

**GEMEINDE GLATTEN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"JUNGE ÄCKER - 3. ÄNDERUNG"**

**in Glatten**

**BEGRÜNDUNG**

21.11.2017

**GEMEINDE GLATTEN**  
**Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"JUNGE ÄCKER - 3. ÄNDERUNG"**  
**BEGRÜNDUNG**

---

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Junge Äcker' im Jahre 2001 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung und Erweiterung der Fa. Schmalz in Glatten geschaffen und die bauliche Entwicklung des Betriebes in Richtung Nordwesten vorbereitet. Ein erster Bauabschnitt wurde umgehend realisiert.

Im Jahre 2006 wurde dieser Bebauungsplan mit einer 1. Änderung an die geänderten betrieblichen Erfordernisse angepasst und u.a. zur Energieversorgung ein Standort für eine Hackschnitzelanlage ausgewiesen und in Betrieb genommen sowie eine Anlage zur Nutzung der Wasserkraft mit den zugehörigen Seitenflächen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Auch diese Anlage ist in Betrieb.

Außerdem wurde durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes eine neue Betriebszufahrt über den neu erstellten Damm eines Hochwasserrückhaltebeckens an der Glatt zugelassen und so die Ortslage von Glatten insbesondere vom LKW-Lieferverkehr entlastet.

Inzwischen ist das Baufenster für die Erweiterung der Betriebsanlagen zu etwa 80 % bebaut. Um den Parkplatzbedarf für die entsprechend angestiegene Zahl der Mitarbeiter decken zu können, wurde eine 2. Änderung des Bebauungsplanes für den südöstlichen Rand des Bebauungsplanes durchgeführt, um sowohl eine Erweiterung der Parkplatzflächen als auch die Option für die Errichtung eines Parkhauses zu ermöglichen. Dieses Änderungsverfahren wurde im Oktober 2016 abgeschlossen.

Das aktuelle Werksentwicklungskonzept der Firma Schmalz sieht für den Standort Glatten weiteren Entwicklungsbedarf, der über die bisher zulässigen Bau- und Verkehrsflächen im Plangebiet hinaus geht. Zum einen werden weitere Produktionshallen und die Erweiterung des Hochregallagers erforderlich, zum anderen soll der Zufahrtsbereich optimiert werden und weitere Aufstellmöglichkeiten für den LKW-Lieferverkehr geschaffen werden. Während sich ein erster Realisierungsabschnitt für die Erweiterung von Produktionshallen und Hochregallager noch innerhalb der bestehenden Betriebsumfahrt aber bereits außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegt, geht der zweite Realisierungsabschnitt darüber hinaus und greift auch in bisher festgesetzte Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Junge Äcker – 1. Änderung' ein.

Zur Sicherung der betrieblichen Entwicklung und Erhaltung des Standorts hat der Gemeinderat von Glatten deshalb in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2016 beschlossen, ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Junge Äcker' einzuleiten.

Da zwischenzeitlich nach Aussage der Fa. Schmalz davon auszugehen ist, dass auch für die noch nicht errichteten Bürogebäude 3 bis 5 ein weiterer Raumbedarf entsteht, soll hier jeweils eine zusätzliche Büroebene vorgesehen werden. Damit geht die künftige Gebäudehöhe um ca. 3,5 m über die bisher zulässige Gesamthöhe von 19,5 m gemessen ab EFH hinaus. Der Bebauungsplan soll deshalb bezüglich der Höhenfestsetzung für die Bürogebäude im vorliegenden Änderungsverfahren ebenfalls angepasst werden.

Außerdem soll am Ende des 1. Bauabschnitts zur Erweiterung der Produktionsgebäude ein zusätzliches Haltenfeld errichtet werden, das über die Baugrenzen des ursprünglichen Vorentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes hinaus geht. Deshalb wird die Baugrenze am nördlichen Rand begradigt, so dass eine bessere bauliche Ausnutzung der Gewerbefläche ermöglicht wird.

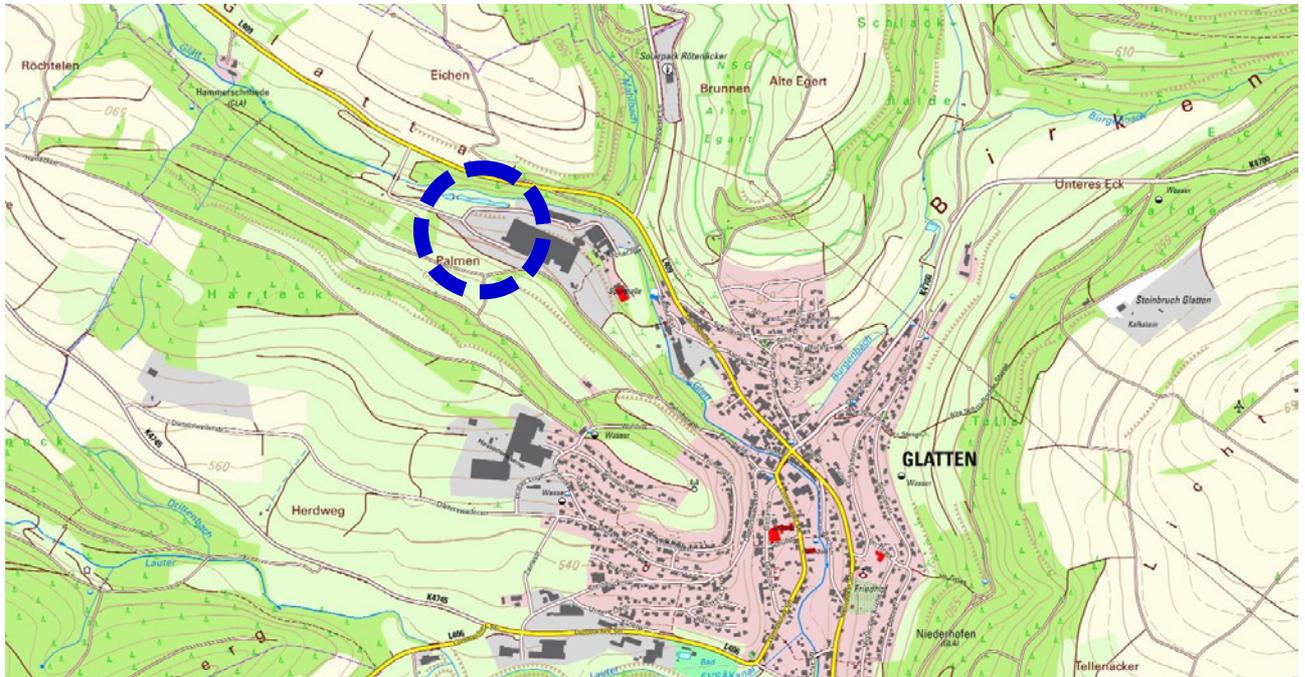
Nachdem das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht eingeleitet wurde, hat der Gemeinderat der Gemeinde Glatten in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2017 den geänderten Vorentwurf gebilligt und beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Junge Äcker' in der überarbeiteten Fassung einzuleiten.

Das Bebauungsplan-Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Glatten im Bereich des Glattals südlich des Gewässers und umfasst gewerblich genutzte Flächen einschließlich Betriebszufahrten sowie südlich und südwestlich angrenzende Hangflächen, die von Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Wegen eingenommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1794 und 999/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,889 ha.

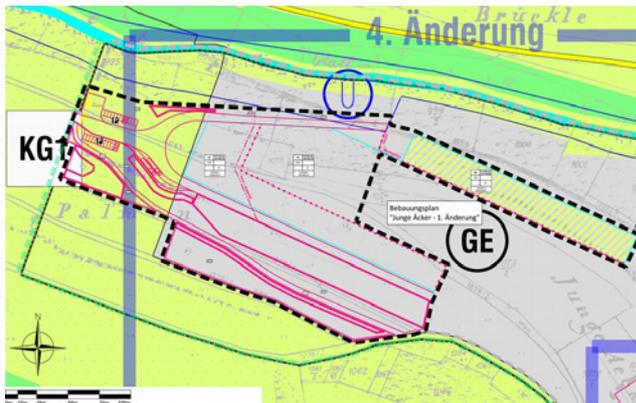


Er wird begrenzt:

- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 1796 und 1794 (Teilfläche)
- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 1791, 1794 (Teilfläche), 999/1 (Teilfläche) und 1000
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1003/1, 1000, 999/1 (Teilfläche)
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 9991/1 (Teilfläche), 1795 (lw. Weg, Teilfläche) und 1794 (Teilfläche).

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 einschließlich 1. bis 8. Änderung sind die geplanten baulichen Erweiterungsflächen als bestehende Gewerbefläche eingetragen. Die Zufahrt über den zwischenzeitlich fertiggestellten Hochwasserdamm an der Glatt westlich des Plangebietes ist nicht enthalten. Dieser Damm mit Zufahrt ist auf Basis anderer Rechtsverfahren genehmigt worden und schließt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Junge Äcker, 1. Änderung' an. Dort ist der Anschluss ebenfalls dargestellt. Die Darstellungen des genehmigten FNP 2015 sind in diesem Bereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aktuell.



Ausschnitt aus dem genehmigten FNP 2015  
einschl. 1. bis 8. pkt. Änderung



Ausschnitt aus dem FNP 2030  
(Entwurf zur Offenlage)

Im Entwurf der generellen Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes sind dagegen die Flächenabgrenzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenso enthalten wie das Dammbauwerk mit der genehmigten öffentlichen Zufahrt. Der vorliegende Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (magenta-Linierung) geht mit seinen Verkehrsflächen (LKW-Aufstellfläche und südlicher PKW-Parkplatz) nur geringfügig über die Abgrenzung des FNP-Entwurfs hinaus (siehe Markierungen).

Die vorliegende geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Junge Äcker' kann damit noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden bzw. über das aktuelle Verfahren zur generellen Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes als Änderung im Parallelverfahren zulässig sein.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Oberes Glattal' mit Rechtsverordnung vom 23.04.1990, letzte Änderung vom 28.01.2000, schließt unmittelbar an den westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Westlich und südlich grenzt unmittelbar ein regionaler Grünzug an.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den größten Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Junge Äcker – 1. Änderung' vom 09.02.2007.

Lediglich eine kleine Teilfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Zufahrtsbereich zum Werksgelände wird neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Dies resultiert aus den aktuellen Katastergrenzen, die von den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Junge Äcker – 1. Änderung' abweichen.

#### 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Junge Äcker - 3. Änderung" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen eines bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb der bestehenden Grenzen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden. Außerdem sollen in diesem Zusammenhang die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für den LKW-Lieferverkehr optimiert werden.

Zusätzlich werden die Höhenfestsetzungen für die Bürogebäude um 3,5 m von 19,5 m auf 23,0 m erhöht, um zusätzliche Ebenen ohne weiteren Flächenverbrauch schaffen zu können.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

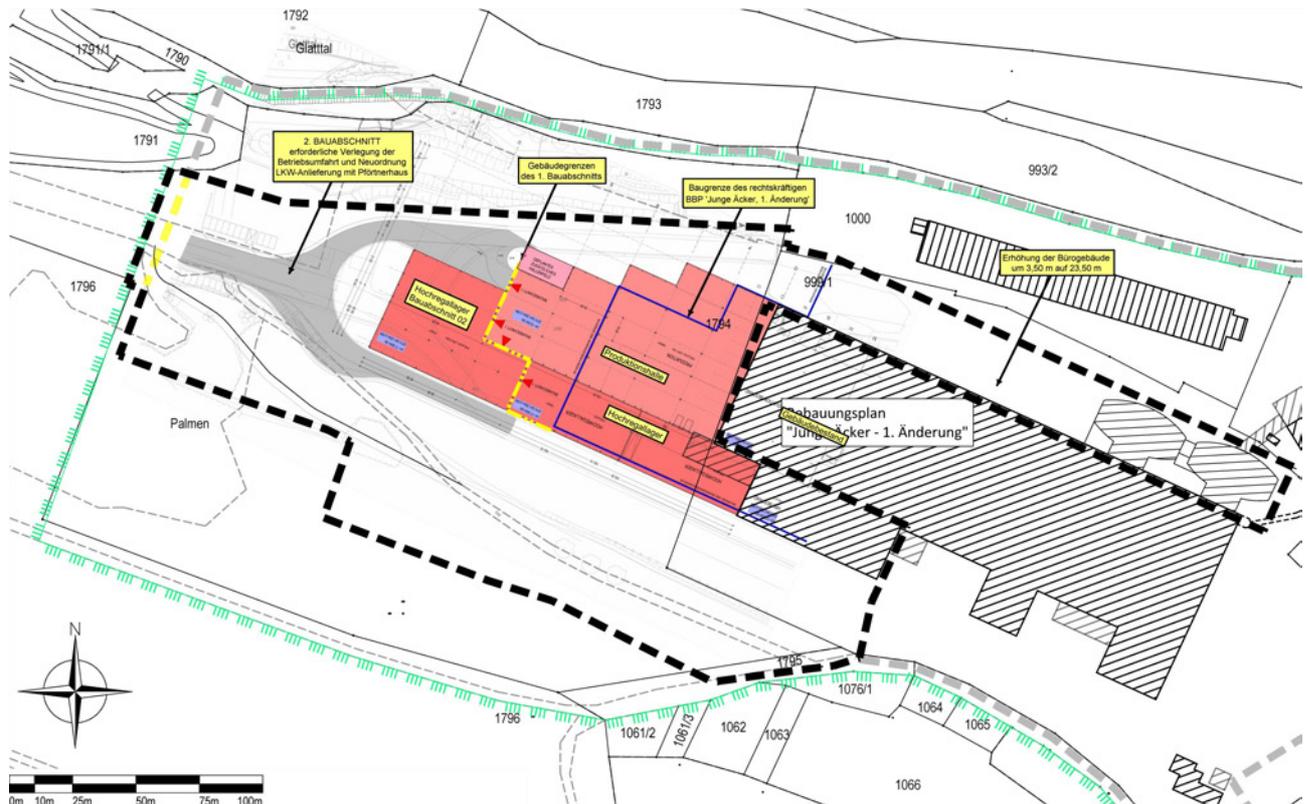
### 5.1. Städtebauliche Konzeption

Gemäß Werksentwicklungskonzept 2025 gliedert sich die kurz- bis mittelfristige bauliche Entwicklung in zwei Abschnitte.

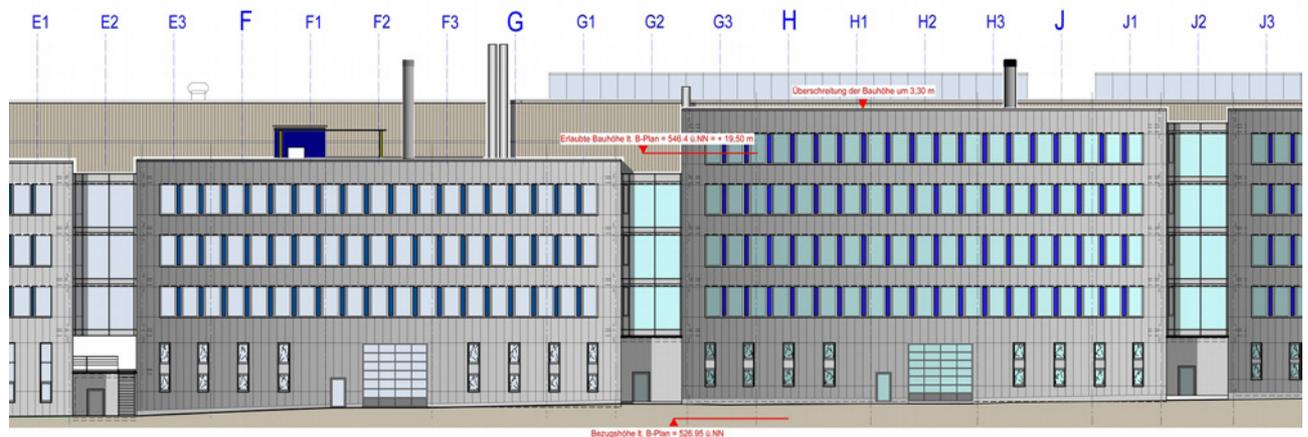
Im ersten Abschnitt wird eine Erweiterung des bestehenden Hochregallagers um 100 m in Richtung Nordwesten erforderlich, zusammen mit einer Erweiterung der Produktionshallen um ebenfalls 100 m. Dabei reichen die Produktionshallen um ca. 40 m über die Baugrenze des rechtskräftigen BPlanes hinaus, das Erweiterung des Hochregallagers um ca. 20 m.

Die Gebäude-Erweiterungen finden innerhalb der bestehenden Werksumfahrungen statt, so dass keine Ergänzung bzw. Veränderung der verkehrlichen Anlagen erforderlich wird. Jedoch müssen die Baugrenzen angepasst bzw. erweitert werden und eine geänderte Höhenfestsetzung für das geplante bzw. das bereits bestehende Hochregallager eingetragen werden (bisher 10,0 m, neu 17,0 m).

Da auch im Bereich der Bürotrakte ein zusätzlicher Flächenbedarf absehbar ist, werden die Höhenfestsetzungen für die Bürogebäude um 3,50 m von 19,50 m auf 23,00 m erhöht, um zusätzliche Ebenen ohne weiteren Flächenverbrauch schaffen zu können.



Ausschnitt aus der Hochbauplanung Architekturbüro Schneider, Stand 02.11.16



Ansicht Erweiterung Bürogebäude - Architekturbüro Schneider, Stand 02.11.16



Auszug aus dem rechtskräftigen BBP mit überlagerten Flächen des 1. Bauabschnitts

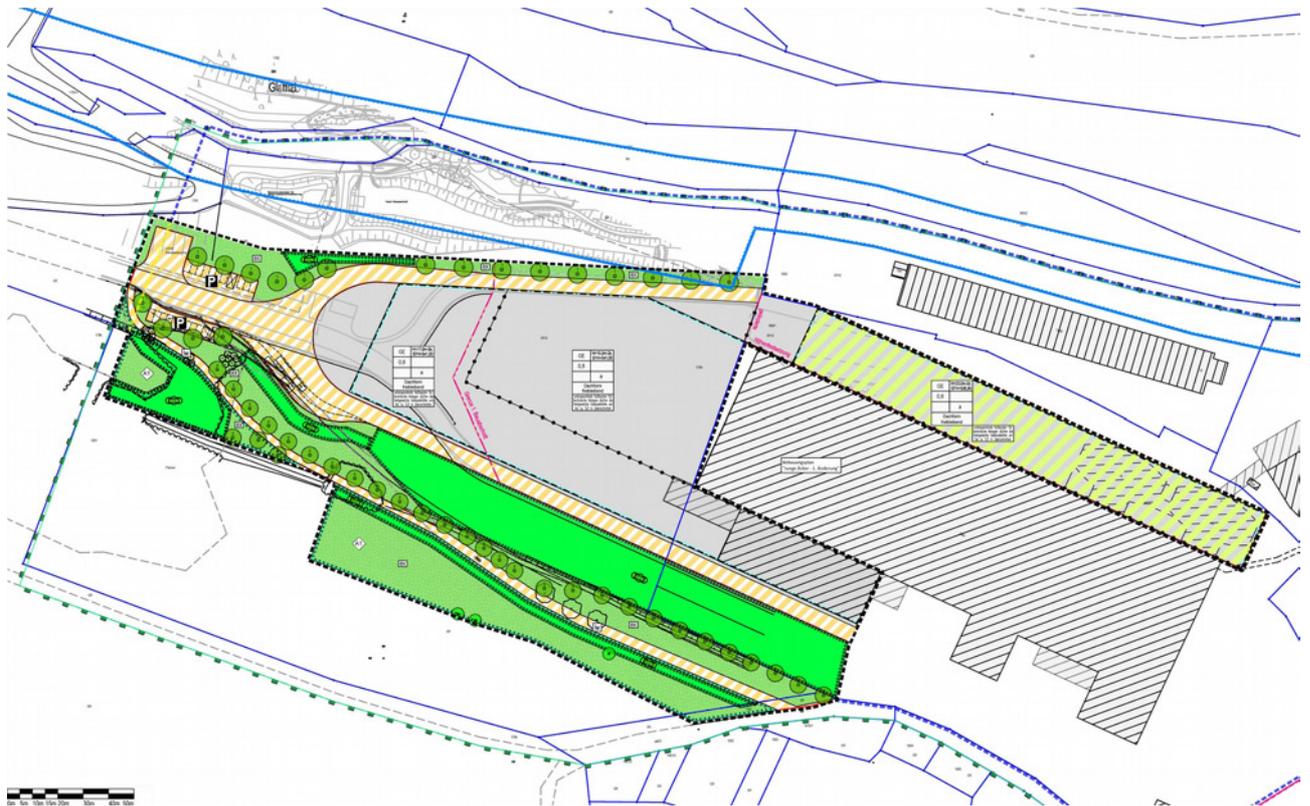
In diesem Zusammenhang wird auch das bereits bestehende Hochregallager, das über eine Ausnahmege-  
nehmigung zugelassen wurde, mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Junge  
Äcker' einbezogen.

Mittelfristig besteht ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf, der über einen zweiten Bauabschnitt gedeckt wer-  
den muss. Es werden zusätzliche Flächen für das Hochregallager benötigt, hierfür muss die bestehende Be-  
triebsumfahrt am südwestlichen Rand in den Hangbereich hinein verlegt werden. Betroffen sind hiervon auch  
festgesetzte Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auch der bestehende landwirtschaftliche Weg, der südlich außerhalb des Betriebsgeländes verläuft, muss  
dann weiter Richtung Westen verlegt werden.

Die verbleibenden Grünflächen mit Pflanzgebots-, Pflanzbindungs- und Pflegeflächen werden analog der  
bisherigen Grünordnungsplanung verschoben und dienen damit auch der Eingrünung und landschaftlichen  
Einbindung des Betriebsgeländes.

Der Zufahrtsbereich wird in diesem Zusammenhang neu organisiert, es sollen zusätzliche Aufstellspuren und  
Wendemöglichkeiten für den LKW-Lieferverkehr angeboten werden und ggf. der Standort des Pfortnerhäus-  
chens optimiert werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf zur 3. Änderung

Die hierfür erforderlichen Anpassungen des Bebauungsplanes finden allesamt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes statt, lediglich eine kleine Teilfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> am westlichen Rand des Plangebiets im unmittelbaren Zufahrtsbereich wird neu mit einbezogen.

Diese Teilfläche befindet sich noch außerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

## 5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

Es gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Junge Äcker – 1. Änderung' mit Rechtskraft vom 09.02.2007, da bereits ein Großteil der gewerblichen Entwicklung auf Basis dieses Bebauungsplanes entstanden ist und für diese Grundzüge der Planung kein Änderungsbedarf besteht.

Im zeichnerischen Teil wird in Ergänzung der flächenhaften Erweiterung für die südwestliche hangseitige Teilfläche eine zulässige Gebäudehöhe von 17,0 m eingetragen anstelle der bisher zulässigen 10,0 m. Dies betrifft den Bereich des bereits bestehenden Hochregallagers und die nordwestlichen Teilflächen, die für die Erweiterung des Hochregallagers vorgesehen sind.

Für die Teilfläche der Bürogebäude wird eine zulässige Gebäudehöhe von 23,0 m eingetragen anstelle der bisher zulässigen 19,5 m.

Dabei dürfen jeweils untergeordnete notwendige Aufbauten für technische Anlagen (Aufzüge etc.) die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten. Dies wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils ergänzt.

Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten für die Gebietserweiterung wird außerdem die Ziffer 16 der planungsrechtlichen Festsetzungen zusätzlich neu aufgenommen. Sie wird jedoch auf dem Planteil eingetragen und beinhaltet die Regelung, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen erforderliche Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen sind.

## 5.3. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

Es gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Junge Äcker – 1. Änderung' mit Rechtskraft vom 09.02.2007, da bereits ein Großteil der gewerblichen Entwicklung auf Basis dieses Bebauungsplanes entstanden ist und für diese Grundzüge der Planung kein Änderungsbedarf besteht.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert von Nordwesten über die öffentliche Zufahrtsstraße auf dem Damm des Hochwasserrückhaltenbeckens an der Glatt.

Für den ersten Erweiterungsabschnitt der Produktionsgebäude werden keine Änderungen in den bestehenden Verkehrsanlagen erforderlich.

Bei Realisierung des zweiten Erweiterungsabschnittes sind die innerbetrieblichen privaten Verkehrsflächen anzupassen. Auch bestehende landwirtschaftliche Wege außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes sind dann zu verlegen.

