



Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Zinsbachstraße“

Regelverfahren
in Pfalzgrafenweiler – Kälberbronn

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.10.2024

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.2 Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	11
8.1 Gewerbelärmimmissionen.....	11
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
9.1 Art der Nutzung.....	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.3 Zahl der Vollgeschosse.....	12
9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
9.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.....	12
9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	12
9.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	13
9.8 Private Grünfläche.....	13
9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
9.10 Pflanzgebote.....	13

10. Örtliche Bauvorschriften.....	14
10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	14
10.2 Werbeanlagen.....	14
10.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
10.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	14
11. Anlagen.....	15

1. Planerfordernis

Ein bereits im Plangebiet befindlicher Gewerbebetrieb plant die Erweiterung des bestehenden Betriebs und die damit verbundene bauliche Ausweitung weiterer Lagermöglichkeiten für Hackschnitzel. Hierzu soll eine zusätzlich Lagerhalle errichtet werden.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler unterstützt die geplante Betriebserweiterung am östlichen Ortsrand von Kälberbronn, anschließend an die bestehenden Betriebsflächen des Unternehmens.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Pfalzgrafenweiler – Kälberbronn. Im Norden wird die Fläche durch die Kreisstraße K 4792 begrenzt, im Westen schließt das Gebiet an bestehende gemischt genutzte Bebauung an. Im Osten und Süden geht die Fläche in die offene Landschaft über.

