

Bebauungsplan Schuppengebiet „Bühl“, 1. Erweiterung Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	5
5	Hinweise.....	6
6	Pflanzlisten	8
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	9
8	Begründung Teil A allgemein.....	12
	Begründung Teil B - Umweltbericht mit Grünordnungsplan	Anhang
	Begründung Teil B - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 08. Oktober 2019

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 26.07.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 23.08.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 23.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 26.08.2019	bis 27.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 06.08.2019	bis 27.09.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet für Schuppen (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

Landwirtschaftliche Lagerhallen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie die Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln.

Je Grundstück ist die Errichtung einer oberirdischen baulichen Anlage in Form eines Schuppens zulässig. Weitere Nutzungen können zugelassen werden, wenn sie dem Charakter des Schuppengebietes entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 30 m.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeintrag zu wählen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Oberirdische Nebenanlagen, sind nicht zulässig.

Unzulässig sind zudem Einrichtungen, die eine Versorgung durch Anlagen für Strom, Heizung oder Entwässerung voraussetzen sowie Windenergieanlagen, Antennen und Masten.

Wohnwagen, Zelte, Wohnmobile u.ä dürfen nicht abgestellt und auch nicht anstelle von Schuppen benutzt werden.

8. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässige Versickerungsanlagen sind Flächenversickerung und Muldenversickerung.

Nicht zulässig sind Sickerschächte und Rigolen.

Die Hinweise zur Versickerung in Kapitel 5 (Hinweise) sind zu beachten.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden ausschließlich zur Einbindung baulicher Anlagen zugelassen.

10. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht bebaut und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche sind je Grundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1 oder 2, Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm) zu pflanzen. Zusätzlich sind 50 % der Pflanzgebotsfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 (Qualität mind. 5 Triebe, Größe mind. 80 cm) im Abstand 1 x 1,5 m zu bepflanzen.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung des Plangebietes

Innerhalb der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind je Grundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1 oder 2, Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm) zu pflanzen. Das Grünland ist zu einer Saumvegetation zu entwickeln. Die Mahdhäufigkeit ist auf 1 Schnitt im Jahr zu reduzieren. Der Schnitt darf nicht vor dem 31.07. erfolgen. Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
---	Bauweise

zulässige max. Gebäudehöhe
Dachform, Dachneigung

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ (WSG-Nr-Amt: 417.229) des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenberggruppe, der Heuberg-Wasserversorgung rechts der Donau und der Gemeinde Beuron.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 10.05.1989 sowie die Änderung vom 20.01.1993 sind zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Plangebietes als „Schuppegebiet“ wird ausdrücklich auf die Verbote der genannten Verordnungen bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächenwasser) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG). Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Oberjura-Massenkalke. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Umfeld des Planungsgebiets besteht Kenntnis über Dolinenstrukturen. Dolinen und Dolinenfelder, abflusslose Karstwannen, Bachschwinden sowie Trockentäler stellen Bereiche dar, von denen eine erhöhte Gefährdung ausgeht.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarsungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

6. Entwässerung

Sollte der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Einstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

7. Starkregenerisikomanagement

Das geplante Vorhaben befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

Die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“ wird empfohlen.

8. Waldabstand

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten unmittelbar an Wald. Die festgelegte Baugrenze unterschreitet für die zwei westlich gelegenen Schuppenplätze den gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Gebäude sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig.

Auf die Gefahren der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes durch potenziellen Baumfall und der Brandgefahr wird hingewiesen.

9. Artenschutz

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird durchgeführt, um die Gefährdung der lokalen Populationen der Feldlerche zu vermeiden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der betreffenden Art erhalten zu können (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang).

CEF-Maßnahme 1:

Entwicklung eines insgesamt ca. 10 m breiten Buntbrachestreifens zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Obstbäume

Äpfel: in den Sorten Boiken Bohnapfel Brettacher Grahams Jubiläumsapfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Sonnenwirtsapfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Welschisner Wiltshire Winterrambour	Birnen: in den Sorten Doppelte Phillips Fäßlesbirne Gelbmöstler Oberösterreich Palmischbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne	Steinobst: Ontariopflaume Königin Viktoria Ersinger Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Mirabelle von Nancy Oullins Reneklode Graf Althans Reneklode

Pflanzliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus aria	Mehlbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere



Bebauungsplan Schuppengebiet „Bühl“, 1. Erweiterung

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 08. Oktober 2019

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der Gebäude darf eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die mittlere Geländehöhe in der Längsseite des Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.

Die max. Firsthöhe über der mittleren Geländehöhe der Längsseite des Gebäudes bis OK Firstziegel beträgt 11,00 m.

1.2 Dachform

Zulässige Dachform der Schuppen: Satteldächer.

Zulässige Dachneigung: 15 - 40°

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Schuppen sind **braune oder rotbraune** Materialien zu verwenden. Reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche).

