



Stadt  
Rosenfeld

## Bebauungsplan „Jakobshof“ Begründung

Planungsstand: Vorentwurf  
zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)  
Fassung: 12. November 2021

---

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	3
1.3	Nutzungskonzept des Vorhabens .....	4
1.4	Bebauungsplankonzept .....	7
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	7
3	Erschließung.....	9
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	9
3.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	9
3.3	Energieversorgung .....	9
4	Übergeordnete Planungen.....	10
4.1	Regionalplan.....	10
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld.....	11
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	12
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	13
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	13
8	Flächenbilanz .....	14

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 09/2021).....	4
Abbildung 2:	Getreideerfassungsanlage, Ansichten Norden/Osten (HINTERLANG + BURK GMBH & CO. KG).....	5
Abbildung 3:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW). .....	8
Abbildung 4:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW).....	8
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)	10
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der 5. Änderung des Regionalplan Neckar-Alb .....	11
Abbildung 7:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich .....	11

# **1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Anlass**

Der Jakobshof im Heiligenzimmern ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern soll ein weiteres wirtschaftliches „Standbein“ geschaffen werden.

Die sich in nächster Nähe befindliche Klostermühle Heiligenzimmern ist seit längerer Zeit auf der Suche nach Flächen zum Betrieb einer Getreideerfassungsanlage, da die eigenen Kapazitäten auf ihrem Betriebsgelände ausgeschöpft sind.

Im Rahmen einer Kooperation zwischen dem Jakobshof und der Klostermühle Heiligenzimmern soll die Anlage auf dem Gelände des Jakobshofs errichtet und betrieben werden. Diese Erweiterungsabsichten sind im Rahmen einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich nicht umsetzbar. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ vorgesehen.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils Heiligenzimmern zu fördern.

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauNVO BW) geregelt werden.

## **1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut und umfasst neben den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen intensiv genutzte Grünflächen, insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Die Betriebseinrichtungen bestehen neben dem Milchviehstall und weiteren Wirtschaftsgebäuden aus mehreren Hoch- und Fahrsilos. Im südöstlichen Bereich befinden sich zwei Wohnhäuser der Betriebsinhaber. Das in östliche Richtung ansteigende Areal befindet sich vollständig im Eigentum des Jakobshofs.

Rings um das Plangebiet erstrecken sich weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen. Wobei die westlich gelegene Ortslage, durch zwei spornartig in die Landschaft hineinreichenden Wohnhäuser, in geringer Entfernung angrenzt. In östlicher Richtung steigt das Gelände stark an und geht in ein hügeliges Waldgebiet über.

Für das Vorhabensgebiet besteht kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten, der auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Das Vorhaben genießt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1. BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick über die bestehenden Fahrsilos im Plangebiet Richtung Westen. Im Hintergrund die Ortsmitte mit Kirchturm.



Blick nach Westen entlang der südlichen Gebietsgrenze mit Erschließungsstraße.



Blick nach Norden entlang der östlichen Gebietsgrenze.



Blick vom nördlichen Teil des Plangebiets. Rechts befindet sich die unbebaute Vorratsfläche.

Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 09/2021)

### 1.3 Nutzungskonzept des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens begründet sich neben der bereits bestehenden betriebswirtschaftlichen Kooperation zwischen dem Jakobshof und der Klostermühle Heiligenzimmern mit der unmittelbaren Nähe der beiden Betriebe, sodass die Transportwege kurz gehalten werden können. Darüber hinaus werden durch den Bau der Anlagen auf dem bestehenden Betriebsgelände des Jakobshofs entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Auf dem Areal der Klostermühle Heiligenzimmern im südwestlich des Jakobshofs gelegenen Gewerbegebiets ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich, da die Kapazitäten auf dessen Betriebsgelände bereits ausgeschöpft sind. Die unmittelbare Nähe des Betriebs zur Stunzach und der damit verbundenen Lage im Überschwemmungsgebiet, lässt eine Betriebserweiterung nicht zu. Der Jakobshof mit seinen bestehenden Anlagen bildet die Grundlage für den Erfolg des geplanten Vorhabens. Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen und Investitionen ist eine Abwanderung für den Betrieb in ein anderes Gewerbegebiet unzumutbar.

Das Vorhaben ist damit zwingend an den bestehenden Standort gebunden.

Die KLOSTERMÜHLE HEILIGENZIMMERN LOHRMANN GMBH & CO. KG hat das Planungsbüro HINTERLANG + BURK GMBH & CO. KG mit der Erarbeitung des Nutzungskonzepts beauftragt.

Das Vorhaben sieht den Bau einer Getreideerfassungsanlage vor. Geplant ist der Neubau einer Annahmehalle mit Maschinenhaus und Getreidesilos mit einer Kapazität von etwa 10.000 Tonnen. Vorwiegend soll Dinkel aus biologischem Anbau eingelagert werden. Die baulichen Anlagen sollen auf dem Grundriss des ehemaligen Milchviehstalls errichtet werden, der dafür abgerissen wird.

Die Vermarktung und der Verkauf des Getreides erfolgt durch die Klostermühle Heiligenzimmern auf deren eigenem Betriebsgelände. Ein Verkauf auf dem Jakobshof ist nicht vorgesehen.

Das Maschinenhaus ist mit einer Höhe von ca. 28 m geplant. Die Annahmehalle mit ca. 16 m. Die Silos erreichen eine Höhe von ca. 22 m. Die Höhe dieser Anlagen ist für den wirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Durch den Bau in die Höhe können außerdem weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Der Bau erfolgt in mehreren Bauabschnitten. In einem ersten Schritt ist der Bau der Annahme- und Maschinenhalle sowie vier Silos vorgesehen. Die Anlage kann bei Bedarf um weitere Silos erweitert werden.

Der nordwestlich noch unbebaute Bereich im Plangebiet bietet Platz für Ausweichmöglichkeiten, (Container-)Abstellflächen und Wartebereiche, insbesondere für den LKW-Verkehr. Darüber hinaus steht dieser Bereich für mögliche zukünftige Betriebserweiterungen zur Verfügung.

Die geplanten Anlagen sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

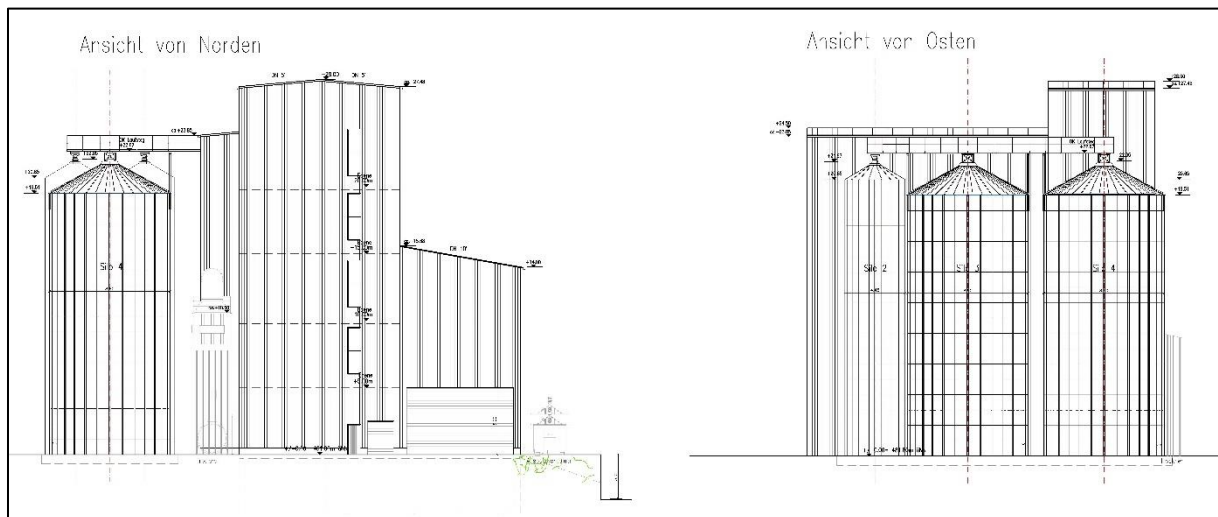


Abbildung 2: Getreideerfassungsanlage, Ansichten Norden/Osten (HINTERLANG + BURK GMBH & CO. KG)



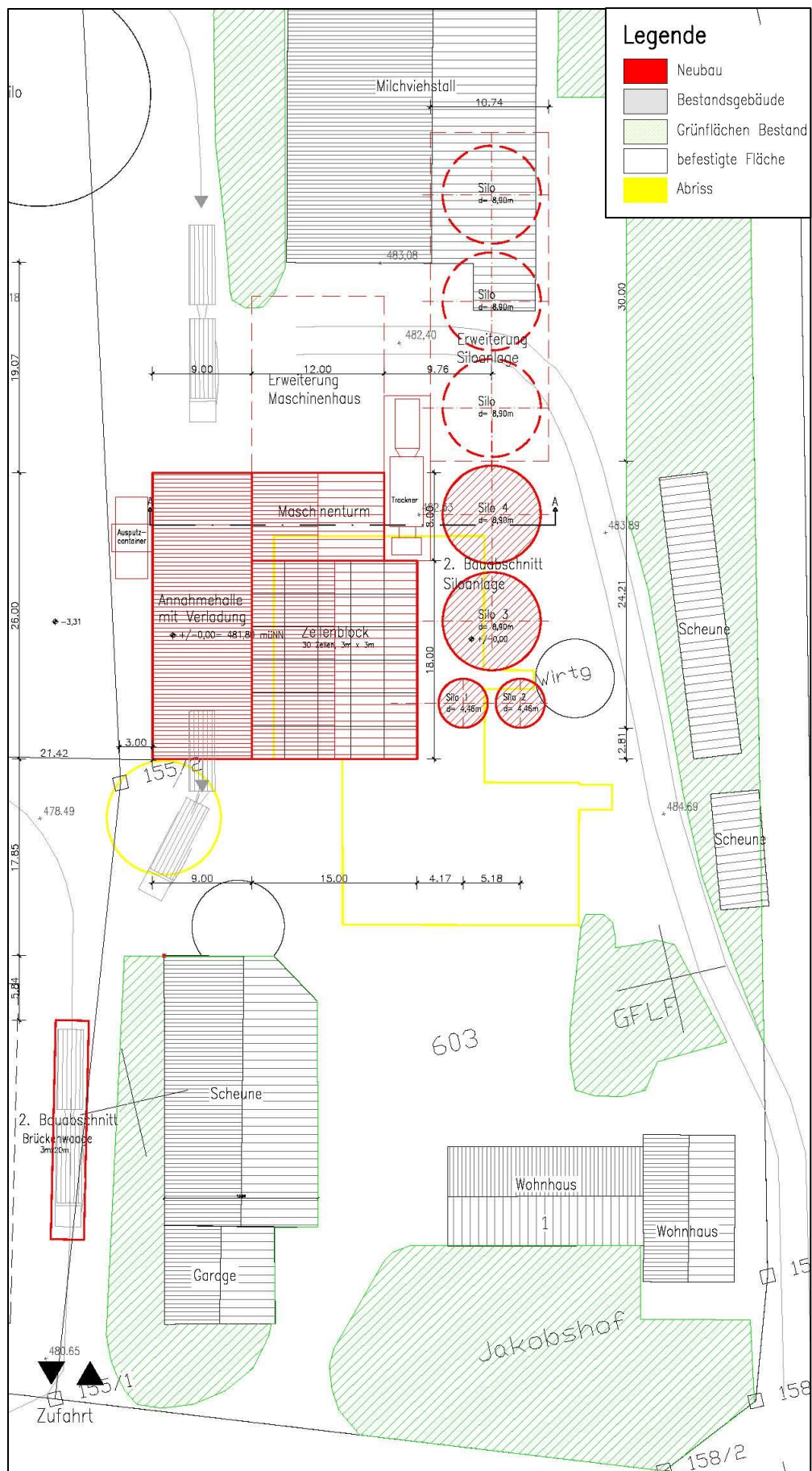


Abbildung 6: Entwurfsplan Neubau einer Getreideerfassungsanlage (HINTERLANG + BURK GMBH & CO. KG)

## **1.4 Bebauungsplankonzept**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur langfristigen Sicherung des Betriebes erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere der Milchviehhaltung, die auch in Zukunft weitergeführt werden soll, kann zusätzlich die gewerbliche Getreidelagerung ermöglicht werden. Die Nutzungsart Gewerbegebiet ermöglicht den Vorhabenträgern außerdem eine zukünftige wirtschaftliche Weiterentwicklung.

Im südöstlichen Bereich befinden sich zwei Wohnhäuser der Betriebsinhaber. Die Wohnnutzung, die bisher schon in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung besteht, soll über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, um die Zuordnung zum Gewerbebetrieb zu erhalten. Eine entsprechende Teilfläche (3) wurde durch eine Nutzungsgrenze definiert, um die Wohnnutzung in ihrer Größe der gewerblichen Nutzung unterzuordnen. Die Sicherung der Wohnnutzung für die Betriebsinhaber ermöglicht und erleichtert außerdem eine intensive Überwachung des Milchviehstalls, insbesondere in der kritischen Geburtsphase der Kälber. Eine 24 Stunden-Überwachung ist für die Milchviehhaltung grundsätzlich erforderlich. Die Lärmsituation ändert sich durch den Betrieb der Getreideerfassungsanlage für die Wohnnutzung nicht. Die landwirtschaftliche Nutzung wird auch weiterhin die größten Lärmimmissionen verursachen.

Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine Gebietseingrünung auf nördlicher und westlicher Seite vorgesehen. Die Einteilung des Plangebiets in mehrere Teilflächen soll dem ebenfalls Rechnung tragen. So sind die erforderlichen Gebäudehöhen der Getreideerfassungsanlage nur in Teilfläche 2 zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen in Teilfläche 1 orientieren sich an den Bestandgebäuden.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 478 und 488 m ü. N.N leicht abgesetzt und nordöstlich des Rosenfelder Stadtteils Heiligenzimmern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2,2 ha und umfasst Teile der Flurstücke 603 und 608.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Gebiets auf der Gemarkung Heiligenzimmern.

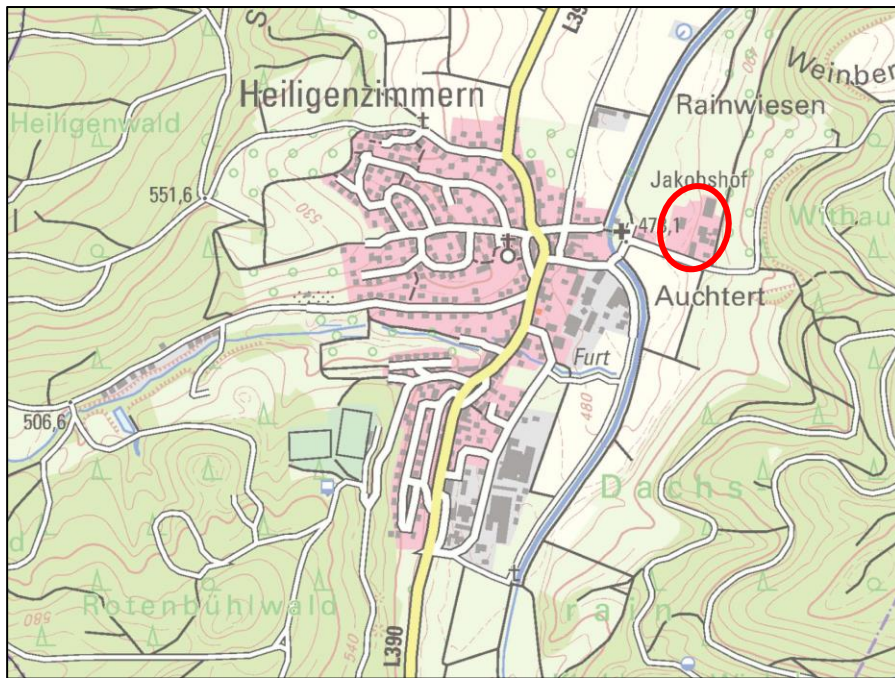


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)



### **3 Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets soll über die bereits bestehenden Straßenverbindungen Höfstraße (L 390) – Platzstraße -Rainweg – Jakobshof erfolgen. Das Plangebiet ist somit von der Ortslage Heiligenzimmern aus gut erreichbar.

Da Begegnungsverkehr aufgrund der unzureichenden Breite der Zufahrtsstraße derzeit nicht möglich ist, sind entsprechende Ausweichstellen geplant.

Der nordwestlich noch unbebaute Bereich im Plangebiet bietet darüber hinaus weitere Ausweichmöglichkeiten und Wartebereiche, insbesondere für den LKW-Verkehr.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich derzeit schon mehrere PKW-Stellplätze.

##### Lieferverkehr

Bei den geplanten Getreidesilos ist von einer Lagerkapazität von etwa 10.000 Tonnen Getreide auszugehen. Dies sind umgerechnet ca. 400 LKW Anlieferungen pro Jahr bzw. 1,5 LKW täglich. Bei realistischer Betrachtung des gesamten Lieferverkehrs, bestehend aus den Anlieferungen verschieden großer Liefermengen sowie der Abtransport zur Klostermühle, ist von ca. 5 LKW-Fahrten täglich auszugehen, wobei der Lieferverkehr grundsätzlich saisonalen Schwankungen unterliegt.

#### **3.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung besteht bereits über das Leitungsnetz des Stadtteils Heiligenzimmern.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt bereits über ein Trennsystem:

Abwasser, das insbesondere aus den Wohnhäusern anfällt, wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und in die Kläranlage abtransportiert.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser von den Dachflächen wird in die westlich verlaufende Stunzach geleitet.

#### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz sichergestellt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb folgender Ausweisungen:

- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
- Gebiet für Natur und Landschaftspflege (Vorranggebiet)
- Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorranggebiet)
- Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

Die im Regionalplan Neckar-Alb festgesetzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in diesem Bereich werden im Rahmen der 5. Regionalplanänderung zurückgenommen. Dazu wird der regionale Grünzug (VRG) und das Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) zurückgenommen.

Das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) ebenfalls, da die östlich angrenzende Biotopverbundfunktion erhalten bleibt bzw. südöstlich durch Neufestlegung von 0,2 ha weiter verbessert wird.

Das Gebiet für Hochwasserschutz (VRG) kann geringfügig randlich angepasst werden, da HQ100-Überschwemmungsflächen nicht betroffen sind.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen und entspricht den zukünftigen Darstellungen des Regionalplans.

Nachfolgende Abbildung zeigt die vorgesehenen Änderungen im Regionalplan.

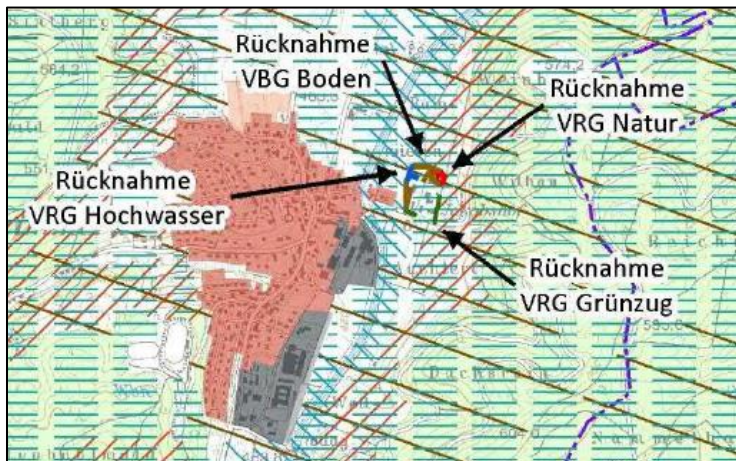


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Regionalplan Neckar-Alb

## 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 wurde bereits die frühzeitige Anhörung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

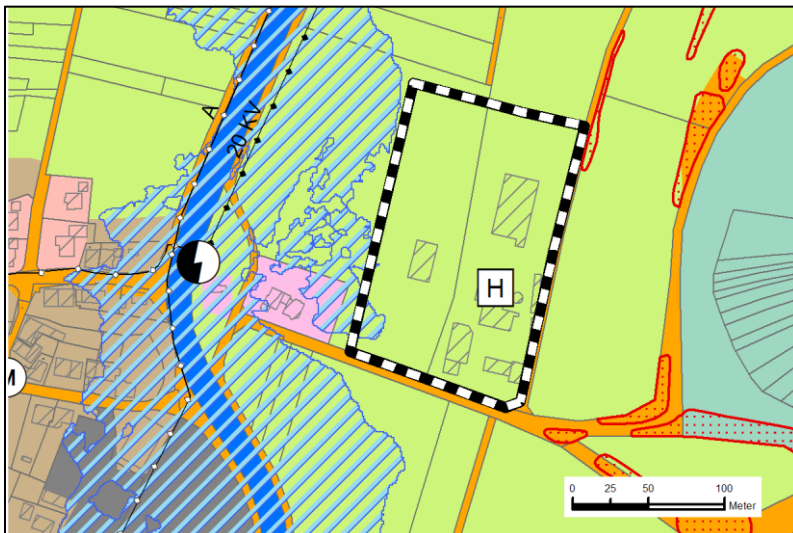


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

## **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Rosenfeld-Heiligenzimmern zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Begründung hierfür kann Kapitel 1, insbesondere Kapitel 1.4 entnommen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich einerseits durch das anlagenbedingte Erfordernis der geplanten Neubauten (Teilfläche 2) und orientieren sich andererseits an den Bestandsbauten (Teilflächen 1 und 3). Dadurch soll, soweit möglich, eine schonende Weiterentwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, die sich außerdem an den Vorgaben der BauNVO orientiert, soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den Teilflächen 1 und 2 begründet sich ebenfalls mit dem anlagenbedingten Erfordernis.

Die großzügige Festsetzung der Baugrenzen begründet sich damit, den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Betriebsgelände zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebiets werden mit dieser Festsetzung keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt.

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die im weiteren Verfahren noch zu entwickelten Maßnahmen für Natur und Landschaft, sichern die, im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten.

Das Pflanzgebot dient der wirkungsvollen Eingrünung des Gebietes in die umgebende Landschaft und dient der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu entnehmen sein, der im weiteren Verfahren erstellt wird.



## **6 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 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 und zum anderen werden die zu verwendenden Farbtöne auf den Landschaftsraum angepasst festgelegt.

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 kann.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden aufgrund der Lage des Gebietes auf einige Festsetzungen beschränkt um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

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

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb ist die Anlage von toten Einfriedungen in Art und Größe beschränkt.

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

## **7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt.

## 8 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **21995 m²**

*darin enthalten:*

Gewerbegebietsfläche: **20532 m²**

Pflanzgebietsflächen: **1462 m²**

Größe der überbaubaren Grund-  
stücksfläche (Baufenster) **19949 m²**

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Stadt Rosenfeld, den

Thomas Miller  
Bürgermeister