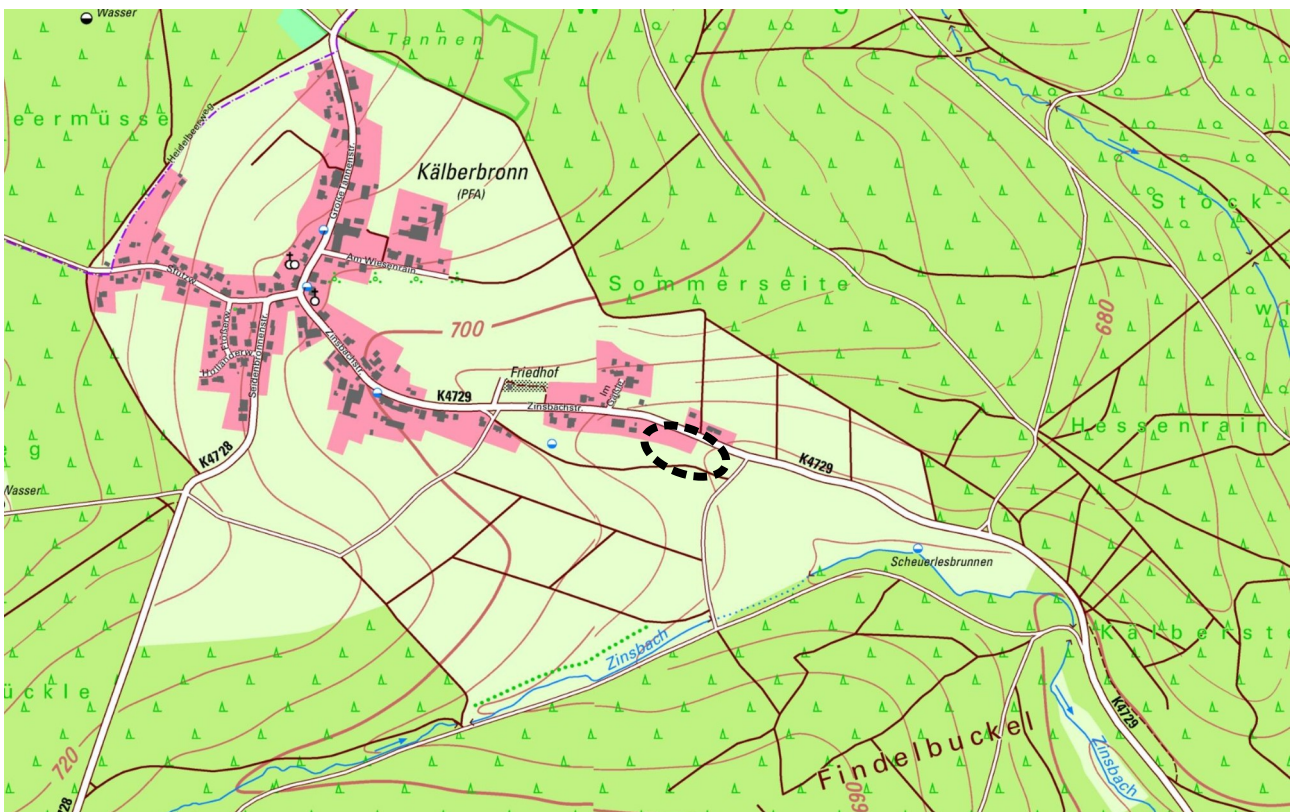


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,69 ha beinhaltet das Flurstück 137/2.

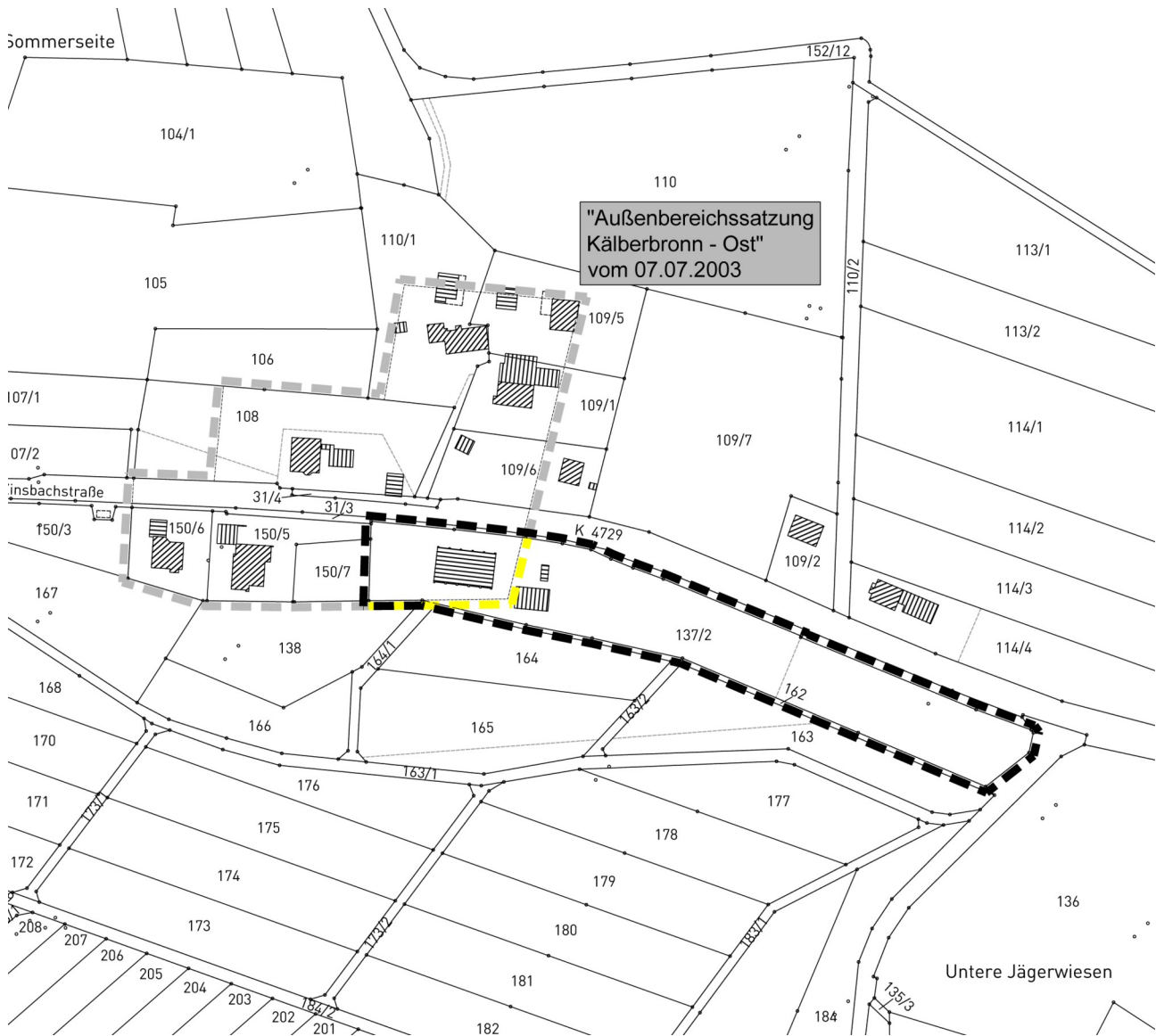


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zinsbachstraße“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

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	Siedlungsfläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Mindestflur Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	Außenbereichssatzung „Kälberbronn – Ost“ vom 07.07.2003
Landschaftsschutzgebiete	Angrenzend, ein Eingriff erfolgt nicht: <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet Zinsbachtal, Schutzgebiets-Nr. 2.37.027
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	angrenzend, ein Eingriff erfolgt nicht: <ul style="list-style-type: none"> • Magere Flachlandmähwiese „Rotschwingel-Wiese am Ortsrand S Kälberbronn“, MW-Nummer 6500023746146130
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte – Kernraum, 500 m – Suchraum
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	angrenzend: Kreisstraße K 4729 (innerhalb der Ortslage)

4.1 Übergeordnete Planungen

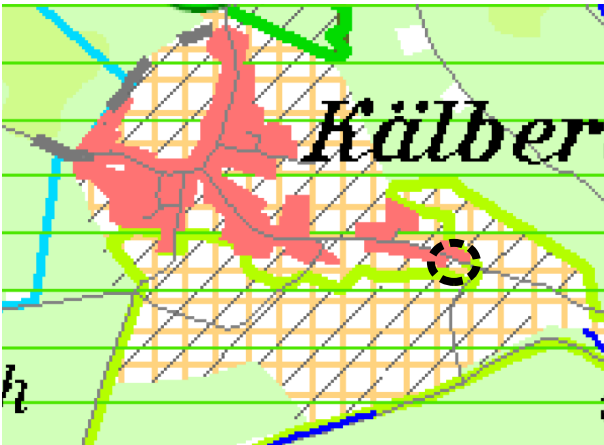


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

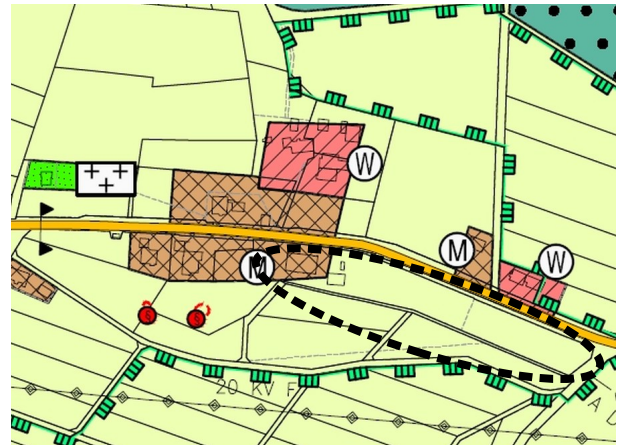


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche, als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Mindestflur (Landwirtschaft) ausgewiesen.

Die Mindestfluren sind als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, eine Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Kälberbronn fast gänzlich von Mindestfluren umgeben, so dass eine bauliche Erweiterung im Außenbereich nur durch Verringerung dieser Mindestflur möglich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der für die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche um einen bestehenden Lagerplatz, der durch eine genehmigte Auffüllung schon vor längerer Zeit entstanden ist und entsprechend genutzt wird. Damit entsteht durch die Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf für die Verringerung der Mindestflur.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird die Fläche als Gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Gebiet eine Gewerbefläche sowie Grünflächen fest und ist somit bezüglich der Art der Nutzung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig. Diese soll im Rahmen der 1. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, welche derzeit von der Gemeinde vorbereitet wird.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird die Außenbereichssatzung „Kälberbronn – Ost“ von der Planung um ca. 1.447 m² überplant.

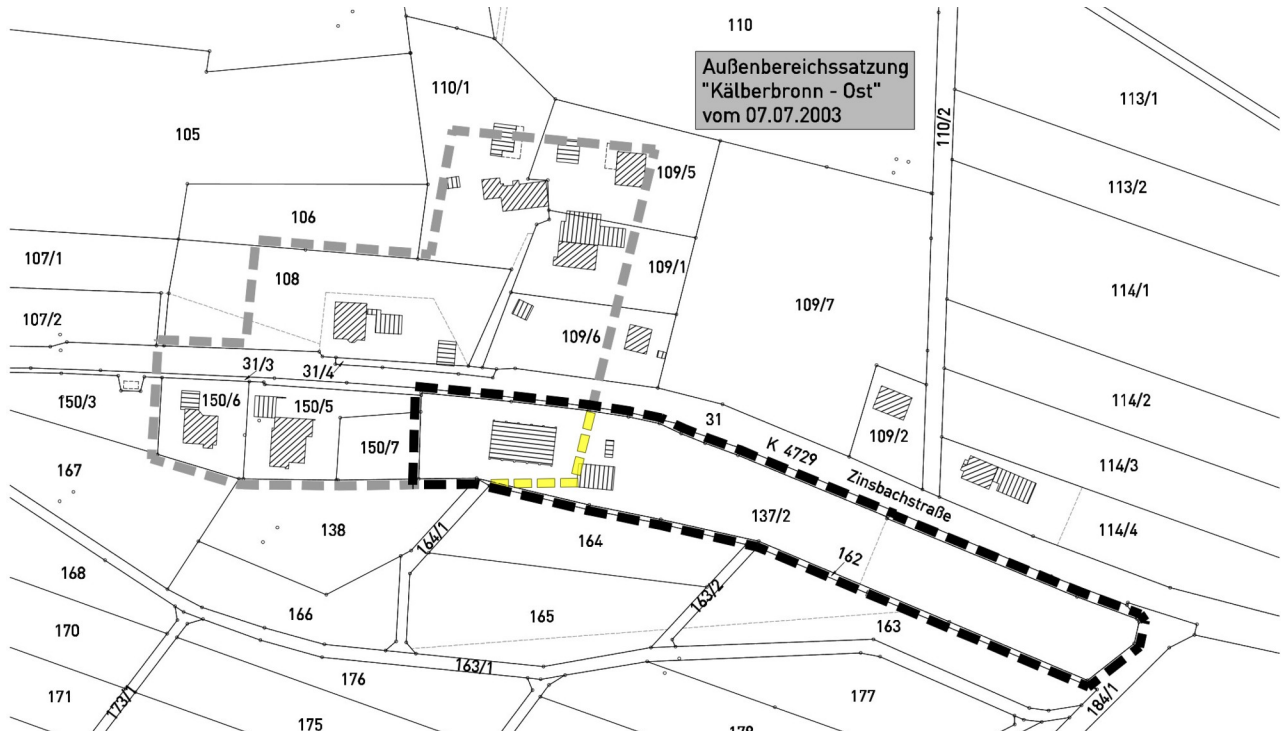


Abb. 4-3: Außenbereichssatzung „Kälberbronn - Ost“

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Zinsbachtal“, sowie die geschützte FFH-Mähwiese „Rotschwingel-Wiese am Ortsrand S Kälberbronn“ mit der MW-Nr. 6500023746146130. Ein Eingriff in diese Schutzgüter erfolgt nicht. Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzgüter.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 23.02.2023

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:

- Betriebsgebäude
- Lagerfläche
- Landwirtschaftliche Grünfläche

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

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Grünflächen
- Kreisstraße K 4729

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Betriebserweiterung und Standortsicherung eines bereits im Geltungsbereich ansässigen Unternehmens geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

