

Stadt
Rosenfeld

Bebauungsplan „Max-Traber-Straße“ Begründung

Fassung: 20. Oktober 2022

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|--------|
| 1 | Rahmenbedingungen und planerisches Konzept..... | 3 |
| 1.1 | Ziele und Zwecke der Planung..... | 3 |
| 1.2 | Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung..... | 3 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets | 4 |
| 2 | Erschließung..... | 6 |
| 2.1 | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 2.2 | Energieversorgung | 6 |
| 2.3 | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung..... | 6 |
| 3 | Übergeordnete Planungen..... | 7 |
| 3.1 | Regionalplan..... | 7 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld..... | 7 |
| 4 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 8 |
| 5 | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | 9 |
| 6 | Bebauungsplanverfahren..... | 10 |
| 7 | Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft | 11 |
| 8 | Flächenbilanz | 11 |
| 6 | Umweltbeitrag..... | Anhang |
| 7 | Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung | Anhang |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|--|---|
| Abbildung 1: | Fotos vom Plangebiet..... | 4 |
| Abbildung 2: | Übersichtslageplan, unmaßstäblich | 5 |
| Abbildung 3: | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans..... | 5 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013..... | 7 |
| Abbildung 5: | Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich | 8 |

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Arrondierung einer etwa 1200 m² großen Fläche am südlichen Ortsrand des Rosenfeld der Stadtteils Leidringen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet größtenteils als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten, das auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben, auf den Flurstücken 32 und 5288. Vorgesehen ist das großelterliche Gebäude der nördlich angrenzenden Hofstelle in der Max-Traber-Straße 1 als Firmensitz für das Unternehmen der Bauherren zu nutzen, die derzeit ihre betrieblichen Räumlichkeiten in Rosenfeld angemietet haben. Die Bauherren planen auf den familieneigenen und daran unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücken die Errichtung eines Zweifamilienhauses. Neben dem Wohngebäude sind eine Doppelgarage sowie drei nichtüberdachte Stellplätze geplant. Von den Bauherren ist vorgesehen eine Wohneinheit selbst zu beziehen und die zweite Wohneinheit zu vermieten.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben. Zum einen kann den Bauherren eine Zukunftsperspektive in ihrem Heimatort ermöglicht werden und zum anderen kann mit der zusätzlichen Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus weiterer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, um der hohen Nachfrage nachzukommen.

Neben der geplanten klassischen Dachform des Satteldaches sollen jedoch grundsätzlich auch andere moderne Gebäudearchitekturen wie z.B. Flach- oder Pultdächer im Bebauungsplangebiet zugelassen werden, um eine modere und attraktive städtebauliche Weiterentwicklung Leidringens zu ermöglichen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet größtenteils als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit als Lagerplatz für die Hofstelle und als Holzlager genutzt. Auf dem südlichen Teil findet eine Grünlandnutzung statt. Unmittelbar daran grenzen im Süden und Osten Streuobstbestände an. Diese Nutzung setzt sich, unterbrochen durch einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg (Heerweg), westlich des Plangebiets fort. Nördlich grenzen die Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle Max-Traber-Straße 1 an.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Wohnhäuser mit klassischen Satteldächern.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.

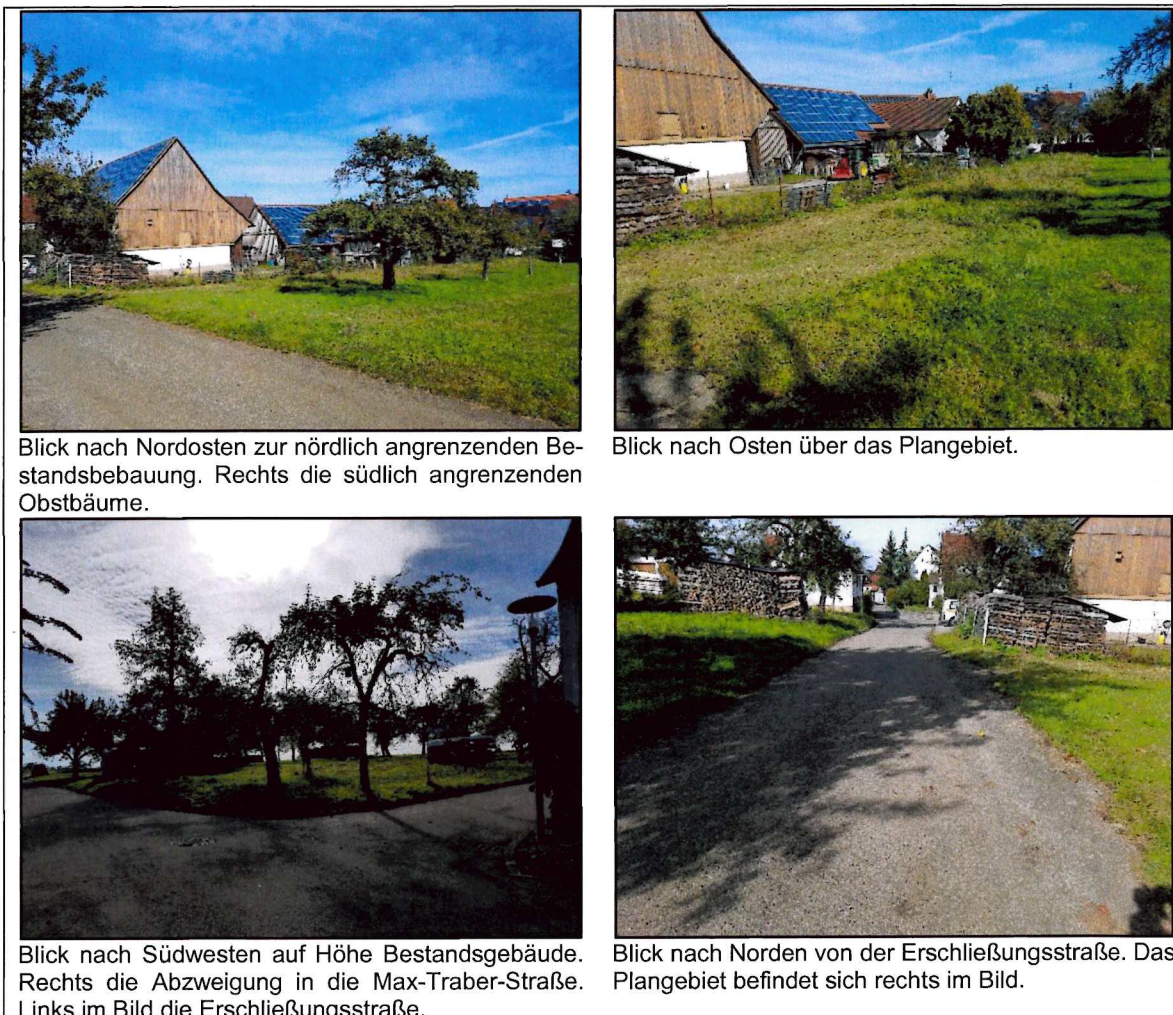


Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 10/2021)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 645 m ü. N.N am südlichen Ortsrand des Rosenfelder Stadtteils Leidringen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,12 ha und umfasst den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 32 sowie vollständig das Flurstück Nr. 5288. Des Weiteren Teile der Wegflurstücke Nr. 31 und Nr. 5419.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Gebiets im Stadtteil Leidringen.

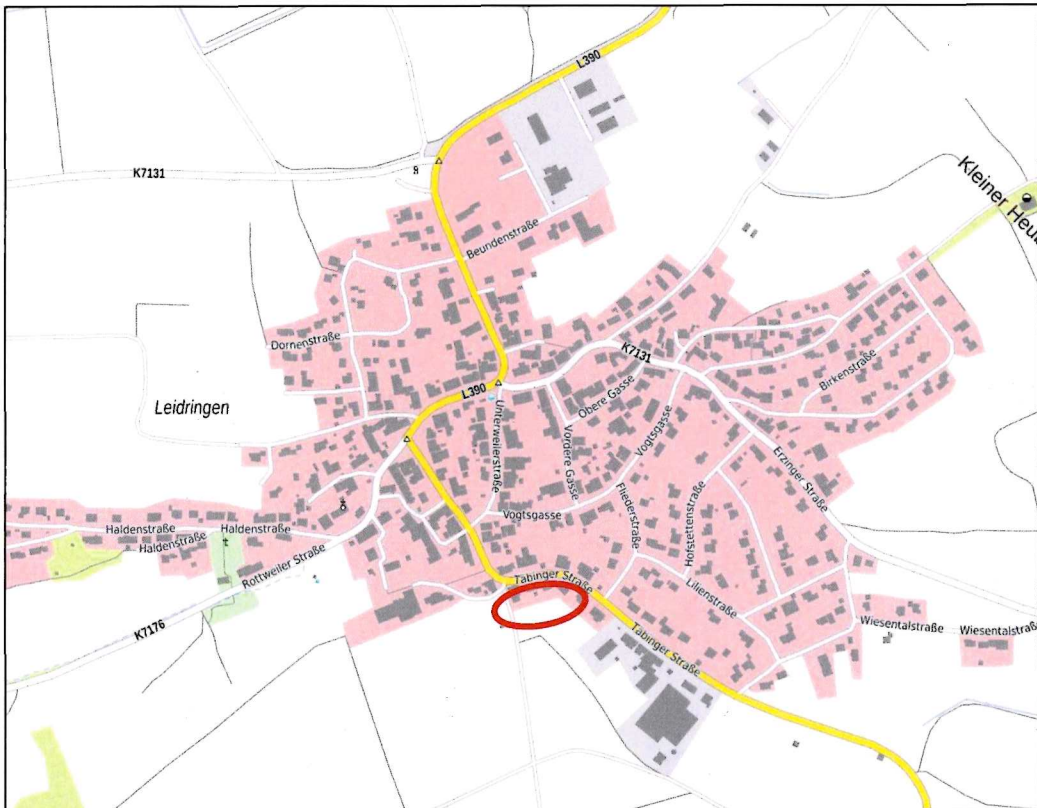


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

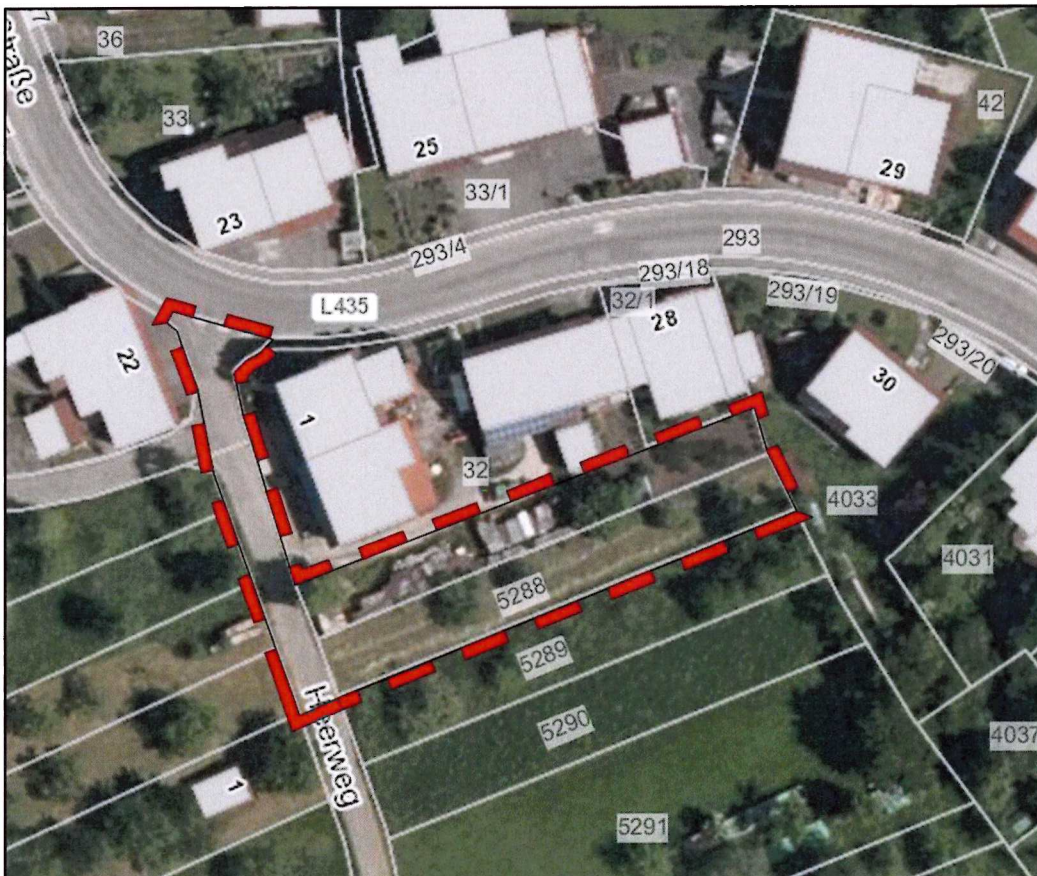


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: LUBW)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über die bereits bestehenden Straßenverbindungen Täbinger Straße – Max-Traber-Straße – Heerweg erfolgen.

Beim Heerweg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der im Erschließungsbereich in eine öffentliche Verkehrsstraße umgewidmet werden muss.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Es ist daher vorgesehen auf Ebene des Baugesuchs die vertretbare Machbarkeit der Versickerung mittels Schürfgruben zu prüfen.

Ist eine Versickerung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, muss das Regenwasser kontrolliert und verzögert in die Kanalisation abgeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 am Rande eines Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) im Bereich der planerischen Unschärfe. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

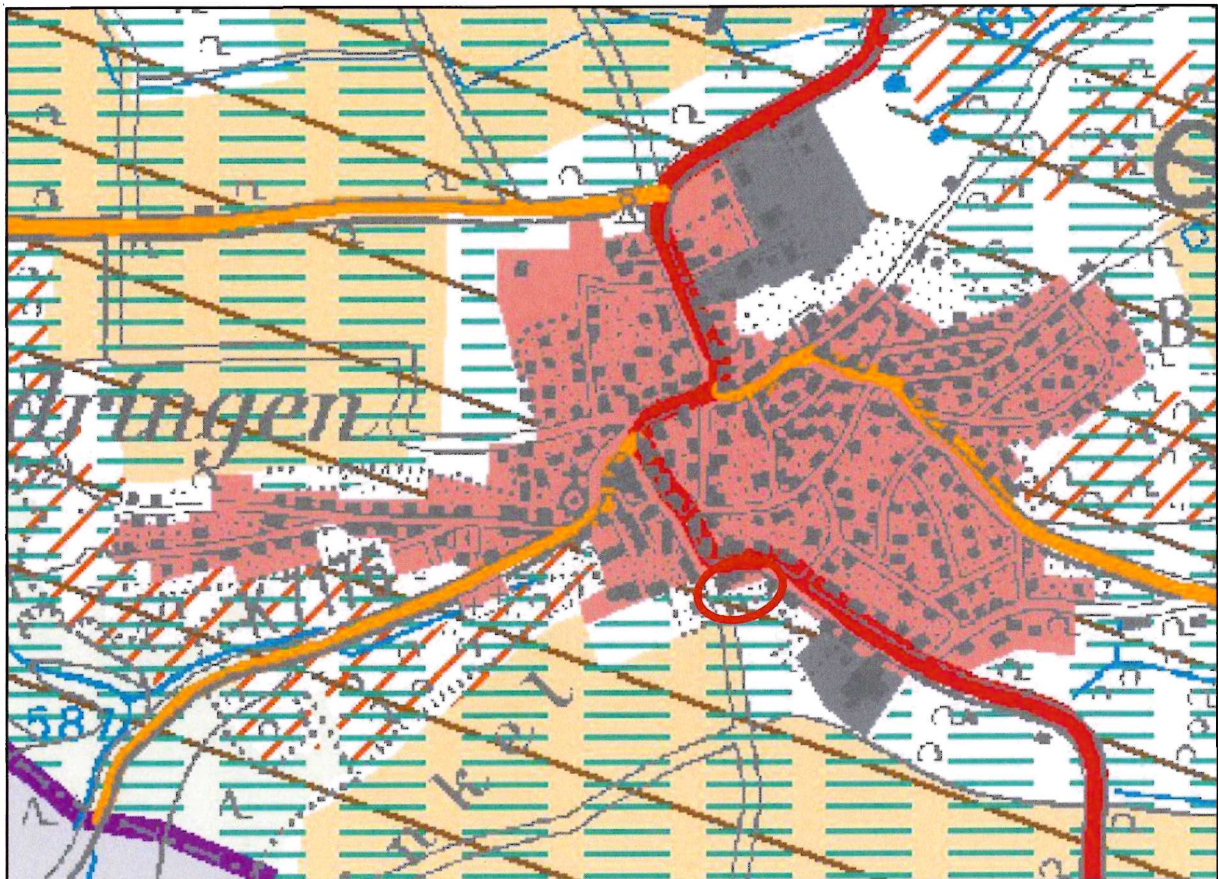


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld weist den nördlichen Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche und den südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung geändert.

