

Bebauungsplan „Schuppengebiet Hinter Hofen“ im Stadtteil Isingen

Begründung

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

Fassung: 20. September 2024

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	3
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	4
2	Erschließung	5
2.1	Verkehrliche Erschließung	5
2.2	Energieversorgung	5
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan Neckar-Alb	6
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld	6
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	8
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
7	Flächenbilanz	9

Abbildungen

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet	4
Abbildung 2: Übersichtslageplan	4
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	6
Abbildung 5: Ausschnitt des FNP	6

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Rosenfeld beabsichtigt auf dem Flst. 78 in Isingen im Gewann Hinter Hofen die planungsrechtliche Sicherung einer ca. 0,46 ha großen Sonderbaufläche für Schuppen für nicht privilegierte Land- und Forstwirte.

Die bisher unbebaute Fläche bittet Platz für 9 Schuppenbauplätze mit einer Größe von jeweils ca. 435 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 Land- und Forstwirte, die nach dem Baugesetzbuch nicht privilegiert sind. Die Stadt Rosenfeld unterstützt die Bereitstellung von 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.

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 LBO BW) geregelt werden.

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

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.

Die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe vom geplanten Schuppengebiet besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und umzäunten Gärten.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck der Gebietserweiterung wieder.



Blick nach Südosten über die Fläche für das geplante Schuppengebiet



Blick nach Westen über das Plangebiet und die angrenzenden Bestandsbebauung.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet (Fritz & Grossmann 02/2024)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Hinter Hofen“ befindet sich auf einer Höhe von ca. 591 – 601 m ü. NHN am östlichen Ortsrand von Isingen, einem Stadtteil von Rosenfeld.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 0,46 ha und umfasst Teile des Flurstücks 78, die überwiegend als Grünland genutzt werden.

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

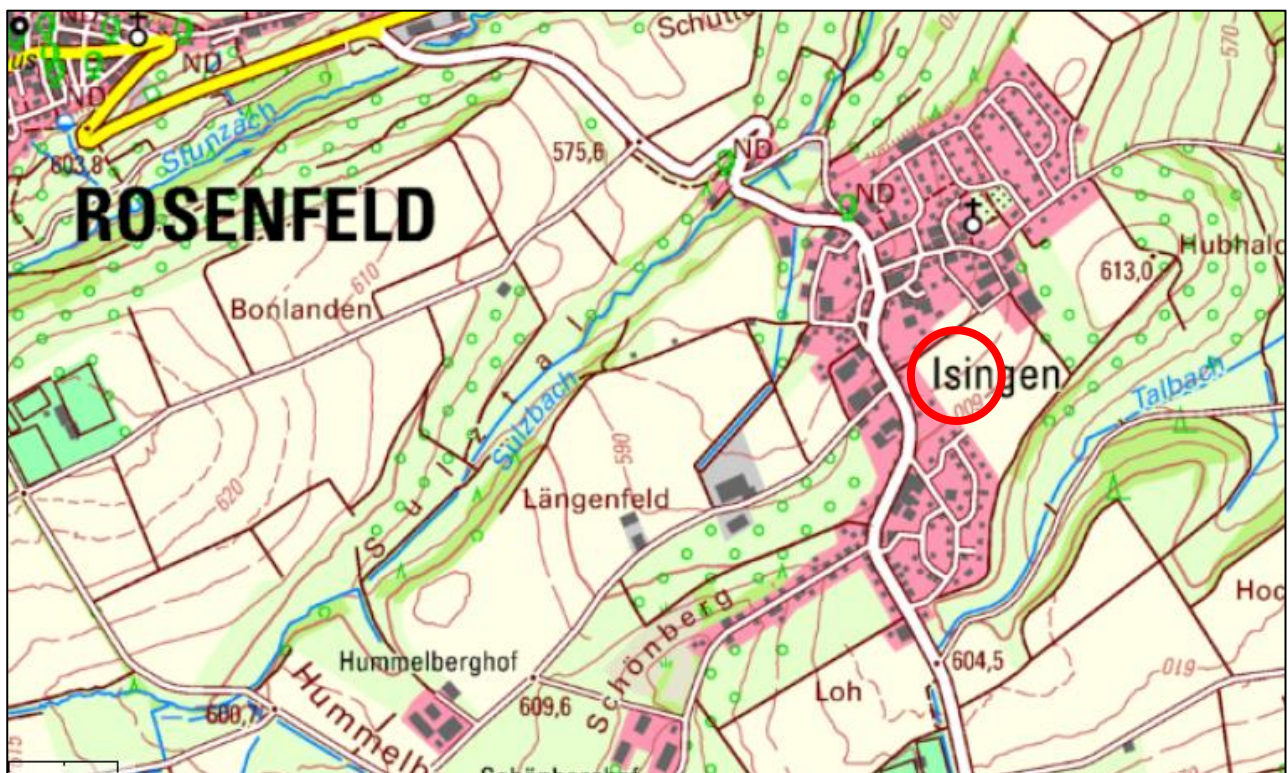


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

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



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: Geoportal-ZAK)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Schuppengebiet erfolgt von Nordwesten über einen von der Kreisstraße 7128 abzweigenden, asphaltierten Wirtschaftsweg und schließt im Südosten an das Wegeflurstück 79 an.

2.2 Energieversorgung

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

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Das auf den Dachflächen und (teil-)versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Aufgrund der geringen Betroffenheit des Vorranggebiets steht die Ausweisung in keinem Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an Schuppenplätzen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rote Balkenlinie)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans 2035 wurde im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.



Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: schwarz-weiße Balkenlinie)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart Sondergebiet für Schuppen mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 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 Plangebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen ausschließlich 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 Tierhaltung innerhalb des Schuppengebiets wird untersagt, da dies den Charakter der Schuppennutzung überprägen würde und damit der Charakter von Hofstellen entstünde. Dies soll ausgeschlossen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich zum einen durch das anlagenbedingte Erfordernis und zum anderen an das dörfliche und landwirtschaftlich geprägte Umfeld.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da aufgrund der Randlage eine geschlossene Bebauung vermieden werden soll. Die Festsetzungen der GRZ mit 0,8 und der maximalen Gebäudehöhe begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der geplanten Sondergebietsfläche. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf aufgrund der möglicherweise geltenden Photovoltaikpflicht auf Schuppen mit Solaranlagen überschritten werden. Aufgrund der Gefällesituation ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in der Planzeichnung je Bauplatz angegeben. Eine einheitliche EFH würde zu enormen Erdbewegungen führen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken sowie Verkehrsflächen gewährleistet werden. Innerhalb des Plangebiets ist das Baufenster großzügig ausgewiesen, um größere Freiheiten bei der Überplanung der Schuppenbauplätze zu ermöglichen. Daher werden auch keine konkreten Standorte oder Firstrichtung für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Garagen und Carports ebenso Nebenanlagen sind ausgeschlossen, um die ausschließliche Schuppennutzung zu priorisieren. Die Zulässigkeit forstwirtschaftliche Erzeugnisse zu verarbeiten und zu lagern wird durch die Menge und den Ort der Lagerung begrenzt, um eine angemessene Nutzung im Sinne eines Schuppengebiets sicher zu stellen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf die Bebauung sowie Einfriedung der Bauplätze die Sicht in den Verkehrsraum nicht stören.

Um die technische Überprägung einzugrenzen sollen jegliche Leitungen unterirdisch verlegt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet. Die Anbindung an einen Schmutzwasserkanal ist nicht vorgesehen. Gemäß Maßnahme 1 sind jegliche Verunreinigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe untersagt.

Das Pflanzgebot 1 dient der Durchgrünung der Bauplätze sowie der gärtnerischen Gestaltung nicht bebauter Flächen.



5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie 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.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die Nutzung angepasst sind. Die Dachneigung wird nicht beschränkt, um eine zeitgemäße Bebauung im Schuppengebiet sowie eine effiziente Nutzung durch Solaranlagen zu ermöglichen.

Für eine möglichst orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper sind grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung sowie glänzende Materialien bei der Dacheindeckung untersagt. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild sind die Fassaden überwiegend mit Holzmaterialien zu verkleiden.

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

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 Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Um das Plangebiet sowie die einzelnen Bauplätze offen wirken zu lassen, sind Einfriedungen untersagt.

Aufgrund der gemäß Planeintrag unterschiedlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhen, bedingt durch die natürliche Gefällesituation, ist mit Geländemodellierungen auf den einzelnen Bauplätzen zu rechnen. Hierbei ist die Anbindung an die Nachbargrundstücke zu beachten bzw. gemeinsam zu planen. Abstufungen sowie das Abfangen mit Stützmauern sind möglich.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Arten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt, die auf das Mindestmaß der Beleuchtung beschränkt sind.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Die HPA ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt, der die maßgeblichen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt.



7 Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	4.607
darin enthalten:	
Sondergebietsfläche	3.837
Verkehrsfläche	770

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Rosenfeld, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Thomas Miller
Bürgermeister

