

**Bebauungsplan
„Hofstetten II, 5. Änderung“**

**Regelverfahren
in Rosenfeld – Leidringen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.05.2019

Fassung vom 24.04.2019

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
V.	Städtebauliche Konzeption.....	5
1.	Bauliche Konzeption.....	5
2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	5
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	6
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	6
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	6
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	6
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.	Art der Nutzung.....	6
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	6
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	6
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	6
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	6
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	7
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	7
3.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	7
4.	Einfriedungen.....	7
5.	Geländemodellierungen.....	7
X.	Anlagen.....	8

I. Planerfordernis

Das Unternehmen Etter Fenstertechnik GmbH & Co. KG ist ein ortsansässiger Betrieb im Stadtteil Leidringen. Durch steigende Auftragszahlen hat das Unternehmen bereits seit längerer Zeit gewisse Kapazitätsprobleme in der bestehenden Größe des Betriebs.

Um auch weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant das Unternehmen den bestehenden Betrieb um einen Hallenneubau mit den dazugehörigen Zu- und Umfahrten im Südwesten des Betriebsgeländes zu erweitern.

Das geplante Bauvorhaben verläuft zum Teil außerhalb der Bau- und Grundstücksgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“.

Um die Planungen realisieren zu können ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig.

Des Weiteren ist eine Umlegung eines bestehenden Feldweges nötig, da sich dieser innerhalb der Erweiterungsflächen des Unternehmens befindet.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Rosenfelder Stadtteils Leidringen südlich an die L435 (Täbinger Straße) angrenzend. (s. Abb. II-1).

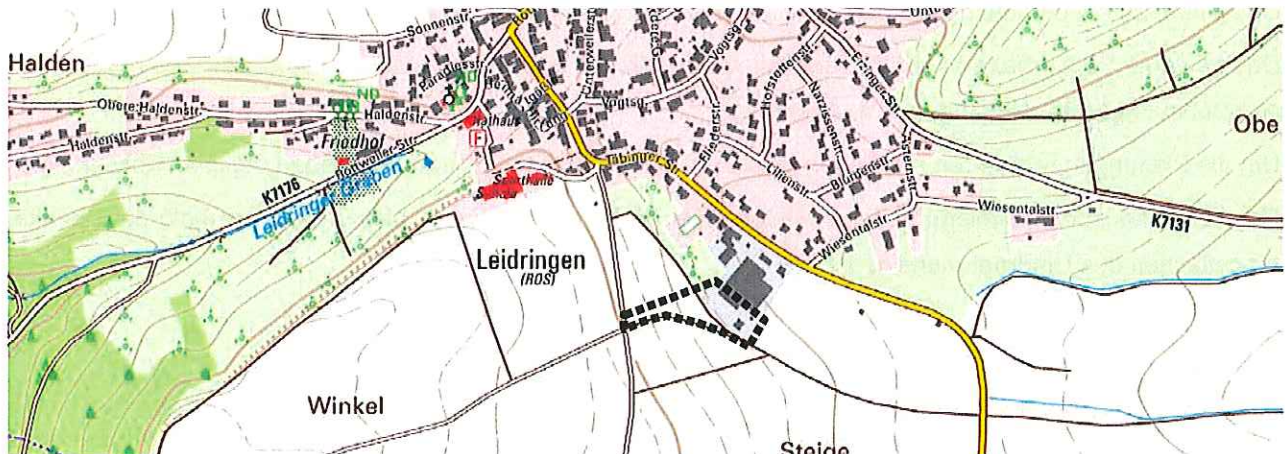


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 7.100 m² beinhaltet die Flurstücke 5303, 5304, 5305 i.T., 5311 i.T. und 5311/1.

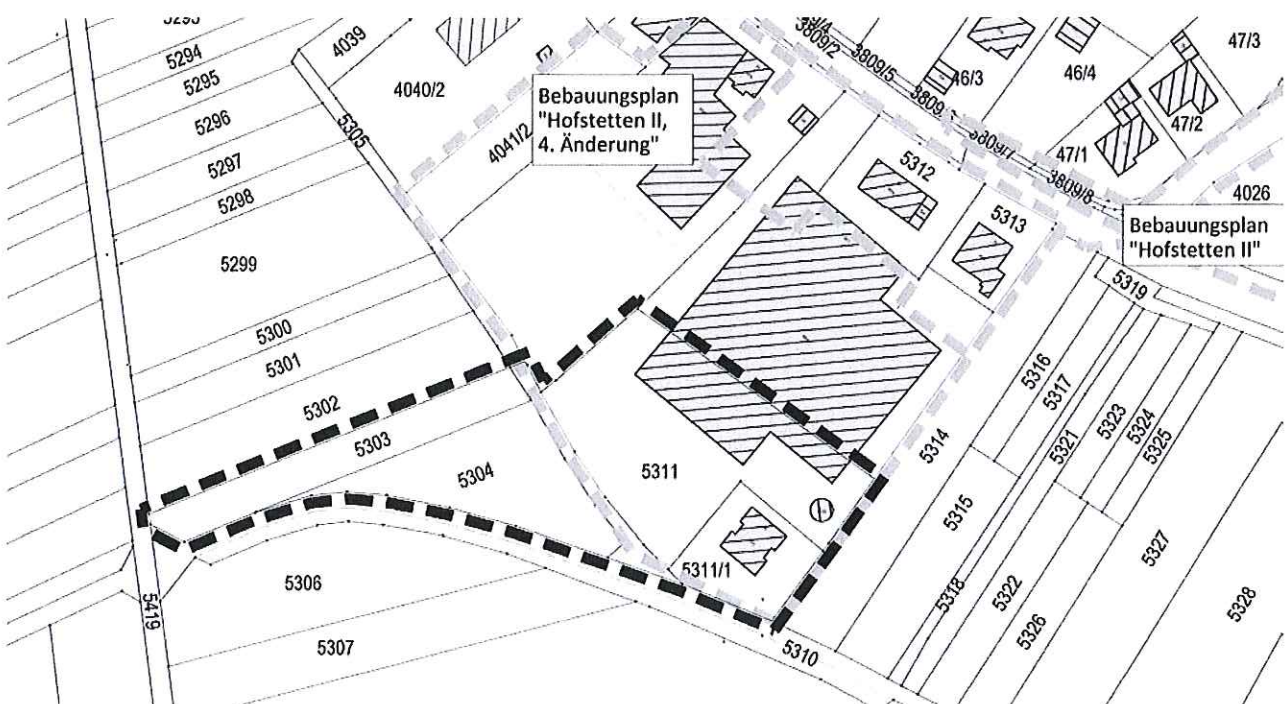


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstetten II, 5. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand), Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen, Wohnbaufläche, Flächen für Landwirtschaft, geplante geschützte Grünbereiche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Gewerbegebiet
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

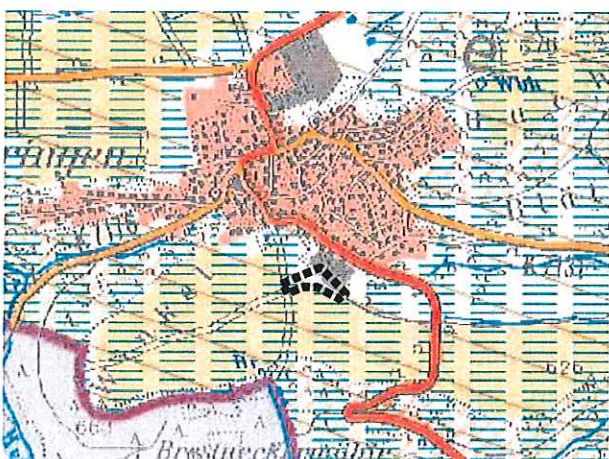


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

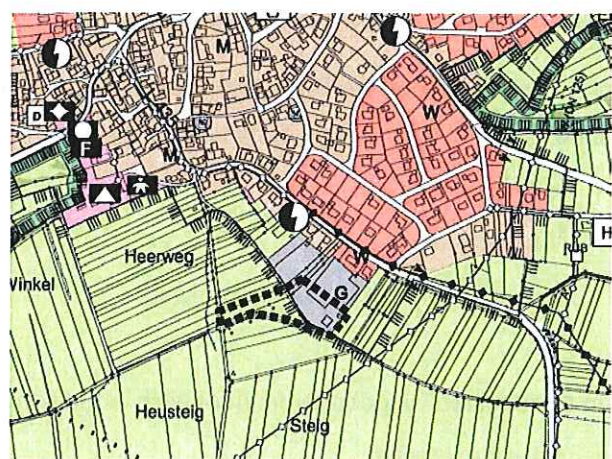


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar - Alb (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld (s. Abb. III-2) wird der wesentliche Teil als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen. Die südwestliche Spitze ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für geplante geschützte Grünbereiche dargestellt.

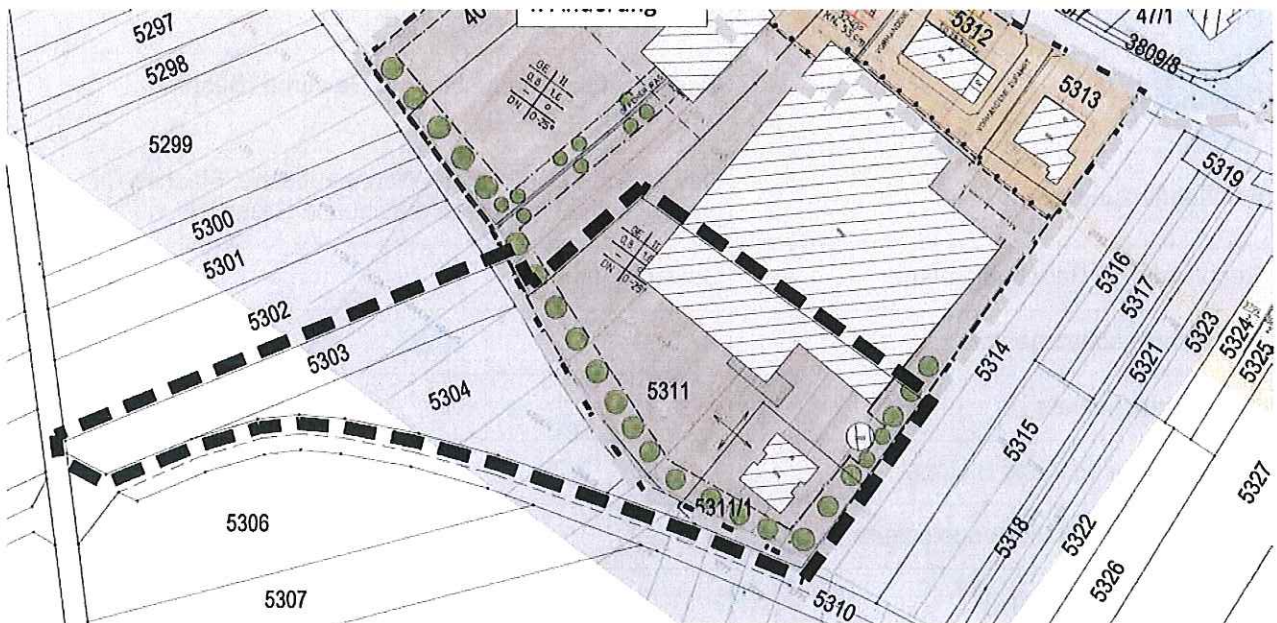


Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“ ist der Großteil des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Fläche wird nun über den bestehenden Feldweg auf dem Flurstück Nr. 5305 hinaus erweitert, da sich der Betrieb am Standort vergrößern möchte. Der bestehende Feldweg muss umgeleitet werden.

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:

- Gewerbebetrieb
- Wiesenflächen
- landwirtschaftlich genutzter Grasweg

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

- Gewerbebetriebe
- Wohnbebauung
- landwirtschaftliche Wiesenflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Das Unternehmen Etter Fensterbau GmbH & Co. KG möchte südlich der bestehenden baulichen Anlagen ihren Betrieb um eine Produktions- und Lagerhalle inklusive dazugehöriger Umfahrten und Stellflächen erweitern.

Die geplante Halle ragt in das südlich angrenzende Wegeflurstück hinein, weshalb dieser umgelegt werden muss.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

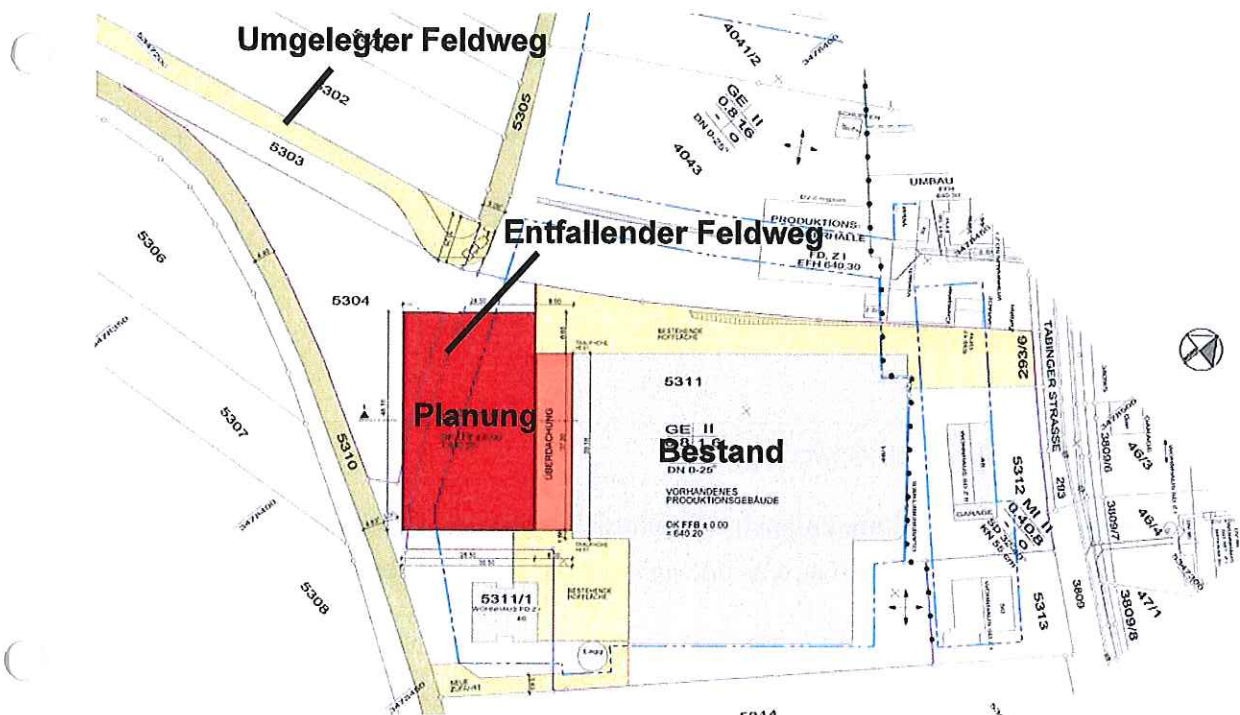


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

2. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück der Fa. Etter GmbH & Co. KG. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Täbinger Straße (K 435). Durch die Erweiterung nach Süden wird der bestehende landwirtschaftliche Weg auf dem Flurstück Nr. 5305 überplant. Dieser wird auf dem Flurstück Nr. 5303 umgeleitet.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

In der Täbinger Straße befindet sich ein bestehendes Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal geleitet werden. Das unbelastete Oberflächenwasser ist gedrosselt und gesondert in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung werden im Entwässerungsgesuch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

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

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

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan wird als reguläres zweistufiges Verfahren durchgeführt.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert ein Gewerbegebiet.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung sowie möglichen Erweiterungsflächen.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entsprechen dem umgebenden Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“ sowie den bestehenden Gebäudehöhen und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens resultieren die Festsetzungen den maximalen Werten, die für die Umsetzung der Planung nötig sind.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zulässig sind alle Dachformen, um dem Bauinteressenten eine gewisse Planungsflexibilität zu gewährleisten.

2. Fassaden und Dachgestaltung

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

3. Gestaltung unbebauter Flächen

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

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind auf eine maximale Höhe begrenzt um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

5. 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 30.01.2019
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.01.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.10.18 für die Sitzung am 22.11.18

Geänderte Fassung vom 30.01.19 für die Sitzung am 21.02.19

Geänderte Fassung vom 24.04.19 für die Sitzung am 23.05.19

Bearbeiter:

Joschka Joos 

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-groerer.de

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

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den **08. JUNI 2019**



.....
Thomas Miller (Bürgermeister)

**Bebauungsplan
„Hofstetten II, 5. Änderung“**

Reguläres Verfahren

in Rosenfeld - Leidringen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Stand: 31.05.2019

I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele Das Unternehmen Etter Fenstertechnik GmbH & Co. KG ist ein ortsansässiger Betrieb im Stadtteil Leidringen.

Durch steigende Auftragszahlen hat das Unternehmen bereits seit längerer Zeit gewisse Kapazitätsprobleme in der bestehenden Größe des Betriebs.

Um auch weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant das Unternehmen den bestehenden Betrieb um einen Hallenneubau mit den dazugehörigen Zu- und Umfahrten im Südwesten des Betriebsgeländes zu erweitern.

Das geplante Bauvorhaben verläuft zum Teil außerhalb der Bau- und Grundstücksgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“.

Um die Planungen realisieren zu können ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig.

Des Weiteren ist eine Umlegung eines bestehenden Feldweges nötig, da sich dieser innerhalb der Erweiterungsflächen des Unternehmens befindet.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der
Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Ergebnis der
Umweltprüfung

Mit dem vorliegenden Bauungsplan 'Hofstetten II, 5. Änderung' in Rosenfeld - Leidringen im Zollernalbkreis, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erweiterung eines rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiets. Damit sollen einer im Gebiet ansässigen Fensterbaufirma benötigte Flächen zu einer betrieblichen Erweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7.110 m².

Für das geplante Vorhaben werden zum überwiegenden Teil (4.057 m²) Flächen des rechtskräftigen BBP „Hofstetten II, 4. Änderung“ aus dem Jahr 1990 (Gewerbegebiet mit Pflanzgebieten) beansprucht. Die geplante Erweiterung umfasst eine Fläche von 3.053 m² davon werden 576 m² als Gewerbegebiet, 350 m² für die Verlegung eines Feldweges mit wassergebundenem Belag und 2.127 m² als extensiv genutzte Streuobstwiese (private Grünfläche) ausgewiesen.

Von dem Vorhaben sind keine nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekte betroffen.

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Bebauung im Bereich der Erweiterungsfläche (mögliche Bebauung / Versiegelung: 461 m². Anlage eines Feldweges mit wasserdurchlässigen Belag: 350 m²) und da keine besonders hochwertigen Schutzgüter davon betroffen sind, sind in der Gesamtbetrachtung für die Schutzgüter insgesamt wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden / Fläche ergibt sich durch die Überbauung von mittelwertigen Böden ein Ausgleichsbedarf der jedoch innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Seite 16f).

Der Eingriff in das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt kann innerhalb des Plangebiets ebenfalls ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Seite 15f) und führt durch die geplante Anlage eines Streuobstbestands zu einer deutlichen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen gegenüber dem Bestand. Durch die Anlage des Streuobstbestands erfolgt auch ein adäquate Eingrünung der Baufläche.

Die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bauungsplans „Hofstetten II, 4. Änderung“ führt gegenüber der Altplanung zu keiner zusätzlichen Zunahme von überbaubaren Flächen jedoch entfallen dort festgesetzte Pflanzgebote für 17 Bäume, was jedoch durch die Neuanlage des geplanten Streuobstbestandes im Bereich der Erweiterungsfläche ausgeglichen werden kann.

Ergebnis der Arten-
schutz-
untersuchungen

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, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit,
also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober.

Festsetzungen im Be-
bauungsplan zur Be-
rücksichtigung der Um-
welt- und Artenschutz-
belange

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan

festgesetzt:

- Pflanzung von Obstbäumen auf privater Grünfläche:
 - der Standort ist frei wählbar
 - zulässig sind alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus oder Wildobstbäume als hochstämmige Bäume

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

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Müllentsorgung	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Abfallwirtschaft möchte, dass die Abfallsammelfahrzeuge zum Entleeren der Müllbehälter ungehindert und sicher agieren können.</p> <p>Da es sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt, erfolgt die Müllentsorgung wie bisher.</p>
Bodenfunktion	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Wasser- und Bodenschutz hat angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich zu machen</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, es wird ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen mitaufgenommen.</p>
Entwässerung	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Wasser- und Bodenschutz weist darauf hin, dass es durch das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser nicht zu einer Überlastung des vorhandenen Abwassersystems kommen darf.</p> <p>Die detaillierten Aussagen zur Entwässerung werden im Entwässerungsgesuch eingereicht.</p>
Dachfläche	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Wasser- und Bodenschutz hat angeregt, dass die Gestaltung der Dachflächen als Grünfläche zu empfehlen ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, es wird ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen mitaufgenommen.</p>
Rodung	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz hat angeregt, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit geschehen soll.</p> <p>Die Maßnahmen wurden bereits in den Planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgeführt.</p>
Quartiermöglichkeiten	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz hat angeregt, auf freiwilliger Basis Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen</p> <p>Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit für diese Maßnahmen.</p>
Einmündung	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Verkehrswesen hat angeregt, dass Die Einmündung des neuen Wirtschaftswegs direkt neben der Kreuzung der Wirtschaftswege zu Unklarheiten führt. Die Einmündung muss anders positioniert werden.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Position der Einmündung wird geändert.</p>
Lärmschutz	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Gewerbeaufsicht hat angeregt, dass die Firma Etter Fenstertechnik GmbH & Co.KG ein schalltechnisches Gutachten vorlegen soll.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein solches Gutachten erstellt und dem LRA vorgelegt.</p>
FNP	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis, Baurecht hat angeregt, dass der Flächennutzungsplan angepasst werden soll.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, der FNP wird in der Fortschreibung angepasst</p>
Grünzug	<p>Der Regionalverband Neckar-Alb hat angeregt, dass die Darstellung der regionalplanerischen</p>

schen Festlegungen in der Begründung und die Lage des Plangebiets in Abb. II-1, III-1 und III-2 unzutreffend sind und berichtigt und ergänzt werden sollten.

Die Grafiken werden angepasst.

Grünzug

Der **Regionalverband Neckar-Alb** hat angeregt, dass aufgrund der Betroffenheit eines regionalen Grünzugs eine Berichtigung in der Begründung erfolgen soll.

Die Begründung wird nachrichtlich angepasst.

Geologie

Das **Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** empfahl die Aufnahme geotechnischer Hinweise in das Planungsrecht.

Der Anregung wurde gefolgt. Die Hinweise wurden aufgenommen.