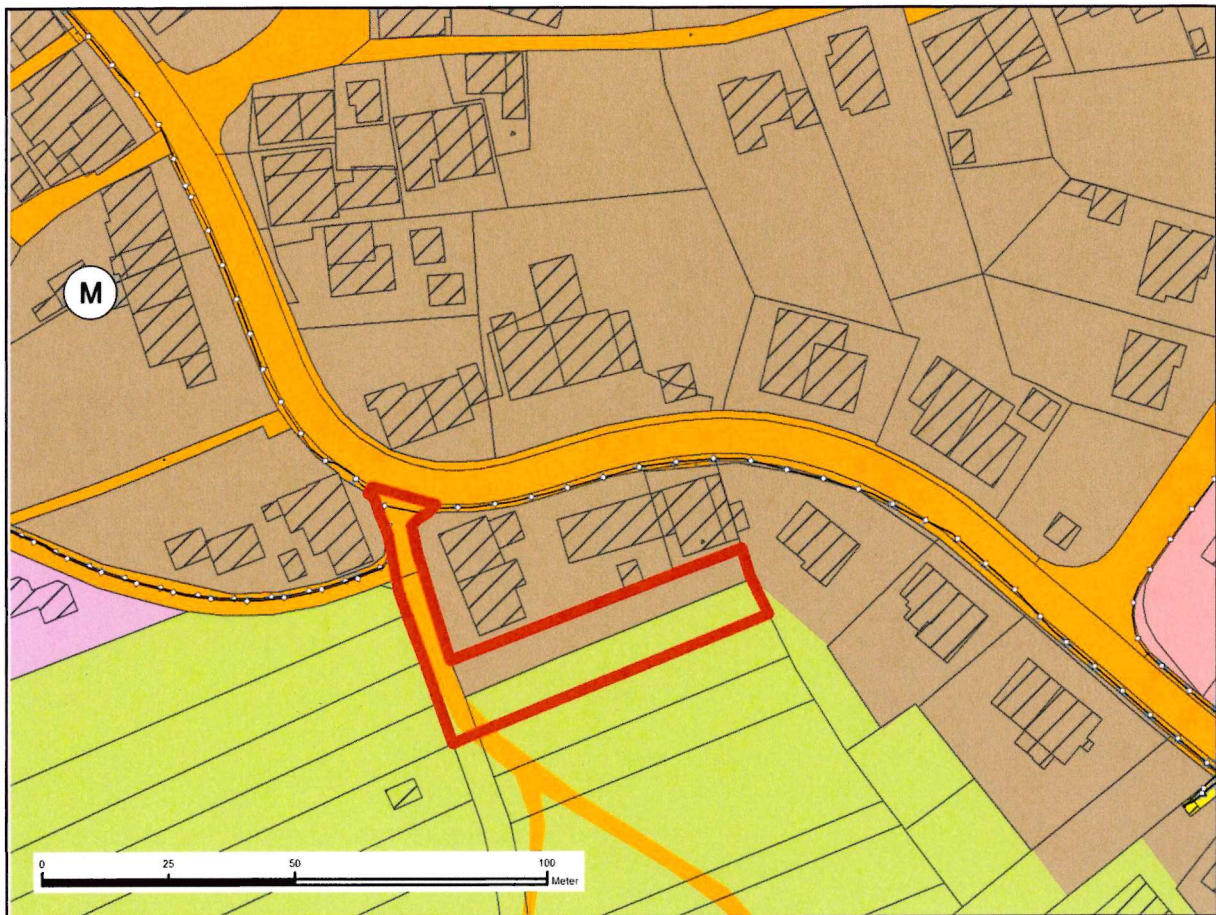


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Rosenfeld-Leidringen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Begründung hierfür kann Kapitel 1, insbesondere Kapitel 1.1 entnommen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen. Um diesen Gebietscharakter zu wahren und die rechtlichen Anforderungen eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB zu erfüllen, sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis des geplanten Neubaus. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, die sich außerdem an den Angaben der BauNVO orientiert, soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll zum einen ein ausreichender Abstand zur Straße gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Baugrundstücke zugesprochen werden. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebiets werden mit dieser Festsetzung kaum nachbarschützenden Belange beeinträchtigt. Im östlichen

Gebietsteil ist die Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken um 2,5 m zurückgesetzt, wobei die Vorgaben der Landesbauordnung zu Abstandsflächen einzuhalten sind.

Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung.

Aus Verkehrssicherheitsgründen und um ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenraum zu schaffen, sind Sichtfelder an privaten Zufahrten einzuhalten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung oder eine gedrosselte Einleitung in den Kanal kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen geleistet werden.

Das Pflanzgebot wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und dient der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes am Ortsrand unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen generell zulässig sind. Bei der Errichtung dieser in dachparalleler Ausführung kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Die Gestaltung der Gärten soll auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Dieser soll sich positiv auf das Ortsbild sowie auf das Klima auswirken und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten. Aus diesen Gründen ist die Anlage von „Schottergärten“ unzulässig.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Menschen und Tiere dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, das sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13 BauGB begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gem. § 13b BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und erfolgt durch den beiliegenden Umweltbeitrag.

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt, die neben dem Umweltbeitrag dem Bebauungsplan beigelegt ist.

8 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **1204 m²**

darin enthalten:


Wohngebietsfläche: **913,0 m²**

Verkehrsfläche **291,0 m²**

Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) **705,4 m²**

Aufgestellt:

Balingen,


i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Rosenfeld,

 09. JAN. 2023

Thomas Miller
Bürgermeister