

Bebauungsplan
„Kohl-Hofäcker III“
Verfahrensart §13b BauGB

in Rosenfeld - Heiligenzimmern

ABWÄGUNGSPROTOKOLL



I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2020 wurde für den Entwurf des Bebauungsplans "Kohl-Hofäcker III" in Rosenfeld - Heiligenzimmern die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 durchgeführt. Auf Anfrage des Regierungspräsidiums Tübingen wurde eine Fristverlängerung bis zum 18.09.2020 gewährt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL
Behörden:				
Regierungspräsidium Tübingen		16.09.20	Ja	Ja
Landratsamt Zollernalbkreis		07.09.20	Ja	Ja
Regionalverband Neckar-Alb		27.08.20	Ja	Ja
Sonderbehörden:				
Regierungspräsidium Freiburg		11.08.20	Nein	Nein
Infrastrukturunternehmen:				
Deutsche Telekom Technik GmbH		04.08.20	Nein	Nein
Netze BW GmbH		27.08.20	Ja	Ja
Komunal- und Zweckverbände:				
Zweckverband Kleiner Heuberg	04.08.2020	---	---	---
Nachbarkommunen:				
Stadt Geislingen		06.08.20	Nein	Nein
Gemeinde Vöhringen		---	---	---
Stadt Haigerloch		07.08.20	Nein	Nein
Gemeinde Dietingen		11.08.20	Nein	Nein
Stadt Sulz a.N.		---	---	---
Gemeinde Dautmergen		---	---	---
Stadt Oberndorf a.N.		---	---	---
Gemeinde Zimmern u.d.Burg		31.08.20	Nein	Nein
Gemeinde Epfendorf		---	---	---
Auslegung in der Stadt Rosenfeld 07.08.2020 – 07.09.2020		keine Anregungen		

II. STELLUNGNAHMEN

Regierungspräsidium Tübingen	
Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 16.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>I. Belange der Raumordnung Im Flächennutzungsplan ist die östliche Teilfläche als Mischbaufläche dargestellt. Es wird daher um eine zeitnahe Anpassung des Flächennutzungsplans gebeten. Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Belange des Straßenbaus Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zur Abwägung der Stellungnahmen der TöB und zum geänderten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes. Im Lageplan ist die Erläuterung zum Anbauverbot „Verbot von Hochbauten gem. § 22 StrG“ wie folgt zu ergänzen „Verbot von Hochbauten und baulichen Anlagen gem. § 22 StrG“.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erläuterung wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abfallwirtschaft	
Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis vom 07.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Landratsamt Zollernalbkreis	
Landwirtschaftl. Belange	
Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis vom 07.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Landratsamt Zollernalbkreis	
Wasser- und Bodenschutz	
Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis vom 07.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Oberirdische Gewässer Um hydraulische Erosion an der Einleitungsstelle frühzeitig zu erkennen, bedarf es einer verstärkten Beobachtung der Stadt Rosenfeld. Bei auftretenden Erosionserscheinungen im Gewässer- bzw. Uferbereich ist die Drosselabflussspende auf den natürlichen Abfluss (s. Entwässerungskonzept) zu reduzieren. Die Einleitungsstelle in das Gewässer ist in spitzwinkliger Form zur Fließrichtung auszuführen und der Böschung anzupassen. Die Uferböschung ist mit möglichst geringem Eingriff, naturnah und hochwassersicher zu befestigen, um Ausspülungen und Auskolkungen zu verhindern.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Die Stellungnahme vom 16. 01. 2020 wurde im Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan "Kohl-Hofäcker III" berücksichtigt. Die Abstimmung zum Entwässerungskonzept zwischen dem Büro Gfrörer und der unteren Wasserbehörde ist abgeschlossen. Sofern die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Entwässerungskonzept (Büro Gfrörer, E-Mail vom 03. 08. 2020) umgesetzt wird, bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Kohl-Hofäcker III". Die Außengebietsplanung (Ableitung Außengebietswasser, Entwässerungsmulde) soll im Zuge der Ausführungsplanung detailliert dargestellt und der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung vorgelegt werden. Ein vermehrter Einsatz zur Wasserrückhaltung (Gründächer, Regentonnen, Zisternen etc.) sollte fokussiert werden.</p>	<p>Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Natur- und Denkmalschutz	
Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis vom 07.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Vorbemerkung Bereits im Vorfeld war aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen worden, dass diese Bebauungsplanung aufgrund der randlichen Lage und der Gesamtgröße von fast 2 ha nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt werden kann.</p> <p>Begründung: Diese Planung widerspricht dem § 1a BauGB, wonach mit Flächen sparsam umzugehen ist. Mittlerweile zeigen auch Erhebungen der Landesregierung, dass - bis auf "Sickereffekte" – das Ziel, durch Anwendung des § 13 b günstigen Wohnraum zu schaffen, verfehlt wurde. Ebenso wird dieser Bau-Paragraph vor allem im ländlichen Raum zur Ausweisung von EFh-1-, DH-oder Reihenhausgebieten mit hohem Flächenverbrauch anstatt in Ballungszentren mit Wohnungsmangel genutzt. Schließlich ist die Neuausweisung von "locker bebauten" Gebieten im Außenbereich nicht nur hinsichtlich des Flächenanspruchs sondern auch hinsichtlich des Ressourcen- und Energieverbrauchs nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Artenschutz Die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen zur Abarbeitung des Artenschutzes sind inzwischen nachgebessert worden. Den Ausführungen wird inzwischen weitgehend gefolgt. Kritisiert wird allerdings die komplizierte Formulierung für das Anbringen von Kästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse. Die Kosten für diese Kästen bzw. Nisthilfen sind im Vergleich allein schon zu den Verfahrenskosten so gering, dass wir folgende Regelung vorschlagen: Hier sollte nach unserer Auffassung von vorneherein geplant werden, im Umfeld des Baugebiets mindestens 5 Kästen für Höhlenbrüter und 5 Kästen für Fledermäuse anzubringen. Eine fachliche Begleitung durch die Fledermausberater des</p>	<p>In der Begründung ist bereits eine Flächenbilanz enthalten, darin wird dargestellt, dass die tatsächlich überbaubare Fläche lediglich bei 0,58 ha liegt. Das Verfahren nach § 13b BauGB ist daher zulässig.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind auch Mehrfamilienhäuser geplant. Aufgrund der ländlichen Umgebungsbebauung ist eine dichtere Bauweise städtebaulich nicht sinnvoll.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die Maßnahmen werden ergänzt.</p> <p>Die Festsetzungen sind Teil des Bebauungsplans und daher zwingend umzusetzen.</p>

<p>Landkreises bei der Standortauswahl der Kästen kann in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus müssen die im planungsrechtlichen Teil, - Kapitel 14. 2. Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung - genannten Maßnahmen umgesetzt werden, die hier nicht im Einzelnen wiederholt werden.</p> <p>Mähwiesenausgleich</p> <p>Aufgrund der Inanspruchnahme von geschützten FFH-Mähwiesen müssen außerhalb des Bebauungsplangebiets neue FFH-Mähwiesen geschaffen werden. Die dafür vorgesehene Fläche ist aus fachlicher Sicht geeignet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Wiederherstellung bzw. Pflege einer FFH-Mähwiese wurden an die Vorgaben des Infoblatts der LUBW angepasst, was begrüßt wird. Für die Neuanlage bzw. Entwicklung der Mähwiese wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vorbereitet, der verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanung werden muss. Die Entwicklung der Mähwiese muss vor Inanspruchnahme der durch den neuen Bebauungsplan betroffenen Areale begonnen werden. Der zukünftige Bewirtschafter dieser Fläche muss dabei frühzeitig eingebunden werden.</p> <p>Hinweise</p> <p>Die angeregten Hinweise zum Verbot von Schottergärten wurden aufgenommen, was begrüßt wird. Wir empfehlen aber, diese Hinweise wie folgt zu konkretisieren. Angeregt wird, in Bezugnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Maßnahmen zum Bodenschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter). 2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften bleibt bestehen. Die weiteren Maßnahmen werden als Hinweise in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	---

<p>3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>s.o.</p>
<p>4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p>	<p>s.o.</p>
<p>5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.</p>	<p>s.o.</p>
<p>6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung Nachdem das Land Baden-Württemberg bereits Vorüberlegungen zur rechtlichen Regelung der Lichtverschmutzung anstellt, weisen wir auf diese Aspekte gesondert hin: Neue Beleuchtungsinstallationen sollen so insekten- und fledermausverträglich wie möglich gestaltet werden. Hierzu wird angeregt konkrete Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Vermeidung einer Lichtverschmutzung insbesondere im Randbereich des überplanten Gebiets zu treffen: - Bedarf kritisch hinterfragen! Grundsatz: Licht nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich; nur in dem Zeitraum, in dem es wirklich benötigt wird; wenn möglich Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder einsetzen. - Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs (keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit neutralem oder warmweißem Licht mit</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.</p>

<p>geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin).</p> <ul style="list-style-type: none">- Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung ist für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden.- Beleuchtung von oben, möglichst ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (Streulicht!) und ohne horizontale Abstrahlung; abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden.- Bei Anstrahlungen von Objekten Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt.- Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe.	
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Verkehrswesen	
Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis vom 07.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Die in unserer Stellungnahme vom 16.01.2020 erhobenen Bedenken werden aufrechterhalten. Sollte allerdings mit dem Regierungspräsidium bezüglich des geplanten Anschlusses an die L 390 eine Einigung erzielt werden, werden von unserer Seite keine Bedenken gegen den Anschluss erhoben.	Das Regierungspräsidium hat keine Einwände gegen den Anschluss an die L390.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Landratsamt Zollernalbkreis	
Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis - Brandschutz vom 07.09.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Die Stellungnahme wird nachgereicht.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Regionalverband Neckar-Alb	
Stellungnahme des Regionalverbandes vom 27.08.20	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>mit Schreiben vom 18. 12.2019 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Mit dem nun vorliegenden Entwurf kann bei 20 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit in Rosenfeld (Statistisches Landesamt 2019) eine Bruttowohndichte von ca. 51 Einwohnern/ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Rosenfeld 55 Einwohner ha vor.</p> <p>Wir regen daher an, den Anteil an Mehrfamilienhäusern gegenüber den Einfamilienhäusern mit geeigneten Festsetzungen oder Vergabekriterien zu erhöhen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund des direkten Anschlusses an die Kreisstraße ist es städtebaulich sinnvoll die Mehrfamilienhäuser nach Osten zu verlegen. Aufgrund der Topographie und künftiger möglicher Verschattung wurden nur zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Da die beiden Grundstücke jedoch flächenmäßig sehr groß sind, ist es durchaus möglich, dass mehr als 12 Wohneinheiten pro Grundstück geschaffen werden können. Die Stadt ist bestrebt, so viel Wohneinheiten, wie möglich auf der Fläche zu schaffen, darauf wird bei der Vergabe geachtet.</p> <p>Eine Benachrichtigung und die Übersendung der Unterlagen wird zugesagt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

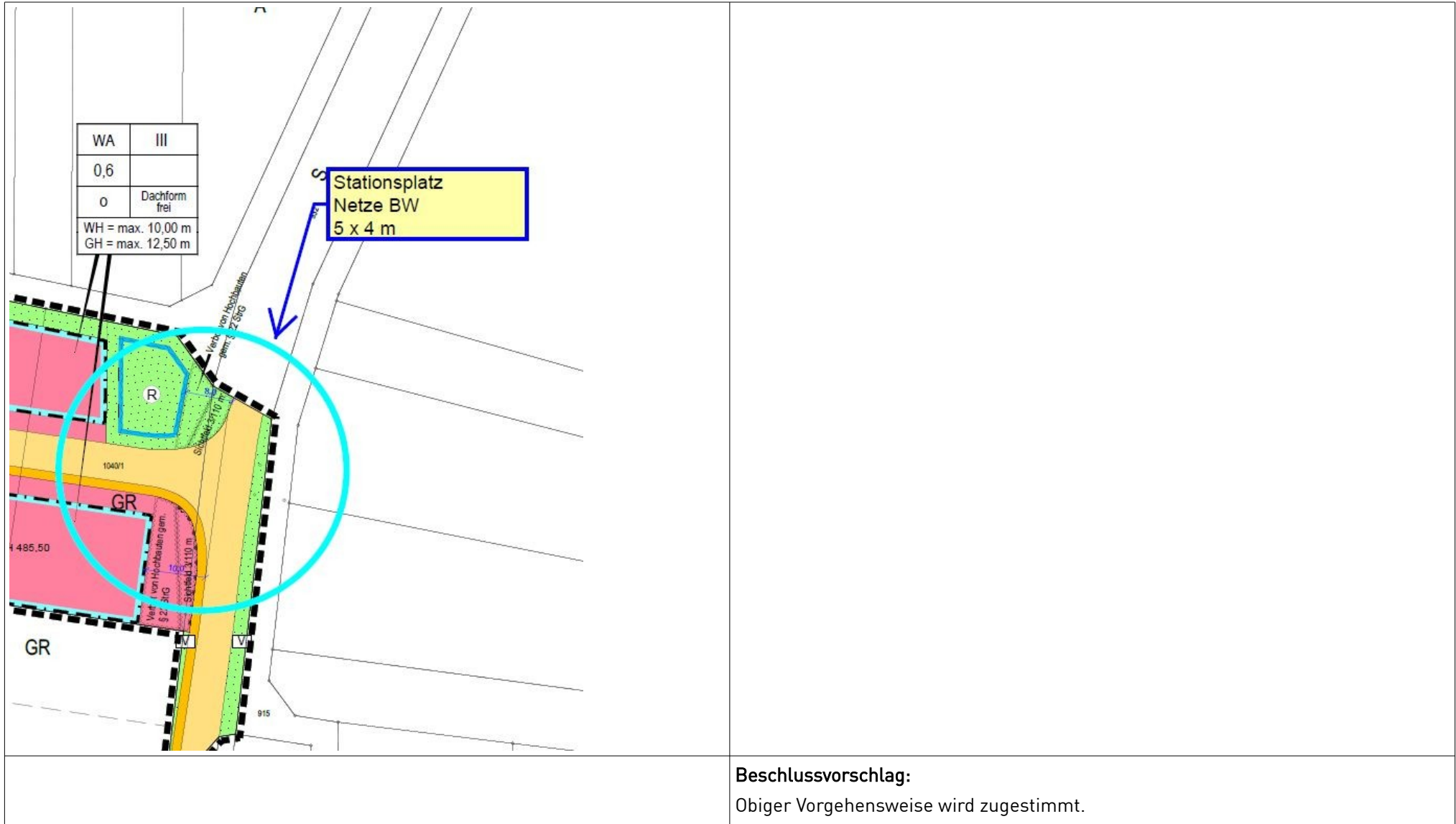
Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 11.08.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-11645 vom 07.01.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.



ATVN-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			ATVN-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL:	Südwest					
PTI	Donaueschingen					
ONB	Rosenfeld	AsB	1			
Bemerkung:	VsB	741A		Sicht	Lageplan	
	Name	Grüneberg, Reiner, PT132		Maßstab	1:1000	
	Datum	17.12.2019		Blatt	1	

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss erforderlich.

Netze BW	
Netzplanung	
Stellungnahme der Netze BW vom 27.08.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu dem o.a. Bebauungsplan. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: Aufgrund der Verlagerung des Baugebietes mit verdichteter Bauweise aus dem westlichen in den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ändert sich auch der Lastschwerpunkt für den Aufbau und Betrieb eines Stromnetzes. Auch durch die weiterhin steigende Nachfrage bei Elektromobilität kann die Erfordernis der Errichtung einer weiteren Station angestoßen werden Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes bitten wir daher um die Zuteilung eines weiteren Stationsplatzes. Im beigefügten Plan haben wir den für uns denkbaren Bereich markiert. Der Standort sollte an eine öffentliche Verkehrsfläche, bestenfalls an die Gehwegseite, angrenzen. Weiterhin sollte hierfür eine Fläche mit den Abmessungen 5,0 m x 4,0 m berücksichtigt werden.</p> <p>Prinzipiell wäre im Zuge der Zuteilung eines Stationsplatzes im östlichen Bereich auch der Verzicht des Stationsplatzes an dem jetzigen Standort denkbar. Wir bitten allerdings zu berücksichtigen, dass die zukünftige Errichtung einer Station an dem bereits bestehenden Stationsplatz (Flst. 1542/2) hierdurch wahrscheinlicher werden würde.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es u.a. auch erforderlich, auf öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu errichten. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> <p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.</p> <p>Ihre ggf. noch offenen Fragen beantworten wir gerne.</p>	<p>Eine entsprechende Fläche wird ausgewiesen.</p> <p>Die bestehende Versorgungsfläche bleibt unverändert bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Stadt Geislingen	
Stellungnahme der Stadt Geislingen vom 06.08.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
der oben genannte Bebauungsplan berührt unsere Aufgabenbereiche nicht. Wir haben daher keine Bedenken bzgl. der Aufstellung.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Stadt Haigerloch	
Stellungnahme der Stadt Haigerloch vom 07.08.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
danke für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Belange der Stadt Haigerloch werden mit dieser Planung nicht berührt. Insofern bringen wir keine Bedenken und Anregungen vor.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Gemeinde Dietingen	
Stellungnahme der Gemeinde Dietingen vom 11.08.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
wir teilen Ihnen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren mit, dass die Gemeinde Dietingen von den Planungen nicht ersichtlich tangiert wird und gegen die Planungsabsichten keine Bedenken und Einwände äußert. Wir bitten um Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Gemeinde Zimmern u.d. Burg	
Stellungnahme der Gemeinde Zimmern u.d. Burg vom 31.08.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
mit der genannten Planung werden die Belange und die Aufgabenbereiche der Gemeinde Zimmern unter der Burg nicht tangiert. Insofern werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.

Die Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Rosenfeld.



Aufgestellt:

Empfingen, 12:01:2020

Bearbeitende/r:

Laura Müller