## 7. Ver- und Entsorgung

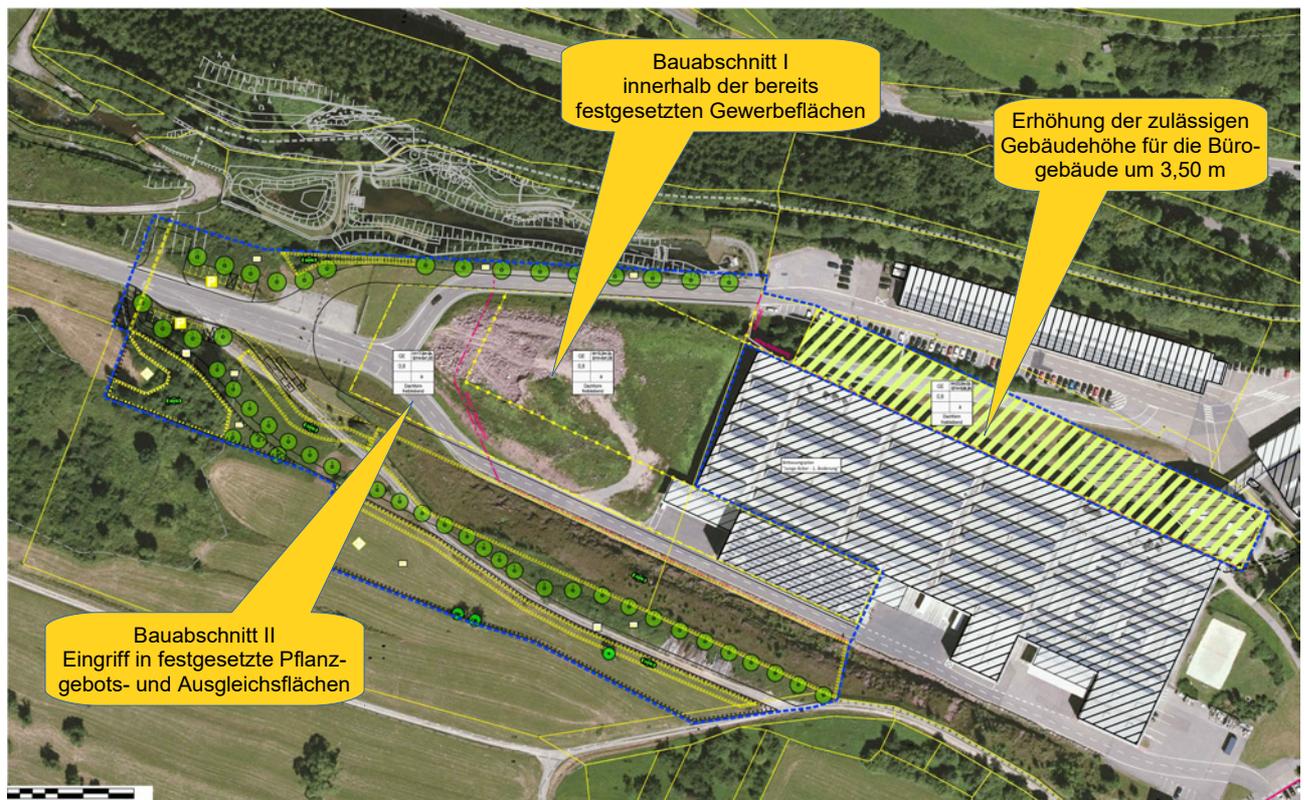
Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen ist über die bereits bestehenden Anlagen gesichert.

Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung wird auf Grundlage der geplanten Erweiterungsflächen parallel zum Bebauungsplan-Verfahren überarbeitet bzw. aktualisiert und mit der Fachbehörde abgestimmt.

## 8. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die geplante bauliche Erweiterung, insbesondere im Zuge des zweiten Bauabschnitts, werden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft vorbereitet, für die ein entsprechender Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erbringen ist. Hierfür wird ein Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Dieser wird derzeit erarbeitet und den Unterlagen als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt.

Da es sich um zwei zeitlich getrennte Realisierungsabschnitte handelt, wird auch die Bilanzierung getrennt nach zwei Bauabschnitten vorgenommen und jeweils gesonderte Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Als Grundlage für die Bewertung von Eingriff und Ausgleich gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 'Junge Äcker – 1. Änderung', auf die auch der rechtskräftige Bebauungsplan verweist.



Luftbildplan mit überlagertem Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes, pink: Grenze 1. Bauabschnitt

Die Festlegung planexterner Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, sofern erforderlich, im weiteren Verfahren.

## 9. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Es wird ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Sofern hieraus zusätzliche Maßnahmen abzuleiten sind, werden diese als Ergänzung in die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

## 10. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Gewerbebetriebs.

## 11. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren und die Erschließung werden von der Gemeinde übernommen.

## 12. Zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan

M 1 : 2.500

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 500 i.O.

### Aufgestellt:

Empfingen, den 22.11.2016

### Ergänzt:

Empfingen, den 24.01.2017

### Geändert:

Empfingen, den 25.04.2017

### Zuletzt geändert:

Empfingen, den 21.11.2017  
(Fassung Satzungsbeschluss)

### Anerkannt und ausgefertigt:

Glatten, den .....

.....  
Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister



Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen