



Gemeinde Aichhalden
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Schuppengebiet Reißer“

Regelverfahren
in Aichhalden

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.05.2023 für die Sitzung am 20.06.2023

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 07.12.2022 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser Ver- und Entsorgung.....	9
6.5 Löschwasserversorgung.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	12
8.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	12
8.2 Gewerbelärmimmissionen.....	13
8.3 Altlasten.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.1 Art der Nutzung.....	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
9.4 Nebenanlagen, Carports und Stellplätze.....	15
9.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	15
9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	15
9.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	15
9.8 Öffentlich und private Grünflächen.....	15
9.9 Flächen für die Wasserwirtschaft.....	15
9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
9.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15

9.12	Bindung für Bepflanzungen.....	16
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	16
10.1	Dachform und Dachneigung.....	16
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	16
10.3	Werbeanlagen.....	16
10.4	Gestaltung unbebauter Fläche.....	16
11.	Anlagen.....	17

1. Planerfordernis

Der Gemeinde Aichhalden liegen mehrere Anfragen zur Errichtung landwirtschaftlicher Feldscheunen vor. Diese sollen zum Unterstellen land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen, aber auch bei Bedarf für Lagerzwecke von Vereinen usw. genutzt werden. Geplant ist es, die Schuppen in direktem Anschluss an das bestehende Bauhofgelände durch die Gemeinde zu realisieren und zu vermieten. Damit kann die Gemeinde eine Fehlnutzung und Leerstände vermeiden. Durch den Anschluss an das „Außengebiet Reißer“ mit Bauhof wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Mit der Ausweisung eines Schuppengebiets sollen Lagerflächen außerhalb der Ortslage geschaffen werden und damit im Innenbereich bisherige alte Scheunen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben einer Wohnnutzung zugeführt werden. Damit soll einerseits die Konfliktsituation in den Ortslagen verbessert werden (Staub-, Lärmimmissionen durch teilweise landwirtschaftliche Tätigkeiten, Holzverarbeitungen usw.) und andererseits eine städtebauliche Nachverdichtung durch Umnutzung oder Neubau von Wohnhäusern anstelle von bisherigen Stallungen und Scheunen vorgesehen werden.

Gleichzeitig wird die Planung des Schuppengebiets zum Anlass genommen, das bestehende Bauhofgelände zu erweitern, da eine weitere Halle sowie Lagerfläche zu Lagerungszwecken des Bauhofs erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich der geplanten Schuppen eine Fläche für eine Erddeponie aus, da dies der ursprünglichen Nutzung des Gebiets entspricht. Im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen und des Bauhofgeländes wird derzeit noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Reißer“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsrandlage von Aichhalden, zwischen den Gewannen Reißer im Norden und Hintere Äcker im Süden. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

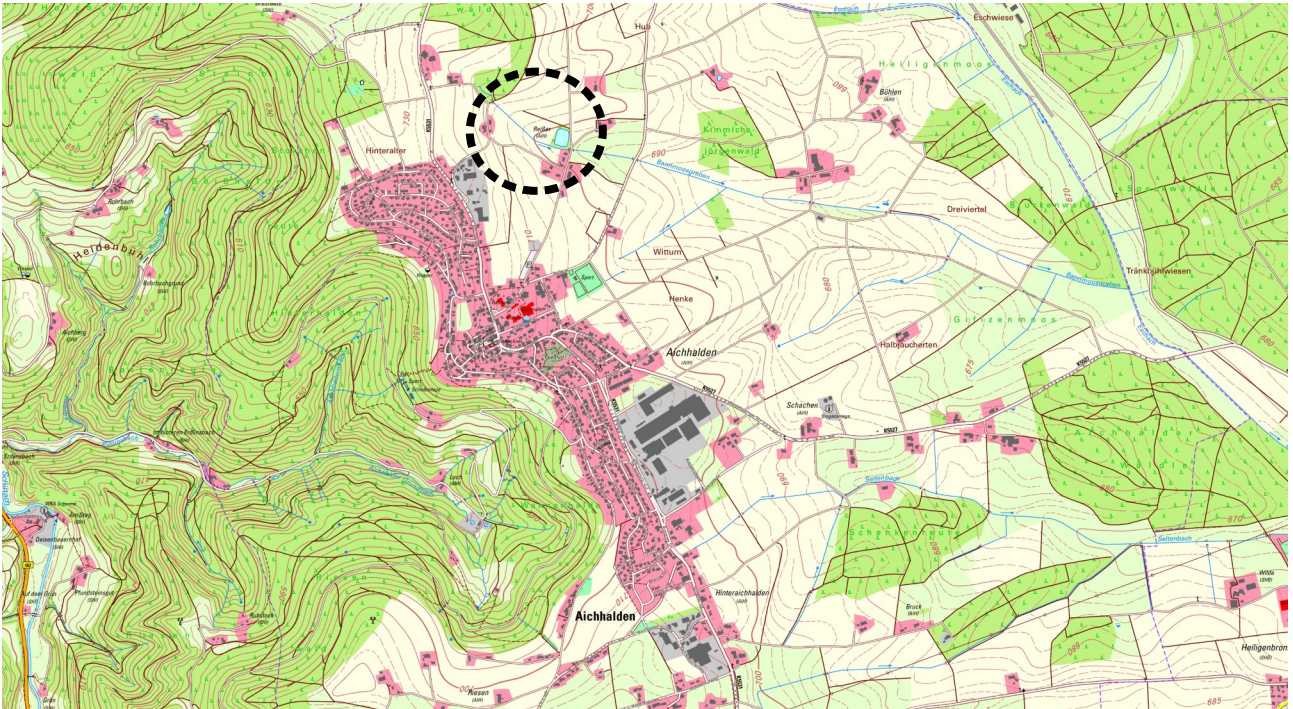


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,01 ha beinhaltet die Flurstücke 864/1, 865, 867 und 863.

