WALTER Ingenieure

Gemeinde Schöntal, Betriebsgemeinschaft Neuhof

Bebauungsplan "Hofstelle Neuhof"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für den Bebauungsplan "Hofstelle Neuhof"

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,
28.03.2023

Sans

Für den Vorhabensträger:
Gemeinde Schöntal,

Scholz, Bürgermeister

Pfad: T:\Projekte\Schoental\23336\23336_01_BP\LD - Begründung - (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben 1

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes 1

3. Abgrenzung des Gebietes 3

4. Übergeordnete Planungen 3

4.1 Regionalplan 3
4.2 Flächennutzungsplan 4

5. Größe des Plangebietes 4

6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation 6

6.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung 6
6.2 Verkehr und Erschließung 6
6.3 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs 7
6.3.1 Bestandsbeschreibung 7
6.3.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung 8
6.3.3 Besonderer Artenschutz 8
6.3.4 Hochwasser-Überschwemmungsgebiet 9
6.3.5 Schutzgebiete 9

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 9

7.1 Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung 9
7.2 Maß der baulichen Nutzung 10
7.3 Grünfläche und Pflanzgebote 11
7.4 Erschließung 11
7.5 Verlust landwirtschaftlicher Flächen 12

8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften 13

8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen 13

9. Bodenordnung 13

Anhang: Pflanzliste

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Schöntal liegt im südwestlichen Teil des Hohenlohekreis und ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Ortslage überwiegen jedoch die Wohnbaunutzung und in überschaubarem Umfang auch die gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich vorhandene landwirtschaftliche Strukturen zu unterstützen und zu sichern. Insbesondere durch den Flächenbedarf für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen, städtebauliche Entwicklungsflächen werden die landwirtschaftlichen Ertragsflächen ständig weiter dezimiert.

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hofstelle Neuhof“ in Schöntal sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die zukunftsträchtige Ausrichtung der landwirtschaftlichen Wirtschafts- / Hofstelle „Neuhof“.

Die BG Neuhof bewirtschaftet seit 2002 von der Hofstelle des Gutsbetriebs Neuhof aus einen Ackerbaubetrieb in Form einer Betriebsgemeinschaft
Der Neuhof ist ein Pachtbetrieb, Eigentümer des Neuhofs ist Freiherr Götz v. Berlichingen.
Die BG Neuhof wirtschaftet derzeit als Landwirtschaftlicher Betrieb in Form einer Personengesellschaft als GmbH & Co KG. Derzeit erzielt die BG Neuhof nur landwirtschaftliche und keine gewerblichen Einkünfte. Abhängig von den zukünftigen Agrarpolitischen Rahmenbedingungen kann sich an dem Zustand aber mittelfristig etwas ändern. Sollten die in der Vergangenheit immer wieder diskutieren Obergrenzen für die Betriebsgröße Landwirtschaftlicher Betriebe ohne Ausnahmen für Betriebsgemeinschaften umgesetzt werden, dann wäre die BG Neuhof dazu gezwungen ihren Betrieb in ein Landwirtschaftliches Lohnunternehmen umzuwandeln. Zwar wäre Sinn, Zweck und Tätigkeit des Unternehmens immer noch der gleiche wie bisher, allerdings würde die BG Neuhof dann gewerbliche Einkünfte erzielen. Vor diesem Hintergrund scheint der Bau einer Hofstelle für das Unternehmen auf Grundlange der Landwirtschaftlichen Privilegierung nicht sinnvoll . Aus diesem Grund sollen für den Bau der Hofstelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels eines verbindlichen Bauleitplanes geschaffen werden.
Die BG Neuhof ist in den vergangenen 20 Jahren stark gewachsen (von 400 ha auf 2500 ha Bewirtschaftungsfläche)
Die genutzten Wirtschaftsgebäude auf ca. 3 ha Fläche sind in dieser Zeit am Standort der Zentrale Neuhof nicht mitgewachsen. Die Platzverhältnisse sind begrenzt und die Gebäude, bedingt durch das Lebensalter, nicht erweiterbar oder umbaufähig. Insbesondere die Unterstellmöglichkeiten für Maschinen oder für einen geeigneten Werkstattraum fehlen.
Der bestehende Neuhof gliedert sich in 3 Teile:

- Der alte Gutshof, Baujahr ca. 1700,
- der modernisierte Hühnerstall mit Kotlager, Baujahr 1970/2002/2015 und
- die landwirtschaftlich genutzten Gebäude Getreidelager/Siloanlage aus dem Jahr 1970, ebenso die Lagergebäude von 1970, sowie die Werkstatt mit Mitarbeiterwohnung von ca. 1950.

Die BG Neuhof konnte gegenüber der bisherigen Hofstelle im Gewann Plattenäcker ein Grundstück von 3 ha Größe erwerben, um hier langfristig eine Hofstelle für einen zukunftsfähigen Ackerbaubetrieb zu errichten.

Pfad: T:\Projekte\Schoental\23336\23336_01_BP\BP - Begründung - (Entwurf) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

Dabei ist geplant die bisherige Hofstelle teilweise weiter zu nutzen und im 1. Abschnitt um eine Halle auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu ergänzen. Diese Halle soll aus folgenden Teilen bzw. Nutzungen bestehen:

1. Werkstatt, ca 300 m²
2. Büro und Sozialräume100 m²
3. Schüttgutlager für Getreide/Hackschnitzel etc. 600 m²
4. Maschinenunterstand 750 m²
5. Überdachung für Trocknung, Tankstelle, Waschplatte, Wasserfüllplatz 350 m²

Hinzu kommen ca. 1500 m² befestigte Hoffläche/Zuwegung und ca 500 m² Maschineabstellplatz.
Die hauptsächliche und zentrale Getreidelagerkapazitäten mit ca. 2500 to liegt derzeit und soll auch zukünftig im Bereich des Getreidesilos bzw. Getreidehalle auf der bisherigen Hofstelle liegen. Da diese Anlage aus dem Jahr 1970 stammt wird sie in den nächsten Jahren teilmodernisiert. Die Betriebsgemeinschaft plant für den Fall dass die bestehenden Getreidelagerkapazitäten nicht mehr ausreichen oder die Weiternutzung des bisherigen Getreidelagers aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht mehr möglich ist, die neue Hofstelle um eine weitere Getreidelagerhalle zu ergänzen. Allerdings sollte aus heutiger Sicht diese Erweiterung in den nächsten 15 Jahren noch nicht notwendig sein.
Im 1. Abschnitt soll die neue Hofstelle mit einem multifunktionalen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 60,00 x 35,00 m haben, ein Traufhöhe von ca. 7,50 m und eine Firsthöhe von ca. 9,50 m bebaut werden.
Das Gebäude wird in einer Holz/Holz oder Holz/Stahl Konstruktion erstellt, die entsprechenden Fundamente und Schüttwände aus Beton, Tore und Außenverkleidung in Holz.
In weiteren Abschnitten sollen bedarfs- und marktbedingt weitere landwirtschaftliche Gebäude und Einrichtungen zum nachhaltigen Fortbestand der Hofstelle bzw. „BG Neuhof“ entstehen.
Die Hofanlage soll durch einen bepflanzen Erdwall oder einen Zaun mit Hecke eingefasst werden und die Hofanlage durch Grünflächen, Bäume und Sträucher ergänzt und abgerundet werden

Die Zielstellung „Schaffung von einem hofnahen, attraktiven Standort für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude im Anschluss an bereits bestehende Hofstrukturen“, sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert die ausreichende Bereitstellung von Flächen für eine landwirtschaftliche Hofstelle, so dass jeder weitere Bedarf auch im Hinblick auf geänderte Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft abgedeckt werden kann. Der Agrarbetrieb soll auf zukünftige Anforderungen und für nachfolgende Generationen in Abschnitten ausgelegt werden.

Die dazu notwendigen Planungen wie Flächennutzungsplan, Bebauungs- und Grünordnungsplan werden alle im Parallelverfahren erstellt bzw. die Hofstelle wird bei der aktuell anstehenden Fortschreibung berücksichtigt.

