

## **Bebauungsplan „Schuppengebiet Schaltern“**

**Regelverfahren**  
in Rosenfeld - Täbingen

### **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 20.09.2018

*Vorentwurf vom 30.08.2018*

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	4
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
1.	Bauliche Konzeption	5
2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Grün- und Freiraumstruktur	6
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	6
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b>	<b>6</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	6
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b>	<b>6</b>
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
1.	Art der Nutzung	6
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	7
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen	7
4.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen	7
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgaragen	7
6.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
7.	Bindung für Bepflanzungen	7
8.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	7
9.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
1.	Fassaden und Dachgestaltung	8
2.	Gestaltung unbebauter Flächen	8
3.	Einfriedungen	8
4.	Geländemodellierungen	8
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>9</b>

## **I. Planerfordernis**

Der Stadt Rosenfeld liegen derzeit mehrere konkrete Anfragen zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Schuppens auf der Gemarkung von Tübingen vor. Die Interessenten haben vor, land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und/oder Maschinen in den Schuppen unterzustellen. Der Planungsanlass seitens der Stadt ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Schuppengebietes 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 Rosenfeld die Ausweisung eines gemeinsamen Gebietes für die Errichtung von Feldscheunen bzw. Geräteschuppen auf der Gemarkung von Tübingen an. Einer Zersiedlung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

Ein Bebauungsplan für das geplante Schuppengebiet liegt bisher nicht vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Schaltern“ 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.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortschaft Tübingen südlich der K7132 / Gößlinger Straße (s. Abb. II-1).



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

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 7.912 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 1138 i.T., 1155, 1156, 1159 und 1162 i.T..

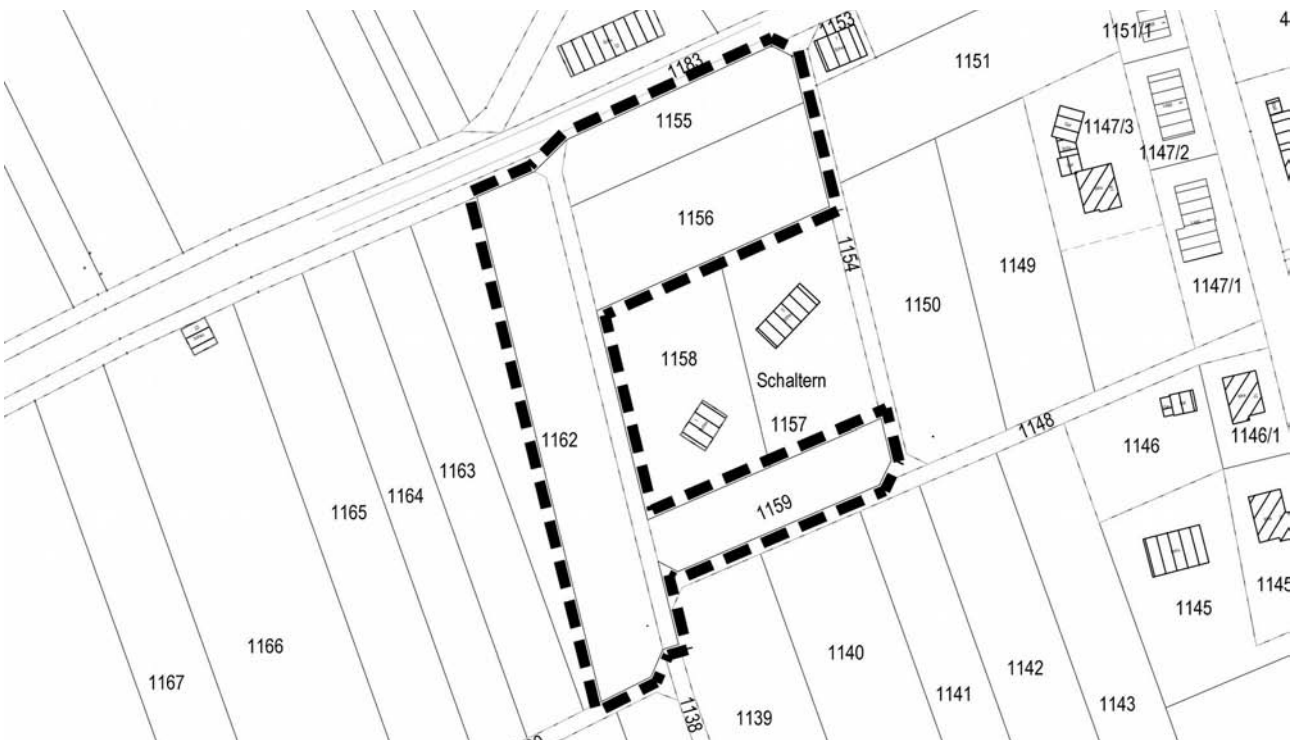


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Schaltern“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Angrenzend: Fläche für Bodenschutz und Vorranggebiet für Regionalen Grünzug
Flächennutzungsplan	Geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Schaltern“
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Natura 2000 Lebensraumtyp	Teilfläche der FFH Mähwiese Nr. 6510800046053868 (Mäßig artenreiche Glatthafer-Wiese W' Tübingen)
Biotopverbund	Kernraum und 500 m Suchraum Biotopverbund mittlerer Standorte
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend K7132

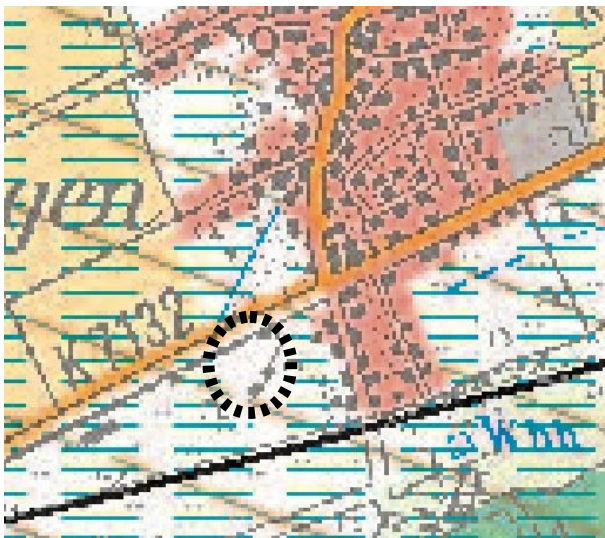


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar – Alb werden keine Angaben zum Plangebiet gemacht. Angrenzend sind Flächen für den Bodenschutz sowie ein Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld wird das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Schaltern“ dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. III-3: LUBW-Karte Biotopverbund 03.07.2018

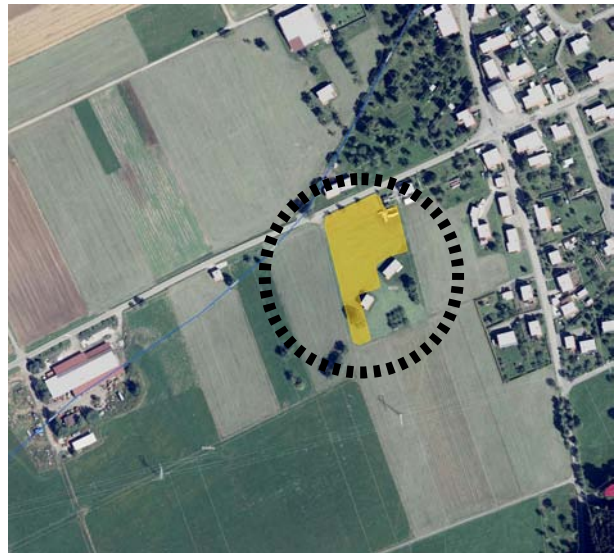


Abb. III-4: LUBW-Karte FFH-Mähwiesen 03.07.2018

Das Plangebiet wird von einem Biotopverbund mittlerer Standorte 500m Suchraum durchzogen.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Großteil einer kartierten FFH-Mähwiese. Dabei handelt es sich um eine Magere Flachland-Mähwiese, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1:1 an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## IV. Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen
- landwirtschaftlicher Weg

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

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen
- Feldscheunen bzw. Geräteschuppen

## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption vom 01.08.2018

### 2. Verkehrliche Erschließung

#### 2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung verläuft über die Einfahrt zur K 7132 im Norden.

#### 2.2. Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück Nr. 1138 ein landwirtschaftlicher Weg in wassergebundener Form ausgebaut, der zur inneren Erschließung dient. Des Weiteren wird im Norden eine Stichstraße nach Osten führen um die hinterliegenden Grundstücke zu erschließen. Auf eine Anbindung an das Wasser-, Abwasser- und Stromnetz wird verzichtet.

### **3. Grün- und Freiraumstruktur**

---

#### **3.1. Private Grünflächen**

In den östlichen Randbereichen sind private Grünflächen ausgewiesen um die vorhandene Grünstrukturen in den Randbereichen zu erhalten.

### **4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

---

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den einzelnen Grundstücken zur Rückhaltung und Versickerung gebracht.

Auf einen Anschluss an das Frisch- / Abwassernetz wird verzichtet, da es sich um ein reines Schuppengebiet handeln soll.

## **VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

---

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

---

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Dieser kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen liegt der für Fällungen zulässige Zeitraum zwischen 1. November bis 28. Februar.
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September). Können die Zeiträume für Rodung und Gebäudeabriss nicht eingehalten werden, so ist durch eine fachkundige Person unmittelbar vor dem Eingriff eine Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **VII. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

## **VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

---

Es wird ein Sondergebiet „Schuppen“ festgesetzt, aufgrund der gewünschten städtebaulichen Nutzung im Gebiet. Die Art der Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## **2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

---

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

## **3. Zulässige Grund- und Geschossflächen**

---

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung.

## **4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

---

### **4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den geplanten landwirtschaftlichen Weg ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Damit nehmen die Festsetzungen die prägende Umgebungsbebauung auf und stellen sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier fügt.

## **5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

---

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter zu schützen.

## **6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

---

Auf Grund der klassifizierten Kreisstraße K7132 wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 15 m zur Straßenkante keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Aus diesen Gründen wird weiterhin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (Zufahrtsverbot) festgesetzt, sodass die Grundstücke nur vom geplanten landwirtschaftlichen Weg her erschlossen werden können.

## **7. Bindung für Bepflanzungen**

---

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die vorhandene Grünstruktur – insbesondere in den Randbereichen - zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, um den städtebaulich prägenden Charakter nachhaltig zu erhalten. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in Kombination mit der Festsetzung von "Flächen mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern" wird dieses Ziel erreicht.

## **8. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

---

Es wird festgesetzt, dass oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig sind, um das Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen.

## **9. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

---

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass pro Bauplatz ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

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.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Fassaden und Dachgestaltung**

---

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **2. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile als Grünflächen angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Hofflächen nur geschottert herzustellen.

### **3. Einfriedungen**

---

Sog. tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) sind nicht zulässig, um den landwirtschaftlichen Gebietscharakter zu sichern.

Sog. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind parallel zur Straße nicht zulässig, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen.

Einfriedungen in Form von Hecken auf den restlichen Flächen sind zulässig, müssen aber für Kleinsäuger durchlässig sein.

### **4. Geländemodellierungen**

---

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

## X. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 30.08.2018
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.08.2018

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.08.2018 für die Sitzung am 20.09.2018

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

### Bearbeiter:

Joschka Joos

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

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den .....

.....

Thomas Miller (Bürgermeister)