GROSSE KREISSTADT HORB A.N.
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN "FELDSCHEUNENGEBIET VEIGELESPLATZ"

IN HORB A.N. – NORDSTETTEN

BEGRÜNDUNG

Stand: 13.02.07

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Landkreis Freudenstadt
Große Kreisstadt Horb am Neckar
Ortsteil Nordstetten

BEBAUUNGSPLAN
"FELDSCHEUNENGEBIET VEIGELESPLATZ"

BEGRÜNDUNG

---

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Horb a.N. liegen derzeit mehrere Voranfragen zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Schuppens auf der Gemarkung von Nordstetten vor. Die Interessenten haben vor, landwirtschaftliche Fahrzeuge und/oder Maschinen in den Schuppen unterzustellen. Ein Planungsanlass seitens der Stadt ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Feldscheunengebietes soll vor allem den Nebenerwerbslandwirten, die ihren Teil zur Erhaltung und Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft beitragen, die Möglichkeit zur Unterbringung von Maschinen und Geräten in geeigneten Geräteschuppen außerhalb der oftmals beengten Ortslagen gegeben werden.

Aus diesem Grund strebt die Stadt Horb die Ausweisung eines gemeinsamen Gebietes für die Errichtung von Feldscheunen bzw. Geräteschuppen auf der Gemarkung von Nordstetten an. Einer Zersiedelung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

Ein Bebauungsplan für das geplante Schuppengebiet liegt bisher nicht vor.

2 Standortfindung

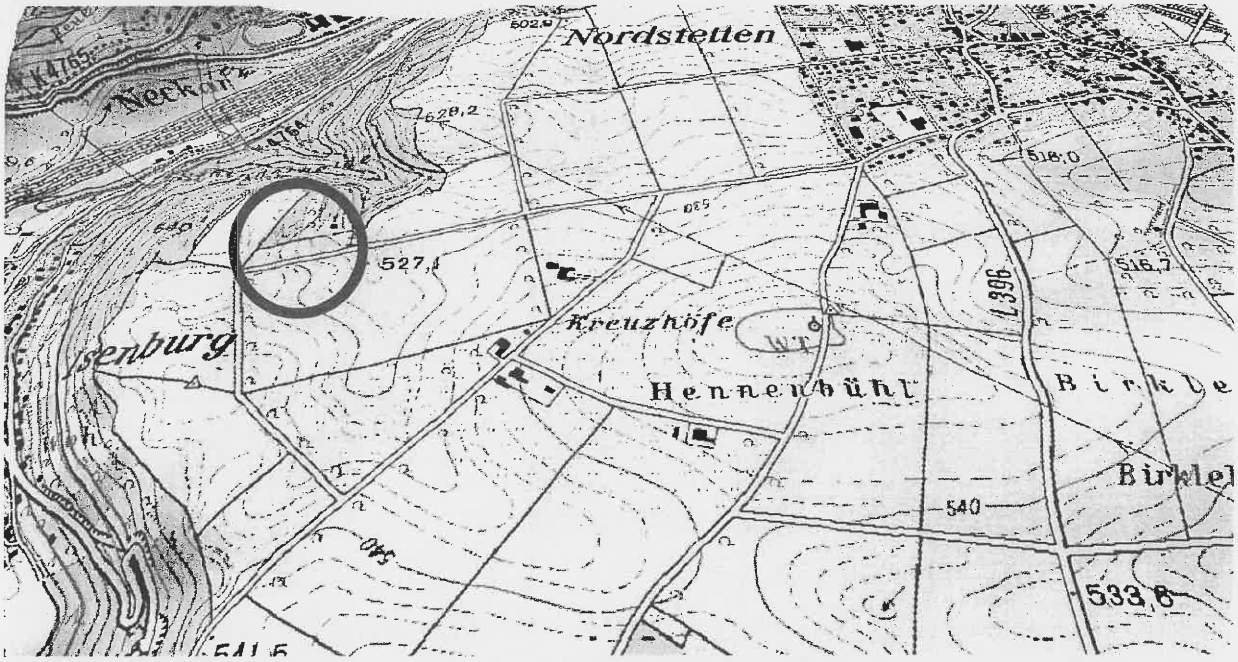
Die Untersuchung von geeigneten Standorten wurde von der Stadtverwaltung bereits im Vorfeld in enger Abstimmung mit der Ortschaftsverwaltung, dem Ortschaftsrat, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten durchgeführt. Kriterien für die Standortfindung waren Grundstücksgröße, Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließung einschließlich Erreichbarkeit für die Landwirte, Möglichkeiten der landschaftlichen Einbindung sowie die Inanspruchnahme von Flächen, die für den Arten- und Biotopschutz weniger wertvoll sind. Im Jahr 2005 wurde daraufhin ein Bebauungsplan-Verfahren für den Standort 'Heide' am südwestlichen Rand der Gemarkung Nordstetten eingeleitet. Das Verfahren musste jedoch eingestellt werden, da der Bereich als Altlastenverdachtsfläche eingestuft ist und entsprechende Nachteile für die geplante Grundstücksnutzung und ggf. damit verbundene zusätzliche Kosten nicht ausgeschlossen werden konnten. In der Folge wurden von den Beteiligten weitere vertretbare Standorte auf der Gemarkung überprüft, auch in der Nähe der Ortslage. Alternative Standorte mussten zum großen Teil auch auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet verworfen werden.

Der vorliegende Standort 'Veigelesplatz' wurde dabei trotz der direkt an den Wald angrenzenden Lage (Waldabstand) und trotz der relativ großen Entfernung zur Ortslage als geeigneter Alternativstandort eingestuft.

Dieser Standort ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am Rand einer Hochfläche, die nach Norden und Westen zum Neckartal hin abfällt, ca. 1.000 m vom südwestlichen Ortsrand von Nordstetten entfernt. Nördlich grenzen Waldflächen an, südlich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, die meist als Acker genutzt sind. Das schmale, in West-Ost-Richtung ausgerichtete Plangebiet endet im Osten am Beginn eines Talzuges, der sich nach Norden zum Neckartal erstreckt, im Westen endet das Grundstück an einem Grasweg, an den sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg als Verlängerung der Ganserstraße, von diesem Weg gehen Graswege ab, über die das Schuppengebiet angebunden werden soll. Zur besseren Befahrbarkeit müssen diese Graswege als Schotterwege hergestellt werden,.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 427 und Teilflächen der Wegegrundstücke 429/1 (Grasweg) bzw. 411/1 (Grasweg) mit einer Fläche von insgesamt 0,547 ha. Er wird begrenzt

im Norden:	durch das Flurstück Nr.411/1 (Weg, Teilfläche) und die Waldgrundstücke Nr. 424, 425, 426
im Osten:	durch das Flurstück Nr. 411/1 (Weg mit begleitender Hecke, teilw. verbuscht);
im Süden:	durch das Flurstück Nr. 428 (Acker)
im Westen:	durch das Flurstück Nr. 429 (Acker) und 429/1 (Weg, Teilfläche).

4 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Bebauungsplan, der ein Gebiet zum Bau von Feldscheunen ausweist, das ausschließlich zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sowie zur Lagerung der Landwirtschaft dienenden Materialien und Gegenständen genutzt wird, entspricht dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird somit nicht erforderlich.
Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Am östlichen Grundstücksrand tangiert eine nach § 32 besonders geschützte Feldhecke Nr. 328 den Geltungsbereich. In diese Hecke wird nicht eingegriffen. Lt. Regionalplan 2015 befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz, auf den Umweltbericht wird verwiesen.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist dem § 35 Abs.2 und 3 BauGB (Aussenbereich) zuzuordnen und ist nicht privilegiert. Für den Geltungsbereich bestehen keine sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen.

6 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren 'Feldscheunengebiet Veigelesplatz' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feldscheunengebiet zur Unterbringung landwirtschaftlicher 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.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 1.000 m westlich des Ortsrandes von Nordstetten am südlichen Rand einer Waldfläche, die in Richtung Norden zu den Talhängen des Neckars abfällt. Die sonstigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich, vorwiegend als Acker genutzt. Am östlichen Rand des Grundstücks beginnt ein Talzug, der sich in Richtung Norden zum Neckar fortsetzt. Am Beginn des Talzuges an dem asphaltierten landwirtschaftlichen Verbindungsweg befindet sich ein Feldkreuz mit Sitzbank und drei großen Birken.
Das Plangebiet mit einer Länge von ca. 25 m und einer Breite von ca. 190 m fällt von Westen nach Osten erst leicht, am östlichen Rand dann steiler ab.
Die betroffene Grundstücksfläche selbst wird derzeit als Grünland bewirtschaft, vermutlich entstanden aus einer ehemaligen Ackerfläche. Die Zufahrt ist des Grundstücks erfolgt derzeit über vorhandene Graswege.

Eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist dem Umweltbericht beigefügt.

6.2 Städtebauliche Konzeption

Der Grundstückszuschnitt lässt nur eine einzeilige Bebauung zu. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom nördlichen Rand des Geltungsbereichs über das Wegegrundstück 411/1. Von diesem Weg gehen zwei kleine Stichwege zur beidseitigen Erschließung von möglichen Doppelschuppen ab. Insgesamt sollen 4 Einzelschuppen und 8 Doppelschuppen entstehen, die Doppelschuppen können bei verändertem Bedarf auch als Einzelschuppen genutzt werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über das bestehende befestigte Wegesystem in Richtung Nordstetten (Ganserstraße) sichergestellt, von dort aus erfolgt die Erschließung über bestehende Graswege (Flurstück 429/1 bzw. Flurstück 411/1). Die Ausweisung neuer Erschließungstrassen ist nicht erforderlich, die betroffenen Graswege müssen jedoch als Schotterwege hergestellt werden.

Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen sind am südlichen Rand des Schuppengebietes Feldheckenpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt, diese sind jeweils auf Höhe der Stichstraßen unterbrochen, um den Wildwechsel zwischen Wald und Flur möglichst wenig zu behindern. Weiterhin ist die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes je Schuppengrundstück festgesetzt und die Extensivierung der Grünlandflächen am östlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Die Feldheckenpflanzung erfolgt bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten.

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

6.2.1 Waldabstand

Nach § 4 Abs.3 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m vom Waldrand einzuhalten. Nach § 56 Abs.3 LBO darf ein geringerer Abstand nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Dies kann in der Regel nur dann erreicht werden, wenn Leben oder Gesundheit von Personen nicht gefährdet sind und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gewährleistet bleibt (§§ 12-22 LWaldG). Eine Ausnahme vom 30 m-Waldabstand kann somit u.a. nur zugelassen werden, wenn

- eine Gefährdung der geplanten baulichen Anlage aufgrund der örtlichen Wald- und Standortsverhältnisse kaum zu befürchten ist (z.B. stabiler Waldtrauf, geringe zu erwartende Baumhöhe, Lage der baulichen Anlagen außerhalb der Hauptwindrichtungen), oder
- kein regelmäßiger Aufenthalt von Personen im gefährdeten Gebäude oder Gebäudeteil vorgesehen ist (z.B. Garagen, Schuppen), oder
- die bauliche Anlage ihrer Zweckbestimmung entsprechend unmittelbar am oder im Wald stehen muß und das damit verbundene Risiko demzufolge jedem Benutzer bewusst sein wird (z.B. Waldhütten), oder
- eine wesentliche Beeinträchtigung der Waldbewirtschaftung nicht zu erwarten ist.

Da die geplanten Gebäude ausschließlich zur Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte dienen, ist ein regelmäßiger Aufenthalt von Personen nicht zulässig.

Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung ist durch Offenhaltung öffentlicher Grünflächen, die bestehenden Wegegrundstücke und durch die Anordnung der Baugrenzen ebenfalls gewährleistet.

Damit ist die Unterschreitung des Waldabstandes aus planerischer Sicht zulässig.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft nach § 9 Abs.1 Nr.9 mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte' ausgewiesen. Es sollen ausschließlich Maschinen und Geräte, die der Landwirtschaft dienen oder Materialien, die zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, in den Scheunen untergebracht werden. Zulässig in diesem Sinne sind auch Geräte und Maschinen für die Forstwirtschaft.
Ausgeschlossen hiervon sind luft- und wassergefährdende Stoffe wie Treibstoffe etc. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß die Gebäude zu anderen Lagerzwecken genutzt werden, insbesondere zur Lagerung von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, GRZ und GFZ sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung.

Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist nicht zulässig.

6.3.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die erforderlichen zusätzlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung werden in einfacher Feldwegequalität als Schotterdecke hergestellt. Durch diese wasserdurchlässige Belagsausbildung soll der Versiegelungsgrad des Feldscheunengebietes auf ein Minimum reduziert werden.

Anschlüsse an Strom, Wasser und Abwasser sind für die geplanten Schuppengrundstücke nicht vorgesehen, dies entspricht dem Charakter als Feldscheunengebiet. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird an Ort und Stelle über die belebte Oberbodenzone versickert, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke muß dabei vermieden werden.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und insbesondere zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzfestsetzungen zur Anpflanzung von Wildhecken- und Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgesehen, die bereits im Zuge der verkehrlichen Erschließung herzustellen sind. Ebenso ist je Schuppengrundstück ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, der Standort hierfür muß vom Bauherrn im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden.

6.4 Bauordnungssrechtliche Festsetzungen

Das geplante Feldscheunengebiet liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich. Die Gestaltungsauflagen werden so festgesetzt, daß eine städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt ist. Für die Giebelseiten wird eine senkrechte Holzverschalung für den Bereich des Dachgeschosses festgesetzt.

6.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind nicht vorgesehen. Dies entspricht dem Gebietscharakter als Feldscheunengebiet.

7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Das Grundstück wird von der Stadt Horb erworben. Die erschlossenen Baugrundstücke werden von der Stadt an die Interessenten veräußert.

8 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung einschließlich Bepflanzung und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle werden von der Stadt Horb getragen und anteilig auf die einzelnen Schuppengrundstücke umgelegt.

9 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Bebauungsplan 'Feldscheunengebiet 'Veigelesplatz' in Horb a.N - Nordstetten

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung bezogen auf die Flächennutzungen bzw. auf das Arten- und Biotoppotential

Wertungsrahmen (WE)
0 = keine ökolog. Wertigkeit
1 = geringe ökolog. Wertigkeit
2 = mittlere ökolog. Wertigkeit
3 = hohe ökolog. Wertigkeit
Zwischenstufen sind möglich

Flächen	BESTAND				PLANUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICH			
	Fläche / Menge (1)	Anteil (%)	WE (2)	WE Gesamt (3)=(1)*(2)	Fläche / Menge (4)	Anteil (%)	WE (5)	WE Gesamt (6)=(4)*(5)
landwirtschaftlicher Weg, asphaltiert	9 m²	0,2%	0,0	0 WE		0,0%	0,0	0 WE
Intensivwiese / Dauergrünland	4.575 m²	83,6%	1,0	4.575 WE		0,0%	1,0	0 WE
Magerer Waldsaum	15 m²	0,3%	2,5	38 WE				
Sonstige Säume und Bankette, teilw. eutroph	230 m²	4,2%	1,5	345 WE				
Grasweg	570 m²	10,4%	0,5	285 WE		0,0%	0,5	0 WE
Feldhecke (§ 32 - Biotop)	74 m²	1,4%	3,0	222 WE	74 m²	1,4%	3,0	222 WE
Schotterweg		0,0%	0,0	0 WE	910 m²	16,6%	0,0	0 WE
Feldscheunengrundstücke		0,0%	0,5	0 WE	3.275 m²	59,8%	0,5	1.638 WE
Pflanzfestsetzung 1 - Hecke privat		0,0%	2,5	0 WE	584 m²	585,0%	2,5	1.460 WE
Ausgleichsfläche Acker in Grünland extensiv		0,0%	2,5	0 WE	630 m²	11,5%	2,5	1.575 WE
Summen	***5.473,000 m²***			***5.465 WE***	***5.473,000 m²***			***4.895 WE***
Prozentualer Vergleich:				***100%***				***90%***

Die Feldscheunengrundstücke sind mit einem gemittelten Wert von 0,5 gerechnet. Dies ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudeflächen zu den verbleibenden Freiflächen, mit eingerechnet ist hierbei das Gebot zur Pflanzung eines Laubbaumes je Grundstück.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kann rechnerischer Ausgleich von 90 % erreicht werden, es werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:
Empfingen, den 29.08.2006

zuletzt geändert:
Empfingen, den 13.02.2007

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing.(FH)
Eichenweg 8, 72186 Empfingen

Anerkannt:
Horb a.N., den 16. MAI 2007

Bürgermeisteramt

.....