



Stadt  
Rosenfeld

# Bebauungsplan Sondergebiet „Sport- und Freizeitareal Affolter“ Begründung

Fassung: 14. März 2022

---

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 .....	3
1.3	Nutzungskonzept des Sport- und Freizeitareals.....	4
1.4	Bebauungsplankonzept .....	6
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	6
3	Erschließung.....	8
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
3.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	8
3.3	Energieversorgung .....	8
4	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1	Regionalplan.....	8
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld.....	10
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	10
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	11
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	12
8	Flächenbilanz .....	12

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 03/2021).....	4
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich .....	7
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Anlass

Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Bickelsberg ein generationenübergreifendes Sport- und Freizeitareal mit vielfältigem Spiel- und Bewegungsangebot zu schaffen.

Anlass des Vorhabens ist der Wunsch der Dorfgemeinschaft Bickelsberg einen Platz für Begegnung und Bewegung für alle Bürgerinnen und Bürger zu realisieren. Die Idee dieses „Generationen-Aktiv-Treffpunkts“ entstand im Rahmen des Ideenwettbewerbs des Förderprogramms „Gemeinsam schaffen“ des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, um dadurch die Entwicklung und Attraktivität des Ortes zu fördern. Das Gelände wurde im Zuge eines Flurneuordnungsverfahrens der Stadt Rosenfeld dafür zugewiesen.

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

## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig und alleinig das Flurstück 4873 und wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rosenfeld. Südlich grenzt das Schuppengebiet „Affolter“ an. Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Schuppen. Östlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße zur Landstraße 409 in Richtung Heiligenzimmern. Rings um das Plangebiet erstrecken sich weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen.

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.



Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 03/2021)

### 1.3 Nutzungskonzept des Sport- und Freizeitareals

Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. hat die Landschaftsarchitektin ELKE MANGOLD aus Laichingen mit der Erarbeitung des Nutzungskonzepts beauftragt.

Das Areal bietet mit seiner Lage im Landschaftsraum und seiner guten Erreichbarkeit eine ideale Grundlage für die Planung und Realisierung eines attraktiven „Generationen-Aktiv-Treffpunkts“. Die bisher nur leicht nach Norden und Westen ansteigende und weitgehend monotone Wiesenfläche wird durch eine klare Gliederung in Zonen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsintensität zu einer erlebbaren Sport-, Spiel-, und Freizeitlandschaft. Dabei weicht das gegenwärtige strukturarme Landschaftsbild einer bewegten und spannenden Raumfolge mit verschiedenen Angeboten für alle Altersgruppen. Im Fokus steht bei allen Angeboten der Sport- und Freizeitcharakter sowie der Aufenthalt in der freien Landschaft mit naturnahen Angeboten und weitgehend natürlichen Materialien.

Folgende Angebote sind vorgesehen:

- Vereinsgebäude mit Terrassenbereich
- Grillpavillion
- zwei Beachvolleyballfelder

- Bewegungslandschaft und Fitnessparcour (z.B. Klettersandkasten, Boulderwand, Baumstämme, Baumstumpftreppe, Slackline, Boule, Vikingschach, Wurfspiele)
- Grüne Begegnungs- und Kommunikationslandschaft
- Kleinspielfeld
- Mountainbikeparcour und Pumptrack (Wellenbahn)

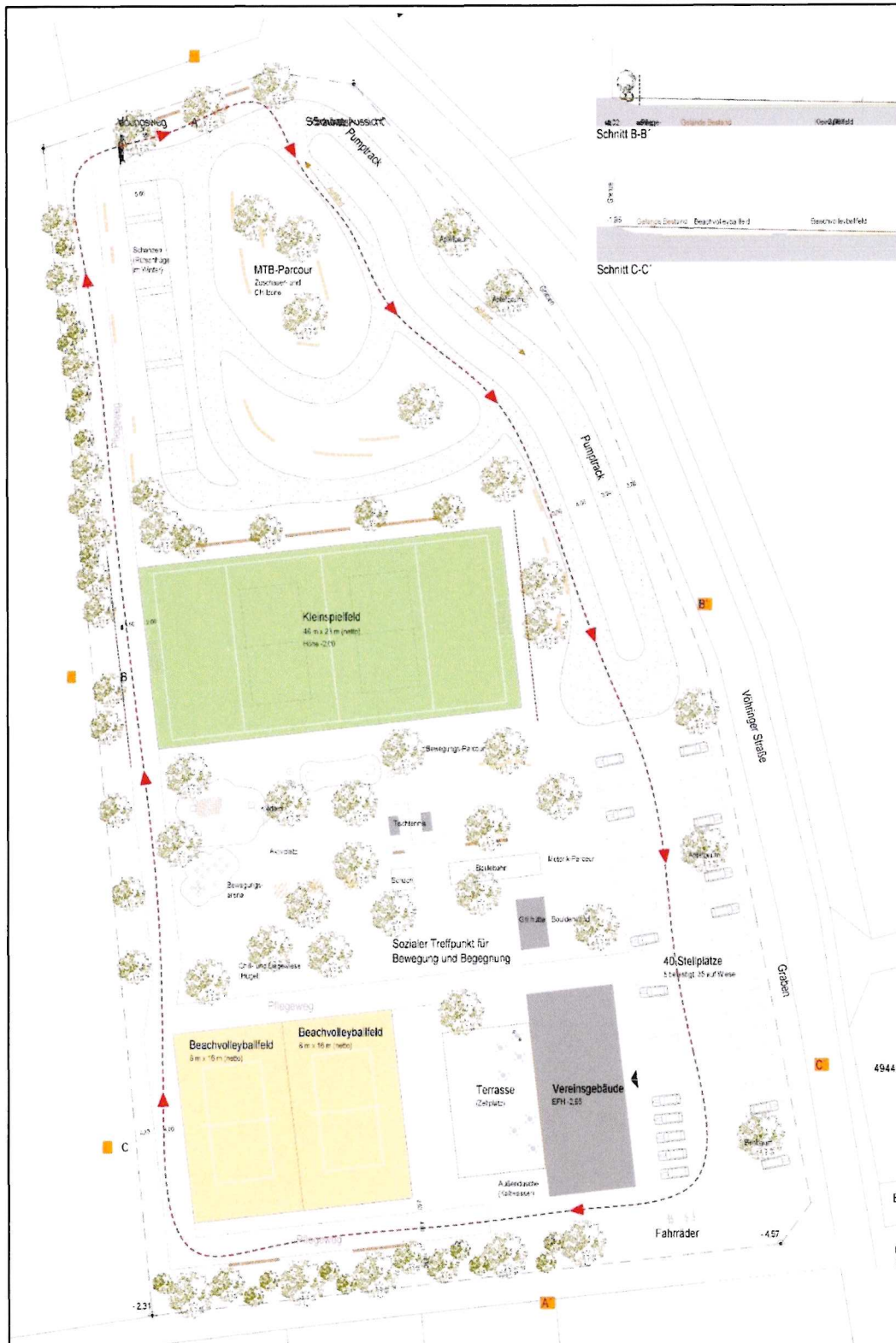


Abbildung 6: Entwurfsplan Sport- und Freizeitareal Bickelsberg (ELKE MANGOLD, LAICHINGEN)

## 1.4 Bebauungsplankonzept

Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet fast vollständig als Sondergebiet für Erholung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Erholung, Freizeit“ ausgewiesen. Das Gebiet soll einer naturnahen sportlichen Betätigung und Erholung dienen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften tragen diesem Umstand Rechnung. Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters im südlichen Bereich, angrenzend zur Ortslage zulässig. Weitere Flächenversiegelungen sind keine vorgesehen. Dort wo Oberflächenbefestigungen zwingend erforderlich sind, wie z.B im Bereich der Terrasse oder der Zufahrt, sind entweder wasserdurchlässige oder Breulfugenpflastersteine vorgesehen. Der Parkplatz soll mit Schotterrasen ausgeführt werden. Die weiteren Bereiche wie Kleinspielfeld, Beachvolleyballfelder, MTB-Parcour und Bewegungslandschaft sollen ebenfalls natürliche Oberflächen erhalten.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet werden Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Dadurch können bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

### Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Vorhabens auf die benachbarte geplante Wohnbebauung

Eine schalltechnische Untersuchung, die die Lärmeinwirkungen des Sport- und Freizeitareals auf die benachbarte geplante Wohnbebauung im Baugebiet „Brünle“ untersucht, wurde erstellt und ist Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Nutzung der vorgesehenen Sport- und Freizeitanlagen sind tagsüber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten, somit ist die Nutzung tagsüber ohne Einschränkungen möglich.

Für den Zeitbereich nachts kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass bei Nutzung einzelner Teile des Sport- und Freizeitgeländes Überschreitungen des Immissionsrichtwertes 40 dB am nächstgelegenen Wohngebäude nicht ausgeschlossen werden können.

Um Konflikte zu vermeiden ist eine Nutzungseinschränkung auf dem gesamten Gelände bis 22 Uhr vorgesehen. Davon abweichend kann ggf. eine Nutzung der Anlage nach 22 Uhr im Einzelfall nach den Kriterien der seltenen Ereignisse genehmigt werden.

In Ermangelung einer Rechtsgrundlage kann diese Regelung planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Eine entsprechende Benutzungsordnung wird von der Stadt Rosenfeld als Satzung erlassen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 670 m ü. N.N am nördlichen Ortsausgang im Gewann „Affolter“ angrenzend an das gleichnamige Schuppengebiet im Rosenfelder Stadtteil Bickelsberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 1,26 ha und umfasst alleinig und vollständig das Flurstück mit der Nummern 4873.

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

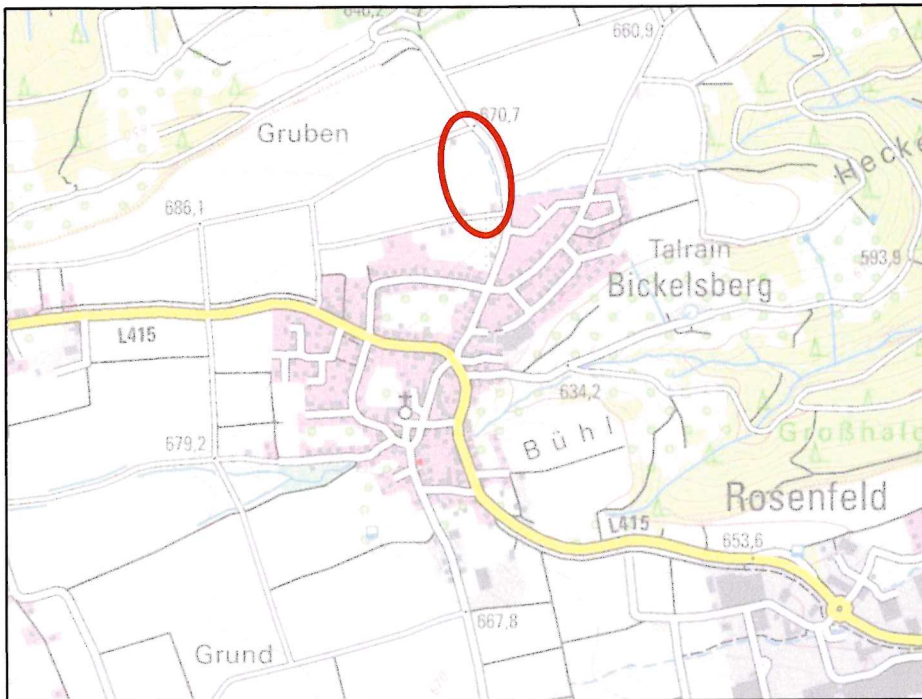


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

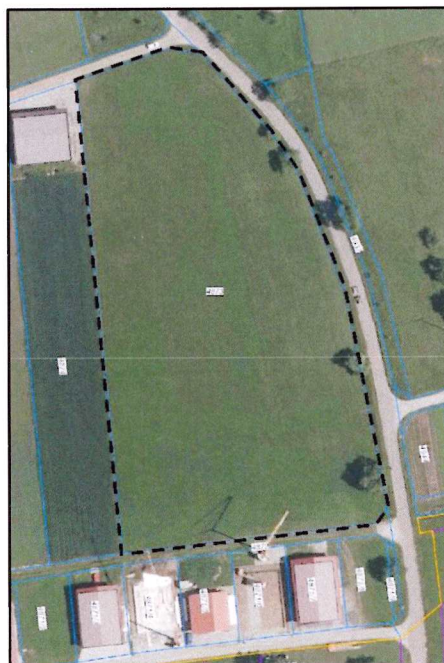


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets soll direkt nördlich des Schuppengebiets von der Vöhringer Straße aus erfolgen und ist somit von der Ortslage Bickelsberg aus gut erreichbar.

Im Plangebiet sind insgesamt 40 PKW-Stellplätze geplant, davon 5 befestigt. Die übrigen 35 sollen auf Rasenschotter erfolgen. Zudem sind mehrere Fahrradstellplätze vorgesehen.

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

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Stadtteils Bickelsberg sichergestellt werden. Trinkwasser wird im Wesentlichen für das Vereinsgebäude benötigt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem.

Verschmutztes Abwasser, das insbesondere aus den sanitären Einrichtungen des Vereinsgebäudes anfällt, wird durch den Anschluss an die Kanalleitung der südlich angrenzenden Ortslage abgeführt.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser wird entweder der breitflächigen Versickerung zugeführt oder in den direkt östlich angrenzenden Graben geleitet.

#### **3.3 Energieversorgung**

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

### **4 Übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Das Areal ist im Regionalplan außerdem als Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt.



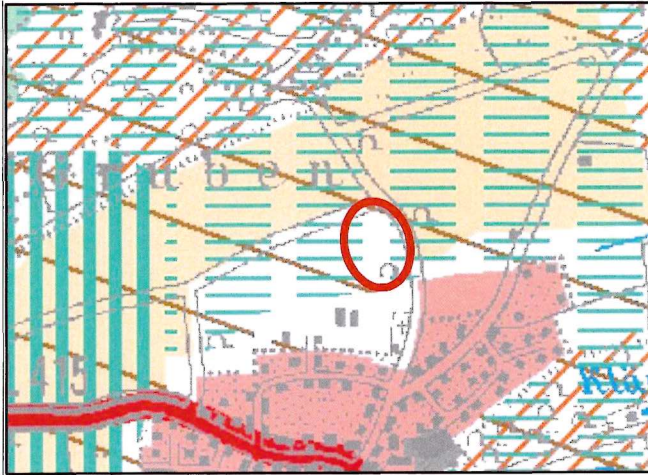


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

Nach Plansatz 3.1.1. Z (3) sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet werden Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften tragen den regionalplanerischen Ausweisungen Rechnung. Die Funktionen der Vorranggebiete werden daher nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben steht somit zum einen im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung und steht zum anderen keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



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.

Zur Integration des Gebietes in das Landschaftsbild und um den Bezug und die Einbettung an den umgebenden Landschaftsraum zu erhalten, soll auf eine geschlossene Eingrünung des Gebietes verzichtet werden. Vielfache Vegetationsstrukturen sind vorgesehen, die zusätzlich die Entstehung von räumlichen Zäsuren begünstigen ohne den Zugang zur freien Landschaft zu unterbrechen.

Das Pflanzgebot dient darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Die Pflanzbindung zum Erhalt der vier Obstbäume entlang der östlichen Gebietsgrenze dient dem Erhalt einer bestehenden Leitstruktur für Fledermäuse, um deren Lebensraum nicht zu beeinträchtigen.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Anhang) enthalten.

## **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.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen in ihrer zulässigen Größe beschränkt. Diese sind jedoch, sofern sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets stehen, zulässig. Der langfristige Erhalt der Anlage kann dadurch gesichert werden.

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 sollen einen offen wirkenden Landschafts- und Erholungsraum gewährleisten, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Menschen und Tieren nicht einschränkt.

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 wurden 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.

## 8 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **12670 m<sup>2</sup>**

darin enthalten:


Sondergebietsfläche: **11347 m<sup>2</sup>**

Verkehrsflächen: **1331 m<sup>2</sup>**

Größe der überbaubaren Grundfläche innerhalb der Baugrenze **400 m<sup>2</sup>**


**Aufgestellt:**

Balingen, den 14. März 2022

  
i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**

Stadt Rosenfeld, den **2.7. JUNI 2022**

  
Thomas Miller  
Bürgermeister



Stadt  
Rosenfeld

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

## Sondergebiet „Sport- und Freizeitareal Affolter“

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



## **Ziel des Bebauungsplans**

Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Bickelsberg ein generationenübergreifendes Sport- und Freizeitareal mit vielfältigem Spiel- und Bewegungsangebot zu schaffen.

Anlass des Vorhabens ist der Wunsch der Dorfgemeinschaft Bickelsberg einen Platz für Begegnung und Bewegung für alle Bürgerinnen und Bürger zu realisieren. Die Idee dieses „Generationen-Aktiv-Treffpunkts“ entstand im Rahmen des Ideenwettbewerbs des Förderprogramms „Gemeinsam schaffen“ des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. Entsprechende Fördergelder zur Umsetzung des Vorhabens wurden bereits beantragt.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, um dadurch die Entwicklung und Attraktivität des Ortes zu fördern. Das Gelände wurde im Zuge eines Flurneuordnungsverfahrens der Stadt Rosenfeld dafür zugewiesen.

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

## Nutzungskonzept des Sport- und Freizeitareals

Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. hat die Landschaftsarchitektin ELKE MANGOLD aus Laichingen mit der Erarbeitung des Nutzungskonzepts beauftragt.

Das Areal bietet mit seiner Lage im Landschaftsraum und seiner guten Erreichbarkeit eine ideale Grundlage für die Planung und Realisierung eines attraktiven „Generationen-Aktiv-Treffpunkts“. Die bisher nur leicht nach Norden und Westen ansteigende und weitgehend monotone Wiesenfläche wird durch eine klare Gliederung in Zonen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsintensität zu einer erlebbaren Sport-, Spiel-, und Freizeitlandschaft. Dabei weicht das gegenwärtige strukturarme Landschaftsbild einer bewegten und spannenden Raumfolge mit verschiedenen Angeboten für alle Altersgruppen. Im Fokus steht bei allen Angeboten der Sport- und Freizeitcharakter sowie der Aufenthalt in der freien Landschaft mit naturnahen Angeboten und weitgehend natürlichen Materialien.

Folgende Angebote sind vorgesehen:

- Vereinsgebäude mit Terrassenbereich
- Grillpavillion
- zwei Beachvolleyballfelder
- Bewegungslandschaft und Fitnessparcour (z.B. Klettersandkasten, Boulderwand, Baumstämme, Baumstumpftreppe, Slackline, Boule, Vikingschach, Wurfspiele)
- Grüne Begegnungs- und Kommunikationslandschaft
- Kleinspielfeld
- Mountainbikeparcour und Pumptrack (Wellenbahn)

### Bebauungsplankonzept

Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet fast vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Erholung und Freizeit“ ausgewiesen. Das Gebiet soll einer naturnahen sportlichen Betätigung und Erholung dienen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften tragen diesem Umstand Rechnung. Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters im südlichen Bereich, angrenzend zur Ortslage zulässig. Weitere Flächenversiegelungen sind keine vorgesehen. Dort wo Oberflächenbefestigungen zwingend erforderlich sind, wie z.B im Bereich der Terrasse oder der Zufahrt, sind entweder wasserdurchlässige oder Breutfugenpflastersteine vorgesehen. Der Parkplatz soll mit Schotterrasen ausgeführt werden. Die weiteren Bereiche wie Kleinspielfeld, Beachvolleyballfelder, MTB-Parcour und Bewegungslandschaft sollen ebenfalls natürliche Oberflächen erhalten.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet werden Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Dadurch können bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

### **Verfahrensverlauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2021 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Stadt Rosenfeld beschlossen und am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.05.2021 bis 05.07.2021 frühzeitig von der Planung unterrichtet.

Den Beschluss über Anregungen und Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen fasste der Gemeinderat am 16.12.2021. In gleicher Sitzung billigte der Gemeinderat den Planentwurf, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen in Plan und Text, Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung. Ferner war eine schalltechnische Untersuchung Bestandteil der Offenlage.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.01.2022 bis 21.02.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf vom 20.12.2021 bis 21.02.2022 abzugeben.

Der Gemeinderat hat am 07.04.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 74 Abs. 7 LBO BW ebenfalls als Satzung beschlossen.

Nach Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis trat der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen des

Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht beinhaltet den Grünordnungsplan, den Bestands- und Maßnahmenplan sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Als Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb des Untersuchungsbereiches sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Dies betrifft u.a. den Umgang mit Boden, der Verwendung durchlässiger Beläge, Regelungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers und dem Grundwasserschutz.

Zur vollständigen Kompensation sind außerhalb des Geltungsbereiches weitere Maßnahme als Ausgleich vorgesehen. Dazu gehört der Ausgleich der im Plangebiet vorkommenden FFH-Mähwiese sowie die Anlage einer artenreichen Buntbrache um den Lebensraum vorkommender Feldlerchen zu verbessern. Diese Maßnahmen sind in hohem Maße dazu geeignet, die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung vollständig zu kompensieren. Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines Monitorings.

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sich durch die Realisierung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität müssen jedoch CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, um die Gefährdung der lokalen Populationen der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der betreffenden Art erhalten zu können.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie im Rahmen der Entwurfsaufstellung (§ 3 Abs. 2 BauGB) gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

### **Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die wesentlichen Anregungen und Bedenken, die gegenüber dem geplanten Vorhaben abgewogen werden mussten, sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Regionalplan Neckar-Alb) erfolgte bereits vor Beginn des formalen Bebauungsplanverfahrens eine Abstimmung mit dem Regionalverband, um frühzeitig mögliche raumordnerische Konflikte zu vermeiden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mussten daher bestimmte Rahmenbedingungen erfüllen. So war es erforderlich festzusetzen, dass Gebäude nur innerhalb eines Radius von höchstens 50 m von der südlichen Ortsrandlage entfernt, zulässig sind. Außerhalb dieses Bereichs sind nur natürliche Materialien zu verwenden.

Das Regierungspräsidium (RP) Tübingen folgte dem Bebauungsplankonzept, regt jedoch an die Fläche um 90° zu kippen, um den Eingriff in den regionalen Grünzug zu minimieren. Dies wurde zurückgewiesen, da die angrenzenden Flurstücke hierfür nicht zur Verfügung stehen.



Die höhere Landwirtschaftsbehörde (RP) weist darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet eine hohe Bedeutung für den ökonomischen Landbau haben und daher nicht umgewidmet werden sollten. Die Behörde schlägt eine Alternativfläche östlich der Zollernstraße vor. Die vorgeschlagenen Flurstücke befinden sich jedoch vollständig in privatem Besitz und stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung.

Das Landratsamt Zollernalbkreis (Wasser- und Bodenschutz) regte an, als Ausgleichsmaßnahme den südlich angrenzenden und verdolten Grundbach offen zu legen und naturnah zu gestalten. Die Anregung wurde dankend entgegengenommen. Insbesondere aus zeitlichen Gründen kann die Maßnahme jedoch nicht im Rahmen dieses Verfahrens umgesetzt werden. Eine Offenlegung des Grabens wird jedoch grundsätzlich befürwortet und angestrebt.

Des Weiteren wurde die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. Dies wurde aufgrund des verhältnismäßig geringen Eingriffs in den Boden, als nicht erforderlich erachtet. Die Voraussetzungen des § 2 Abs. 3 LBodSchAG, wonach ein Bodenschutzkonzept bei einem Eingriff von mehr als 0,5 ha und eine Bodenkundliche Baubegleitung bei einem Eingriff von mehr als 1 ha erforderlich wird, liegen nicht vor. Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bereich des Baufensters, in dem das Vereinsheim und die Grillhütte geplant ist. Hier darf jedoch lediglich eine Grundfläche von max. 400 m<sup>2</sup> überbaut werden. Des Weiteren werden nur fünf Stellplätze (wasserdurchlässig) befestigt. Im übrigen Plangebiet ist nur die Verwendung von überwiegend natürlichen Materialien zulässig. In den Boden wird nur punktuell und kleinräumig eingegriffen. Das Sport- und Freizeitareal wird in Zukunft den Charakter einer Grünfläche mit einer Vielzahl an Vegetationsstrukturen aufweisen.

Das Landratsamt Zollernalbkreis (Immissionsschutz) fordert, die vom Sport- und Freizeitareal ausgehenden Lärmemissionen auf das südöstlich angrenzende Wohngebiet „Im Brünnele“ zu untersuchen. Dies muss bereits auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind und somit die vorgesehene Nutzung tagsüber uneingeschränkt möglich ist. Nachts sind jedoch Nutzungseinschränkungen erforderlich, da Überschreitungen der Grenzwerte nicht ausgeschlossen werden können. Um Konflikte zu vermeiden ist eine Nutzungseinschränkung bis 22 Uhr vorgesehen. Da im Bebauungsplan eine zeitliche Nutzungseinschränkung nicht festgesetzt werden kann, muss von der Stadt Rosenfeld hierfür eine Benutzungsordnung als Satzung erlassen werden.

### **Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Das Gelände bzw. das Flurstück wurde im Zuge eines Flurneuordnungsverfahrens der Stadt Rosenfeld für diese Nutzung zugewiesen. Geeignete Alternativflächen, die sich darüber hinaus im Besitz der Stadt Rosenfeld befinden, sind nicht verfügbar.

Stadt Rosenfeld, den 2.7. JUNI 2022



Thomas Miller  
Bürgermeister