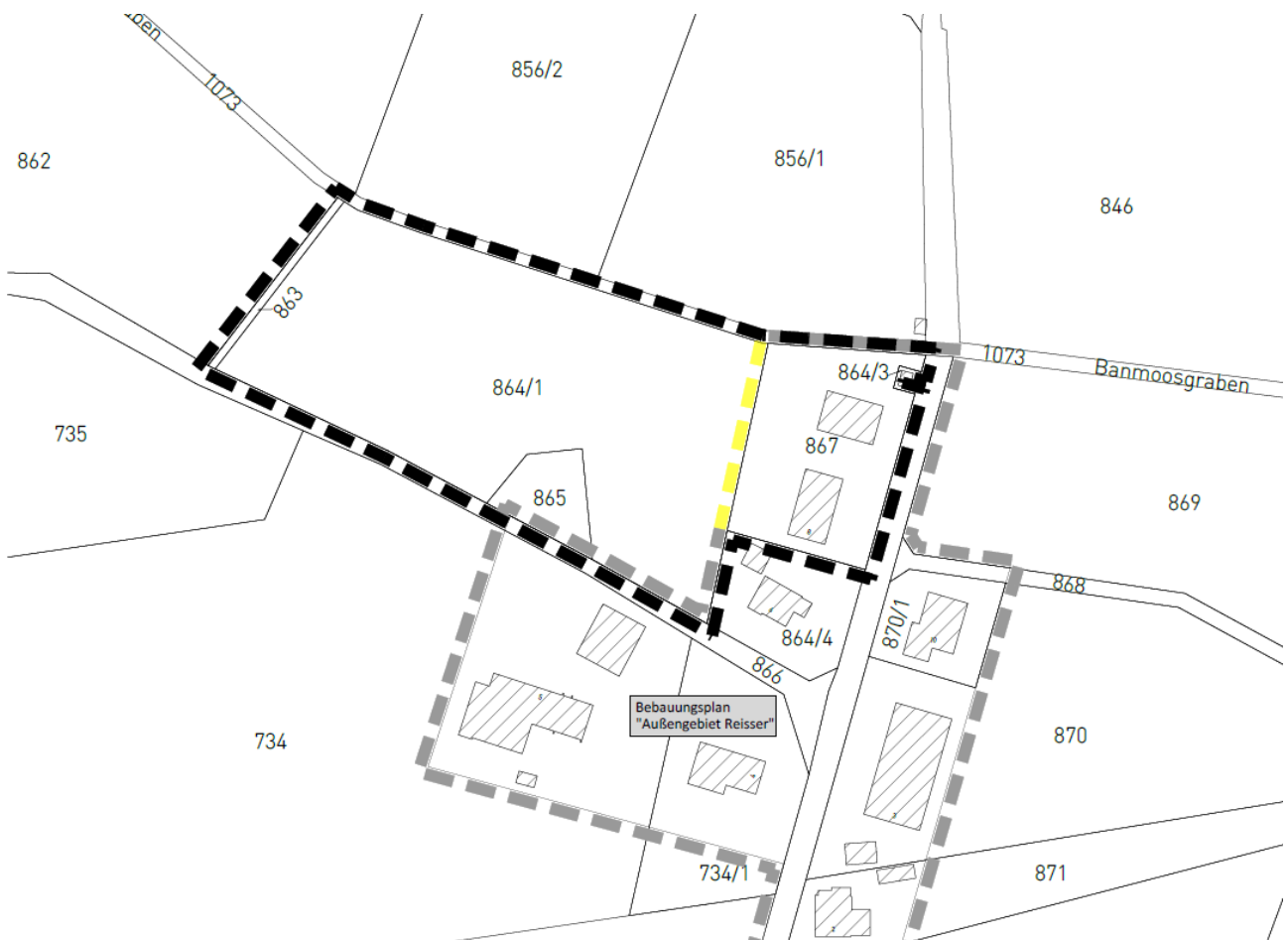


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Reißer“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur
Regionalplanfortschreibung	- Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet - Schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (VBG)
Flächennutzungsplan	- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen hier: Abfall - Flächen für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Außengebiet Reisser“ im Osten
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Bannmoosgraben“ im Nordosten, Gewässer II. Ordnung
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet WSG AICHHALDEN TB I-III, Zone IIIB
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 10.09.2003 wird das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur ausgewiesen. Diese Flächen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch zu nehmen. Die Fortschreibung des Regionalplans berücksichtigt bereits die bestehenden Siedlungsflächen, welche im gültigen Bebauungsplan „Außengebiet Reißer“ gesichert sind. Aufgrund der u.a. geplanten landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und dem Anschluss an das bestehende und bereits planungsrechtlich gesicherte Bauhofgelände ist eine Beeinträchtigung nur bedingt gegeben. Darüber hinaus gibt es keine Flächenalternativen, da Aichhalden fast vollständig von Flächen mit der Ausweisung als Schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur umgeben ist. Eine Verlagerung der teilweise landwirtschaftlichen Nutzungen aber auch Lagerungen in den Außenbereich ist hinsichtlich der Entlastung des innerörtlichen Verkehrs und der Minimierung der Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen durch die landwirtschaftlichen und anderen lärmintensiven Tätigkeiten auf die Wohnnutzungen sinnvoll. Damit können Konflikte zwischen Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Tätigkeiten vermieden werden.



Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schramberg wird die Fläche teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abfall dargestellt. Grund hierfür ist die ehemals in diesem Bereich bestehende Erddeponie, welche allerdings nicht mehr in Betrieb ist. Die Fläche soll nun für das Vorhaben zur Realisierung von Schuppen im Außenbereich wieder nutzbar gemacht werden.

Darüber hinaus wird im gültigen FNP eine Strom-Oberleitung dargestellt, welche dauerhaft erhalten oder im Zuge der Erschließungsplanung als Erdkabel verlegt werden muss. Im Bereich des bestehenden Bauhofs mit geplanter Erweiterung muss der gültige FNP an den Bestand und die Planung ebenfalls angepasst werden.

Aufgrund der widersprüchlichen Darstellung im FNP ist eine punktuelle Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der 11. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Schramberg im Zuge eines „Sammelverfahrens“ mit mehreren Änderungspunkten.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen und die Betriebsanlagen des Bauhofs erweitern zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Außengebiet Reisser“ von der Planung um ca. 2.050 m² überplant.

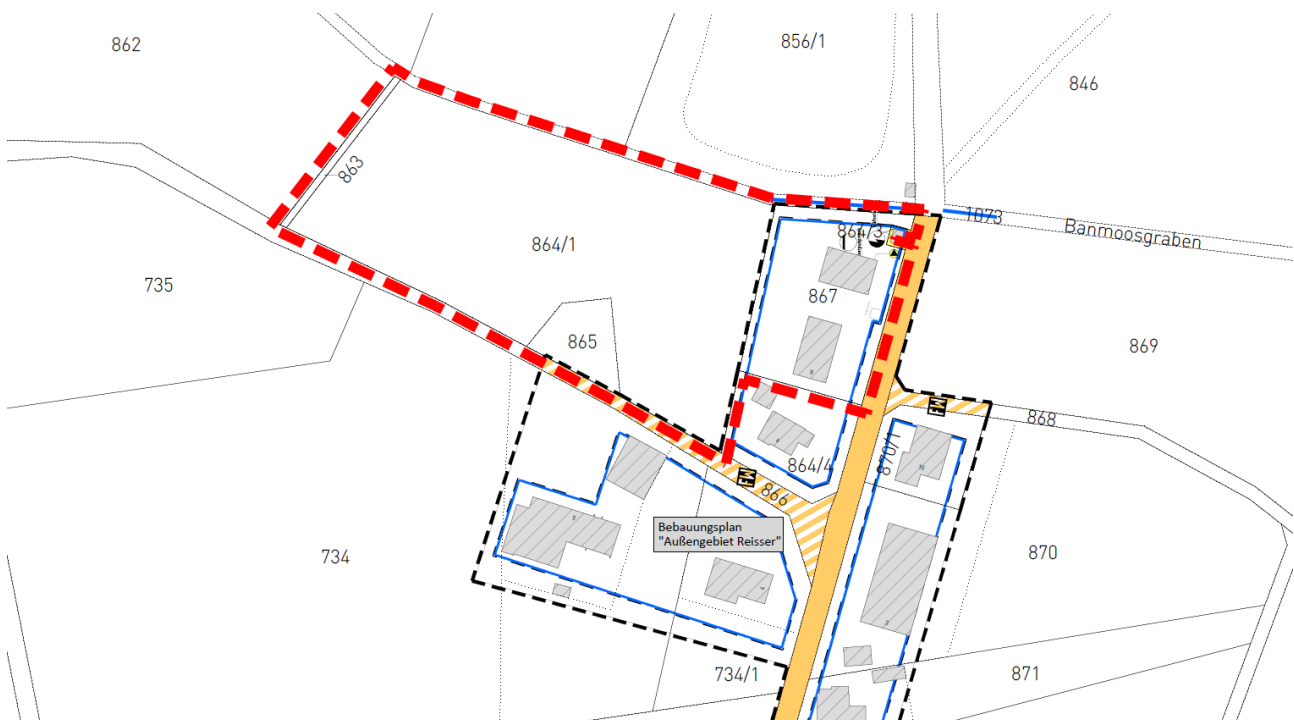


Abb. 4-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich Plangebiet (rot gestrichelt)

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Aichhalden TB I-II mit Schutzzone IIIB. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes vom 05.03.1970 mit Änderung vom 26.06.1987 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 03.06.2022

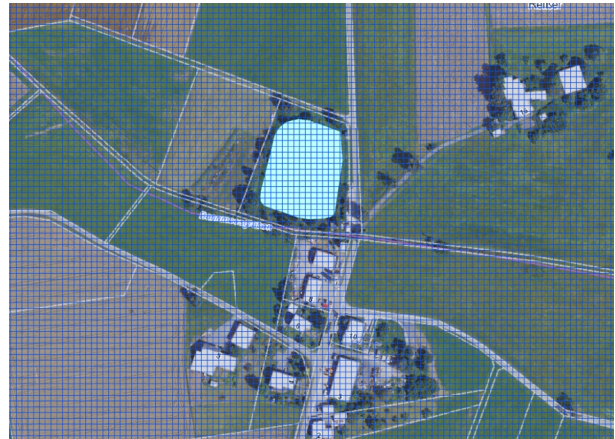


Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet WSG AICHHALDEN TB I-II vom 03.06.2022

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Bauhof-Betriebsgelände
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Wassergraben

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Bauhof
- gewerbliche Nutzung (Baumaschinenvermietung)
- Wohngebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines Schuppen- bzw. Scheunengebiets und die Erweiterung des bestehenden Bauhof-Geländes geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Geplant ist die Realisierung von ca. 15 landwirtschaftlichen Geräteschuppen, welche von der Gemeinde gebaut und vermietet werden sollen. Dadurch kann die Gemeinde Fehlnutzungen und Leerstände vermeiden. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücks- und Baufenstertiefen sowie der unterschiedlichen Nutzungen werden zwei verschiedene „Schuppen-Typen“ (ca. 8x 12 m & ca. 6x 12 m) geplant.

Die Schuppen sollen nicht nur der Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte dienen sondern auch für Lagerzwecke von bspw. örtlichen Vereinen genutzt werden. Durch die Realisierung von PV Anlagen auf den geplanten Pultdächern kann den künftigen Nutzern eine Stromversorgung gewährleistet werden.



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden und angrenzenden Feldwege sowie über eine neu geplante innere Erschließungsstraße, welche ebenfalls in Form eines Feldweges (wasserdurchlässiger Belag) hergestellt wird.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Zur Eingrünung des Gebiets und um einen Teilausgleich der umweltrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen planintern zu schaffen, werden grünordnerische Pflanzfestsetzungen getroffen. Darüber hinaus wird die bestehende Böschung des Bannmoosgraben planungsrechtlich gesichert und durch einen Gewässerrandstreifen langfristig geschützt.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser fällt im Bereich des Schuppengebiets aufgrund der Nutzung nicht an. Für die Gemeinbedarfsflächen Bauhof besteht ein Entwässerungssystem, das an die erweiterte Nutzung angepasst wird.

Im Bereich des Schuppengebiets wird das Niederschlagswasser von den Dächern der geplanten Schuppen der außenliegenden Grundstücke (verzögert) über die Grabensysteme im Osten und Westen des Plangebiets zum „Bannmoosgraben“ abgeleitet.

Die Dächer der innenliegenden Schuppen/ Grundstücke werden an ein innenliegendes Muldensystem angeschlossen, das zum „Bannmoosgraben“ hin ableitet. Die nicht bebauten Grundstücksflächen, Wege und Zufahrten entwässern über die Geländeoberflächen zu den Gräben im Randbereich und zum „Bannmoosgraben“.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Hochspannungsleitung der Netze BW. Da entsprechende Schutzabstände davon einzuhalten und die Fläche damit nicht vollständig nutzbar wäre soll diese im Zuge der Erschließungsmaßnahme als unterirdische Leitung in die geplanten Wege verlegt werden. Ggf. ist die Errichtung eines neuen Masts im Bereich des Bauhofs im Gewässerrandstreifen erforderlich. Eine Abstimmung und finale Trassenplanung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in einer Größe von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden für eine eventuelle Brandbekämpfung vorhanden. Eine Erstbekämpfung erfolgt über die örtliche Wasserversorgung (Hydrant) und weiter über den bestehenden Dauerstau (hier: Teich) auf dem Flst. 856/1.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise planintern im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Zusätzlich müssen planexterne Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ~~welche im weiteren Verfahren festgelegt und beschrieben werden.~~ Es erfolgt die Zuordnung von bereits umgesetzten Ökokontomaßnahmen siehe Planungsrecht.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Status und gegebenenfalls die Betroffenheit des sich derzeit im Bereich des Anglerteich ansiedelnden Bibers vertiefend abzuklären und angepasste Maßnahmen abzuleiten.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Wird ein Abbau der Silos auf dem Bauhofgelände im Zuge der Baumaßnahmen notwendig, so sind die daran angebrachten Nistkästen in räumlicher Nähe erneut zu verhängen.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnvbw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>. Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:
 - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
 - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
 - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.

- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Es ist zu beachten, dass das Gewässer und der Verlauf des Bannmoosgrabens ist während der Bau- maßnahme zu schützen sind. Es dürfen keine Fremd- oder Trübstoffe in das Gewässer gelangen.

CEF-Maßnahmen:

- Zur Kompensation des Verlustes zweier Spaltenstrukturen in einer Zwetschge auf dem Gelände des Bau- hofs sind an geeigneter Stelle mit räumlichem Bezug zum Plangebiet zwei Spaltenquartiere (z.b.: Fleder- mausflachkästen „FF1“ der Firma Schwegler) anzubringen.

Vorschläge und Anregungen:

- Um für die Nahrungsinsekten von Fledermäusen und Mehlschwalben einen diversen Lebensraum zu bie- ten, wird angeregt, die die Scheunen umgebenden Flächen naturnah zu gestalten, heimische Gehölze als Saum anzulegen und die Scheunen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Um das Quartierangebot zu verbes- sern wird zudem vorgeschlagen, Fledermausflachkästen (vgl. CEF-Maßnahmen) an den neu errichteten Feldscheunen anzubringen.
- Es wird angeregt, an den neu errichteten Gebäuden Nisthilfen für Sperlinge anzubringen, um den Lebens- raum für diese aufzuwerten und eine Nutzung des überplanten Areals durch die Art langfristig sicherzu- stellen. Mögliche Nisthilfen wären hierfür z.B. „Nistkasten für Sperlinge“ von Hasselfeldt oder „Sperlings- koloniehaus 1SP“ von Schwegler.
- Generell kann durch Durchgrünung des Scheunengebiets mit einheimischen Gehölzen, Anlage von insek- tenfreundlichen Blühsäumen und Einbau / Verhängen von Nistkästen an den neu errichteten Scheunen eine Aufwertung des Gebietes erreicht werden.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	Aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant Überschlägige Prüfung s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant
Geruchsmissionen	Aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	Ggf. aufgrund früherer Nutzung als Erddeponie vorhanden → ggf. wird Baugrunduntersuchung im Zuge der Erschließungsplanung veranlasst Altlastenfläche „Reisser“

8.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Topografisch bedingt kann südlich des Plangebiets Außengebietswasser auf einem geringen Flächenanteil anfallen. Aus diesem Grund wird der bereits westlich im Plangebiet bestehende Graben gesichert und eine zusätzliche Mulde zwischen dem Bauhofgelände und dem Schuppengebiet vorgesehen. Durch diese Mulden soll das anfallende Außengebietswasser gesammelt und in den nördlichen „Bannmoosgraben“ geleitet werden.

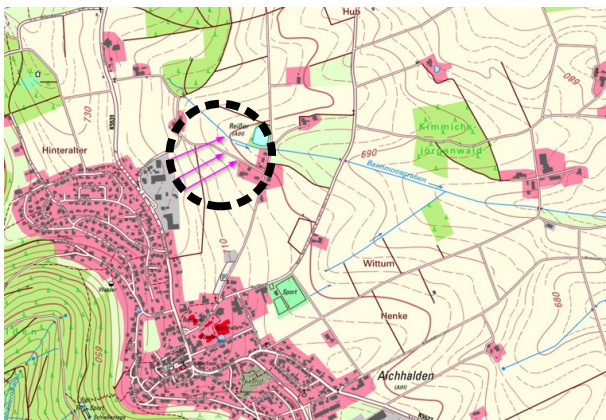


Abb. 8-1: Topografische Karte mit Darstellung des Außengebiets

8.2 Gewerbelärmimmissionen

Durch landwirtschaftliche Tätigkeiten im Bereich der Geräteschuppen in Form von Reparaturarbeiten an den eingelagerten, Maschinen und Sägearbeiten (Kettensäge) können Emissionen entstehen, welche ggf. Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung haben. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingefordert mit folgendem Ergebnis:

Der nachfolgende Plan 1 zeigt die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Schuppengebiets. Es ist zu erkennen, dass auf Basis der getroffenen Annahmen bezüglich der Lärmquellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Es wird empfohlen lärmintensive Arbeiten wie das Sägen von Holz im Freibereich an die von der Wohnbebauung abgewandte Fassadenseite der Schuppen zu verlegen, sodass die Lärmquelle durch den Schuppen Richtung Wohngebäude abgeschirmt wird. In der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) sollte auf lärmintensive Arbeiten generell verzichtet werden.

→ Regelungen können nicht als bestimmte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden und sind daher im Zuge der Kauf- / Pachtverträge bzw. Baugenehmigungen zu regeln. Hinweis siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

8.3 Altlasten

Die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 864/1, 865, 867 und 864/3 werden im Altlastenkataster unter dem Flächennamen „Reisser“ mit der Altlastverdachtsflächen Nr. 00061 geführt. Auf der Grundlage einer historischen Untersuchung mit dem Beweisniveau 1 wird der Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz bewertet.

Die Fläche wurde von 1967 – 1973 für die Ablagerung von Erdaushub und Bauschutt verwendet. Nach Historie wurde die Fläche bis 1983 für Hausmüllablagerung verwendet, gemäß der historischen Erkundung jedoch überwiegend für Erdaushub und Bauschutt. Aufgrund Untersuchungen kann der Standort hinsichtlich möglicher Gasemissionen als weitgehend unbedenklich angesehen werden. Lokal können jedoch erhöhte Methanergehalte auftreten.

Bei Auf- und Abgrabungen kann eine erneute Gefahrenbeurteilung erforderlich werden. Aushubmaßnahmen sind unter Begleitung des Umweltschutzamtes im Landratsamt Rottweil und je nach Fall, eines Sachverständigen durchzuführen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Nutzung im Gebiet wird im Bereich der geplanten Holzschuppen ein Sondergebiet „Geräteschuppen“ ausgewiesen. Um einer missbräuchlichen Verwendung der Scheunen entgegenzuwirken, werden detaillierte Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten definiert.

Im Bereich des bestehenden und geplanten Bauhof-Geländes wird außerdem eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen s.u.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Mit den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen können eingeschossige Geräteschuppen mit einer ausreichenden Dachneigung für die Realisierung von PV-Anlagen auf den Dachflächen ermöglicht werden. Da seitens der Gemeinde noch keine konkreten Vorstellungen der Schuppen bestehen, werden die Festsetzungen mit möglichen Toleranzen getroffen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der geplanten Schuppen soll die angrenzende Verkehrsfläche angesetzt werden, damit sich die Schuppen städtebaulich in das Gebiet einfügen und geeignete Zufahrten zu den Schuppen ermöglichen.

9.2.2 Zulässige Grundflächen

Es wird im Sondergebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt, womit max. 60 % der **privaten** Grundstücksflächen versiegelt werden können. Diese Regelung stellt die Eingrünung des Gebiets sicher.

Aufgrund der bereits heute vorhandenen Versiegelung im Bereich des Bauhofs und der erforderlichen Lagerflächen und Gebäude wird hier eine GRZ von 0,8 zugelassen.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung und der geplanten Nutzung mit freistehenden Schuppen. Sowohl Einzel- als auch Doppel- und Reihenscheunen sind möglich, um die Grundstücke optimal nutzen zu können.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen eingeschränkt, um ausreichend Freiraum zwischen den landwirtschaftlichen Wegen und den Scheunen zu gewährleisten.

9.4 Nebenanlagen, Carports und Stellplätze

Um den Gebietscharakter zu schützen und weitere Nutzungen zu unterbinden, werden als Nebenanlagen lediglich Holzlagerungen zugelassen.

9.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung und Erweiterung des bestehenden Bauhof-Geländes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, auf welcher die mit der Bauhofnutzung verbundenen Tätigkeiten, Lagerungen und Gebäude zulässig sind.

9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung der geplanten Schuppengrundstücke werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher“ Weg ausgewiesen. Diese sollen als wasserdurchlässige Schotterwege angelegt werden.

9.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die versiegelten Flächen im Plangebiet und zur Ableitung von überschüssigem Außengebietswasser werden Flächen zur Herstellung von Wassergräben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9.8 Öffentlich und private Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebiets und zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die privaten ausgewiesenen Grünflächen werden jeweils den Schuppengrundstücken zugeschlagen. Damit können die Schuppen bei Bedarf auch künftig von der Gemeinde veräußert werden. Es erfolgt keine Zweckbestimmung (öffentlich oder privat), da noch unklar ist, ob die Grundstücke veräußert oder von der Gemeinde bebaut und verpachtet werden.

9.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zum Schutz des bestehenden Gewässers II. Ordnung nördlich des Plangebiets wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt, welcher als Grünfläche zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Sofern die Schuppengrundstücke von der Gemeinde doch veräußert werden sollten ist weiterhin eine Bewirtschaftung des bestehenden Bannmoosgrabens durch die Gemeinde erforderlich. Hierfür werden Geh- und Fahrrechte im Bereich des Gewässerrandstreifens erforderlich.

Zusätzlich ist für die Entwässerung der „innenliegenden Grundstücke“ die Herstellung von zwei Leitungen erforderlich, weshalb im Sondergebiet ebenfalls Leitungsrechte eingetragen werden.

Die bestehende Hochspannungsleitung im Gebiet wird nicht über ein Leitungsrecht gesichert und sollte aufgrund der Lage über einem geplanten Baufeld in die angrenzenden öffentlichen Wege und die Bauhoffläche verlegt werden.

9.12 Bindung für Bepflanzungen

Zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Böschungfläche des Bannmoosgrabens wird eine Bindung des Gewässers festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Um den Charakter landwirtschaftlicher Scheunen sicherzustellen, werden im Bereich der geplanten Schuppen lediglich rechteckige Scheunen mit Sattel- und Pultdächern zugelassen. Da die Planung der Bauhofgebäude noch nicht abschließend ist, wird hier eine freie Dachform zugelassen.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

Die Außenfassaden der geplanten Geräteschuppen sind auf Grund der baulichen Nutzung und des Landschaftsbildes lediglich aus natürlichen Materialien in Holzoptik zu gestalten. Dacheindeckungen sind aus städtebaulichen Gründen ebenfalls farblich eingeschränkt.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern und um eine Stromerzeugung im Scheunengebiet zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen und um das Landschaftsbild zu schützen jedoch lediglich in eingeschränkter Form.

10.3 Werbeanlagen

Um den Gebietscharakter zu schützen, sind Werbeanlagen im Sondergebiet nicht zulässig.

10.4 Gestaltung unbebauter Fläche

10.4.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Außerdem sind Hofflächen lediglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. So kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet werden. Die Festsetzung dient weiterhin der gestalterischen Wirkung des Schuppengebiets und Minimierung der Beeinträchtigungen für die Natur.

Im Bereich des Bauhofs kann es erforderlich sein, dass wasserundurchlässige Belagsflächen (wie im Bestand) erforderlich sind. Daher erfolgt hier keine verpflichtende Regelung. Die maximal überbaubare Fläche ist allerdings einzuhalten.

10.4.2 Einfriedungen

Um den Gebietscharakter zu schützen, sind Einfriedungen im Sondergebiet nicht zulässig. Für das Bauhofgelände gelten die Regelungen des Nachbarrechts.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom ~~07.12.2022~~ 10.05.2023
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~07.12.2022~~ 22.05.2023
3. Baugrunduntersuchung vom 03.04.2023
4. Schalltechnische Stellungnahme vom 26.05.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom ~~07.12.2022~~ für die Sitzung am 24.01.2023

Geänderte Fassung vom 10.05.2023 für die Sitzung am 20.06.2023



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Aichhalden, den

.....

Michael Lehrer (Bürgermeister)