

STADT **SULZ AM NECKAR**
STADTTEIL **FISCHINGEN**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

Bebauungsplan

>>SCHUPPENGEBIET HOCHÄCKER <<

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Alternativprüfung
4.	Abgrenzung des Plangebietes
5.	Verfahrensweg
6.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.3	Landschaftsschutzgebiet
7.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
8.	Planungskonzept
8.1	Art der baulichen Nutzung
8.2	Maß der baulichen Nutzung
8.3	Bauweise
8.4	Verkehr
8.4.1	Verkehrliche Erschließung
8.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
8.4.3	Ruhender Verkehr
9.	Ver- und Entsorgung
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserableitung
9.3	Stromversorgung
10.	Umweltbericht
11.	Bodenordnung
12.	Geologie
12.1	Archäologische Denkmalpflege
13.	Örtliche Bauvorschriften
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
14	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Anzahl der Baugrundstücke
15	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Bedarf für Abstell- und Unterstellflächen für private Haushalte wird immer konkreter. Vor allem durch die Attraktivität des Brennstoffs Holz, sind private Haushalte verstärkt auf der Suche nach Flächen zur Errichtung eines Schuppens zur Lagerung dieses Rohstoffs. Vor allem nicht privilegierte Personen (§ 35 BauGB; landwirtschaftliche Betriebe) zählen zu den Interessenten. Dieser Trend ist seit längerer Zeit im ländlichen Raum feststellbar, so auch in der Stadt Sulz am Neckar und ihren Stadtteilen. Im Stadtteil Fischingen wurden hier einige Anträge von privaten Personen bereits gestellt.

Fischingen ist sehr ländlich geprägt und in Sachen Tradition und Gesellschaftsleben sehr gut organisiert. Fischingen ist vor allem als Wohngemeinde sehr attraktiv, da sowohl das Ortsbild als auch die landschaftliche Einbindung überdurchschnittlich ist. Da es im ländlichen Raum sehr viele private Waldbesitzer gibt, ist der Bedarf an Lager- und Geräteschuppen dementsprechend hoch.

Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Verfahrens wurden mehrere Standorte geprüft und schließlich der Standort im Gewann „Hochäcker“ ausgewählt.

2. PLANUNGSZIEL

Grundsätzliches Ziel der Planung ist, privaten Personen die Möglichkeit zur Errichtung von Lagerschuppen zu geben. Damit die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist, muss ein Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten. Dabei spielt die landschaftliche Integration eine große Rolle bei der Entwurfsgestaltung.

Durch Pflanzfestsetzungen, aber auch durch die Regelungen in Art und Maß der baulichen Nutzung wird diese Integration erreicht. Weiter soll eine Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften erstellt werden in der die gestalterischen Rahmenbedingungen geregelt sind.

Die Stadt Sulz am Neckar hat sich dazu entschlossen im Rahmen des Bebauungsplans die Ausgestaltung der Schuppen durch die Vorgabe entsprechender Rahmenbedingungen zu steuern. Hierzu hat das Stadtbauamt Sulz am Neckar einen Konstruktionsplan für den „Sulzer Normschuppen“ entwickelt. Anhand dieses Konstruktionsplans vom 03.02.2003 sind hier die künftigen Schuppen als Doppelschuppen auszugestalten.

Durch die Einheit der äußeren Gestalt der Schuppen wird eine Ordnung und Begrenzung der Höhe der Schuppen erreicht, somit wird den Belangen des Landschaftsbildes nachgekommen.

Diesen Standard hat die Stadt Sulz am Neckar seit einigen Jahren in allen städtischen Schuppengebieten gesetzt.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes wurden auf ihre Eignung hin geprüft. Im Norden der Gemarkung Fischingen befindet sich laut Raumnutzungskarte des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ein schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Plansatz 3.2.6). Diese Flächen sind von Nutzungen, die einem künftigen Rohstoffabbau entgegenstehen können, freizuhalten. Die Gewanne „Beträer Steige“ und „Laihle“ dienen der Landwirtschaft der angrenzenden Nachbarorte und sind nicht verfügbar.

Im Osten der Gemarkung befinden sich laut Raumnutzungskarte des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg schutzbedürftige Bereiche für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2). Dieses Flurstück befindet sich im Besitz des Eigentümers vom Wehrsteiner Hof und dient dem landwirtschaftlichen Erwerb. Die Vorrangflur soll nur in unbedingt notwendigem Umfang für Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Die Fläche ist nicht verfügbar.

Im Südosten zwischen bestehendem FFH-Gebiet und bestehender Wohnbebauung befinden sich Flächen ohne naturschutzrechtliche Restriktionen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan schon für die Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Aus Gründen wie Immissionen, Bauweise, Material etc. ist es städtebaulich vertretbar, dass solche Schuppenanlagen nicht direkt an den bestehenden Siedlungsbereich gebaut werden, insbesondere unter Anbetracht der maßvollen Siedlungsentwicklung.

Im Süden befinden sich die Bereiche des Neckartals die gleichzeitig auch Hochwassergefahrenbereiche darstellen. Eine Bebauung ist nicht möglich.

Im Westen der Gemarkungsflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden sich große Waldflächen. Der Bau eines Schuppengebietes scheidet aus.

Südlich angrenzend zu dieser Waldfläche befinden sich wie im Osten auch große Flächen, die laut Raumnutzungskarte des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg schutzbedürftige Bereiche für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2) sind. Die Vorrangflur soll nur in unbedingt notwendigem Umfang für Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Zusätzlich zu dieser Restriktion ist diese Fläche sehr stark topographisch bewegt. Eine Bebauung wäre hier nur mit sehr viel Aufwand realisierbar. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich auch sehr viel naturschutzrechtlich geschützte Biotop, die zwingend erhaltenswert sind. Hier befinden sich ökologisch wertvolle Streuobstwiesen. Die Standortalternativprüfung hat im Ortschaftsrat Fischingen auch unter Berücksichtigung von Ortskenntnissen und eigentumsrechtlichen Fragen stattgefunden. Die kurzfristige Realisierung und Umsetzbarkeit der Fläche wurden dabei vom Ortschaftsrat als vorrangig eingestuft.

Die Alternativprüfung wurde vorrangig im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens geführt und in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen dieses Planverfahrens wird diese nochmals erläutert, um den Eingriff in das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu begründen.

4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Schuppengebiet Hochäcker<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Das Gebiet tangiert folgende Grundstücke:

976/5, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 976/3,

5. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 30.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >>Schuppengebiet Hochäcker<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Nachfolgend wurden die Behörden nach § 4 (1) BauGB angehört und gebeten zur Planung Stellung zu nehmen. Dabei sollen sich die relevanten Fachbehörden im Rahmen des Scoping zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts äußern. Parallel dazu wurde die Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 (1) BauGB informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nachdem die Anregungen und Stellungnahmen aus diesen beiden Verfahrensschritten vorgelegen haben, hat sich der Gemeinderat am 28.09.2020 mit diesen beschäftigt und über sie beraten und beschlossen. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung beschlossen, dass diese nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen und parallel dazu die Behörden nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden sollen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sulz - Vöhringen ist das Plangebiet als „Sondergebiet“ ausgewiesen.

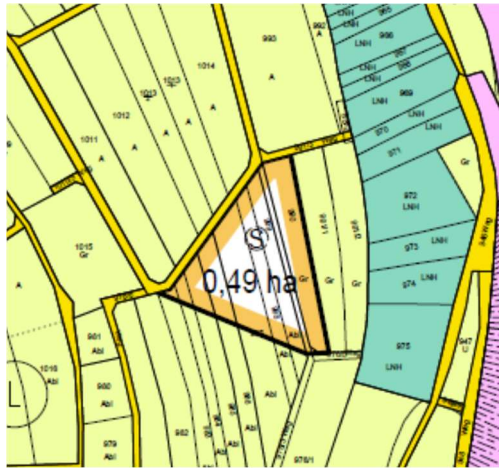


Bild 1: Auszug aus dem FNP – 1. Fortschreibung 2020

Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan >>Schuppengebiet Hochäcker<< grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

6.3 Landschaftsschutzgebiet

Überwiegende Teile der Ortslage von Fischingen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Diessental und Teile des Neckar- und Glatt-Tales“. Aus Gründen wie Immissionen, Bauweise, Material etc. ist es städtebaulich vertretbar, dass solche Schuppenanlagen nicht direkt an den bestehenden Siedlungsbereich gebaut werden, insbesondere unter Anbetracht der maßvollen Siedlungsentwicklung.

Bei einer Besprechung am 30.1.2017 (im Zuge des FNP-Verfahrens) wurde von Vertretern der Stadt Sulz (weitere Ausführungen zum Vorliegen eines besonderen Falls im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorgebracht. Diese waren – insbesondere unter Berücksichtigung dessen, dass die Verordnung aus dem Jahr 1957 stammt und dringend überarbeitungsbedürftig ist, aus heutiger Sicht nicht unzweifelhaft ist, ob das Landschaftsschutzgebiet im Hinblick auf die Abgrenzung rechtsfehlerhaft ist und der Naturschutzbeauftragte nach erfolgter Ortsbesichtigung den konzipierten neuen Standort im Landschaftsschutzgebiet für landschaftsverträglicher hält als die bisherige Standortausweisung außerhalb des Landschaftsschutzgebiets – aus Sicht des Dezernenten ausreichend, um das Vorliegen einer Ausnahme zu rechtfertigen. Gegen den Flächennutzungsplan bestanden damit aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.



Bild 2: Auszug aus dem FNP – 1. Fortschreibung 2020 – Lage im LSG

Bestehende Schutzgebietsverordnungen können zunächst nicht durch gemeindliche Bauleitplanungen verändert werden. Der derzeitige Inhalt des Bebauungsplanentwurfs war mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben (Verbot des Errichtens von Bauwerken aller Art) zunächst unvereinbar. Allerdings kann die Vollzugsunfähigkeit unbeachtlich bleiben, wenn sich schon im Planaufstellungsverfahren abzeichnet, dass der Bebauungsplan durch eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG letztlich doch vollzogen werden kann.

Dieses sogenannte „Planen in eine Befreiungslage“ kommt insbesondere bei kleineren Eingriffen in das Schutzgebiet, die den mit der Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet verfolgten Schutzzweck nicht oder nur unerheblich berühren und im Übrigen nur eine Inanspruchnahme weniger Grundflächen in Rede steht, in Betracht.

In enger Absprache (siehe oben) mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden hier weitere Untersuchungen im Umweltbericht durchgeführt (Alternativprüfung, Beeinträchtigungen der Schutzbestimmungen des LSG usw.), die am Ende das Ergebnis hatten, dass eine Befreiung der Bauleitplanung von den Schutzbestimmungen des LSG zu vertreten sind. Aus diesem Grunde kann das Verfahren zum Bebauungsplan auch weitergeführt werden.

7. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt südwestlich von Fischingen, auf einer Hochfläche oberhalb des Steinbruchs an der B 14. Diese Hochfläche wird von Fischingen aus über die Straße „Römerstraße“ erreicht.

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Im Plangebiet sind keine hochwertigen, landschaftsprägenden Elemente festzustellen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und stellt sich relativ eben dar.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11(1) BauNVO als Sondergebiet -Schuppengebiet ausgewiesen. Nach § 35 BauGB sind Schuppen, die der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen, auch im Außenbereich zulässig. Dieses Privileg obliegt allerdings nur landwirtschaftlichen Betrieben. Die Ausweisung eines Schuppengebiets soll Nicht-Landwirten die Möglichkeit geben ebenfalls Schuppen erstellen zu können, um diese für die festgesetzten Nutzungsarten nutzen zu können. Die Hauptnutzung solcher Schuppen soll deshalb vor allem als Lager- und Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen, Geräten, Materialien sowie KFZ und Wohnwägen festgeschrieben werden. Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeit setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen. Aufenthaltsräume und ähnliche Anlagen sind generell nicht zulässig. Das Abstellen von KFZ, LKW, Wohnwagen oder ähnlichem in Außenbereichen wird ausgeschlossen.

Die Einschränkungen dieser Nutzungsarten begründet sich aus der Eigenart des Schuppengebiets, welches weder für Aufenthaltsorte noch für nicht-landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Abstellplätze gedacht ist.

Zur Ortslage von Fischingen ist ausreichend „Puffer“ vorhanden, damit Immissionskonflikte ausgeschlossen werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahlen entspricht den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sichert gleichzeitig ein für das Landschaftsbild zu akzeptierendes Maß zu.

Die maximale Höhenentwicklung der Schuppen wird durch eine maximale Obergrenze der Gebäudehöhen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt. Damit setzt die Planung regulierende Elemente im Maß der baulichen Nutzung, vor allem auch um Integration in die Umgebung zu schaffen.

Durch die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe der künftigen Gebäude kann ein einheitliches Bild erreicht werden.

8.3 Bauweise

Für den Bereich Sondergebiet wird >>offene Bauweise (o)<< (Doppelschuppen) festgesetzt. Damit geht die Planung sehr sparsam mit der zur Verfügung stehenden Fläche um und stellt eine verdichtete Konzeption dar.

8.4 **Verkehr**

8.4.1 **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die „Römerstraße“ und die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege, von Fischingen kommend, erschlossen. Dieser führt am Plangebiet direkt vorbei. Die Wege sind mit 3,5 m Breite ausreichend, um das Plangebiet verkehrssicher anzuschließen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen neuen Weg, welcher wie ein Bypass zwei bestehende Wege miteinander verbindet und so eine Erschließungsstruktur schafft.

8.4.2 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

8.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

9. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird keine Ver- und Entsorgung erhalten.

9.1 **Wasserversorgung**

Eine Notwendigkeit zur Wasserversorgung besteht im Plangebiet nicht.

9.2 **Abwasserableitung**

Das Plangebiet wird nicht an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Schmutzwasser kann im Plangebiet keines anfallen, da die entsprechenden Nutzungen für Schmutzwasser nicht zulässig sind.

Das anfallende Niederschlagswasser, vor allem aus Dachflächen, wird großzügig auf den Grundstücken versickert. Die Abstell- und Lagerflächen sind ausdrücklich nur in wasserdurchlässiger Form zulässig, um den Anteil der Versiegelung auf das absolute notwendige Maß zu begrenzen.

9.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens besprochen.

10. UMWELTBERICHT

Die Stadt Sulz am Neckar hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie ein artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Diese Dokumente des Büro Gfrörer, Empfingen liegen dieser Begründung als Anlage bei.

11. BODENORDNUNG

Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Sulz am Neckar. Somit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

12. GEOLOGIE

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Die Dachformen werden gemäß dem Konstruktionsplan der Stadt Sulz am Neckar vom 03.02.2003 mit einer Dachneigung von 31° und einem Satteldach festgesetzt. Damit möchte die Stadt Sulz am Neckar eine einheitliche Ordnung im Plangebiet erreichen. Aus gleichem Grunde wurde ein Raster der Größe der Schuppen vorgegeben.

13.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig, da die landschaftlichen Belange höher zu werten sind als die nur untergeordneten Schutzbedürftigkeiten.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Sondergebiet	4.200	0.42	84
Verkehrsflächen	500	0.05	10
Grünflächen	300	0.03	6
Gesamtfläche	5.000	0.50	100

14.2 Grundflächenzahl

Sondergebiet 0.6

14.3 Baugrundstücke für Doppelschuppen

geplant 9

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Sulz, den 15.02.2018
geändert am 28.09.2020

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sulz, den

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister