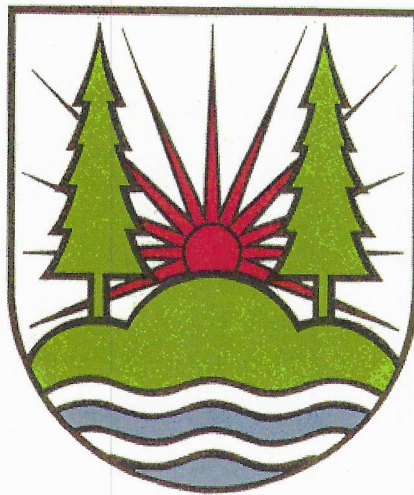


Landkreis Calw

Gemeinde Schömburg



4. Änderung / Fortschreibung

Flächennutzungsplan

Schömburg

auf

Gemarkung Oberlengenhardt

Begründung und Lageplan

zur „4. Änderung des Flächennutzungsplans Schömberg“ auf Gemarkung Oberlengenhardt

Hinweis / Allgemeines

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von § 1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist.

Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bildet der Bebauungsplan, der als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung trifft.

Um einen Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan aus einem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss es im Regelfall eine zeitliche Priorität des Flächennutzungsplans geben. Durchbrochen wird diese gesetzlich im BauGB angelegte Chronologie von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nur im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen:

- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| § 8 Abs. 2 S. 2 | BauGB - selbstständiger Bebauungsplan |
| § 8 Abs. 3 S. 1 | BauGB - Parallelverfahren |
| § 8 Abs. 4 | BauGB - vorzeitiger Bebauungsplan |

Die „4. Änderung des Flächennutzungsplan Schömberg“ steht im Kontext mit dem Bebauungsplan „Hausäcker – Erweiterung“ in Oberlengenhardt. Das Verfahren wird nach § 8 Abs. 3 S.1 BauGB (Parallelverfahren) durchgeführt.

Einleitung

Die Gemeinde Schömberg ist ein heilklimatischer Kneippkurort mit 4 Ortsteilen. Sie liegt auf der Enz - Nagoldplatte an der Pforte des Schwarzwaldes zwischen Calw und Pforzheim.

Oberlengenhardt ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Schömberg mit rund 500 Einwohnern. Er liegt ca. 1 km südwestlich von der Muttergemeinde entfernt. Bis heute konnte sich der Ort die typische Siedlungsform als Waldhufendorf bewahren und hat immer noch einen sehr ländlich geprägten und idyllischen Charakter. Dieser Charakter soll durch behutsame städtebauliche Entwicklungen speziell auch beim Eingriff durch neue Baulanderschließungen in den Außenbereich erhalten bleiben.

Grund der Flächennutzungsplanänderung / Fortschreibung

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schömberg vorgesehenen Flächen für den Wohnungsbau können derzeit nicht entsprechend umgesetzt werden, weil sich die wenigen Bauplätze in privater Hand befinden und nicht zum Verkauf stehen. Sie werden für Kinder und Erben der Eigentümer vorgehalten.

Seit längerer Zeit versucht die Gemeindeverwaltung Schömberg daher Wohnbauflächen im Kernort und den Ortsteilen zu erschließen und Baugebiete auszuweisen.

Trotz intensiver Bemühungen z. B. mit dem Baugebiet „Hausäcker“ in Schömberg, dem Baugebiet „Kapfenhardter Straße“ in Langenbrand oder dem Baugebiet „Mainzer Straße“ in Schwarzenberg ist es der Gemeinde bisher nicht gelungen, die hier angestoßenen Bebauungsplanverfahren zur Genehmigung bzw. Umsetzung zu bringen. Weitere in Frage kommende Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

In Oberlengenhardt stellt sich die Situation etwas anders dar. Es besteht die Aussicht, ein kleines dem Charakter des Ortes entsprechendes Baugebiet zu entwickeln. Mit dem vor Jahren getätigten Erwerb der Flst. 129/2 und 123/4 durch die Gemeinde Schömberg und durch die Mitwirkung und des Einverständnisses des Eigentümers des südlichen Nachbargrundstückes sind Voraussetzungen für die mögliche Erschließung des Plangebiets geschaffen worden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Waldhufenweges an. Durch seine Lage ist es zudem gut an den Kernort Schömberg und an das überregionale Verkehrsnetz angebunden sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut vernetzt. Weitere Eigentümer sind am Verfahren nicht beteiligt, was das Bebauungsplanverfahren, die Umlegung und die Erschließung des Baugebiets erheblich erleichtert.

Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Oberlengenhardt beizutragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer behutsamen Wohnbebauung soll durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die Gemeinde Schömberg die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Außerdem kommt die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Schaffung von Wohnraum nach. Der Gemeinde liegen Wartelisten mit Kaufinteressenten vor, die schon jetzt nicht vollumfänglich bedient werden können. Durch Ausweisung des Baugebiets soll der Zuzug von jungen Familien gefördert und nachhaltig unterstützt werden.

Parallele Aufstellung des Bebauungsplans

Um eine städtebauliche geordnete Bebauung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg in seiner Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB im Regelverfahren und einer Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Nr. 7 LBO aufzustellen. Parallel dazu soll die „4. Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans Schömberg“ durchgeführt werden.

Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Schömberg sind alle Flächen der Gemeinde Schömberg samt den Ortsteilen enthalten und entsprechend ihrer unterschiedlichen Arten der Nutzungen dokumentiert. Der Flächennutzungsplan Schömberg ist seit 21.07.2003 rechtskräftig, seine 3. Fortschreibung ist vom März 2014. Um den oben angeführten Bebauungsplan

„Hausäcker – Erweiterung“ in Oberlengenhardt zur Rechtskraft zu bringen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sollen in ein (WA) Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die vorgelegte Änderung / Fortschreibung ist die 4. Änderung / Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung / Fortschreibung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 die 4. Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplan Schömberg beschlossen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat die Fachbehörde für Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamts Calw, Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese Bedenken und Anregungen wurden zusammen mit der Fachbehörde abgearbeitet und sind nach der Abwägung durch den Gemeinderat Schömberg in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Die Gemeinde Schömberg hat nach Aufforderung durch das Landratsamts Calw im Zuge der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Hausäcker - Erweiterung“ in Oberlengenhardt eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms der Landesstraße L 346 auf das heranrückende allgemeine Wohngebiet in Auftrag gegeben. Hierbei sollen gemäß Landratsamt Calw die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden. Ansonsten sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Das Gutachten wurde von der DEKRA-Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien aus Stuttgart durchgeführt

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Zum Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht werden von der HPC AG, Niederlassung Rottenburg durchgeführt und erstellt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

Durch die Erschließung des Plangebiets entsteht mit allen damit verbundenen Maßnahmen ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Büro HPC AG, Schütte 12 – 16, aus 72108 Rottenburg beauftragt. Notwendige Maßnahmen wurden im Lageplan und im Textteil zum Bebauungsplan „Hausäcker – Erweiterung“ Oberlengenhardt festgesetzt.

Belange der Landwirtschaft

Im weiteren Verfahren wurden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleich- Bewertung der erforderliche Kompensationsbedarf für die entfallende landwirtschaftliche Fläche und die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter ermittelt. Der Grünordnungsplan schlägt geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vor. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange durch den Gemeinderat wurden die gutachterlich ermittelten Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Flächenbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausäcker-Erweiterung“ Oberlengenhardt umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha. Die Flächen werden bisher i. W. landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten befindet sich eine Gewerbehalle mit einem geschotterten Hof. Westlich davon liegt ein geschotterter Lagerplatz. Der nordöstliche Rand des Plangebiets wird bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberlengenhardt IV“ überplant; er setzt dort eine Obstwiese fest. Der südöstliche Rand des Plangebiets wird bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewann Hausäcker“ überplant; dort sind Gärten festgesetzt. Lage des Plangebiets – Seite 15 – zum Gutachten Nr. 2181504(3c) Bebauungsplan „Hausäcker-Erweiterung“, Schömberg-Oberlengenhardt Begründung Teil II: Umweltbericht HPC_2181504_Gu(3c).docx Für die Darstellung der geplanten Flächeninanspruchnahme werden die aktuellen Nutzungen sowie die Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zugrunde gelegt. Sie sind in Tabelle 1 gegenübergestellt. Die angegebenen Flächen sind Grundlage für die schutzgutbezogene Betrachtung der Beeinträchtigungen sowie für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen.

Rücknahme von Flächenausweisungen auf Gemarkung Bieselsberg

Zum Ausgleich der neuen Flächen als (WA) Allgemeines Wohngebiet werden auf der Gemarkung Bieselsberg die im FNP 2003 als Wohnbauflächenreserven vorgesehen Flächen B2, B5 und eine Mischgebietsfläche, im Lageplan mit M1 bezeichnet, zurückgenommen.

Berechnung der Flächen für den Ausgleich

Geltungsbereich Bebauungsplan

Bereich	Bestand		Planung
Gebäude, Nebenanlagen			
befestigte Hof-/Lager-/ Stellplatzfläche	1.850 m ²		7.280 m ²
Freifläche	20.470 m ²		13.410 m ²
Verkehrsfläche	270 m ²		1.900 m ²
Summe	22.590 m²		22.590 m²

(aus dem Umweltbericht entnommen)

Ausgleichsflächen

Bereich Bieselsberg			Größe Fläche
Flst. 158 (Teilfläche)		ca.	6.078 m ²
Flst. 159/1 (Teilfläche)		ca.	2.059 m ²
Flst. 159/2 (Teilfläche)		ca.	1.840 m ²
Flst. 56/4			1.740 m ²
Flst. 56/2			870 m ²
Flst. 56/1			3.585 m ²
Flst. 155/4 (Teilfläche)			4.367 m ²
Flst. 156			8.543 m ²
Summe			29.082 m ²

Für Bauland, Verkehrsfläche in Anspruch genommene Flächen (B-Plan)

Gebäude, Nebenanlagen			
befestigte Hof-/Lager-/ Stellplatzfläche			7.280 m ²
Verkehrsfläche			1.900 m ²
Summe			9.180 m ²

Flächenzuführung:	29.082 m ²
Flächenentnahme:	22.590 m ²
Flächenüberschuss:	6.492 m ²

Regionalplan

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald ist am 12. Mai 2004 von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Nordschwarzwald beschlossen worden und seit dem 21.03.2005 verbindlich. Schömburg ist im Regionalplan als Kleinzentrum definiert und befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim. Der Regionalplan legt im Leitbild für die wirtschaftliche Entwicklung fest, dass die Region Nordschwarzwald zu einem zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt werden soll.

Bezeichnung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan erhält die Bezeichnung „4. Fortschreibung Flächennutzungsplan Schömberg“.

Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanänderung

Siehe Bebauungsplan „Hausäcker-Erweiterung“.

Anerkannt:

Schömberg

den, 23. Feb. 2022

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Schömberg

den, 23. Feb. 2022

Gemeinde Schömberg

Matthias Leyn
Bürgermeister



Aufgestellt:

Altensteig

den 11.02.2022

Geoingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel.- Nr. 07453/8380

E-mail altensteig@geoingenieurbuero.com