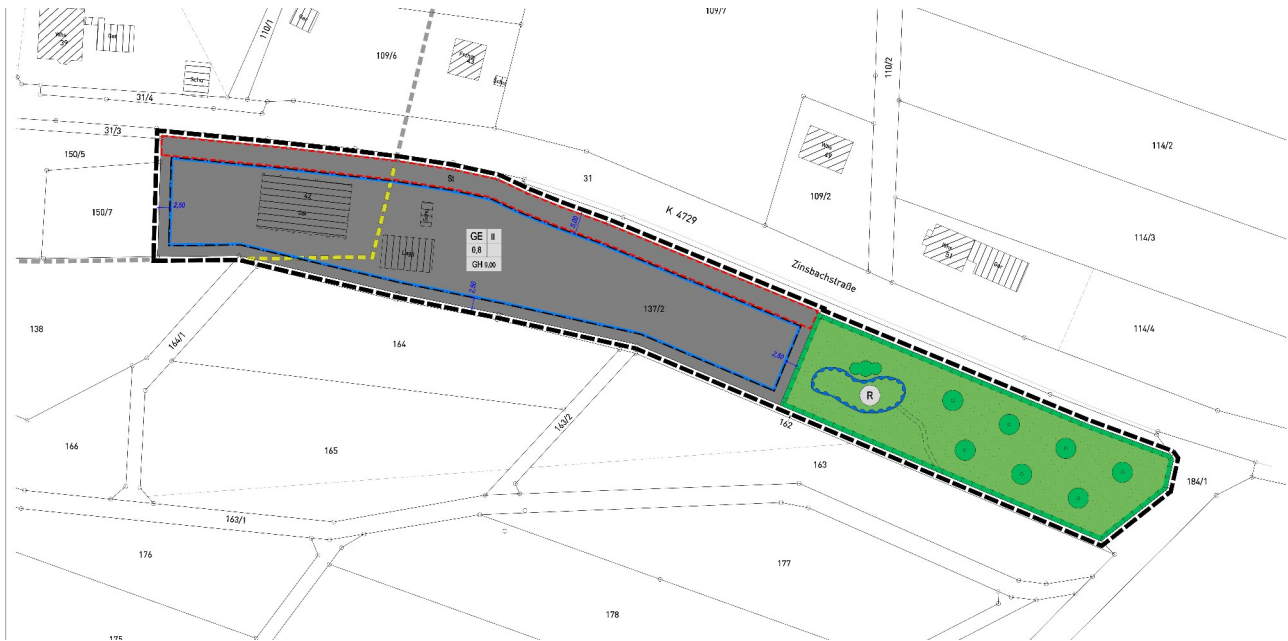


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die nördlich angrenzende Zinsbachstraße. Im Streifen zwischen Baugrenze und angrenzender Kreisstraße dürfen Stellplätze angeordnet werden.

6.2 Grün- und Freiraumstruktur

6.2.1 Private Grünflächen

Die östlich angrenzenden Freiflächen werden als Magerwiesen mit Streuobstbäumen ausgebildet um eine Eingrünung des Gebietes und eine ökologische Aufwertung sicherzustellen. Zusätzlich wird entlang der Retentionsfläche eine gewässerbegleitende Strauchpflanzung festgesetzt.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser wird im Osten des Gebiets eine Retentionsfläche festgesetzt, in der das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt an den bestehenden Graben im Süden des Plangebiets abgeleitet wird.

Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen vorgesehen:

7.1.1 Planinterner Ausgleich

- Pflanzung von 7 Obstbäumen im östlichen Teil des Plangebiets im Bereich der privaten Grünfläche.
- Entwicklung einer Nasswiese im Bereich der Retentionsmulde.
- Pflanzung von 5 gewässerbegleitenden Sträuchern entlang des Retentionsbeckens.

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:

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Baufeldräumungen (insbesondere Räumung der Holzstapel) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Auch bei Baufeldräumung außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen ist der Holzstapel vorsichtig auseinander zu bauen.
- Materiallager und Baustelleinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich von ausgewiesenen FFH-Mähwiesen und dem Landschaftsschutzgebiet in der Umgebung des Geltungsbereiches angelegt werden. Diese sind zur Vermeidung eines Umweltschadens vor Befahrung und Betreten zu schützen sind. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Flächen mit Flatterband oder einem Bauzaun dingend empfohlen.
- Sollten Individuen der „besonders geschützten Waldeidechse innerhalb des Eingriffsbereichs angetroffen werden, sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle außerhalb des Gefahrenbereichs zu verbringen
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

7.2.2 Vorschläge

- Für die im Geltungsbereich brütenden Hausrotschwänze und Bachstelzen empfiehlt sich zur Stärkung der Lokalpopulation und zur Erhöhung des Brutplatzangebotes die Anbringung von Nistkästen an den bestehenden oder entstehenden Gebäuden. Dafür eignet sich beispielsweise die Halbhöhle Typ 2H der Firma Schwegler.
- Pflege der Nistkästen: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Nistkästen in einer Höhe von mindestens 3 m und sicher vor Räufern und vor Zugluft geschützt aufzuhängen sind. Ein freier Anflug und die Nähe zu geeigneten Nahrungshabitaten (< 300 m) muss ebenfalls gewährleistet sein. Zudem sollten die Kästen mit einer bevorzugten Ausrichtung nach Osten oder Südosten aufgehängt werden. Eine Ausrichtung des Einflugslochs in Richtung Westen (Wetterseite) oder Süden (starke Sonneneinstrahlung) ist zu vermeiden. Um das Eindringen von Regen zu unterbinden, sollten die Kästen niemals nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden. Eine regelmäßige, jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die Wartung der Kästen erhöht dabei die Annahmewahrscheinlichkeit und gewährleistet die langfristige Sicherung geeigneter Brutplätze.
- Um für die lokale Waldeidechsenpopulation das Plangebiet weiterhin bewohnbar zu machen, empfiehlt es sich, geeignete Strukturelemente für diese Art zu belassen oder weitere hinzuzufügen. Dazu zählen unter anderem Steinhäufen und liegendes Totholz.
- Es empfiehlt sich, am Rand des Retentionsbeckens, Hochstauden zu pflanzen, um geeignete Habitate für Wirbellose zu schaffen. Geeignet sind dafür Weidenröschen-Arten (z. B. Schmalblättriges Weidenröschen, da diese eine spezifische, im Plangebiet vorkommende Raupenfutterpflanze des Nachtkerzenschwärmers darstellen. Diese Art besiedelt teilweise spontan neue Habitate.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Gewerbelärmimmissionen