1.4 Fassaden und Wandgestaltung

Die Außenflächen der Fassaden sind als **Holz- Putz- oder Blechfassaden** auszubilden. Außenanstriche sind nur offenporig in gedeckten Farbtönen, die in ihrer Umgebung wenig hervortreten, in braun, grün, olivgrün und beige zulässig. Putzflächen sind nur in hellen Farben zulässig. Reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien, sowie grelle Farbanstriche, ungebrochene Primärfarben, sehr dunkle Farbtöne und stark strukturierte Putzarten sind nicht zulässig

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Oberflächenbefestigung

Die Schuppenzufahrten und befestigten Freiflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus unbelasteten und wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter oder Schotterrasen gestattet. Pflaster, Asphalt u.ä. ist nicht zugelassen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.

3.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

3.3. Stützmauern

Stützmauern sind lediglich für die Einbindung der Gebäude zulässig.

4. Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen u. Masten § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Masten sind im Schuppengebiet nicht zulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen / Abgrabungen sind auf das Minimum zu beschränken, dem Gelände anzupassen und nur zum direkten Gebäude bzw. Straßenanschluss erlaubt. Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden. Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Schuppengebiet auf den Grundstücken wieder eingebaut werden oder auf den dafür vorgesehen Flurstücken aufgebracht werden.

6. Versorgungsanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Es erfolgt keine Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser sowie keine Verlegung von Entwässerungsleitungen durch die Stadt Meßstetten.

7. Feuerstellen

Feuerstellen sind in den Gebäuden und auf den Außenflächen nicht zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

M. Sc. Tristan Laubenstein
FRITZ & GROSSMANN
UMWELTPLANUNG GMBH

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister



Bebauungsplan Schuppengebiet „Bühl“, 1. Erweiterung

8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 08. Oktober 2019

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
1.2	Ausgangssituation	14
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	15
3	Erschließung.....	16
3.1	Verkehrliche Erschließung	16
3.2	Energieversorgung	16
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	16
4	Übergeordnete Planungen.....	16
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	16
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten	17
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	19
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	19
8	Flächenbilanz	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-4:	Bestandsaufnahme Plangebiet	13
Abbildung 5:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)	14
Abbildung 6:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	15
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	16
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	16

Begründung Teil B

Umweltbericht mit Grünordnungsplan.....	Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Stadtteil Hartheim, das bestehende, nunmehr vollständig bebaute Schuppengebiet zu erweitern. Die Erweiterung bietet Platz für 10 Schuppenbauplätze mit einer Größe zwischen 787 m² und 999 m². Diese sollen der Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen. Hinzu kommen Bewirtschaftungen von privaten Waldgrundstücken für den Eigenbedarf, deren Erzeugnisse und Bearbeitungsgeräte ebenfalls untergebracht werden müssen.

Es besteht ein großer Bedarf an Schuppenplätzen für Betriebe und Personen, die nach dem Baugesetzbuch nicht privilegiert sind. Die Stadt Meßstetten unterstützt die Bereitstellung von weiteren Schuppenplätzen, da Neben- und Zuerwerbslandwirte sowie „Gütlesbesitzer“ einen erheblichen Beitrag zur Offenhaltung und Pflege der Landschaft leisten und hierfür ein öffentliches Interesse besteht. Des Weiteren bietet sich die Möglichkeit, die derzeit innerhalb der Ortslage untergebrachten Geräte und Güter, die auch innerhalb der Ortschaft nicht mehr gewünscht sind, im Schuppengebiet gemeinsam unterzubringen. Freiwerdende Gebäudeflächen innerhalb der Ortslage können somit zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden. Weiterhin möchte die Stadt Meßstetten auch privilegierten Land- und Forstwirten eine Fläche zur Errichtung von Schuppen anbieten, um die Zersiedlung der Landschaft mit Einzelschuppen zu steuern.

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Sondergebiet für Schuppen (§ 11 BauNVO) geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauNVO BW) geregelt werden.

1.2 Ausgangssituation

Die Stadt Meßstetten hat bereits mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bühl“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung geschaffen. Die in diesem Bebauungsplan geschaffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind für die Gebietserweiterung maßgeblich.

Das Gebiet erstreckt sich über eine leicht nach Süden geneigte Fläche. Rings um das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Nutzung sowie nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecken und Feldgehölze. Das Gebiet selbst wird derzeit als Grünland genutzt.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck der Gebietserweiterung wieder.



Abb. 1: Blick nach Norden über das Plangebiet in das bestehende Schuppengebiet



Abb. 2: Blick nach Osten entlang der bestehenden Erschließungsstraße (Plangebiet rechts)



Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie)

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Schuppegebiet erfolgt über einen von der Kreisstraße 7149 abzweigenden, asphaltierten Wirtschaftsweg.

3.2 Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Erschließung mit Elektrizität und Wasser zur Nutzung vor Ort ist nicht vorgesehen.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nicht vorgesehen, da die angestrebte Nutzung eine solche nicht erfordert.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässige Versickerungsanlagen sind Flächenversickerung und Muldenversickerung.

Nicht zulässig sind Sickerschächte und Rigolen.

Die Hinweise zur Versickerung in Kapitel 5 (Hinweise) sind zu beachten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 auf einer von Zielen der Raumordnung nicht berührten Fläche.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet folgende Vorbehaltsgebiete aus:

- Gebiet für Erholung
- Regionaler Grünzug

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Bühl“ aus.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 8: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Erweiterung des Bebauungsplans gleichen den Festsetzungen des bestehenden Schuppengebiets.

Durch die Ausweisung der Nutzungsart Sondergebiet für Schuppen gemäß § 11 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen ausschließlich dem Zwecke der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln dienen und nicht zu anderen Zwecken gewerblich oder privat genutzt werden. Je Grundstück ist nur eine oberirdische bauliche Anlage zulässig. Auf diese

Weise wird die Ansammlung einer Vielzahl verschiedener Einzelgebäude und „Kleinstgebäude“ vermieden.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) soll das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Durch die offene Bauweise soll gewährleistet werden, dass eine Umfahrung der einzelnen Schuppen und die Nutzung des Dachüberstandes zur Holzlagerung möglich ist. Die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 30 m soll den Eingriff in das Landschaftsbild verringern.

Nebenanlagen werden aufgrund der Nichterforderlichkeit nicht zugelassen, da Material und Fahrzeuge im Schuppen untergebracht werden können. Die Nutzung der Flächen soll sich ausschließlich auf die ausgewiesene Art und deren Funktionen begrenzen, um eine Störung des Landschaftsbildes und Gebietscharakters zu vermeiden.

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über den bestehenden Erschließungsweg, der an bestehende Feldwege anbindet. Da kein permanenter, sondern ein nur sporadischer An- und Abfuhrverkehr im Bereich des alltäglichen, land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs für den vorgesehenen Bereich erfolgt, sind der geplante und der vorhandene Verkehrsweg ausreichend dimensioniert.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze großen Umfanges sollen den Grundstücksbesitzern größere Freiheiten bei der Überplanung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Daher werden auch keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Bei der schematischen Darstellung von Schuppen im Lageplan handelt es sich lediglich um einen Anordnungsvorschlag und keine konkreten Standortfestsetzungen. Zudem kann daraus das ungefähre Volumen von Schuppen im Verhältnis zu Bauplatzgrößen abgelesen werden.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten unmittelbar an Wald. Um ausreichend Schuppenplätze zur Verfügung zu stellen unterschreitet die festgelegte Baugrenze für die zwei westlich gelegenen Schuppenplätze den gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Gebäude sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig. Mögliche Gefahren der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes durch potenziellen Baumfall sowie der Brandgefahr sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt. Die Waldbewirtschaftung ist weiterhin gewährleistet.

Die Firstrichtung kann giebel- oder traufseitig erfolgen um eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird unmittelbar durch Versickerung auf den Grundstücken dem Grundwasser zugeführt. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Durch das Verbot der Einleitung des Wassers über Sickerschächte oder Rigolen wird sichergestellt, dass das Grundwasser nicht durch Fehleinleitungen gefährdet werden kann.

Zur Integration des Gebietes in das Landschaftsbild und zur Verzahnung mit der angrenzenden Landschaft ist der Baugebietsrand einzugrünen. Hierfür wurde ein Pflanzgebot formuliert. Es wurde festgelegt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen, um eine ökologisch hochwertige Gestaltung des Gebietsrandes und den Lebensraum sowie die Nahrungsgrundlage der heimischen, im Gebiet bereits beheimateten Tier- und Vogelarten zu erhalten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu entnehmen sein, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung unverzichtbar. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den üblichen Ausmaßen von landwirtschaftlichen Schuppen. Es wird damit ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und der Dacheindeckung sowie der äußeren Gestaltung der Schuppen getroffen, die ebenfalls der allgemein üblichen Schuppenausführungen angepasst sind und durch die Farbwahl dem regional gewohnten Bild entsprechen.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, werden unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind, zur Verringerung des Anteils vollversiegelter Fläche und um weiterhin eine hohe Grundwasserneubildungsrate zu ermöglichen, ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter oder Schotterrasen zulässig. Asphalt und Pflaster sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind nicht zulässig, um die Durchgängigkeit der Landschaft zu erhalten und nicht den Charakter einer geschlossenen Ansiedlung entstehen zu lassen.

Feuerstellen sind in den Gebäuden und auf den Außenflächen nicht zulässig, da die Brandgefahr in Schuppegebieten, die in der Regel aus Holz hergestellt sind und oftmals zur Lagerung von Holz genutzt werden, relativ hoch ist. Des Weiteren soll es durch diese Festsetzung nicht zu regelmäßigen Freizeitfestivitäten auf den Grundstücken kommen.

Da im Planungsgebiet ausschließlich dem Zwecke der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen in Form von Schuppen zulässig sind, werden Werbeanlagen aufgrund der Nichterfordlichkeit untersagt.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

8. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **9044 m²**

darin enthalten:

Sondergebietsfläche: **5944 m²**

Verkehrsflächen: **850 m²**

Flächen für Pflanzgebote: **2250 m²**

Aufgestellt:
Balingen, den

M. Sc. Tristan Laubenstein
FRITZ & GROSSMANN
UMWELTPLANUNG GMBH

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister