

# Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“ Textteile und örtliche Bauvorschriften

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise .....	7
6	Pflanzlisten .....	8
7	Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	10
8	Begründung Teil A allgemein.....	12
	Begründung Teil B Umweltbericht mit Plananhang.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang

Planungsstand: Vorentwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)  
Fassung: 08. Mai 2018

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
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

Stadt Meßstetten, den

---

Frank Schroft  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs.2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 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

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

**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. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet für Schuppen (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Allgemein 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.

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

Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände festgesetzt.

#### 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

### 2.3 Vollgeschoss § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EGFFB) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

### 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

### 5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

### 7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB und § 14 BauNVO

Garagen nach § 12 Abs. 1 BauGB werden nicht zugelassen.

### 8. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 9. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

### 10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

## 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Pflanzgebotflächen 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) Eingrünung der öffentlichen Grünfläche**

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Pflanzgebotfläche ist eine Feldhecke aus Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen.

### **Pflanzgebot 2 (PFG 2) Randliche Eingrünung des Plangebietes**

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 70 % der Fläche zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe), Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) einschließlich Obstbäumen (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 zu pflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Dabei müssen jedoch auch die Vorschriften zu Einfriedigungen der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO (siehe Kapitel 7) beachtet werden.

### **Pflanzgebot 3 (PFG 3) Grünfläche mit Einzelbaumpflanzungen**

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Die innerhalb dieser Grünfläche dargestellten Bäume sind als heimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage des Baumstandortes kann bei Bedarf um 5 Meter entlang des benachbarten Weges verschoben werden.

## 12. Natur- und Artenschutz

Zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter saP beschrieben sind.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Großer Heuberg“. Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 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.

## 6 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Gehölze

#### Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzliste 3: Obstbäume

#### Obstbäume

Artnahme		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen	Hochstamm

	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume	Fäßlesbirne	Hochstamm
in den Sorten	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst	Wangenheims Früh-	Hochstamm
in den Sorten	zwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	

# Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“

## 7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 08. Mai 2018

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

### 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind ausschließlich in ziegelroter Farbe zulässig.

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

Befestigte Flächen, wie Verkehrsflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter oder Schotterrasen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

## 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

## 5. Feuerstellen

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

# Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“

## 8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Vorentwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)  
Fassung: 08. Mai 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Zweck und Ziele der Planung .....	14
1.1	Planungszweck.....	14
1.2	Ausgangssituation .....	14
1.3	Veranlassung.....	16
1.4	Planungsziel .....	16
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
3	Erschließung.....	17
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	17
3.2	Energieversorgung .....	17
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	17
4	Übergeordnete Planungen.....	17
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013 .....	17
4.2	Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal.....	18
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	19
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	20
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	20
8	Flächenbilanz .....	21

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet.....	15
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot).....	16
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	17
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	18
Abbildung 5: Ausschnitte des FNP, unmaßstäblich ( Geltungsbereich des geplanten B-Plans in schwarz-weißer Balkenlinie).....	18

# **1. Zweck und Ziele der Planung**

## **1.1 Planungszweck**

Die Stadt Meßstetten weist in ihrem Stadtteil Heinstetten, angrenzend an die Turn- und Festhalle, ein Sondergebiet für Schuppen aus. Das Schuppengebiet „Ried“ bietet Platz für ca. 10 Schuppenbauplätze mit einer Größe zwischen 531 m<sup>2</sup> und 640 m<sup>2</sup>. Diese sollen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen. Für dieses Vorhaben stehen Teile der Flurstücke 311, 310, 297 und 298 zur Verfügung.

Die Zufahrt zum Schuppengebiet erfolgt über einen vom Gemeindeverbindungsweg (Heinstetten - Meßstetten) abzweigenden Feldweg. Da der, südlich angrenzend an das Plangebiet, bestehende Feldweg am Rande des Truppenübungsplatzgeländes erhalten bleiben wird, kann die geplante innere Erschließung des Schuppengebiets über einen durchgängigen Erschließungsweg erfolgen. Dies bietet auch große Vorteile bei der Durchführung des Winterdienstes.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Schuppengebiets befindet sich im Norden ein besonders geschütztes Heckenbiotop, welches von der Planung unberührt bleibt.

Darüber hinaus wird im Geltungsbereich unmittelbar hinter der Turn- und Festhalle eine Freifläche geschaffen, die gleichzeitig auch als Aufenthalts- und Erholungsbereich dienen soll.

Eine Erschließung mit Elektrizität und Wasser ist nicht vorgesehen.

## **1.2 Ausgangssituation**

Das Gebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Dieses erstreckt sich zum großen Teil relativ eben. Entlang des südlich verlaufenden Feldweges besteht eine Böschung, die bis zu ca. 1,5 m Höhe aufweist.

Der südlich des Plangebiets verlaufende, geschotterte Feldweg mündet in einen Gemeindeverbindungsweg. Über dessen Anbindung an einen zentral gelegenen Erschließungsweg besteht die Möglichkeit der Herstellung einer Ringschließung.

Im nördlichen Bereich oberhalb des Plangebietes befindet sich nach § 30 NatSchG ein besonders geschütztes Heckenbiotop.

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

### 1.3 Veranlassung

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich auf der Notwendigkeit, neue Unterbringungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse für Land- und Forstwirte im Nebenerwerb zu schaffen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die derzeit innerhalb der Ortslage untergebrachten Geräte und Güter am Rande der Ortslage gemeinsam unterzubringen. Frei werdende Gebäudeflächen innerhalb der Ortslage können somit zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Es besteht ein großer Bedarf an Schuppenfläche von Betrieben und Personen, die nach dem BauGB nicht privilegiert sind.

### 1.4 Planungsziel

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Sondergebiet für Schuppen geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften geregelt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das geplante Sondergebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Heinstetten und grenzt unmittelbar an die Turn- und Festhalle an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Diese schließt sich unmittelbar an die bestehenden Feldwege sowie an das Truppenübungsplatzgelände an. Darüber hinaus befinden sich oberhalb des Geltungsbereichs ein besonders geschütztes Heckenbiotop, welches von der Planung unberührt bleibt.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits mehrere land- und forstwirtschaftliche Schuppen.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

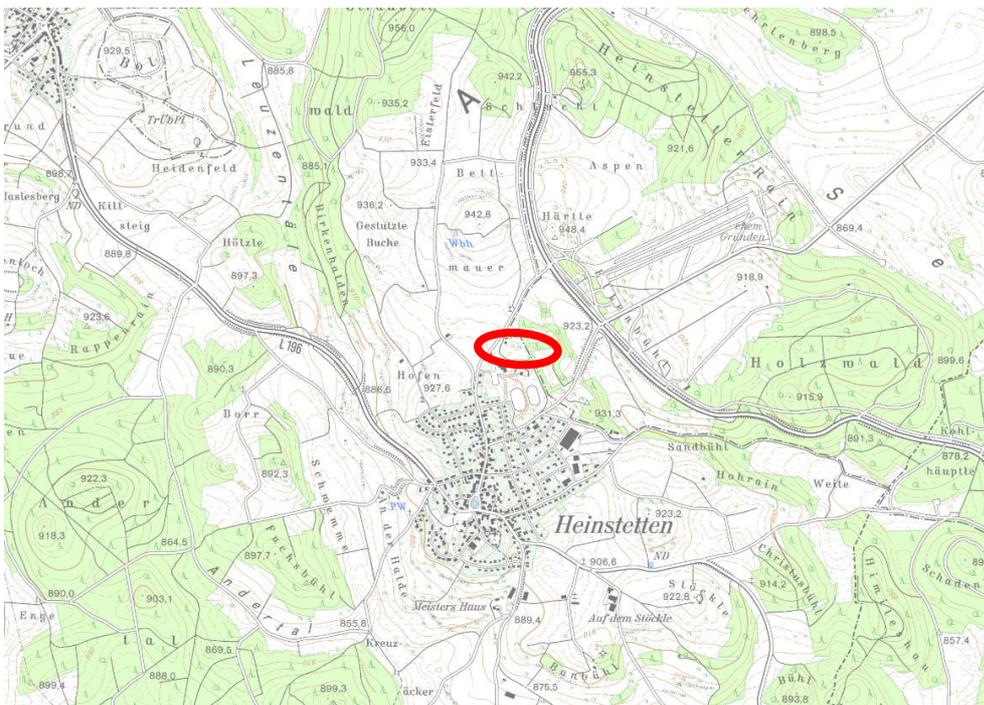


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zum Schuppengebiet erfolgt über einen vom Gemeindeverbindungsweg (Heinstetten - Meßstetten) abzweigenden Feldweg. Dieser führt nordöstlich direkt an der Turn- und Festhalle vorbei und geht in südlicher Richtung am Ortsrand in eine Sammelstraße über.

#### **3.2 Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen**

Eine Elektrizitätsversorgung des Gebiets 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.

### **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.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ im Norden, eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Süden und die Sonderbaufläche

Bund im Osten. Bei dem Schuppeengebiet handelt es sich um ein den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zwecken dienendes Vorhaben: Aufgrund seiner Lage, benachbart zu der Turn- und Festhalle Meßstetten sowie den umliegenden landwirtschaftlichen Schuppen, fügt es sich wenig störend in die umgebende Landschaft ein.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

#### 4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum ersten Mal geändert. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Verwaltungsgemeinschaft den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche für Schuppen ausweisen. Um das besonders geschützte Heckenbiotop zu erhalten, wird die ca. 0,95 ha große FNP-Planung im Bebauungsplan auf einen ca. 0,8 ha großen Geltungsbereich reduziert.



Abbildung 3: Ausschnitte des FNP, unmaßstäblich (Geltungsbereich des geplanten B-Plans in schwarz-weißer Balkenlinie)

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart Sondergebiet für Schuppen gemäß § 11 Abs. 1 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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine landwirtschaftliche Nutzung, die im naturnahen Umfeld angesiedelt wird.

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend werden die Festsetzungen der GRZ mit 0,6 sowie der Geschossflächenzahl mit 0,6 auf das maximale zulässige Maß beschränkt. Mit der Festsetzung der GFZ auf 0,6 und der Zulassung einer Gebäudehöhe von 8 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Kubaturen der Gebäude harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Garagen werden aufgrund der Nichterforderlichkeit nicht zugelassen, weil die 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 einen geplanten inneren 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.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Pflanzgebote dienen zum einen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Fläche ausgewiesen. Auf diese Weise wird eine Grünfläche zur Erholung für die Schuppennutzer und auch Vereinsbesucher

geschaffen und somit auch einem Bedarf der an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzung entsprochen. Die Fläche dient gleichzeitig als eine Ausgleichsfläche für das geplante Vorhaben.

Mit den Festsetzungen von PFG 1, PFG 2 und PFG 3 soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebiets sichergestellt werden. Sie dienen dem Ziel, die verschiedenen Nutzungen, wie Schießübungen, Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Geräten sowie die Erholung von Schuppennutzern und Vereinsbesuchern, sinnvoll voneinander abzutrennen und diese in ihren jeweiligen Funktionen nicht zu stören. Darüber hinaus dienen die Pflanzgebote der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

## **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden Satteldächer und Pultdächer zugelassen, deren Dacheindeckung in ziegelroter Farbe ausgeführt werden soll. Diese Festsetzungen entsprechen der äußeren Gestaltung von Schuppen im ländlichen Raum und somit dem regional gewohnten Bild. Es wird damit ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind Verkehrsflächen und Zufahrten ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Die Gestaltung der unbefestigten Flächen als Grünflächen soll zur Attraktivität der Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

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

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 Schuppengebieten, 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 Freizeitaktivitäten auf den Grundstücken kommen.

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	8046,9
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	ca. 5793,0
Grünflächen	ca. 1135,2
Verkehrsfläche	ca. 829,9
Waldfläche	ca. 137,7
Grasweg	ca. 151,1

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Stadt Meßstetten, den

Frank Schrott  
Bürgermeister