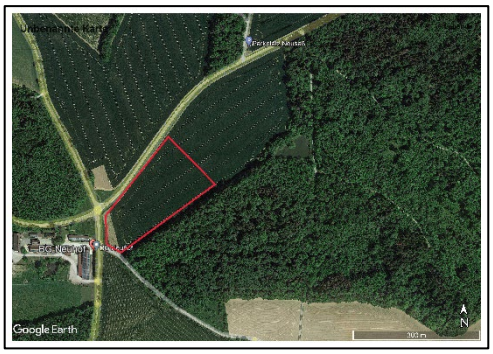
Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung.

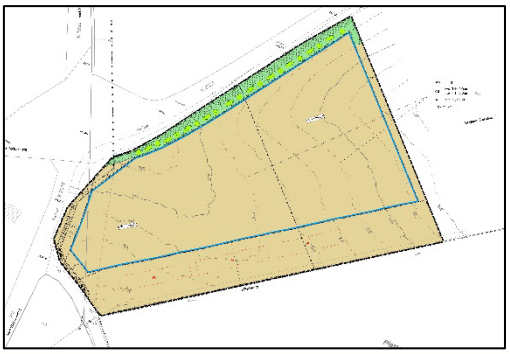
Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist die Bereitstellung von Bauflächen primär für landwirtschaftliche Gebäude bzw. für die in § 5 BauNVO „Dorfgebiet“ genannten Nutzungen, die der Produktion der landwirtschaftlichen Güter dienen. Landwirtschaftliche Objekte stellen einen sehr speziellen Anspruch an die Topographie, verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen baulichen Anlagen, Immissionsschutz, Grundstückgrößen und Bauweisen. Der Standort in unmittelbarer Nähe der Kreisstraßen K2018 / K2321 / K2322 und in direkter Angrenzung zum bestehenden Hof ist daher für weitere landwirtschaftliche Ansiedlungen am geeignetsten.

Bei einem Scopingtermin am 06.12.2022 im Rathaus Schöntal wurde das Vorhaben vorgestellt und die Stellungnahmen erörtert.
Dabei wurde die Gebietsgröße mit 3 ha begründet und vom Landkreis als sinnvoll erachtet.

3. Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird durch markante Linien abgegrenzt. Im Süden grenzt es direkt an das Waldgebiet „Plattenäcker“, im Westen an die Kreisstraße K2018 und im Norden an die K2321. Nur im Osten ist die Plangebietsabgrenzung nicht parzellenscharf.





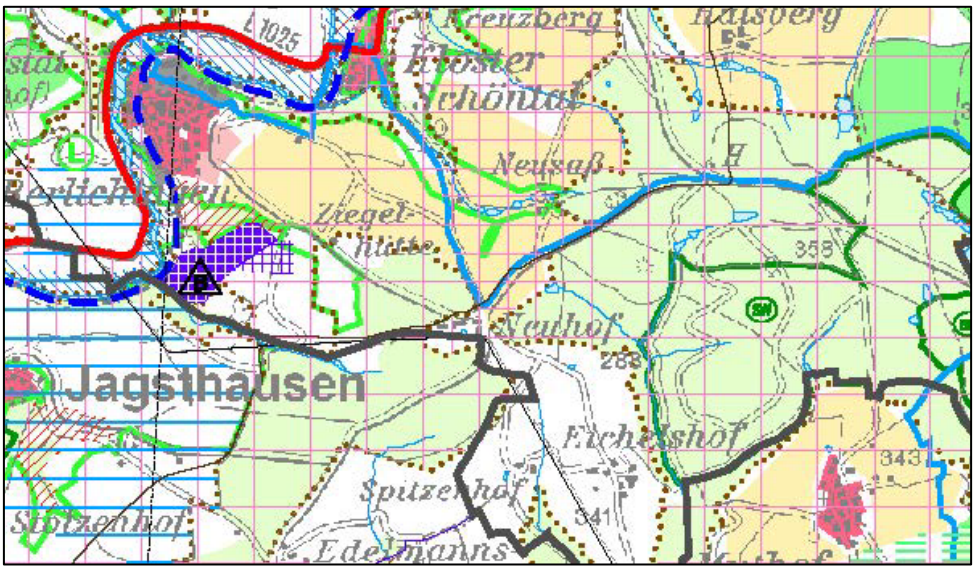
4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2020 als Gebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planbereich ist lediglich noch als Gebiet für die Erholung ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan legt Wert auf eine räumliche Entwicklung, bei der neben einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur mit vielseitiger und krisenfester Erwerbsmöglichkeit, einschließlich der bedarfsgerechten Wohnplatzschaffung für die dörfliche Bevölkerung auch die Ziele des ökologischen Naturhaushaltes mit der nachhaltigen Nutzung der Naturgüter einschließlich die Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft es zu sichern gilt.
Gleichwohl gehört zur nachhaltigen Nutzung der Naturgüter primär die landwirtschaftliche Nutzung mit all seinen Facetten dazu.

Bedingt durch die geringe Fläche zwischen dem FFH-Gebiet (Waldgebiet „Plattenäcker“) im Süden und dem Wasserschutzgebiet im Norden eignet sich nur diese Fläche für eine neue Hofstelle in direktem Anschluss zur bestehenden Hofstelle auf Gemarkung Schöntal.



4.2 Flächennutzungsplan

Die aktuelle 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2001 (rechtskräftig seit 18.05.2006) wurde letztmals mit Beschluss vom 22.07.2021 vom Verwaltungsverband geändert.

Das Plangebiet ist in dieser Fortschreibung nicht enthalten, so dass im Parallelverfahren das 30.026 m² große Plangebiet überplant bzw. abgehandelt werden muss. In der anstehenden 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die entsprechende Aufnahme.

Ausschnitt aus Landschaftsplan

5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 3,0 ha.

Die 30.026 m² große Fläche des Plangebietes ist gegliedert in:

- 20.254 m² (67,5 %) überbaubare Fläche, sowie 1.800 m² private Grünfläche. Bei einer Grundflächenzahl GRZ=0,6 sind max. 18.016 m² innerhalb der bebaubaren Fläche bebaubar.

Blickrichtung Nordosten

Blickrichtung Südosten

6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation

6.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet selbst besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Die Kreisstraßen K2018 und K2321 grenzen direkt an das Gebiet im Westen und Norden an.

Die nördlich der K2321 gelegene Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, ebenso die direkt angrenzende Fläche im Osten.

Im Süden grenzt direkt das Waldgebiet „Plattenäcker“, das als FFH-Gebiet definiert ist an. Direkt westlich der Kreisstraße K2018 befindet sich die vorhandene Hofstelle „Neuhof“.

200 m nordöstlich der Plangebietsgrenze im Osten befindet sich ein kleines stehendes Gewässer bzw. das Naturdenkmal Weiher.

6.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch die beiden direkt angrenzenden Kreisstraßen bestens an das qualifizierte Straßennetz angebunden. Eine direkte Anbindung soll nur im Westen an die K2018 rd. 80 m südlich der Kreisstraßen-Kreuzung erfolgen.
Eine Überlastung dieser Verkehrsanlagen ist bisher nicht vorhanden.

Insofern kann das Plangebiet über vorhandene Straßen optimal angedient werden. Innerhalb des Plangebietes werden bedarfsgerecht Verkehrsflächen zur optimalen Andienung der baulichen Anlagen und Arbeitsflächen geschaffen.

Pfad: T:\Projekte\Schoental\2333\02\3336_01_BP\BP - Begründung - (Entwurf) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

Der Anschluss an Infrastrukturleitungen ist unproblematisch, da die notwendigen Anbindungsstellen an die vorhandenen Netze sich in unmittelbarer Nähe zur Plangebietsfläche befinden. Z.T. verlaufen die Leitungen bereits im Bereich des Plangebietes, so dass direkt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das geplante und vorhandene Leitungsnetz dem Kläranlagenstandort (Pflanzenkläranlage) zugeführt. Das belastete Oberflächenwasser aus den Hofflächen wird vor der Einleitung in das vorhandene Grabensystem vorbehandelt. Der Nachweis nach dem DWA-A/M 102 erfolgt im Rahmen des notwendigen Waserrechtsverfahren.

Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Dachflächen kann gedrosselt in die geplanten bzw. vorhandenen Gräben eingeleitet werden. Per Retentionsgraben soll das anfallende Oberflächenwasser gepuffert und gedrosselt im offenen Graben weitergeleitet sowie gleichzeitig versickert und verdunstet werden.

Die Wasserversorgung wird über eine Netzerweiterung ebenso sichergestellt wir die Strom-, oder Fernmeldeversorgung. Auch eine ausreichende Löschwasserversorgung wird gesichert.

6.3 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs

6.3.1 Bestandsbeschreibung

Durch die Ausweisung des Plangebietes als landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle sind Ackerflächen mit mittlerer Bodengüte betroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird in einem separaten Grünordnungsplan geregelt bzw. behandelt. Die Auswirkungen auf die Umweltfaktoren sind Gegenstand der Umweltprüfung, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB erfolgt.

Die Unterlagen des Grünordnungsplanes, des Besonderen Artenschutzes als auch des Umweltberichtes werden von dem Büro für Umweltplanung Wagner + Simon, Mosbach erarbeitet und parallel erstellt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVP und der Umweltbericht werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung von aufzuwertenden Flächen an anderer Stelle kompensiert. Das dazu notwendige Verfahren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt, durch öffentlich rechtliche Verträge abgesichert und durch das Büro Wagner + Simon, Mosbach begleitet.

Es werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen nach den Bewertungsregeln der Ökokonto-Verordnung BW ermittelt und quantifiziert und Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen.
Der Grünordnerische Beitrag, der Fachbeitrag Besonderer Artenschutz und der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

6.3.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. In der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange bewertet und die möglichen Umweltauswirkungen beschrieben. Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

Zur Behandlung der Eingriffsregelung wird ein Grünordnerischen Beitrag erstellt. Hierfür wurden zum Teil bereits Ende 2022 und werden noch im Frühjahr 2023 die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild und Erholung erfasst und bewertet. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Ackerflächen mit mittlerer und mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktionen. Südöstlich schließt das Waldgebiet Plattenäcker an.

Im Rahmen des grünordnerischen Beitrags werden die Eingriffe, die durch den Bebauungs-plan entstehen oder ermöglicht werden, ermittelt und quantifiziert. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum gebietsinternen Ausgleich vorgeschlagen. Voraussichtlich kann nur ein gewisser Anteil der Eingriffe gebietsintern ausgeglichen werden. Nach überschlägiger Ermittlung entsteht im Schutzgut Boden ein Eingriff im Umfang von ca. 210.000 Ökopunkten und im Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Eingriff von ca. 30.000 ÖP. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Das angrenzende Waldgebiet ist Teil des FFH-Gebiets „Jagsttal bei Schöntal und Kloster-wald“ (Gebietsnummer 6622-341). Im Rahmen des Scopingtermins am 6.12.2022 wurde auf Grund des Waldabstands, der eingehalten werden soll, kein Erfordernis einer Natura-2000 – gesehen. Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet, der darin geschützten Lebensraumtypen, der Arten und ihrer Lebensstätten werden im Umweltbericht behandelt.

6.3.3 Besonderer Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durch-geführt. Grundlage hierfür wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz sein, der im Zuge der Offenlage vorgelegt wird. Auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen ist im Gebiet und im Umfeld neben der Artengruppe Vögel vor allem ein Vorkommen von Fledermäusen, der Haselmaus und der Gelbbauchunke zu erwarten.

Für die Artengruppe der Vögel wird im Frühjahr/Frühsommer 2023 eine Brutrevierkartierung und Erfassung der Nahrungsgäste durch mindestens 4 Begehungen durchgeführt.

Im Wald südlich sind in Tümpeln verschiedene Amphibienarten nachgewiesen, darunter auch die Anhang IV-Art Gelbbauchunke. Die Randbereiche des Walds werden auf potentielle Laichgewässer wie Fahrspuren oder sonstige, wassergefüllte Vertiefungen kontrolliert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können voraussichtlich durch geeignete Schutzmaßnahmen, die ein Einwandern der Tiere in das/die künftigen Baufelder verhindert, ausgeschlossen werden. Alle weitere, nicht im Anhang IV gelisteten Amphibienarten und ihre Wanderrouten werden im Rahmen des GOB und der Bearbeitung der Eingriffsregelung behandelt.

Der Waldrandbereich wird auf Quartierpotential für Fledermäuse untersucht und eine Bewertung der Eignung als Jagdhabitat vorgenommen. Weiterführende Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, um eine sachgerechte Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass im angrenzenden Wald Haselmäuse leben. Tiefergehende Untersuchungen sind für eine sachgerechte artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Pfad: T:\Projekte\Schoental\2333\6923336_01_BP\BP - Begründung - (Entwurf) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstat-bestände nach §44 BNatSchG geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

6.3.4 Hochwasser-Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100}.

Eine Starkregengefahrenkarte liegt nicht vor, so dass eine konkrete Aussage über die aus Starkregenereignissen hervorgehende Abflussgefahr nicht getätigt werden kann. Infolge der Höhenlage unmittelbar am Geländescheitelpunkt ist bei allen drei max. Überflutungsausbreitungen „selten verschlämmt“, „außergewöhnlich verschlämmt“ und „extrem verschlämmt“ mit keiner größeren Überflutungsgefahr zu rechnen.

6.3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete, etc.
Im Süden grenzt direkt das FFH-Gebiet Wald an die Planungsgrenze an.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß dem Ziel der Ansiedlung einer landwirtschaftlichen Wirtschaftsstelle fest, um so die planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes zu schaffen. Da ein möglichst breiter Planungsspielraum für die potenziellen landwirtschaftlichen Interessenten geschaffen werden soll, sollen die Flächen hier insgesamt als MD-Gebiet ausgewiesen werden.

Von den in § 5 BauNVO Dorfgebiete allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO „Sonstige Wohngebäude“ nur ausnahmsweise Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung von „Sonstigen Wohngebäude“ außer der für die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude entspricht nicht dem primären Ziel der vorgesehenen Bauleitplanung.

Von den in § 5 BauNVO Dorfgebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen ergibt sich keinen Bedarf.

Im Zusammenspiel der Wünsche nach einer weiteren landwirtschaftlichen Hofstelle an einem möglichst sinnvollen Standort in direkter Angrenzung zur vorhandenen Hofstelle und des Schutzes bestehender Nutzungen ist eine städtebauliche Gliederung und Definition von besonderer Bedeutung. Damit eine weitergehende Zersiedlung vermieden und anderseits die aktuellen Wünsche des Vorhabenträgers erfüllt werden, ist das Plangebiet an diesem Standort geeignet. Die Belange der nachbarschaftlichen Verhältnisse wurden dabei berücksichtigt bzw. sind weniger relevant.

Die Regelung von Abständen verschieden stark emittierender Betriebe ist in Baden-Württemberg nicht grundsätzlich geregelt. Als Basis für die Bauleitplanung wird deswegen oftmals der Abstandserlass des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen herangezogen, der durch die Rechtsprechung und die Anwendung der Praxis wiederholt bestätigt wurde. Der Abstandserlass

Pfad: T:\Projekte\Schoental\2333\6923336_01_BP\BP - Begründung - (Entwurf) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

befasst sich mit der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen und den daraus resultierenden Schutzabständen in der Bauleitplanung.
Für die unter Art der baulichen Nutzung festgesetzten Anlagen ist es im Zweifelsfall notwendig, die erforderlichen Schutzabstände in den einzelnen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen und festzulegen. Zielstellung ist, in Abstimmung mit vorteilhaften innerbetrieblichen Prozessabläufen weitreichende Schutzabstände sicherstellen zu können. Eine sich ergebende Konfliktregelung wird damit in ein anschließendes Genehmigungsverfahren verlagert.
Eine derartige Konfliktsituation ist aktuell und auch zukünftig nicht gegeben. Selbst die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, z.B. für die Betriebsmitarbeiter, sind im Dorfgebiet verträglich zu den Wirtschaftsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben.
Daneben gilt auch hier als allgemeines Gebot die gegenseitige Rücksichtnahme.

Als alternative Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wäre ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Hofstelle“ denkbar.

Allerdings sind „Sonstige Sondergebiete“ den Baugebieten vorbehalten, die von der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung nach §§ 2-11 BauNVO abweichen.
Dies ist bei der gezielt anvisierten landwirtschaftlichen Nutzung sowie ergänzenden baulichen Anlagen nicht der Fall.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll mit den Festsetzungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine größtmögliche Vielfalt und Ausnutzung bei der Grundstücksbebauung möglich sein. Daher wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Damit wird eine großzügige Flächenausnutzung ermöglicht und gleichzeitig Freiflächen für Stellplätze und Grünflächen gewährleistet. Damit sind max. rd. 18.000 m² außerhalb der anbaufreien Zonen bebaubar.

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m auf Grund der notwendigen Flexibilität im landwirtschaftlichen Hallenbau zulässig sind. Jedoch ist die Fassade entsprechend ab einer Außenwandfläche größer als 200 m² durch Farbe, Material oder Gebbäudevor-/rücksprünge zu gliedern.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude in der landschaftlich ansprechenden Lage begrenzen. Die Festsetzungen passen sich damit an die Baumhöhe des direkt angrenzenden Waldgebietes weitgehend an und zielt dadurch auf in sich homogene Dorfgebietsflächen ab, zumal das Gelände des Plangebietes von Kreisstraßen-Knotenpunkt Richtung Südwesten fällt. Ausnahmen werden nur für Hochsilos oder Lüftungskamine zugelassen, wobei hier eine max. Höhe von 35 m nur im Einzelfall überschritten werden darf.

Die EFH wurde unter Einbeziehung des natürlichen Geländes und der geplanten Höhe der Hofstelle so festgesetzt, dass in dem gering geneigten Gelände die Bezugsebenen nicht gravierend zueinander abweichen.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so großzügig festgelegt, dass dem jeweiligen Bauvorhaben eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt wird und gleichzeitig die Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden können. Daneben begrenzen die anbaufreien Zonen im Süden, Norden und Westen die überbaubare Fläche.
Die Vielfalt wird auch durch die freie Wahl der Firstrichtung im gesamten Gebiet unterstützt.

Pfad: T:\Projekte\Schoental\2333\6923336_01_BP\BP - Begründung - (Entwurf) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

Baulinien werden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung und der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung sowie der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht festgesetzt.

7.3 Grünfläche und Pflanzgebote

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, aber auch um der Ausgleichsregelung Rechnung zu tragen, und den harten Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft bzw. zu den Kreisstraßen abzuschwächen, wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, bzw. in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche Pflanzgebote am nördlichen Plangebietsrand erlassen.

Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber den freien Gelände erzielt werden und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt teilweise ausgeglichen sowie eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Gebietsrand bewirkt werden. Allerdings sind infolge von direkt angrenzenden weiteren Abschnitten der landwirtschaftlichen Interessen im Osten festgesetzte Grünflächen nicht nachhaltig zielführend.

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Sicherung für Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sowie Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Weitgehende Ausschöpfung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und somit Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Herstellung einer breiten und ökologisch wertvollen Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft / Kreisstraße

Überwiegend am Plangebietsrand, insbesondere am nördlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.
Eine abschnittsweise Bebauung in weitere Zukunft Richtung Osten wird dadurch nicht eingeschränkt.

Insgesamt werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im bzw. außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

7.4 Erschließung

An die im Westen des Plangebietes direkt vorhandene Kreisstraße K2018 wird das Plangebiet angeschlossen, wobei eine nördliche Zufahrt direkt gegenüber der Zufahrt zur vorhandenen Hofstelle und rd. 80 m südlich der Kreisstraßenkreuzung liegt. Eine weitere Zufahrt im südlichen Bereich führt direkt von der Verbindungsstraße Neuhof-Eichelshof zum Plangebiet.

Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Dachflächen wird gedrosselt in das Grabensystem zur Versickerung, Verdunstung und Drosselung eingeleitet. Das belastete Oberflächenwasser aus den landwirtschaftlichen / betrieblichen Umgangsflächen wird vorbehandelt und danach dem vorgenannten Grabensystem zugeführt.
Wasch- oder Tankplätze werden überdacht, bzw. über entsprechende Abscheider entwässert. Die Einleitung wird wasserrechtlich genehmigt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Pflanzenkläranlage (16 EW) aus dem Jahr 2008 zugeführt. Ein Nachweis erfolgt im Bauantragsverfahren. Das Wasserrecht und ggfls. die Reinigungskapazität für die vorhandene Pflanzenkläranlage wird angepasst.

Pfad: T:\Projekte\Schoental\2333\6923336_01_BP\BP - Begründung - (Entwurf) - 2023-03-28.docx
Erstellt: TW3

Infolge der Lage des Plangebietes auf einem Höhenplateau (Geländescheitel) ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen bei einem Starkniederschlagsereignis zu rechnen.

Für eine ausreichende Wasserversorgung (Löschwasserversorgung) wird das vorhandene Leitungsnetz ergänzt.
Für unüberdachte Stellplätze wird eine ausreichend große Fläche ausgewiesen.
Die Stellplätze für Pkw werden wasserdurchlässig hergestellt und durch bepflanzte Grünstreifen abgegrenzt.

7.5 Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Jede Siedlungsentwicklung in der freien Fläche ist mit einem Bodenverlust verbunden und ist in den anstehenden Vorrangflur Stufe 2 noch eher verkraftbar, als in der Stufe 1.
Ein Ausgleich für den Eingriff erfolgt, wenngleich ein Verlust der landwirtschaftlichen Fläche einhergeht.
Die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum und insbesondere in der Landwirtschaft ist von der Wertigkeit entsprechend einzustufen und sichert den Fortbestand der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstelle nachhaltig. Auch für die Landwirtschaft gilt es, die Zukunftsfähigkeit gerade für junge Mitarbeiter durch attraktive, zeitgemäße Arbeitsplätze und -bedingungen zu sichern. Eine Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Fläche kann ohne landwirtschaftliche Hoffläche nicht funktionieren.

8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigkeitsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Fassaden- und Dachfarben, Materialien.

Energiegewinnung aus Dachanlagen sind zwingend zu installieren und bedürften keine zusätzlichen Festsetzungen.

Auch bezüglich der Einfriedungen wurden Vorgaben hinsichtlich der nachbarlichen Beeinträchtigungen bzw. der Höhe und Materialien erlassen.

Damit die unbebauten Flächen unterhalten und gepflegt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung und Retention von Regenwasser dienen, um den Vorfluter nicht unnötig zu belasten.

Somit wird bei den unbebauten Flächen der Schwerpunkt auf eine naturnahe Gestaltung gelegt. Unversiegelte Flächen entlasten die Abwasseranlage und dienen gleichzeitig dem Grundwasservorkommen. Bepflanzte Flächen dienen der Verbesserung von Boden, Luft und Klima und wirken dadurch als Ausgleich für die bebauten Flächen.

Betriebliche Umgangsflächen in Verbindung mit wassergefährdeten Stoffen sollen zum Schutz des Untergrundes mit wasserdichten Belägen versehen werden.

9. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, bzw. die bereits im Eigentum des Vorhabensträgers befindliche Fläche wird bedarfsgerecht eingeteilt und vermarkt.

Vorgaben für die Bepflanzung

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen[1]

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Bäume
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus padus (Traubenkirsche)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *		●
Ulmus glabra (Bergulme)		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.
Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Ergänzende Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta”	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho”	Winterlinde

[1] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.