Gemeinde Glatten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Vorderer Esch“

Regelverfahren

in Glatten -Böffingen

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.05.2025

Änderungen gegenüber den Unterlagen vom 09.07.2024 sind grau markiert

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 2
1. Art der Bebauungsplanverfahrens 2
II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich 3
1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 5
1. Regionalplan Nordschwarzwald 5
2. Flächennutzungsplan 2030 5
3. Bestehende Rechtsverhältnisse 5
4. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen 6
IV. Ziele und Zwecke der Planung 6
1. Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung 6
2. Grundsätzliche Zielsetzung 6
V. Städtebauliche Konzeption 6
1. Bauliche Konzeption 6
2. Verkehrliche Erschließung 7
2.1 Äußere Erschließung 7
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser 7
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 8
1. Umweltbelangen und Umweltbericht 8
2. Erdmassenausgleich 8
VII. Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 8
1. Geruchsimmissionsprognose 8
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen 9
VIII. Örtliche Bauvorschriften 11

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Glatten versucht seit Jahren ein Wohngebiet für Böffingen zu entwickeln. Junge Familien haben großes Interesse in Ihrer Heimat zu bleiben, sind aber ohne neues Wohngebiet gezwungen wegzuziehen. Das letzte Wohngebiet "Eschäcker" wurde 1984 entwickelt. Seitdem hat keine Wohngebietsentwicklung mehr stattgefunden. Auch besitzt die Gemeinde Glatten keine eigenen Wohnbaugrundstücke in Böffingen, die sie den Bauwilligen anbieten kann.
Im Jahr 2020 wurde versucht mit dem Bebauungsplan "Hinterer Esch" der Nachfrage nachzukommen. Aus naturschutzrechtlichen Gründen musste das Verfahren eingestellt werden. Deshalb wurde im Jahr 2021 eine Potenzialflächenanalyse zur Aktivierung innerörtlicher Teilflächen durch die Fa. Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH beauftragt, das Ergebnis lag im Sommer 2022 vor. Für Böffingen brachte diese Analyse eine Potentialfläche zum Vorschein. Da die Umsetzung dieser Fläche in näherer Zukunft aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht stattfinden kann, handelt es sich hierbei um eine langfristigere Maßnahme. Die aktuell bestehende Nachfrage kann damit nicht gedeckt werden.
Weiterhin sind durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung in Böffingen die Möglichkeiten der Standortwahl für neue Wohn- und Mischflächen äußerst begrenzt. Die neue TA-Luft wurde bei den Tierhaltungswerten verschärft. Dies hat direkte Auswirkung auf Böffingen, da viele Tierhaltungsbetriebe angesiedelt sind. Die Entwicklung von neuen Bauflächen wurde dadurch nochmal deutlich eingeschränkt. Hinzu kommen naturschutzrechtlich wertvolle Flächen (umgebender Streuobstgürtel) und weiterhin schwierige Eigentumsverhältnisse.
Der neue Gebietstypus "dörfliches Wohnen" ist für die hier vorliegende Situation sehr passend. Verhältnismäßig viele Einwohner Böffingens betreiben im Nebenerwerb Landwirtschaft. So kann gleichzeitig ein Angebot für Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Esch“ soll durch Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine gesonderte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage von Glatten-Böffingen. Im Norden wird die Fläche durch die „Oberiflinger Straße“ begrenzt, während im Osten eine Gehölzreihe die Fläche begrenzt. Im Süden öffnet sich das Gebiet hin zu Grünlandflächen, im Westen schließt es an bestehende Wohnbebauung an.

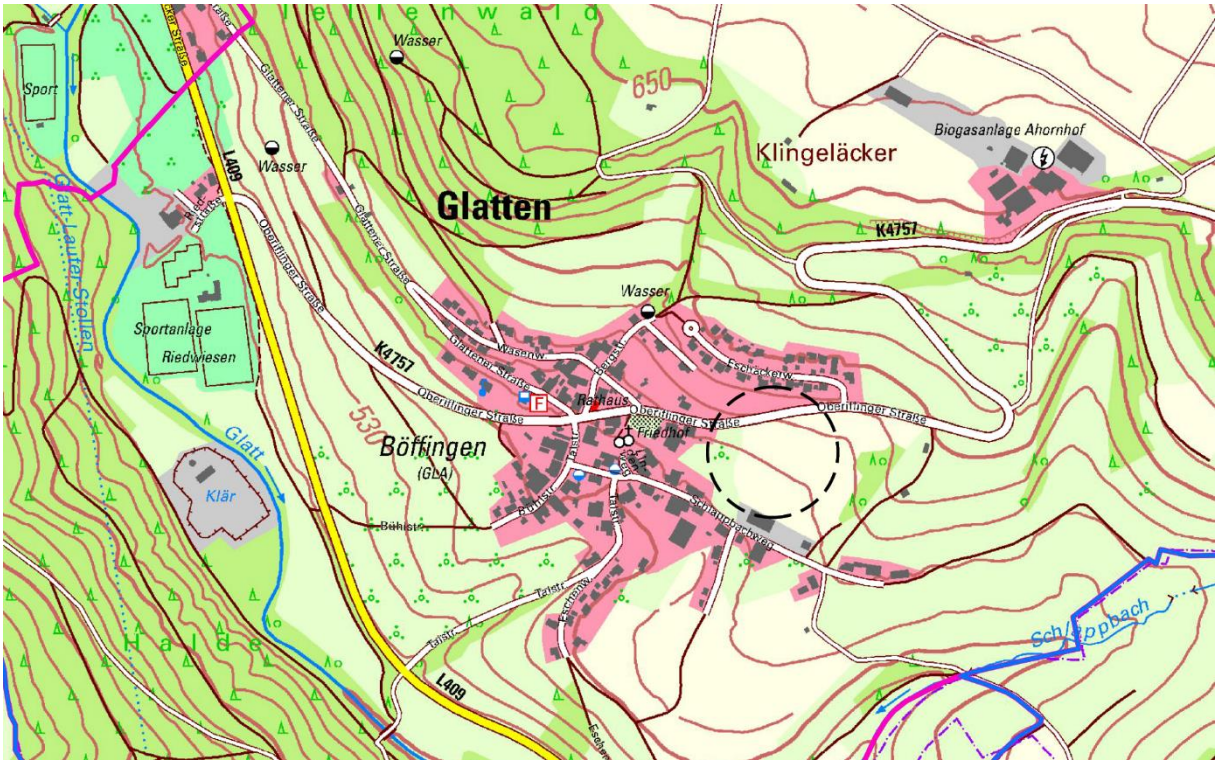

Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarzgestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,17 ha beinhaltet die Flurstück Nr. 284/1, 283/1, 297/2, sowie Teilflächen der Flurstück Nr. 342/8 und 298/4.

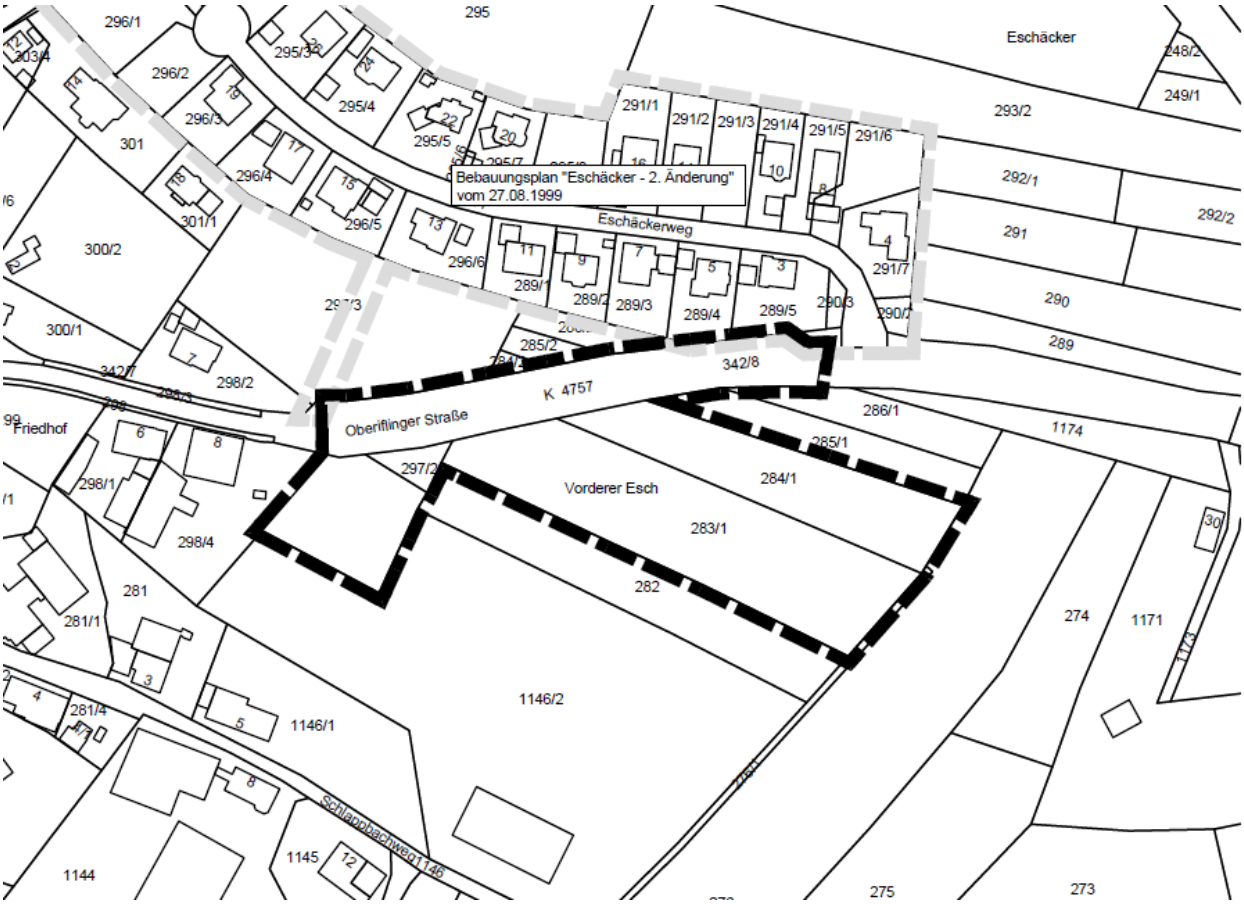

Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderer Esch“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

1. Regionalplan Nordschwarzwald

In der Nutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald vom 21.03.2005 ist das Plangebiet als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege (von der Verbindlichkeit ausgenommen) ausgewiesen. Wie im Ausschnitt des Regionalplanes ersichtlich, ist dies aber für nahezu jede angrenzende Außenbereichsfläche von Böffingen der Fall.

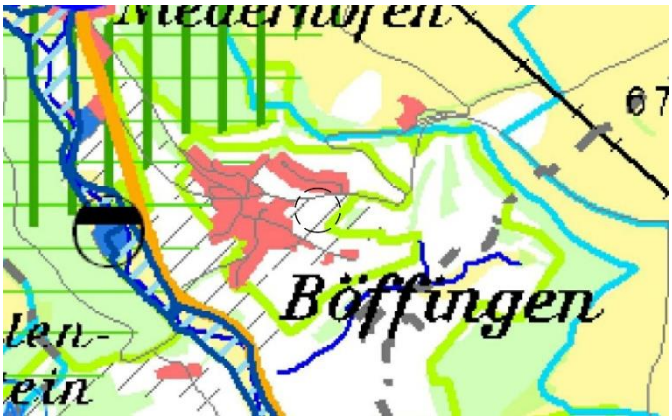

Abb. III-1 Auszug Raumnutzungskarte

2. Flächennutzungsplan 2030

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Lediglich das Flst. 298/4 ist bereit als Gemischte Baufläche dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren befindet sich der Flächennutzungsplan 2030 in der 3. Punktuellen Änderung. In diesem Zuge wird die weitere Plangebietsfläche mit aufgenommen.

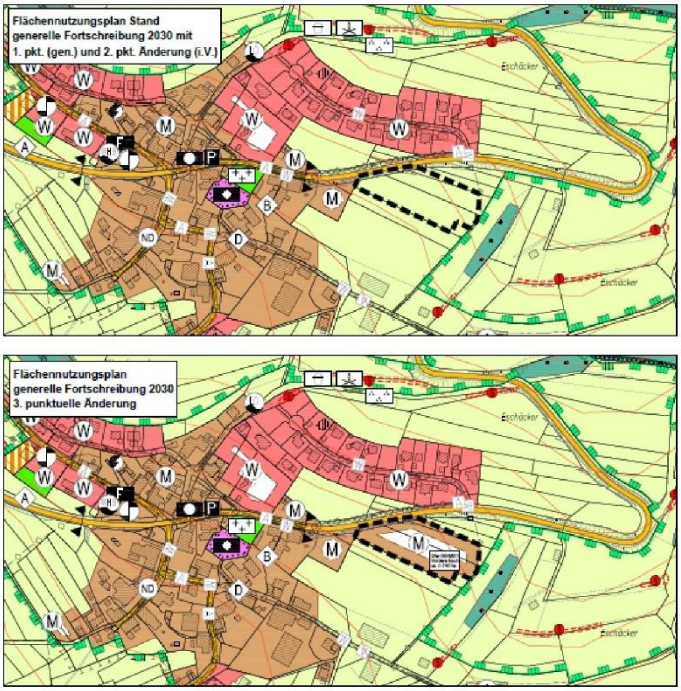

Abb. III-2 Auszug 3. Punktuelle Änderung des FNP 2030

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzurechnen.

Im Westen grenzt der unbeplante Innenbereich an. Im Norden liegt gegenüber der Kreisstraße das Baugebiet „Eschäcker“.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

4. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht.

Im Osten grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Glatttal“ mit der Nr. 2.37.043 an.

In unmittelbarer Nähe auf dem Flst. 276, 275 und 274 befindet sich das § 30 Biotop nach BNatSchG „Feldgehölz bei Böffingen“ (Biotopnummer: 175172379142)

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

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

- Wohngebiet,
- Landwirtschaftliche Fläche,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Vorderer Esch“ soll ein dörfliches Wohngebiet entstehen. Damit wird der Nachfrage nach Wohnbaumöglichkeiten in Kombination mit (Nebenerwerbs)Landwirtschaft nachgekommen.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Mit der geplanten städtebaulichen Konzeption schafft man 11 neue Baugrundstücke. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße von der Kreisstraße aus erschlossen. Das private Grundstück auf Flst. 298/4 wird über den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb erschlossen. Es ist räumlich und funktional dem Betrieb zugeordnet.

Entlang der Stichstraße sind so berg- und talseits jeweils fünf Grundstücke angeordnet.

Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeplatte angeordnet. In Zukunft besteht die Möglichkeit von hier aus nach Süden zu erweitern.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 4757.

2.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die neu errichtete Stichstraße.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisternen) vorgeschrieben.

Das Schmutzwasser wird über die neu herzustellenden Leitungen in den neuen Erschließungsstraßen abgeleitet.

Da ein Anschluss an den Oberflächenkanal auf der Fläche vom Dörflichen Wohngebiet 3 (MDW 3) nicht möglich ist. Ist das anfallende Oberflächenwasser dezentral zu beseitigen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelangen und Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnung erstellt. Dieser Umweltbericht liegt den Unterlagen als gesonderter Bestandteil der Begründung bei.

Er kommt zum Ergebnis, dass durch Eingriffe in die Schutzgüter Biotope/biologische Vielfalt, Boden/Fläche und Grundwasser ein Ausgleichsbedarf entsteht. Dieser Ausgleichsbedarf ist durch verschiedene Maßnahmen zu decken.

In diesem Zusammenhang wird auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft und in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Der Bericht ist den Unterlagen beigefügt.

Durch die notwendigen Gehölzrodungen und Flächenversiegelungen sind Vögel und Fledermäuse betroffen. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, sodass ein Verstoß nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs 5. BNatSchG verhindert wird.

2. Erdmassenausgleich

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird in der Planung berücksichtigt. Soweit es die Topographie zulässt, werden die neuen Erschließungsstraßen des Baugebietes so angehoben, dass ein Erdmassenausgleich angestrebt wird.

VII. Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

1. Geruchsimmissionsprognose

Böffingen ist sehr ländlich geprägt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist durch die vorhandene Landwirtschaft vorhanden. Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten beauftragt, welches Bebauungsplan-Unterlagen als Bestandteil beiliegt.

Bereits im vorangegangen Bebauungsplanverfahren „Hinterer Esch“ ist man auf die Geruchsbelastung aufmerksam geworden. Eine Entwicklung des Baugebietes wäre von dieser Seite zwar möglich geworden, scheiterte aber an artenschutzrechtlichen Belangen.

Im Zuge neuer Planungen wurde das Plangebiet in enger Abstimmung mit dem begleitenten Fachbüro gesucht. Die Auswahl an potentiellen Flächen ist äußerst gering und scheiterte zusätzlich auch an Eigentumsverhältnissen.

Das Geruchsgutachten kommt zum Ergebnis, dass in dem nun vorliegenden Plangebiet im Großteil die Immissionswerte von 15% nicht überschritten werden. Der Immissionswert nach TA Luft bleibt eingehalten.

Lediglich im westlichen Teil das Plangebietes wird der Immissionsgrenze überschritten. Es handelt sich hierbei aber um ein privates Vorhaben, welches räumlich und funktional der ansässigen Landwirtschaft in Oberiflinger Straße 6 zuzuordnen ist. Das Grundstück wird durch den Eigentümer und Betreiber selbst bebaut. Dieses Vorhaben sollte ursprünglich in einem separaten Bebauungsplan behandelt werden, konnte nun aber in das nun vorliegende Plangebiet mit aufgenommen werden.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Für die bauliche Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Böffingen ist sehr ländlich geprägt, wodurch der junge Gebietstypus des dörflichen Wohngebietes sehr gut zur bestehenden Dorfstruktur passt. Die Nebenerwerbslandwirtschaft ist in Böffingen gut vertreten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelänge und Bauweise

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale Nutzung der Grundstücke gewährleistet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Die BauNVO sieht für dörfliche Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 vor. Es handelt sich hierbei um Orientierungswerte. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bereits dicht bebaut werden kann. Zumal Nebenanlage auch außerhalb des Baufensters zulässig sind und das Baufenster selbst auch großzügig gefasst ist. Entsprechend dem Ortsbild soll an dieser Ortsrandlage nun eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Grünflächenanteilen entstehen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) geregelt. Die Bauflächen werden in unterschiedliche Teilflächen gegliedert (MDW 1, 2 und 3). Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 und MDW 2 wird die Bezugshöhe über die Höhe der Achse der zukünftigen Erschließungsstraße ermittelt. Dadurch wird im bebauten Zustand ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet. Als Bezugshöhe für MDW 3 gilt die natürliche Höhe an der höchst gelegenen Gebäudeecke.

Für alle Teilbereiche sind unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Zufahrt zum Baugrundstück von MDW 3 ist vom Bauherren selbst herzustellen. Aus diesem Grund wurde die Wandhöhe im Vergleich zu MDW 2 etwas erhöht. Es ist eine größere Flexibilität erforderlich, um mit der schwierigen Topographie umzugehen.

Die Dachformen sind freigestellt. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Firsthöhe bzw. zur maximalen Wandhöhe getroffen. Damit wird die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern gewahrt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Damit wird die festgesetzte Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken erleichtert.

Des Weiteren werden abweichende Festsetzungen bezüglich Garagen und Carports ohne Abstandflächen getroffen. Aufgrund der Topographie des Geländes wären diese in Teilen des Gebietes ansonsten nicht möglich. Dabei werden der Bezugspunkt der Gesamthöhe und die Wandfläche an die topografische Situation angepasst. Es wird voraussichtlich nicht möglich sein, bei allen Baugrundstücken von MDW 2 ein Garage und Carport ohne Abstandsflächen in Senkrechtstellung umzusetzen. Eine Erhöhung der Wandfläche auf das durch die Topographie benötigte Maß wäre unverhältnismäßig hoch.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO.

6. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernleitungen unzulässig sind.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserfluss

Um eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen.

8. Verkehrsflächen

Zur Herstellung und zum Schutz der Verkehrseinrichtungen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Abzweigend von der Kreisstraße werden verschiedene landwirtschaftliche Flächen erschlossen. Die Zufahrten bestehen bereits und sollen weiterhin zulässig sein.

9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzung zum Schutz erlassen. Die Regelungen beinhalten das Verbot von Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeit, Festsetzungen zu Beleuchtungen, Verhängen von Vogelkästen und Fledermaushöhlen und die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes (Hausbaum) je Baugrundstück.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu bieten eine moderne Bauweise umzusetzen, ist die Wahl der Dachform und Dachneigung im gesamten Plangebiet freigestellt.

2. Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Flachgeneigte Dächer sind aus ökologischen Gründen zu begrünen.

Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den örtlichen Bauvorschriften Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Damit die Verträglichkeit im Gebiet gewährleistet bleibt, dürfen diese nur unbeleuchtet ausgeführt werden und maximal 1 qm pro Betrieb groß sein.

Automaten entsprechen nicht dem Charakter des Dörfliches Wohngebiets und werden deshalb ausgeschlossen.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5.1. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen. Um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen werden weitere Festsetzungen zur Ausführung der Einfriedungen getroffen.

5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung der Gärten, sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Um die versiegelte Fläche zu minimieren und mehr Wasser versickern zu lassen sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5.3. Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Festsetzungen zu Geländemodellierungen und Stützmauern getroffen werden.

Trotz allem ist ein starkes Gefälle im Plangebiet festzustellen, welches durch Stützmauer und Aufschüttungen abgefangen werden muss. Demzufolge sind die maximalen Höhen der zu erwartenden Topographie angepasst.

5.4. Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

8. Erhöhung der Stellplatzpflicht für Wohnungen

Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet, ist pro Haushalt meist mehr als ein Fahrzeug verfügbar. Um parkende Fahrzeuge im Öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzpflicht notwendig. Des Weiteren sollen zur Vermeidung von Behinderungen für den Winterdienst und für Müllfahrzeuge in dieser hängigen Lage mehr Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Aufgestellt:

Glatten, den 09.07.2024

Geändert:

Glatten, den 13.05.2025

Anerkannt und ausgefertigt:

Glatten, den ……..

……..
Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten