

**Bebauungsplan  
„Dornbrunnen I, 6. Änderung“**

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
in Rosenfeld**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 17.05.2018

*Stand vom 20.04.2018*

## 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>4</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>6</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	6
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	7
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>8</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>9</b>
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>10</b>
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>10</b>

## **I. Planerfordernis**

Die Martin Höhn GmbH gilt als Spezialist für die Herstellung von Präzisionsteilen aus Stahlsorten und Sonderwerkstoffen.

Seit über 40 Jahren besteht das Unternehmen am Standort Rosenfeld und hat sich dabei den Vorsatz genommen mit Qualität, Präzision, Schnelligkeit und Flexibilität zu überzeugen und allen Kunden kompetente Beratung und jede nur erdenkliche Unterstützung zu bieten.

Um die hohe Nachfrage an den Produkten bewältigen zu können, benötigt die Fa. Martin Höhn GmbH stetig mehr Energieressourcen. Um diese nachhaltig generieren zu können, sind weitere Photovoltaikanlagen geplant, die dem Eigenverbrauch dienen.

Diesbezüglich hat das Unternehmen bereits Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen ihrer Gebäude angebracht. Um noch mehr ökologisch erzeugte Energie zu gewinnen, plant die Firma Höhn auf den eigenen Freiflächen noch weitere Photovoltaik-Anlagen anzubringen.

Die Photovoltaikanlagen sind mit einem Stromspeichergenerator geplant, der in den Spitzenzeiten eine gleichmäßige Stromversorgung gewährleistet.

Um die geplanten Maßnahmen der Firma Martin Höhn GmbH realisieren zu können, wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Dornbrunnen I, 5. Änderung“ nötig.

Bei der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden innerhalb des Plangebiets die festgesetzte Pflanzgebotsfläche 1 (Ortsrandeingrünung) nach Norden hin verschoben und die Pflanzgebotsfläche 2 (Magerer Wirtschaftswiese) um die Fläche der entfallenden FFH – Mageren Flachlandwiese vergrößert.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in Verlängerung der Firma Martin Höhn GmbH südlich der Siemensstraße und liegt westlich der L390 zwischen Rosenfeld und Leidringen (s. Abb. II-1).

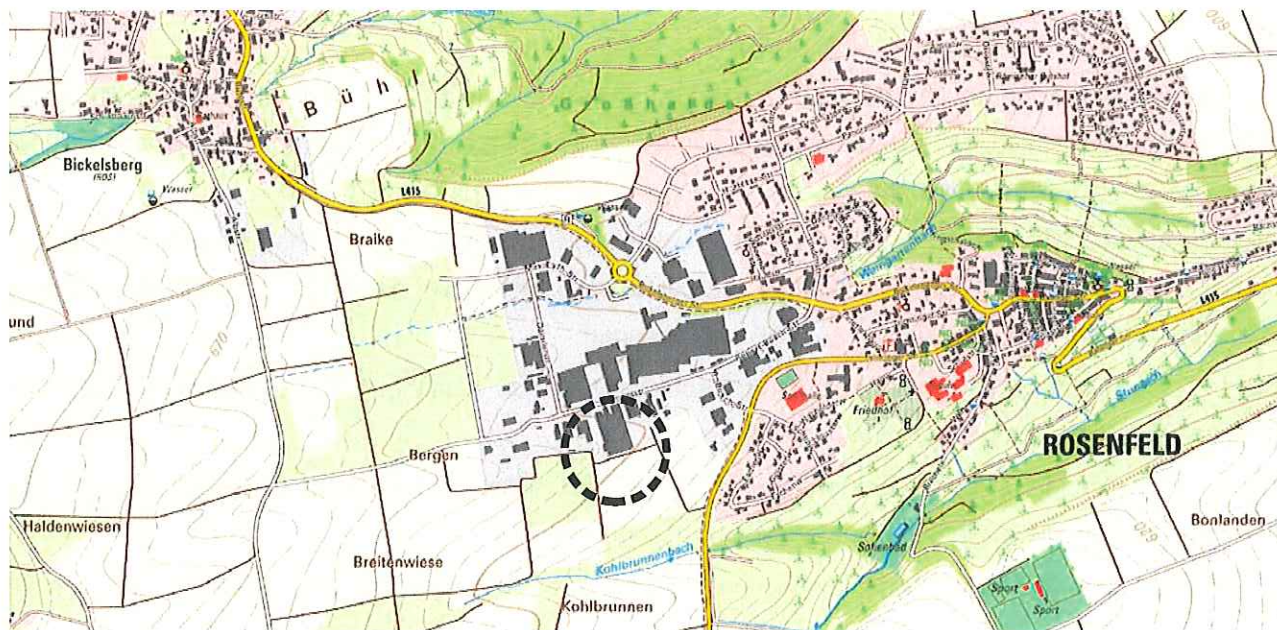


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,93 ha beinhaltet die Flurstücke:

Hinweis: Die Flurstücksnummern entsprechen der gegenwärtigen Flurstücksneuordnung (in den jeweiligen Planunterlagen rot dargestellt).

4564 i.T.	4580	522/47					
-----------	------	--------	--	--	--	--	--

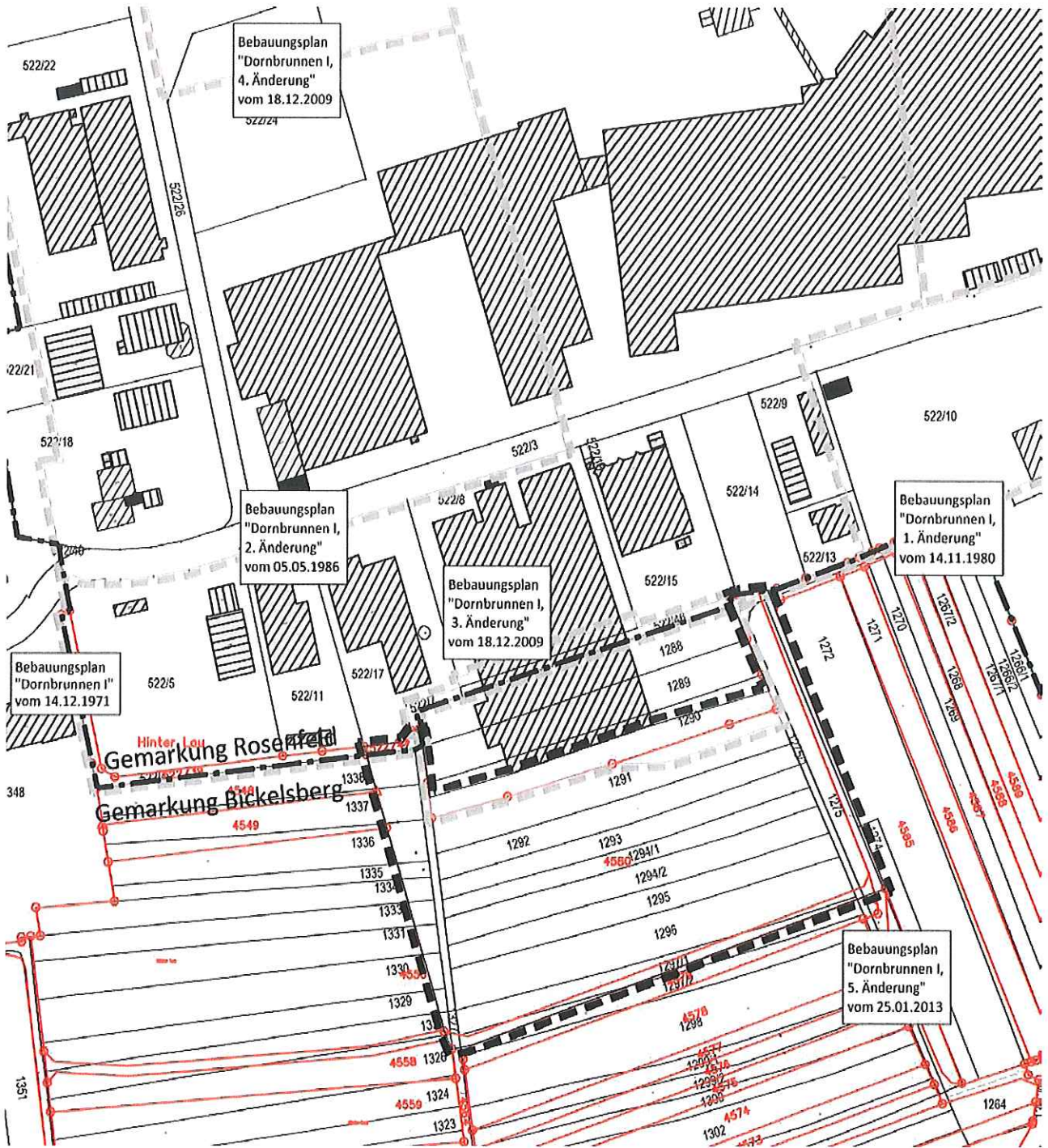


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dornbrunnen I, 6. Änderung“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet und geplantes Mischgebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	Gewerbegebiet
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Magere Flachland-Mähwiesen westlich im Plangebiet (Nr. 6510800046054258) und südlich angrenzend (Nr. 6510800046054262)
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen, L 390 östlich des Plangebiets

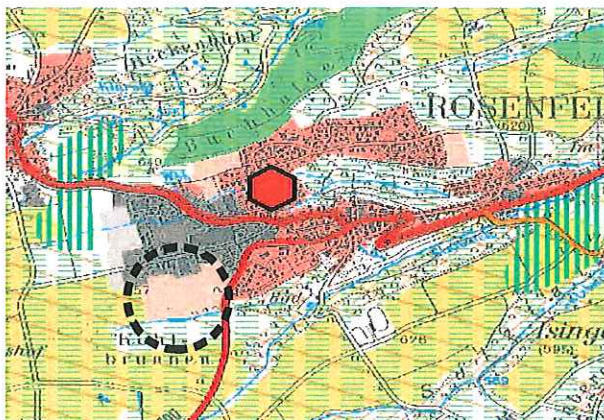


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

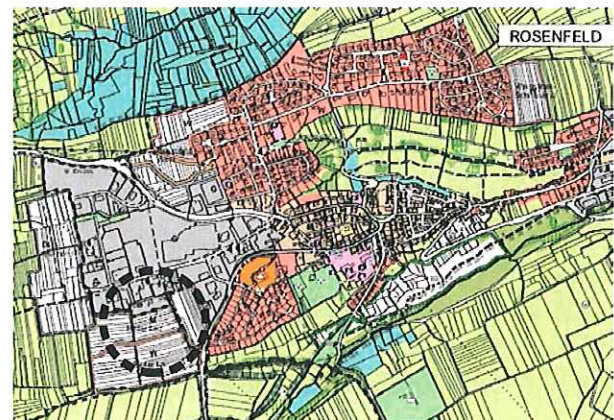


Abb. III-2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Neckar-Alb (s. Abb. III-1) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, sowie Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 21.07.2005 (s. Abb. III-2) der Stadt Rosenfeld wird das Plangebiet als Gewerbegebiet und südlich z.T. als geplantes Mischgebiet ausgewiesen.

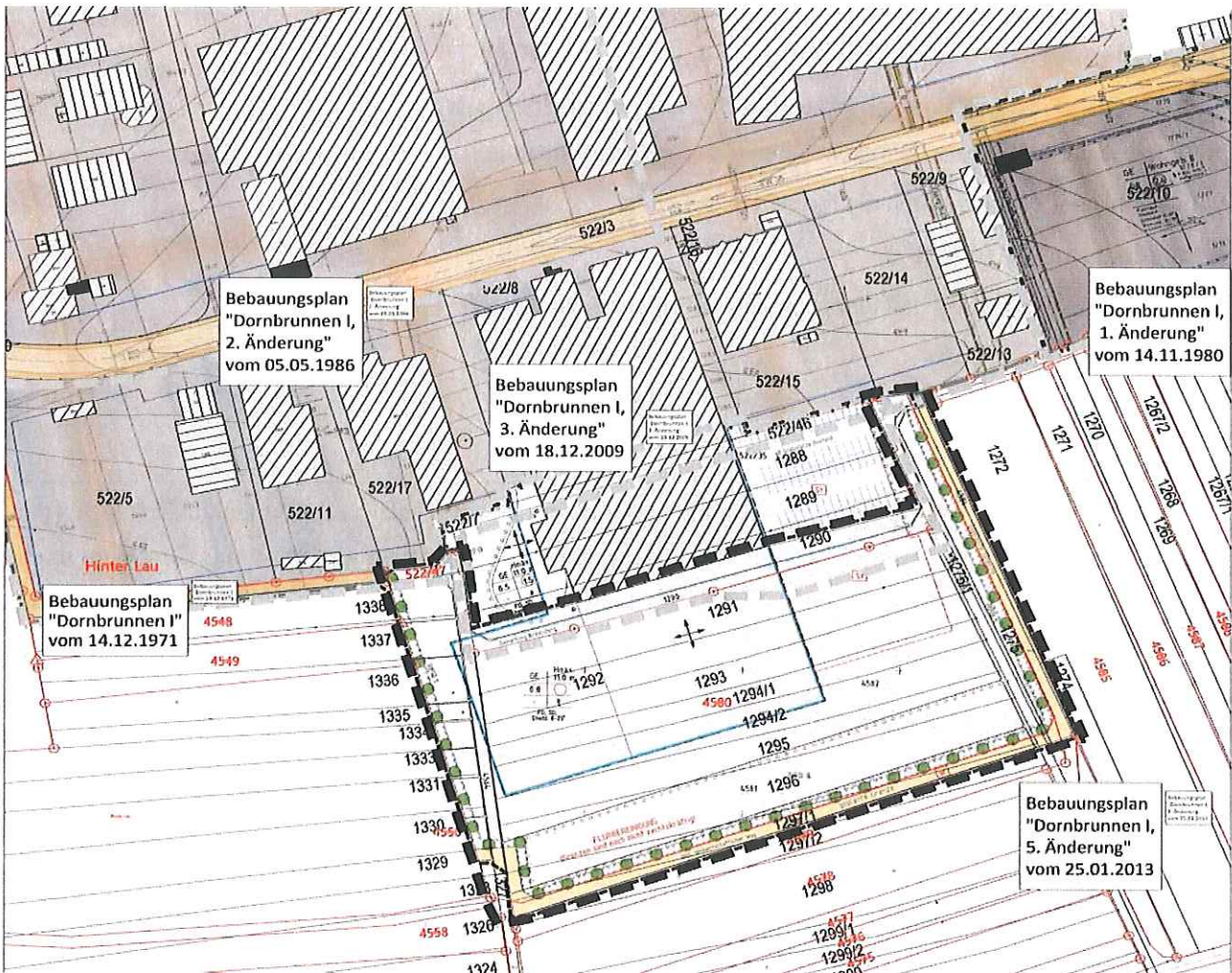


Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Dornbrunnen I, 5. Änderung“ vom 25.01.2013.

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 folgende Nutzungen:

- Gewerbliche Nutzung durch die Martin Höhn GmbH
- Landwirtschaftlicher Weg

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell folgende Nutzungen:

- Gewerbliche Nutzungen
- Landwirtschaftliche Nutzungen

##### 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Dornbrunnen I, 6. Änderung“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen durch die Martin Höhn GmbH im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufgenommen werden.

#### V. Städtebauliche Konzeption

##### 1. Bauliche Konzeption

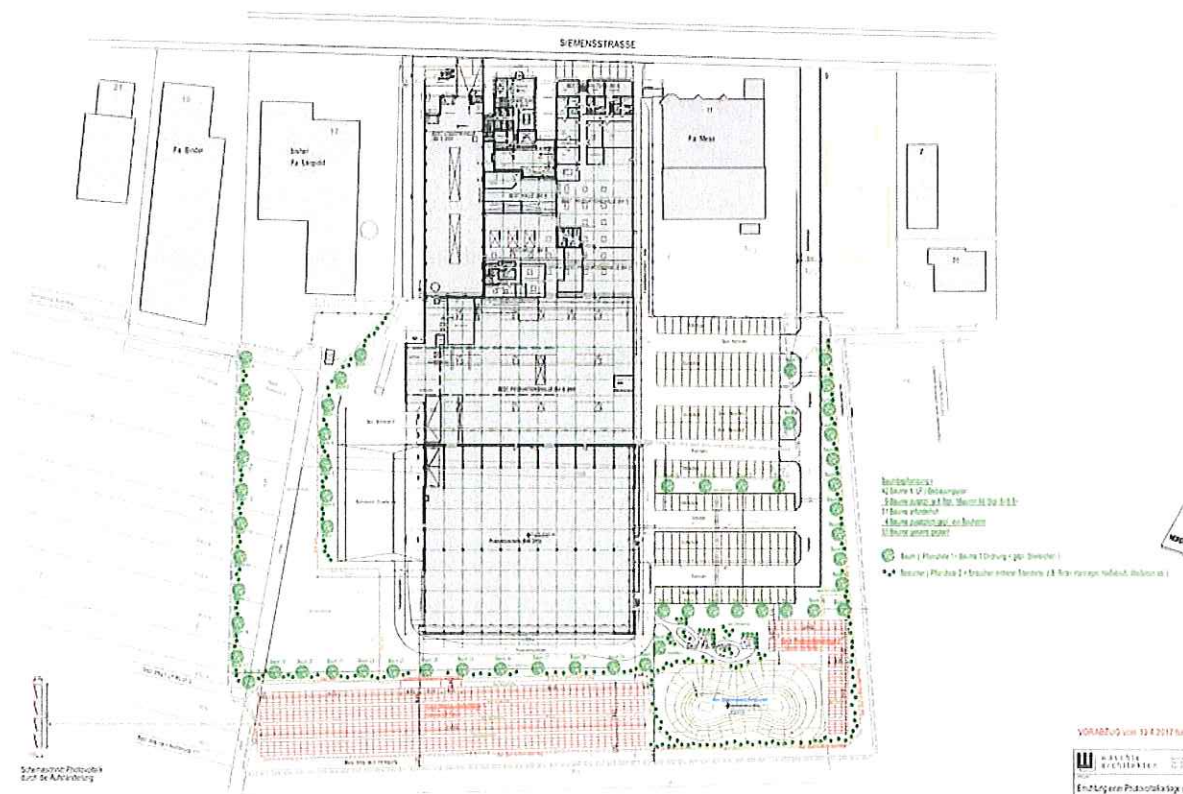


Abb. V-1: Vorabzug Städtebauliche Konzeption von Wäschle Architekten vom 13.04.2017



## 2. Verkehrliche Erschließung

### 2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Zufahrten von der Siemensstraße gesichert.

## 3. Grün- und Freiraumstruktur

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die in den Planunterlagen dargestellten Pflanzgebote sind zu errichten und zu unterhalten. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und deren technischen Anlagen dürfen innerhalb der Fläche des Pflanzgebots 2 errichtet werden.

Die Magere Flachland-Mähwiese (Magere Flachland-Mähwiesen, Nr. 6510800046054258) im westlichen Bereich des Plangebiets wird überplant. Die daraus resultierende Fläche (100 m<sup>2</sup>) wird 1:1 ausgeglichen, indem man die Pflanzgebotsfläche 2 (extensive, magere Wirtschaftswiese) um 100 m<sup>2</sup> vergrößert.

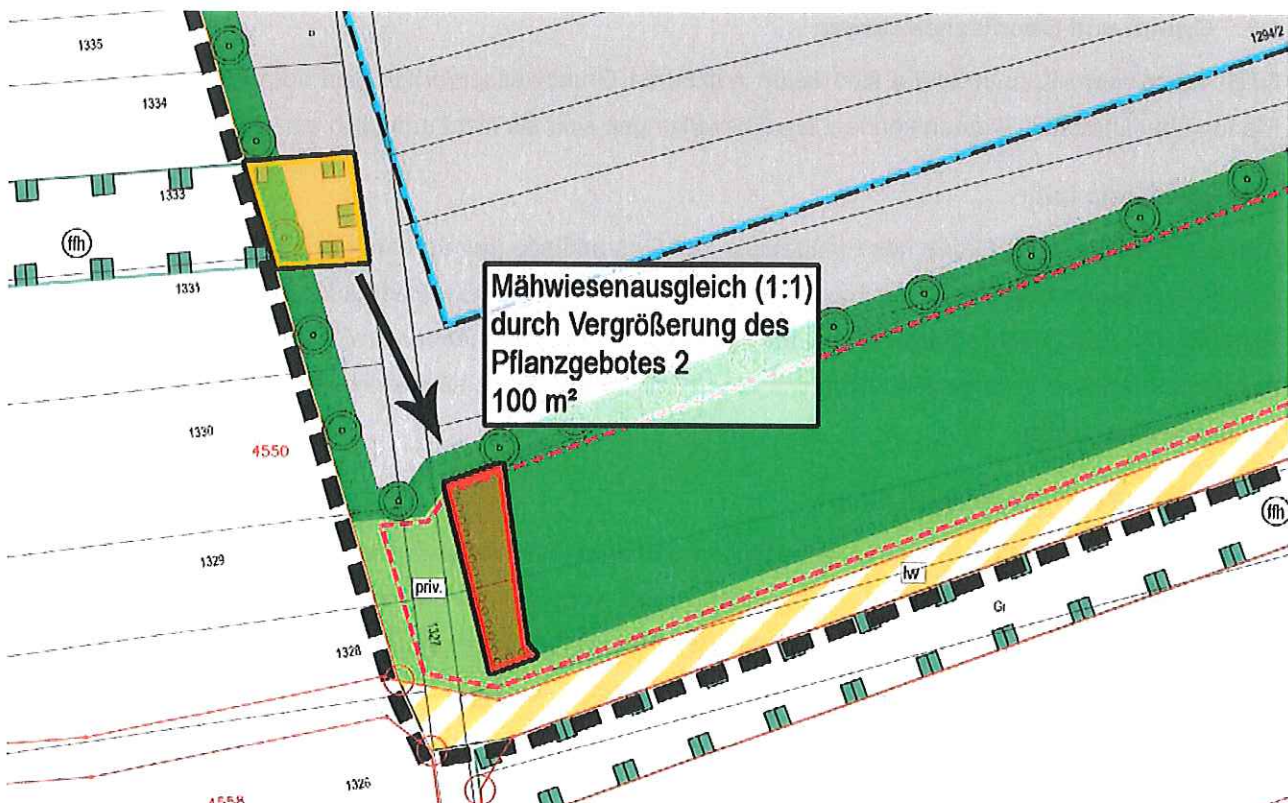


Abb. V-2: Grafik Mähwiesenausgleich – Flächentausch vom 21.11.2017

Entsprechende Pflegehinweise /-regelungen werden auf dem Planteil getroffen.

Die südlich angrenzende Magere Flachland-Mähwiese (Nr. 6510800046054262) wird nicht tangiert.

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

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

---

#### **1.1. Arten und Biotope**

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

Die überplante Teilfläche der Mageren Flachland-Mähwiese wird durch Vergrößerung des Pflanzgebots 2 planintern 1:1 ausgeglichen.

#### **1.2. Boden**

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs. Beim Plangebiet handelt es sich um eine private Gewerbefläche mit Gewerbehallen, Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätzen und privaten Grünflächen. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

#### **1.3. Grund- und Oberflächenwasser**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.

#### **1.4. Klima und Luft**

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets, der Ortsrandlage, der vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

#### **1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion**

Landschaftsbildbestimmend sind Gewerbeflächen und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Planungsbereich sind gehölzartige Heckenpflanzungen vorgesehen, die den Ortrand eingrünen. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit entstehen keine erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut.

#### **1.6. Kultur und Sachgüter**

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### 1.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

### 1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

## 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

## VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beiteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassend Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten der Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Außerdem kann in diesem Fall ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen.

### VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gelten die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan "Dornbrunnen I, 5. Änderung" mit Rechtskraft vom 25.01.2013. Darüber hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von geständerten Photovoltaikanlagen auch innerhalb des Pflanzgebots 2 (magere Wirtschaftswiese) zulässig sind. Seitens des Landratsamts – Zollernalbkreis (untere Naturschutzbehörde) bestehen keine Einwände gegen das Aufstellen von Photovoltaikanlagen im Bereich der Flächen des Pflanzgebots 2. Die magere, artenreiche Wirtschaftswiese kann sich unter den Photovoltaik-Anlagen entwickeln.

Entsprechende Pflegehinweise /-regelungen werden auf dem Planteil getroffen.

Die Flächengrößen der Pflanzgebote des rechtskräftigen Bebauungsplan „Dornbrunnen I, 5. Änderung“ werden übernommen, lediglich der Standort der jeweiligen Pflanzgebote wird zum damaligen Bebauungsplan verändert.

### IX. Örtliche Bauvorschriften

Es gelten die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan "Dornbrunnen I, 5. Änderung" mit Rechtskraft vom 25.01.2013.

### X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.11.17

### Verfahrensvermerke:

Fassung vom 20.04.2018 für die Sitzung am 17.05.2018.

### Bearbeiter:

Joschka Joos

BÜROGFRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

 Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Rosenfeld, den **08. JUNI 2018** .....



Thomas Miller (Bürgermeister)