

S A T Z U N G

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Reinerzauer Straße / Blumenhofstraße“ (Flst. Nr. 64/1) Loßburg – Schömburg (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat am 22.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich „Reinerzauer Straße / Blumenhofstraße“ werden festgelegt. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 64/1 in Loßburg – Schömburg wird in den Innenbereich einbezogen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf der im Lageplan vom 08.06.2021 dargestellten Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 64/1 in Loßburg – Schömburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,3 ha.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Der Lageplan vom 01.06.2021, aktualisiert am 08.06.2021, im Maßstab 1:1.000
2. Die Begründung vom 08.06.2021

§ 4

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstückes Flst. Nr. 64/1 werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 BauGB einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- (1) Zulässig sind Nebengebäude in Form von Bauwagen für die saisonbedingte vorübergehende Unterbringung von Beschäftigten des Hofbauernhofs.
- (2) Jurten, Pavillons und Zelte sind im Plangebiet nicht zulässig.
- (3) Das Anlegen neuer versiegelter Flächen, insbesondere unter und neben den Bauwagen sowie neue Geh- und Fahrwege als innere Erschließungsstraßen, ist nicht zulässig.
- (4) Lebendige sowie tote Einfriedungen sind unzulässig.

§ 5

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

- (1) Zulässig sind Bauwagen bis zu einer Größe von jeweils maximal 20 m² Nutzfläche.
- (2) Auf der im Lageplan blau dargestellte Teilfläche auf Flst.Nr. 64/1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind maximal 10 Bauwagen zulässig.
- (3) Die maximal zulässige Traufhöhe je Bauwagen beträgt 3,00 m. Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.
- (4) Bei der Aufstellung von Bauwagen müssen mindestens 5,00 m Grenzabstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- (5) Zwischen den Bauwagen ist ebenfalls jeweils ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand wird aufgrund der Forderungen des Brandschutzes (§ 7 Abs. 1 LBOAVO) festgesetzt.
- (6) Die Bauwagen sind in naturbelassener Oberfläche aus Holz zu gestalten. Die Farbgebung der einzelnen Bauwagen muss dezent sein, sodass ein Einfügen in Natur und Umgebung gewährleistet ist sowie keine Beeinträchtigung für die Natur und das Landschaftsbild vorliegt. Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- (7) Für die bestehende Obstbaumwiese besteht eine Pflanzbindung. Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen. Insgesamt soll je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum bzw. ein ortstypisches Gehölz gepflanzt werden.
- (8) Die Aufstellflächen für Bauwagen und die Flächen um die Bauwagen herum dürfen nicht versiegelt werden. Unbebaute Bereiche sind als Grünflächen zu gestalten.
- (9) Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, wird insbesondere aufgrund der Verortung der

Bauwagen innerhalb eines Streuobstbestandes festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen, Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

§ 6

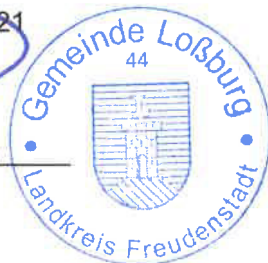
Inkrafttreten

§ 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB

Diese Satzung tritt zusammen mit ihren Bestandteilen mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 13.07.2021

Christoph Enderle
Bürgermeister



Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt

Einbeziehungssatzung „Reinerzauer Straße/ Blumenhofstraße“

in Loßburg – Schömberg

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2 Ausgangslage und Ziele	2
2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen	2
2.2 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung	3
3 Übergeordnete Planung Vorbereitende Bauleitplanung	4
4 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
6.1 Maß der baulichen Nutzung	5
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude	5
6.3 Pflanzgebote und -bindung	6
6.4 Erschließung	6
6.4.1 Äußere und innere Erschließung	6
6.4.2 Ruhender Verkehr	6
6.4.3 Ver- und Entsorgung Entwässerung	6
7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
8 Kosten	7
9 Städtebauliche Daten Flächenbilanz	7

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Reinerzauer Straße/ Blumenhofstraße“ (Bereich Hofbauernhof) liegt am westlichen Ortsrand von Loßburg-Schömberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 64/1 auf Gemarkung Schömberg, welche durch diese Satzung in den Innenbereich einbezogen wird.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an den Siedlungsbereich an, erstreckt sich über eine Teilfläche im hinteren Bereich des „Hofbauernhofs“ und umfasst eine Fläche von etwa 1,3 ha.



Abbildung 1: Luftbild "Reinerzauer Straße/ Blumenhofstraße", Quelle: Kataster und Orthophoto Gemeinde Loßburg

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen

Der Ortsteil Schömberg ist ein überwiegend dörflich geprägter Ortsteil. Stattliche Bauernhäuser in aufgelockerter Bauweise geben dem Ort seinen unverwechselbaren dörflichen Charakter. Verbunden mit dem mittlerweile weit fortgeschrittenen Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft nimmt die Wohn- und Tourismusfunktion im Ortsteil zu. Im Ortsteil Schömberg leben derzeit rund 358 Einwohner.

Die hintere bzw. südliche Teilfläche des Flst. Nr. 64/1, welche nicht in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung aufgenommen wird, ist baurechtlich dem Außenbereich zuzurechnen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist von der Bebauung der Umgebung mit ihren landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Strukturen geprägt. Auf der Nord- und Ostseite des Planungsgebietes befinden sich mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude örtlicher Landwirtschaftsbetriebe, im Süden beginnt der Außenbereich. Auf dem Grundstück befinden sich der „Hofbauernhof“, ein weiteres landwirtschaftlich geprägtes Wirtschaftsgebäude sowie eine weitere Hofstelle.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Um eine Teilfläche des Grundstücks nutzbar zu machen, soll diese Einbeziehungssatzung erlassen werden. Ziel ist es, das Aufstellen von wohnlich genutzten Bauwagen zu ermöglichen. Bei dem Aufstellen von Bauwagen handelt es sich um keine dauerhafte Versiegelung, sondern um einen Eingriff in das landwirtschaftliche Bild, bei dem Bauwagen vorübergehend aufgestellt werden.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde in Absprache mit dem Ortschaftsrat Schömberg, der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt festgelegt.

In mehreren Sitzungen des Ortschaftsrates und des Kreisbaumeistersprechtages mit dem Landratsamt hat man sich mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung auseinandergesetzt. Im April 2018 hat der Ortschaftsrat dem städtebaulichen Konzept zugestimmt.

Ziel ist die Einbeziehung des Geltungsbereichs in den Innenbereich, um die rechtliche Grundlage für das Aufstellen von Bauwagen im Bereich "Hofbauernhof" zu schaffen. Dies soll durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen.

Verkehrliche Anbindung

Der Ortsteil Schömberg ist über die Landesstraße 405 an die Bundesstraße 294 (Loßburg-Freudenstadt) angebunden.

Über die Buslinie 19 (Reinerzau– Freudenstadt) ist der Ortsteil an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Umwelt und Schutzgebiete

Das Gewann „Hausacker“, in dem das Plangebiet liegt, liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Plangebiet selbst sind weder Biotope noch andere Schutzgebiete oder FFH-Mähwiesen verzeichnet.

2.2 Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 64/1, Gemarkung Loßburg-Schömberg, soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen folgende Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 S. 1 BauGB erfüllt sein:

- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil,
- die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs muss die einbezogenen Flächen prägen,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- es dürfen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen oder
- es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB angewendet.

Eine Umweltprüfung ist nicht notwendig. Da der Bestand bestehen bleibt, ist ein artenschutzrechtliches Gutachten nicht erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung

Der Loßburger Ortsteil Schömburg liegt abseits der Landes- und Regionalentwicklungsachsen und ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzurechnen. Der Ortsteil ist hinsichtlich seiner Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt.

In der Raumnutzungskarte liegt der Bereich der Einbeziehungssatzung am Rande des Siedlungsbereichs im Übergang zur Mindestflur.



Abbildung 2: Auszug Strukturkarte Regionalplan



Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2023 der Gemeinde Loßburg weist den Planbereich als gemischte Baufläche und Flächen für die Landwirtschaft aus.

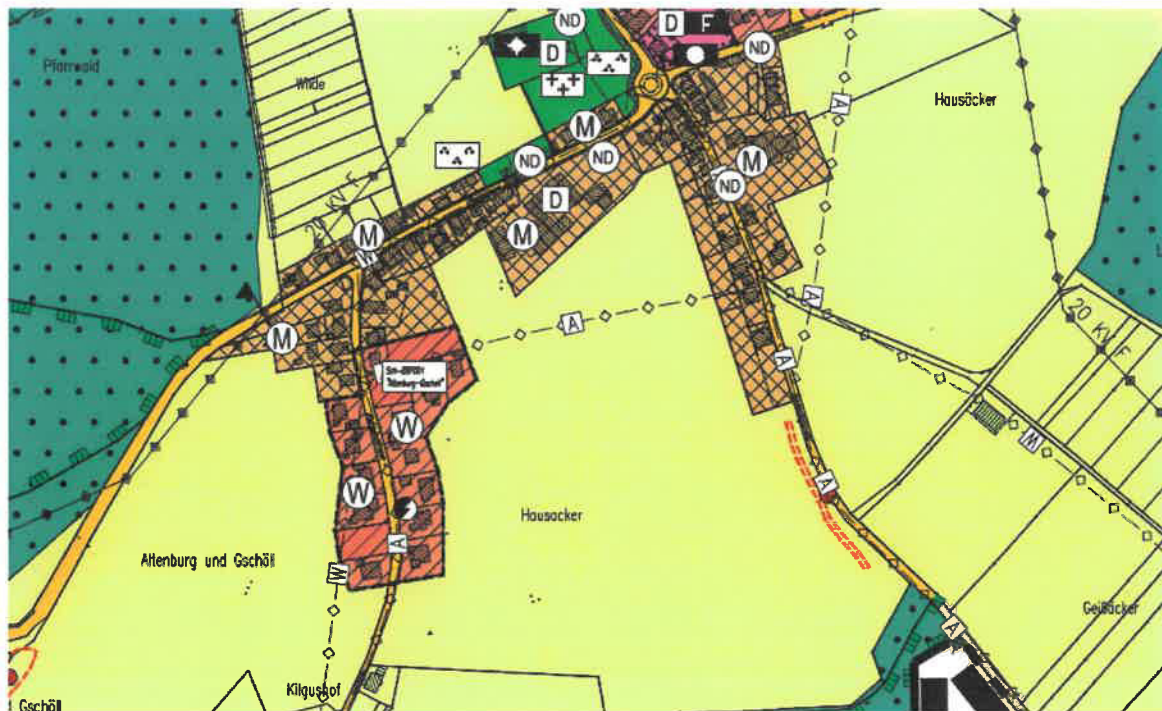


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan 2023

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Reinerzauer Straße/ Blumenhofstraße“ gibt es derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Flächen sind teilweise dem baurechtlichen Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zuzuordnen.

5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung im Bereich „Reinerzauer Straße/ Blumenhofstraße“ sollen die Voraussetzungen für das Aufstellen von Bauwagen im hinteren Bereich des Hofbauernhofs geschaffen werden. Die Bauwagen werden dabei lediglich als saisonbedingte vorübergehende Unterkünfte für Beschäftigte des Hofbauernhofs genutzt. Aufgrund des vorübergehenden Aufenthalts gibt es auch keine neuen Sanitäreinrichtungen explizit für die Bauwagen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung. Es werden nur die bestehenden Sanitäreinrichtungen am Hofbauernhof genutzt. In und an den Bauwagen selbst sind keine neuen Sanitäreinrichtungen zulässig.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der maximal zulässigen Nutzfläche und der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzungen der neuen Baumöglichkeiten sollen sich die neuen Gebäude homogen in den Bestand einfügen.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Die Bauwagen sind in offener Bauweise mit einem Mindestabstand von 5,00 m zwischen den einzelnen Bauwagen zu errichten, um die ortstypische Struktur des Bestandes aufzunehmen und weiterführen zu können. Zudem ist derselbe Mindestgrenzabstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten, um eine Beeinträchtigung der Anlieger zu vermeiden.

6.3 Pflanzgebote und -bindung

Für die bestehende Obstbaumwiese besteht eine Pflanzbindung. Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen. Insgesamt soll je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum bzw. ein ortstypisches Gehölz gepflanzt werden. Die Aufstellflächen für Bauwagen dürfen nicht versiegelt werden. Unbebaute Bereiche sind als Grünflächen zu gestalten. Die Bauwagen sind in naturbelassener Oberfläche aus Holz zu gestalten. Die Farbgebung ist dezent zu wählen, sodass sie keine Beeinträchtigung für die Natur und das Landschaftsbild darstellt. Stark reflektierende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

6.4 Erschließung

6.4.1 Äußere und innere Erschließung

Seitens der Gemeinde sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Kosten für die Vermessung und Vermarktung der zu bebauenden Flächen gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren.

Für die verkehrsmäßige Erschließung der künftigen Bauflächen sind keine kommunalen Maßnahmen notwendig. Die umfassten Flächen sind von der Kreisstraße erreichbar. Zusätzliche Zufahrten bzw. Verbesserungen an bestehenden Erschließungseinrichtungen („Reinerzauer Straße“, „Blumenhofstraße“) sind von den Bauherren auf deren Kosten herzustellen. Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind keine neuen Geh- und Fahrbereiche als innere Erschließungsstraßen zulässig.

6.4.2 Ruhender Verkehr

Eine Anlage von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen ist nicht erforderlich. Neue versiegelte Parkierungsflächen im Geltungsbereich sind nicht zulässig. Lediglich die bestehenden Parkierungsflächen auf der im Lageplan braun dargestellten Fläche können weiter genutzt werden.

6.4.3 Ver- und Entsorgung | Entwässerung

Für die Bauwagen sind keine Anschlüsse an die Wasserversorgung und -entsorgung vorgesehen. Es sind keine Sanitäranlagen explizit für die saisonbedingt genutzten Bauwagen auszuweisen, da Sanitäranlagen am Hofbauernhof selbst vorhanden sind.

7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung nach § 34 BauGB nicht erforderlich. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist nicht notwendig. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter sind:

Schutzgut Boden/Wasser

- Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Bereichen als Grünflächen unter Beachtung der Festsetzungen unter Ziffer 6.3 zu Pflanzgeboten und -bindungen,

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der baulichen Kubatur durch Festsetzung der Traufhöhen und der zulässigen Nutzfläche
- naturbelassene Gestaltung der Bauwagen
- Lebendige sowie tote Einfriedungen werden untersagt, um den Charakter einer freien Landschaft zu erhalten

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Ein zusätzlicher planexterner Ausgleich ist nicht notwendig. Es ist davon auszugehen, dass durch die Eigentümer die Pflanzbindung für die bestehende Obstbaumwiese beachtet wird und weitere relevante Pflanzungen vorgenommen werden, welche nicht als Pflanzgebot festgesetzt werden sollen. Daher ist in der mittelfristigen Perspektive davon auszugehen, dass der Eingriff mindestens gleichwertig ausgeglichen wird. Auch

soll je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum bzw. ein ortstypisches Gehölz gepflanzt werden. Hierdurch kann ebenso der Eingriffs-/ Ausgelichtsbilanz Rechnung getragen werden.

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, wird insbesondere aufgrund der Verortung der Bauwagen innerhalb eines Streuobstbestandes angeregt in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden.

Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen, Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubsichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

8 Kosten

Die Gemeinde übernimmt die planerische Umsetzung selbst. Die Kosten hierfür trägt der Eigentümer gemäß des Kostenübernahmevertrages vom 06.08.2019 vollumfänglich.

9 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz

Geltungsbereich **12.845 qm**

1,3 ha 100 %

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

Ausgefertigt:
Loßburg, den 13.07.2021

Christoph Enderle
Bürgermeister

