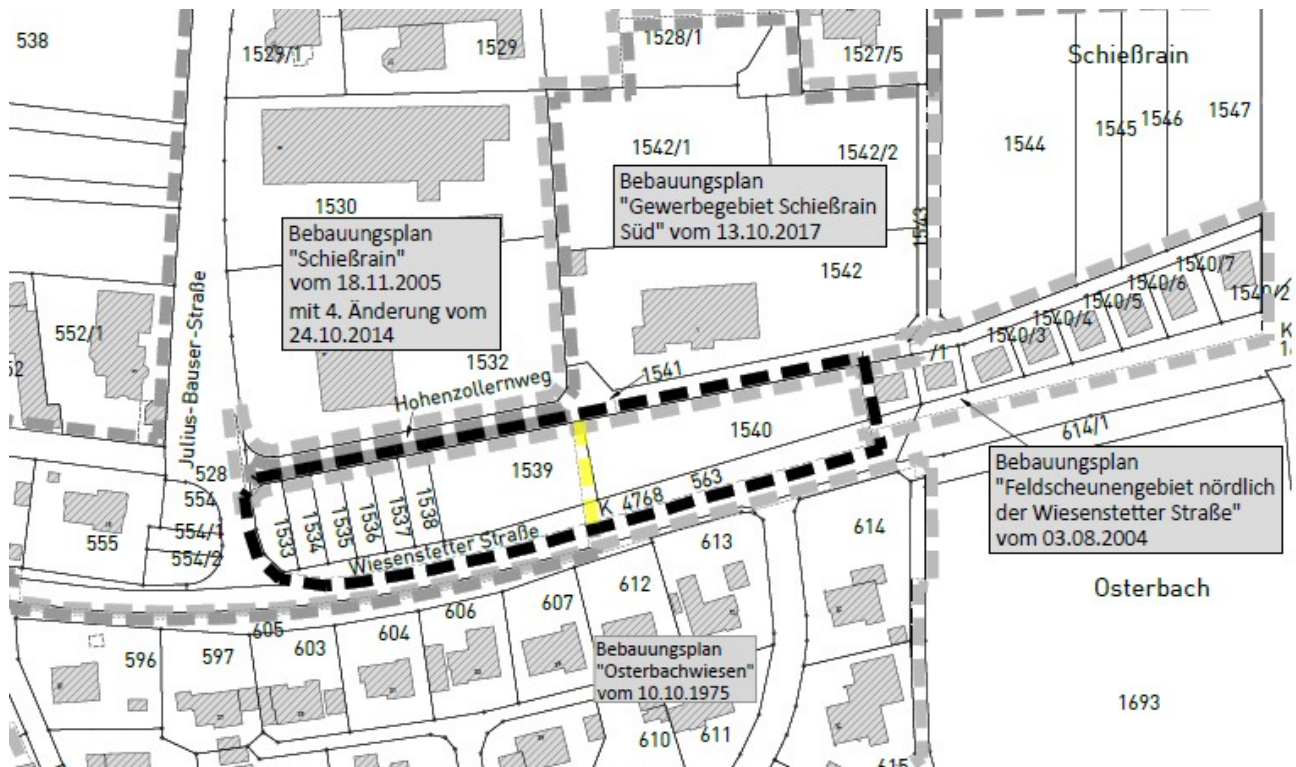


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schießrain Süd – Erweiterung“

Der Geltungsbereich schließt sich an die angrenzenden und rechtskräftigen Bebauungspläne im Norden und Osten an und umfasst im Westen einen Teil des Rechtsplanes „Schießrain“. Im Süden befindet sich der bestehende Graben entlang der Wiesenstetter Straße, welcher analog zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Teil des Geltungsbereichs ist.

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

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.

Damit sind 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.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 4.526 m²	≅ 100 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 863 m ²	≅ 19 %
Anteil Siedlungsfläche (GEe)	ca. 3.663 m ²	≅ 81 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		2.198 m² < 20.000 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche für Bodenschutz Fläche ohne bestimmte Zuweisung	<input type="checkbox"/> VRG <input checked="" type="checkbox"/> VBG <input type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Bestand	<input type="checkbox"/> Änderung erforderlich <input type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Schießrain“ vom 18.11.2005	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung <input type="checkbox"/> angrenzend <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	<input type="checkbox"/> betroffen

		<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 4768, „Wiesenstetter Straße“ innerhalb OD	<input checked="" type="checkbox"/> relevant <input type="checkbox"/> nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

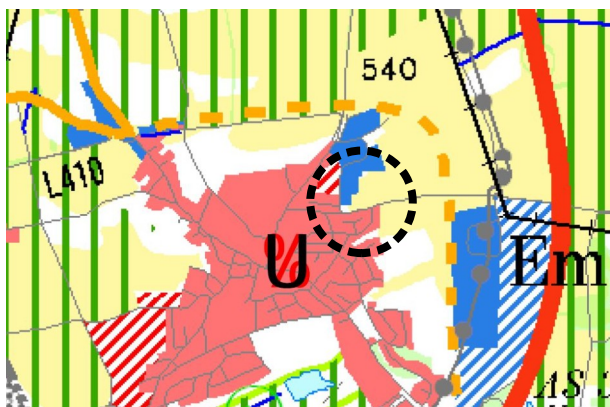


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

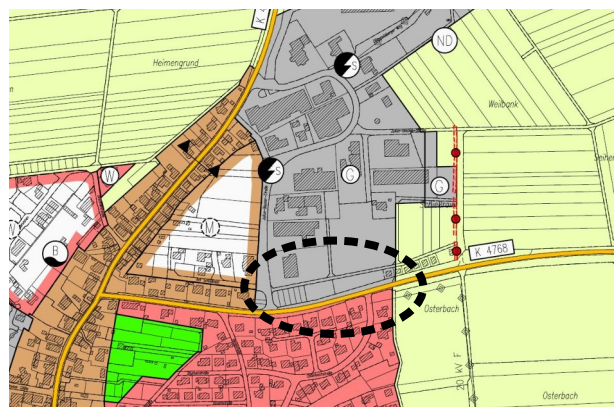


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 wird das Plangebiet als Gebiet für Bodenschutz (Plansatz 3.3.1, Vorbehaltsgebiet) und im Westen als Fläche ohne bestimmte Zuweisung ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Horb am Neckar ist das Plangebiet allerdings bereits als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Die Planung ist somit gem. § 8 II BauGB aus dem FNP entwickelt. Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um die geplante Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu ermöglichen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Schießrain“ mit Ausweisung als Kleingartenanlage und teilweise als Verkehrsfläche von der Planung um 2.531 m² überplant.

Die Kleingartenanlage soll im Sinne einer baulichen Nachverdichtung als eingeschränktes Gewerbe umgenutzt werden, da diese nicht mehr als solche genutzt und benötigt wird. Ein Teil der „Wiesenstetter Straße“ wird darüber hinaus als Verkehrsfläche dargestellt, wobei sich in diesem Bereich im Bestand derzeit eine Böschung mit Wassergraben befindet. Es erfolgt demnach eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

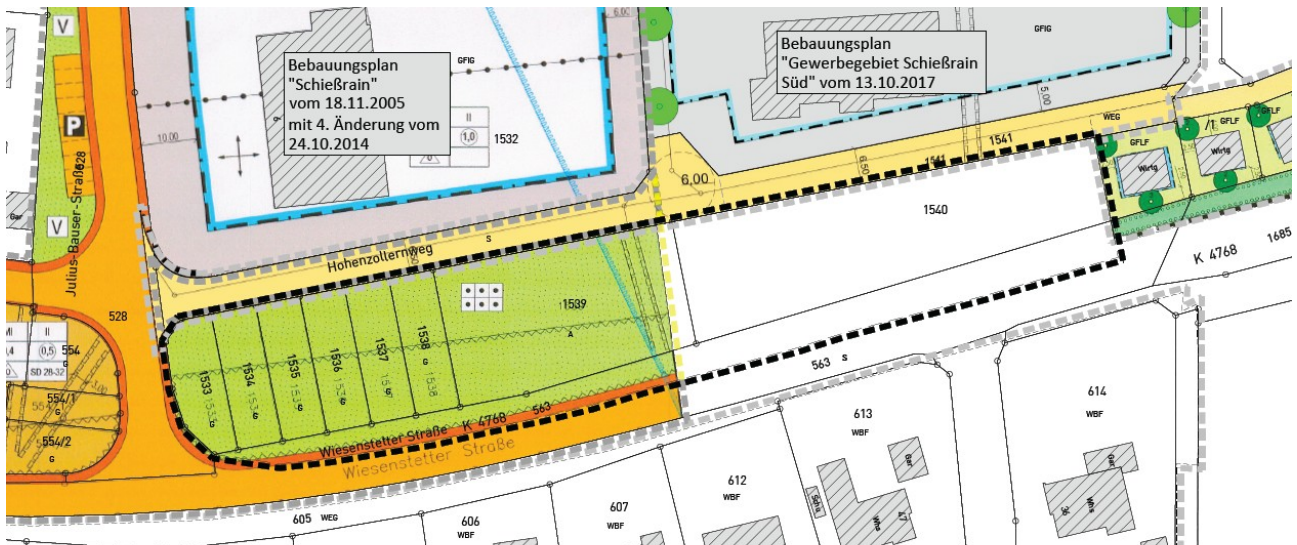


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / -güter.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 31.01.2024

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K4768. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), weshalb keine Anbaubeschränkungen gem. § 22 Abs. 1 und 2 StrG BW gelten. Gem. § 22 Abs. 3 StrG BW sind bauliche Anlagen innerhalb der OD in einem Abstand von bis zu 10 m allerdings nur zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht betroffen ist. Aufgrund der bestehenden Böschung mit Wassergraben und des topografischen Höhenunterschieds wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die Planung mit keinen Auswirkungen auf den Verkehr der Kreisstraße zu rechnen ist.

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:

- private und öffentliche Grünflächen
- Holzlager
- Schotterflächen

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

- öffentliche Verkehrsflächen
- eingeschränktes Gewerbegebiet Büro- und Verwaltungsgebäude mit Immissionsbelastung max. wie in einem Mischgebiet
- Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet (Süden) bzw. Mischgebiet (Westen)
- Schuppegebiet (Osten)
- private Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung und einen Lückenschluss zwischen einem best. eingeschränkten Gewerbe-, einem Wohn-, einem Misch- und Schuppegebiet geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Standortalternativen

Standortalternativen kommen für den Vorhabenträger nicht in Frage, da für die kurzfristige und langfristige Unternehmensentwicklung unmittelbar an das Grundstück anschließende Flächen notwendig sind. Die im Rechtsplan „Gewerbegebiet Schießrain Süd“ angrenzenden Flächen im Norden sind bereits projektiert und stehen der Firma daher nicht zur Verfügung. Bei der westlich an das Bürogebäude anschließenden Fläche handelt es sich um eine Teilbetriebsfläche der ansässigen Firma, auf welcher für den Betrieb notwendige Pflanzen angebaut werden. Weitere Standortalternativen gibt es nicht.

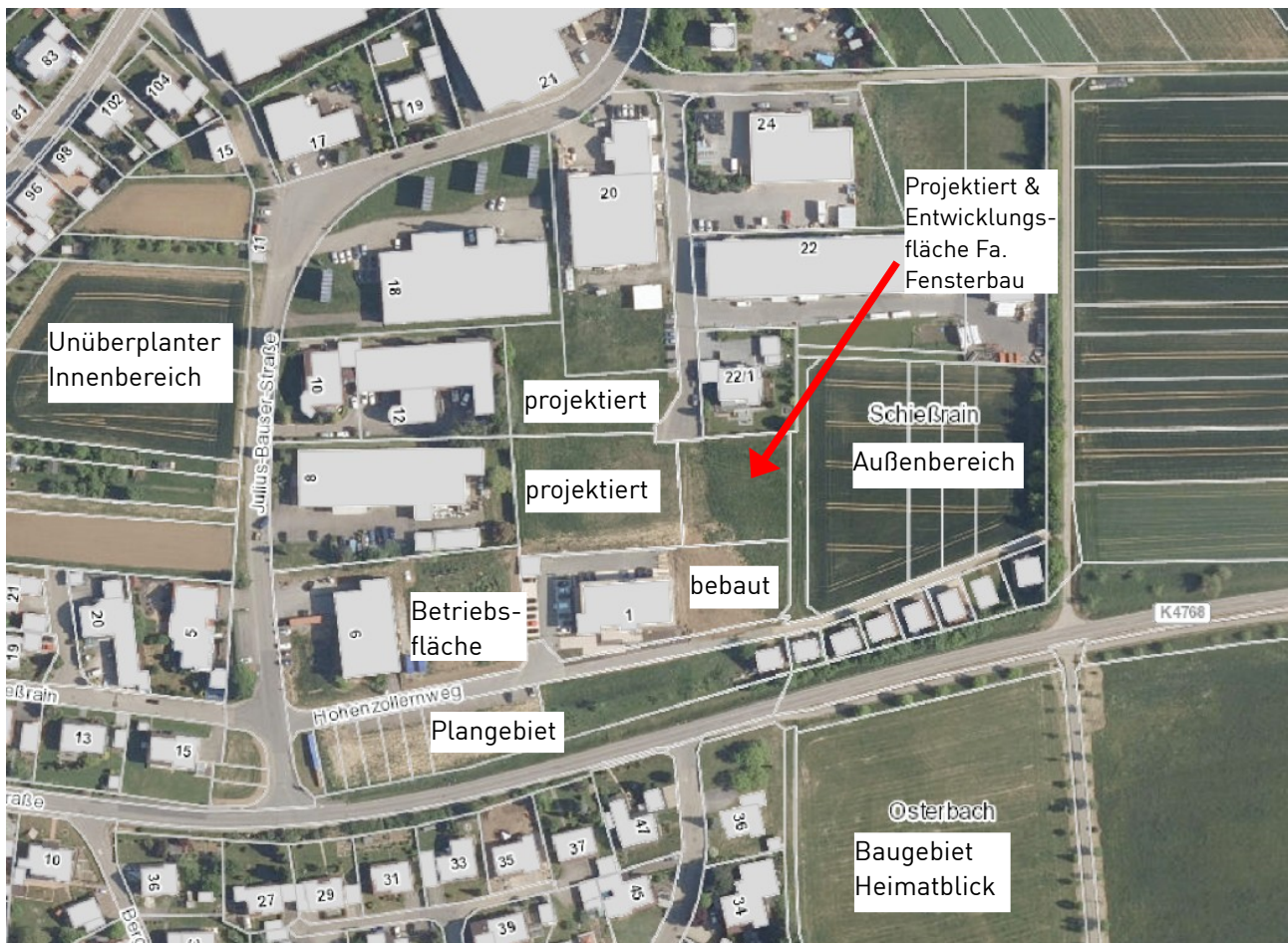


Abb. 6-1: Übersichtskarte Quelle: LUBW Kartendienst

6.2 Bauliche Konzeption

Geplant ist zunächst die Realisierung von dem Büro dienenden Stellplätzen, da aufgrund der Unternehmenserweiterung in östliche Richtung im Jahr 2023 nicht mehr ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Ein Teil der Plangebietsflächen befindet sich derzeit noch im Privatbesitz und wird kurzfristig weiterhin als private Grünfläche / Fläche für Holzlager genutzt. Langfristig möchte sich das Unternehmen die Flächen als Entwicklungsfläche sichern und diese bebauen. Weiterhin handelt es sich dabei um die das Wohnen nicht störende Nutzungen (voraussichtlich Bürogebäude).

Die Gemeinde bietet dem Unternehmen dadurch langfristig Optionsflächen, um den Betrieb am Standort zu halten. Darüber hinaus wird die bislang nur teilweise genutzte, innerörtliche Grünfläche einer Nutzung zugeführt, damit der Ortseingang städtebaulich attraktiv geprägt wird.

Die langfristig geplante Ortsumfahrung und die Verschiebung der Ortsdurchfahrt in östliche Richtung aufgrund eines geplanten Wohngebiets „Heimatblick“ verstärken den Wunsch der Gemeinde den bislang teilweise unüberplanten Bereich zu nutzen und städtebaulich zu ordnen.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den nördlichen „Hohenzollernweg“ mit Wendemöglichkeit. Zufahrten von der „Wiesenstetter Straße“ werden aufgrund der derzeitigen Qualifizierung als Kreisstraße ausgeschlossen.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Fläche von 60 % (GRZ 0,6) bleiben weiterhin Grün- und Freiraumstrukturen erhalten. Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zu Pflanzgebieten getroffen.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Oberflächenabfluss aus den bestehenden Grünflächen entwässert topographisch bedingt in den südlich verlaufenden „Heier Graben“. Dieser ist im Westen an das Mischwassersystem angeschlossen.

Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Dach-, Hof- und Grünflächen aus dem Plangebiet soll soweit möglich direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aus diesem Grund wurde bereits für das „Gewerbegebiet Schießrain“ ein mod. Mischsystem zur Trennung der belasteten und unbelasteten Oberflächenabflüsse realisiert. Eine Versickerung ist entsprechend dem Ergebnis einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2018 nicht möglich.

Sofern topografisch möglich soll das unbelastete Wasser aus dem Plangebiet gedrosselt an den Regenwasserkanal im Süden angeschlossen werden. Andernfalls ist das anfallende Oberflächenwasser (bei Bedarf gedrosselt) in den südlichen Graben entlang der „Wiesenstetter Straße“ („Heier Graben“) einzuleiten und die daran anschließenden Ableitungswege wie im Bestand zu nutzen.

Details sind im Zuge des anschließenden wasserrechtlichen Verfahrens bzw. im Entwässerungsgesuch zum Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Abwasserleitung (Mischwasserkanal) angeschlossen.

Die grundsätzliche Entwässerbarkeit des Plangebiets ist damit nachgewiesen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 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 Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

- *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

7.2 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:

- *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmemissionen und -immissionen	<i>Aufgrund der geplanten Nutzung und Lage innerhalb der OD nicht relevant</i>
Gewerbelärmemissionen und -immissionen	nicht betroffen s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Ggf. betroffen s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</i>
Geologie und Baugrund	s.u.
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</i>

8.1 Gewerbelärmemissionen und -immissionen

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich bestehende Wohnbebauung innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets. Aus diesem Grund wurde bereits das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet mit bspw. Büronutzung festgesetzt. Diese Einschränkung wird weiterhin festgesetzt, sodass mit keinen Lärmemissionen zu rechnen ist. Je nach Nutzung ist bei Bedarf im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen.

Lärmimmissionen sind aufgrund der geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet nicht relevant.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Anfallendes Niederschlagswasser von den nördlichen Flächen darf im Falle eines Starkregenereignissen allenfalls geringfügig anfallen, da es sich im Norden um überwiegend versiegelte Flächen mit Ableitungssystemen handelt. Topografisch bedingt sind entsprechende Niederschläge allerdings möglich, weshalb den Bauherren grundsätzlich empfohlen wird, geplante Gebäude topografisch über das Höhengniveau der Verkehrsfläche anzuheben und Fließwege in südliche Richtung zum bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Kreisstraße freizuhalten. Der Graben wird als solcher erhalten, durch Festsetzung gesichert und dient zur Ableitung der anfallenden Wässer, sodass die Gefahr von Schäden durch Starkregenereignisse reduziert wird.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Werden im weiteren Verfahren ergänzt, orientiert am rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schießrain Süd“.

10. Örtliche Bauvorschriften

Werden im weiteren Verfahren ergänzt, orientiert am rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schießrain Süd“.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag *wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt*

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)