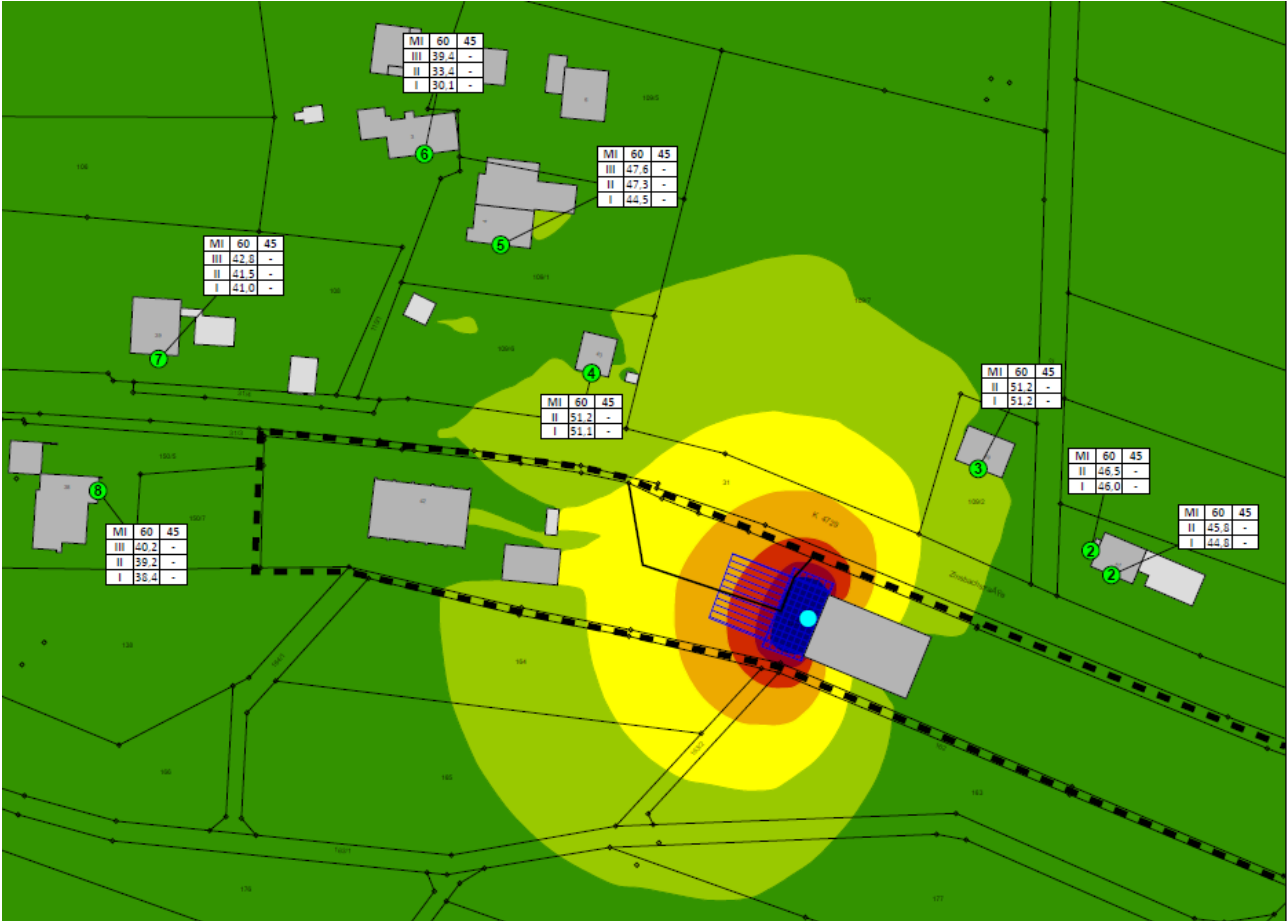


Abb. 8-1: Rasterlärnkarte Schalltechnische Untersuchung Büro Gfrörer Ingenieure vom 04.11.2024

Zur Untersuchung der Schallauswirkungen zum Einfluss des Gewerbelärms des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs auf die angrenzende Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung zum Einfluss des Gewerbelärms durch den geplanten Neubau einer Lagerhalle für Hackschnitzel auf die umliegende, gemischt genutzte Bebauung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den repräsentativen Immissionsorten entlang der an das Plangebiet angrenzenden, gemischt genutzten Bebauung eingehalten. Es ist kein Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwarten. Maßnahmen zur Reduzierung der Lärm-Emissionen des geplanten Vorhabens sind keine festzusetzen, wodurch sich für das geplante Vorhaben hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Einschränkungen ergeben.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten, Tankstellen und selbständige Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Lage ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird in Bezug auf die angrenzende Bebauung durch die Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m definiert. Dies stellt eine städtebauliche Ordnung am Ortsrand von Kälberbronn sicher.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird gemäß den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

9.3 Zahl der Vollgeschosse

Um im Plangebiet überdimensional hohe bauliche Anlagen auszuschließen werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der prägnanten Lage am Ortseingang von Kälberbronn wird die offene Bauweise und somit zulässige Gebäudelängen bis 50 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass an dieser Stelle keine unnötig großen Baukörper entstehen.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zusätzlich festgesetzten Bereichen zulässig. Dadurch soll eine gewisse städtebauliche Ordnung sichergestellt werden und die Einsehbarkeit des Straßenraums mit Geh- und Radweg sichergestellt werden.

9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische und unterirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Um das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal ableiten zu können, wird im östlichen Bereich des Plangebiets eine Retentionsfläche festgesetzt, in der das unbelastete Oberflächenwasser gesammelt und verzögert in den angrenzenden Entwässerungsgraben abgegeben wird.

9.8 Private Grünfläche

Im Osten des Gebiets wird zum Ausgleich des Eingriffs und zur ökologischen Aufwertung der Fläche eine private Grünfläche festgesetzt.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.10 Pflanzgebote

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden Festsetzungen zur Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen sowie gewässerbegleitenden Strauchpflanzungen getroffen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Plangebiet ist die Wahl der Dachform frei, wobei städtebaulich unerwünschte Tonnendächer und Bogendächer ausgeschlossen werden.

Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bebauung umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

10.2 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wird so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

10.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Gewerbegebiets sichergestellt werden.

10.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausens.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 12.12.2023
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.12.2023
3. Schalltechnische Untersuchung vom 29.10.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.10.2024

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

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingen

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

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den

.....
Dieter Bischoff (Bürgermeister)