Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Oberes Täle“

(Schuppengebiet)

Regelverfahren

in Schopfloch - Oberiflingen

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 02.02.2023

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 2
II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich 2
1. Lage im Siedlungsgefüge 2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 3
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 4
IV. Ziele und Zwecke der Planung 4
V. Städtebauliche Konzeption 4
1. Bauliche Konzeption 4
2. Verkehrliche Erschließung 5
3. Ver- und Entsorgung 5
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 5
1. Umweltbelange und Umweltbericht 5
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 6
3. Erdmassenausgleich 6
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung) 7
1. Art der Nutzung 7
2. Maß der baulichen Nutzung 7
3. Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen 7
VIII. Örtliche Bauvorschriften (Begründung) 8

I. Planerfordernis

Im Ortsteil Oberiflingen besteht große Nachfrage nach landwirtschaftlich genutzten Lagerbereichen in Form kleiner Feldscheunen. Der Gemeinde liegen bereits Anfragen für den Großteil der Flächen vor.

Bei den Interessenten handelt es sich vor allem um Nebenerwerbslandwirte, welche noch landwirtschaftliche Flächen auf der Gemarkung besitzen und bewirtschaften. Diese tragen einen großen Teil zum Erhalt und Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft bei.

Da im Zuge des Förderprogramms MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) viele Scheunen innerhalb des Ortes Oberiflingen zu Wohnraum umgenutzt bzw. abgerissen wurden, fielen Lagerbereiche weg. In der beengten Ortslage fehlt der Platz für neue geeignete Geräteschuppen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Täle“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Einer Zersiedelung wird damit entgegengewirkt.

1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt östlich von Oberiflingen, in direkter Nähe zum Ortsrand. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich bereits mehrere landwirtschaftlich genutzte Scheunen.

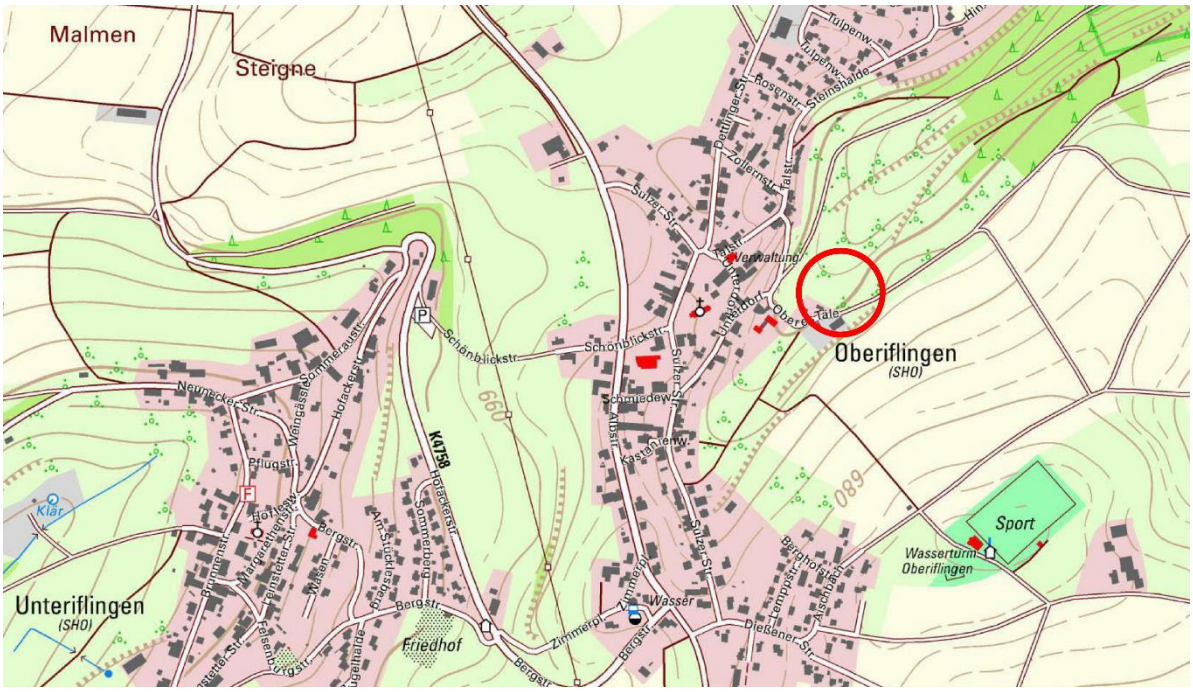

Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Kreis)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,85 ha beinhaltet die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1502, 1246 und 1501.

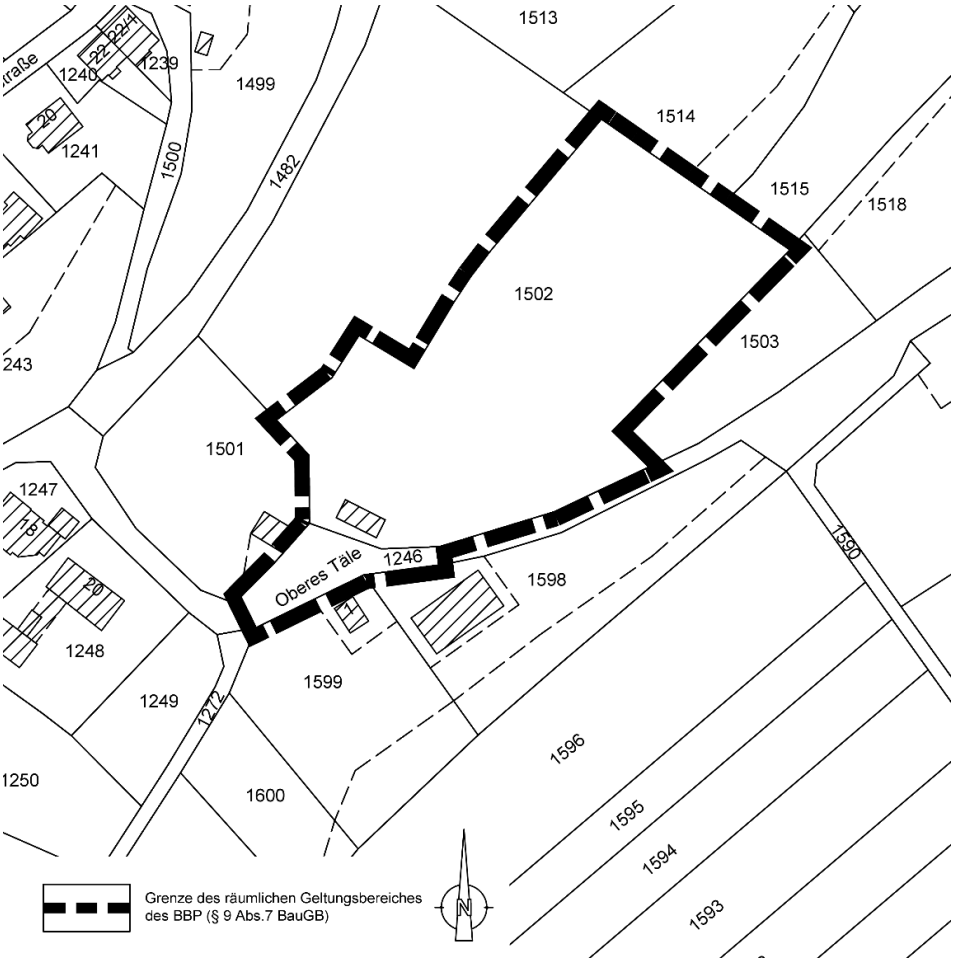

Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberes Täle“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan weist lediglich Schuppen zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte und Maschinen, sowie zur Lagerung der Land- und Forstwirtschaft dienenden Materialien und Gegenstände, aus. Dadurch entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

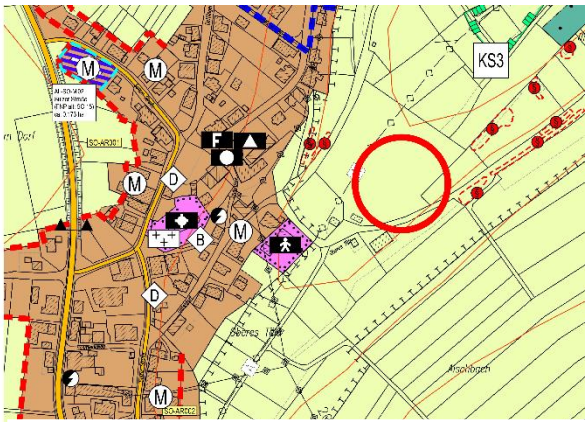

Abb. III-1: FNP 2030

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten, sowie FFH-Gebiete oder Wasserschutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Im Regionalplan 2015 wird die Fläche als Fläche für den Bodenschutz dargestellt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Oberes Täle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Schuppengebiet zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte und Maschinen bzw. Betriebsmittel geschaffen werden.

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

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die Erschließung des Schuppengebietes erfolgt über den neu zu errichtenden Feldweg. Insgesamt entstehen 9 neue Schuppenplätze. Davon werden 7 bergseits und 2 talseits des Feldwegs angeordnet. Die Baugrenze ermöglicht einen Abstand von 6,00 m zu der Verkehrsfläche.

Sollte in Zukunft weiter Bedarf bestehen, könnten weitere Schuppen talseits des Feldweges angeordnet werden.

Als Ausgleich für die Versiegelung wird die südöstliche Restfläche des Flurstück Nr. 1502 zu einer Magerweide mit Streuobst entwickelt.

Durch Festsetzungen von Höhenbegrenzungen und durch Festsetzungen zur Gebäudegestaltung soll eine Anbindung in den umgebenden landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum erreicht werden.

2. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen neu zu errichtenden Feldweg.

Die äußere Erschließung erfolgt über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg (Flst.Nr. 1246), welcher in die Straße „Unterdorf“ mündet.

3. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Oberflächenwassers der einzelnen Parzellen erfolgt über Versickerungsmulden.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange 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.

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan „Oberes Täle“ entstandenen Ausgleichsdefizit werden auf planinternen und planexternen gemeindeeigenen Grundstücken Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Aufgrund der teils erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden innerhalb des Plangebiets Obstbäume gepflanzt. Für das Schutzgut Biotop/biologische Vielfalt werden weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig, welche auf benachbarten Flurstücken (Flst. 1514 u. 1519) vorgenommen werden. Es handelt sich hierbei um die Pflanzung weiterer hochstämmiger Obstbäume.

Des Weiteren ist der Umbau eines naturfernen Mischwaldbestandes im Gewann Harressental vorgesehen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter können vollständig durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Es wird auf den Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung wird auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft und in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Der Bericht ist den Unterlagen beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen §§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Eingriffe in das angrenzende und vom Eingriff nicht zwangsläufig tangierte Biotop Nr. 175172371117 sind nicht zulässig.
- Bei der Installation von Beleuchtungseinrichtungen ist zu beachten, dass streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs) verwendet werden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert – vom angrenzenden Biotop und dem erhalten bleibenden Teil der Grünfläche- abgestrahlt wird.

Es wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

3. Erdmassenausgleich

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

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

1. Art der Nutzung

Das Gebiet wird als „Fläche besonderer Nutzungszweck Landwirtschaft/besondere Zweckbestimmung: Gebäude zur Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Geräte und Produkte“ ausgewiesen. Es dürfen ausschließlich Maschinen und Geräte, die der Land- und Forstwirtschaft dienen oder Materialien, die zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, in den Scheunen untergebracht werden. Außerhalb der Schuppen dürfen nur Brennholzlagerplätze errichtet werden.

Ausgeschlossen sind luft- und wassergefährdende Stoffe wie z.B. Treibstoffe etc. Dadurch soll verhindert werden, dass die Schuppen zu anderen Lagerzwecken genutzt werden, insbesondere zur Lagerung von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen.

Die Nutzung als Abstellplatz und Lagerflächen bzw. zur Unterbringung von PKW und Campingwagen aller Art, die Nutzung als Werkstatt oder die Einrichtung von Aufenthaltsräumen sowie die Freizeitnutzung der Schuppen wird ebenso ausgeschlossen wie die Einrichtung von Ställen und Futtersilos.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Baugrenzen, die Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse, GRZ, Dachneigung und durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe, welche auf den Bezugspunkt in Wegmitte gemessen wird. Es soll ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen.

Dies wird auch durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise und der damit verbundenen Begrenzung von Länge und Breite, sowie einer einheitlichen Firstrichtung erreicht.

Nebenanlagen sind nicht zulässig.

3. Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser werden im Schuppengebiet nicht vorgesehen, da dies für die geplante Nutzung nicht notwendig ist und dem Charakter widersprechen würde. Eine dezentrale Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über das Anlegen von Sickermulden.

Als Ausgleich wird die Restfläche im Südosten auf Flst. Nr. 1502 als Magerwiese mit Streuobst entwickelt.

4. Belange von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzung zum Schutz erlassen. Dazu zählt unter anderem Festsetzungen zur Beleuchtung und die Empfehlungen der Pflanzliste.

VIII. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der Schuppen soll sich dem landwirtschaftlich genutzten Bereich anpassen. Als Dachform wird das Ortstypische Satteldach festgesetzt. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, um die Typographie eines Schuppengebietes zu erreichen.

Um die Schuppen nachhaltig mit Strom zu versorgen können Sonnenkollektoren in die Dachflächen eingefügt werden.

Es werden Festsetzungen zur Bauweise und zur Außenwandverschalung getroffen. Oberflächen müssen aus natürlichen Materialien bestehen.

Durch diese und weitere gestalterischen Auflagen wird die städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt.

2. Gestaltung unbebauter Fläche

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Werbeanlagen, Einfriedungen und Lagerung (ausgenommen Holzlagerplätze) sind unzulässig. Die äußere Gestaltung eines landwirtschaftlich genutzten Schuppengebiets soll erhalten bleiben.

Zur Vermeidung von flächendeckender Versiegelung, dürfen Zufahrten ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Durch die teilweise starke Topographie muss teilweise das Gelände gestaltet werden. Eine Böschungssicherung ist naturnah auszuführen. Abtragungen sind nur zur Gebäudeherstellung inklusive Versickerung zulässig.

Aufgestellt:

Schopfloch, den 24.06.2021

Geändert:

Schopfloch, den 21.07.2022

Schopfloch, den 30.07.2021

Keine Änderung:

Schopfloch, den 02.02.2023

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den 02.02.2023

……..

Thomas Staubitzer, Bürgermeister

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten