

**Bebauungsplan  
„Schuppengebiet Schaltern“**

**Regelverfahren  
in Rosenfeld - Täbingen**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.05.2019

*Fassung vom 07.05.2019*

## 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>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>5</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	5
2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	6
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	6
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>6</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	6
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	6
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>6</b>
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1.	Art der Nutzung.....	6
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	7
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	7
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	7
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgaragen.....	7
6.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	7
7.	Bindung für Bepflanzungen.....	7
8.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	7
9.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>8</b>
1.	Fassaden und Dachgestaltung.....	8
2.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	8
3.	Einfriedungen.....	8
4.	Geländemodellierungen.....	8
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>9</b>

## **I. Planerfordernis**

Der Stadt Rosenfeld liegen derzeit mehrere konkrete Anfragen zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Schuppens auf der Gemarkung von Täbingen vor. Die Interessenten haben vor, land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und/oder Maschinen in den Schuppen unterzustellen. Der Planungsanlass seitens der Stadt ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Schuppengebietes soll vor allem den Nebenerwerbslandwirten, die ihren Teil zur Erhaltung und Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft beitragen, die Möglichkeit zur Unterbringung von Maschinen und Geräten in geeigneten Geräteschuppen außerhalb der oftmals beengten Ortslagen gegeben werden.

Aus diesem Grund strebt die Stadt Rosenfeld die Ausweisung eines gemeinsamen Gebietes für die Errichtung von Feldscheunen bzw. Geräteschuppen auf der Gemarkung von Täbingen an. Einer Zersiedlung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

Ein Bebauungsplan für das geplante Schuppengebiet liegt bisher nicht vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Schaltern“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortschaft Täbingen südlich der K7132 / Gößlinger Straße (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 7.912 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 1138 i.T., 1155, 1156, 1159 und 1162 i.T.

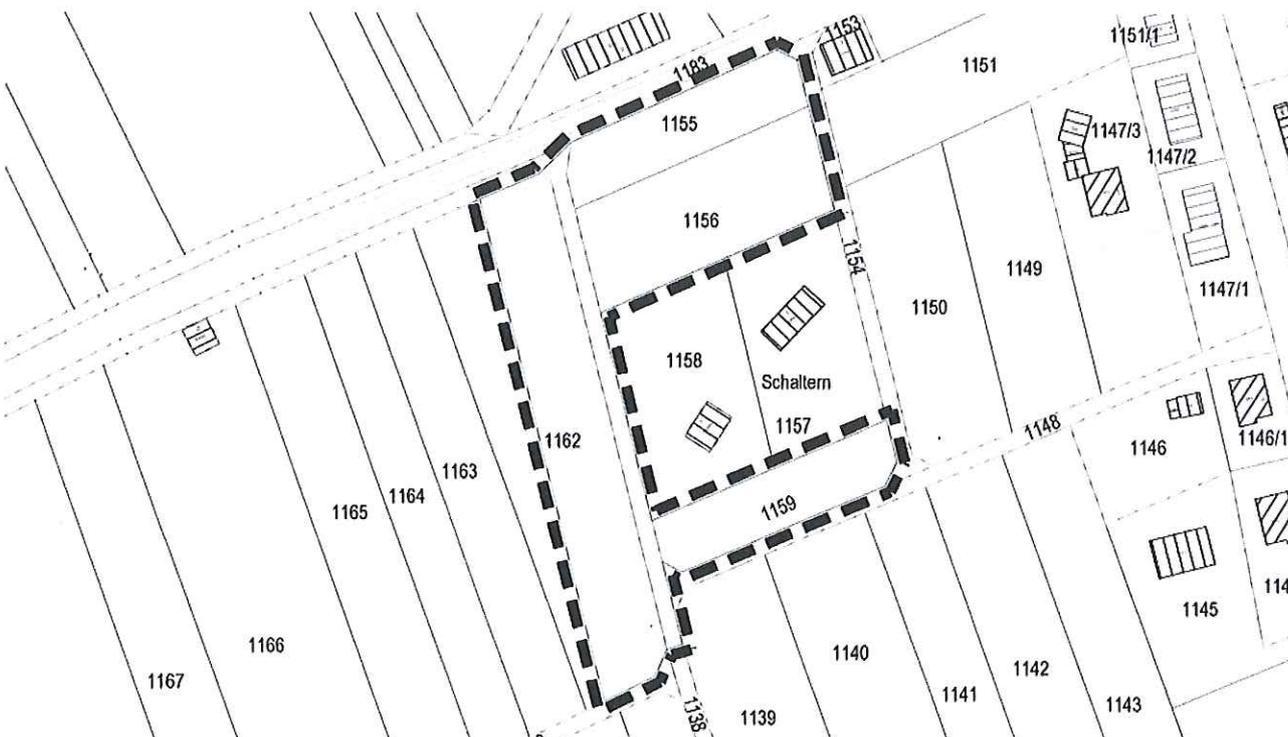


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Schaltern“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Angrenzend: Fläche für Bodenschutz und Vorranggebiet für Regionalen Grünzug
Flächennutzungsplan	Geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Schaltern“
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Natura 2000 Lebensraumtyp	Teilfläche der FFH Mähwiese Nr. 6510800046053868 (Mäßig artenreiche Glatthafer-Wiese W' Tübingen)
Biotopverbund	Kernraum und 500 m Suchraum Biotopverbund mittlerer Standorte
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend K7132

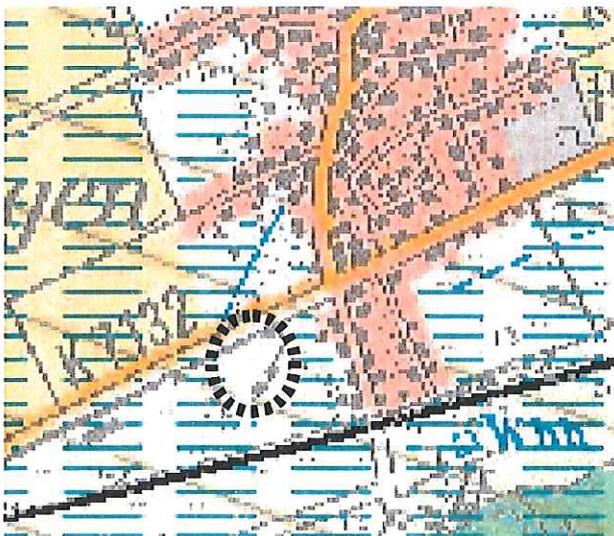


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

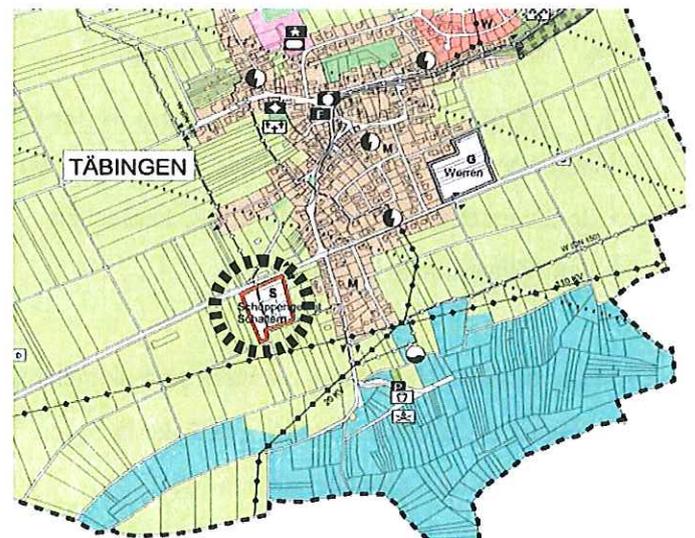


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar – Alb werden keine Angaben zum Plangebiet gemacht. Angrenzend sind Flächen für den Bodenschutz sowie ein Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld wird das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Schaltern“ dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. III-3: LUBW-Karte Biotopverbund 03.07.2018

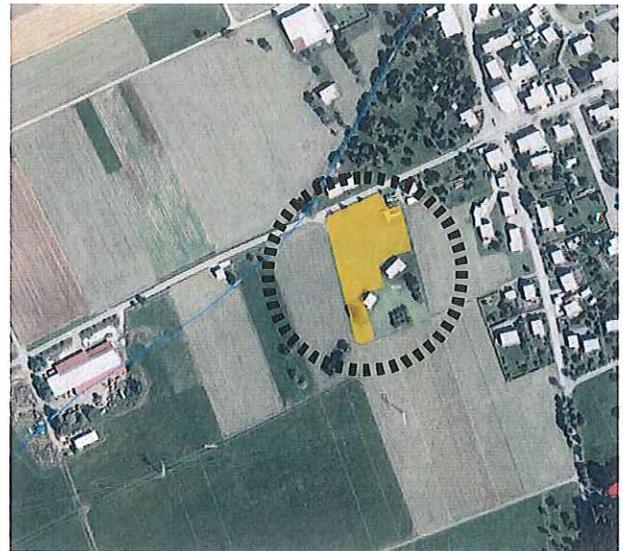


Abb. III-4: LUBW-Karte FFH-Mähwiesen 03.07.2018

Das Plangebiet wird von einem Biotopverbund mittlerer Standorte 500m Suchraum durchzogen.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Großteil einer kartierten FFH-Mähwiese. Dabei handelt es sich um eine Magere Flachland-Mähwiese, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1:1 an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

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 Plangebietes befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen
- landwirtschaftlicher Weg

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

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen
- Feldscheunen bzw. Geräteschuppen

## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption vom 01.08.2018

### 2. Verkehrliche Erschließung

#### 2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung verläuft über die Einfahrt zur K 7132 im Norden.

#### 2.2. Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück Nr. 1138 ein landwirtschaftlicher Weg in wassergebundener Form ausgebaut, der zur inneren Erschließung dient. Des Weiteren wird im Norden eine Stichstraße nach Osten führen um die hinterliegenden Grundstücke zu erschließen. Auf eine Anbindung an das Wasser-, Abwasser- und Stromnetz wird verzichtet.

### **3. Grün- und Freiraumstruktur**

---

#### **3.1. Private Grünflächen**

In den östlichen Randbereichen sind private Grünflächen ausgewiesen um die vorhandene Grünstrukturen in den Randbereichen zu erhalten.

### **4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

---

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den einzelnen Grundstücken zur Rückhaltung und Versickerung gebracht.

Auf einen Anschluss an das Frisch- / Abwassernetz wird verzichtet, da es sich um ein reines Schuppengebiet handeln soll.

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

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

---

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen (intern und extern) 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**

---

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

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

- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen liegt der für Fällungen zulässige Zeitraum zwischen 1. November bis 28. Februar.
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September). Können die Zeiträume für Rodung und Gebäudeabriss nicht eingehalten werden, so ist durch eine fachkundige Person unmittelbar vor dem Eingriff eine Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **VII. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

## **VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

---

Es wird ein Sondergebiet „Schuppen“ festgesetzt, aufgrund der gewünschten städtebaulichen Nutzung im Gebiet. Die Art der Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

---

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

## **3. Zulässige Grund- und Geschossflächen**

---

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung.

## **4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

---

### **4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den geplanten landwirtschaftlichen Weg ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Damit nehmen die Festsetzungen die prägende Umgebungsbebauung auf und stellen sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier fügt.

## **5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

---

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter zu schützen.

## **6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

---

Auf Grund der klassifizierten Kreisstraße K7132 wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 15 m zur Straßenkante keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Aus diesen Gründen wird weiterhin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (Zufahrtsverbot) festgesetzt, sodass die Grundstücke nur vom geplanten landwirtschaftlichen Weg her erschlossen werden können.

## **7. Bindung für Bepflanzungen**

---

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die vorhandene Grünstruktur – insbesondere in den Randbereichen - zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, um den städtebaulich prägenden Charakter nachhaltig zu erhalten. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in Kombination mit der Festsetzung von "Flächen mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern" wird dieses Ziel erreicht.

## **8. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

---

Es wird festgesetzt, dass oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig sind, um das Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen.

## **9. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

---

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass pro Bauplatz ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

Um den Eingriff vollständig auszugleichen, sind planexterne Maßnahmen notwendig. Diese werden im Umweltbericht näher dargestellt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Teile der kartierten FFH-Magerwiese, die durch die Planung zukünftig überbaut werden dürfen, werden an anderer Stelle 1:1 ausgeglichen. Der Teil in der nördlichen privaten Grünfläche wird durch entsprechende Festsetzungen weiterhin erhalten und muss als solche gepflegt werden.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Fassaden und Dachgestaltung**

---

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

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **2. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

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

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Hofflächen nur geschottert herzustellen.

### **3. Einfriedungen**

---

Einfriedungen sind nicht zulässig, um den landwirtschaftlichen Gebietscharakter zu sichern.

### **4. 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 07.05.2019
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.05.2019

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.08.2018 für die Sitzung am 20.09.2018

Geänderte Fassung vom 31.01.19 für die Sitzung am 21.02.2019

Geänderte Fassung vom 07.05.19 für die Sitzung am 23.05.19

### 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.

08. JUNI 2019

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den .....

Thomas Miller (Bürgermeister)

**Bebauungsplan  
„Schuppengebiet Schaltern“**

**Reguläres Verfahren**

**in Rosenfeld - Täbingen**

**ZUSAMMENFASSEND E 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

Der Stadt Rosenfeld liegen derzeit mehrere konkrete Anfragen zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Schuppens auf der Gemarkung von Täbingen vor. Die Interessenten haben vor, land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und/oder Maschinen in den Schuppen unterzustellen. Der Planungsanlass seitens der Stadt ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Schuppengebietes soll vor allem den Nebenerwerbslandwirten, die ihren Teil zur Erhaltung und Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft beitragen, die Möglichkeit zur Unterbringung von Maschinen und Geräten in geeigneten Geräteschuppen außerhalb der oftmals beengten Ortslagen gegeben werden.

Aus diesem Grund strebt die Stadt Rosenfeld die Ausweisung eines gemeinsamen Gebietes für die Errichtung von Feldscheunen bzw. Geräteschuppen auf der Gemarkung von Täbingen an. Einer Zersiedlung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

Ein Bebauungsplan für das geplante Schuppengebiet liegt bisher nicht vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Schaltern“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

### 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

Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 58 % des Plangebiets von Grün- und Freiflächen eingenommen und rund 42 % umfassen überbaute und teilversiegelte Flächen (wasserdurchlässiger Belag).

Beansprucht werden hierfür zum überwiegenden Teil Grünlandflächen mit einzelnen Obstbäumen, ohne besonderer Artenvorkommen, auf mittelwertigen mit geringeren Flächenanteilen auch hochwertigen Böden. Teil der beanspruchten Wiesen wurden im Rahmen der Mähwiesenkartierung (LUBW 2014) als FFH-Mähwiesen erfasst. Durch die vorhabensbedingte Überplanung der FFH-Mähwiesen erfolgt ein Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz. Bedeutende Grundwasservorkommen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Oberflächengewässer treten im Gebiet nicht auf. Landschaftlich ist das Plangebiet durch seine Straßen- und Siedlungsnähe sowie durch seine bereits vorhandenen Schuppen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen vorbelastet.

Mit Ausnahme der im Plangebiet vorkommenden FFH-Mähwiesen sind keine weiteren nach dem Naturschutzrecht oder sonstige rechtlich geschützte Gebiete oder Objekte von der Planung betroffen.

Die durch die geplante Bebauung und Nutzungsumwandlungen für die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

Teils erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt durch den Verlust von Obstbäumen und insbesondere von Teilen einer Magerwiese, die dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) des Anhangs I der FFH-Richtlinie entspricht. Der durch das Vorhaben verursachte Verlust der Magerwiese kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, damit liegt ein Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz vor. Die Wiese muss deshalb außerhalb des Plangebiets im gleichen Umfang wieder hergestellt werden. Darüber hinaus entsteht für das Schutzgut ein rechnerischer Ausgleichsbedarf (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite Fehler: Referenz nicht gefunden), der ebenfalls durch geeignete Maßnahmen, die in Verbindung mit der wieder herzustellenden FFH-Mähwiese durchgeführt werden, außerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird (siehe Seite Fehler: Referenz nicht gefunden).

Teils erhebliche Beeinträchtigungen entstehen auch für das Schutzgut Boden / Fläche durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Teilversiegelung in einem Umfang von rund 0,33 ha. Davon betroffen sind im Gebiet vorherrschend mittelwertige Böden. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite Fehler: Referenz nicht gefunden).

In Bezug auf das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild kommt es anlagebedingt durch die geplante Errichtung von 13 Schuppen zu erheblichen das Landschaftsbild verändernden Wirkungen besonders durch die am westlichen Plangebietsrand ca. 130 m lange Bauzeile mit 8 aneinander gereihten Schuppen. Der Eingriff wird durch bereits bestehende Vorbelastungen und die geplante Ein- und Durchgrünung des Plangebiets jedoch etwas abgemildert. Unter Berücksichtigung der dargestellten und empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden, so dass kein weiterer Ausgleich außerhalb des Gebiets erforderlich ist.

Für die anderen Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Wasser, Klima/ Luft, Erholung / Freizeit, Kultur- und Sachgüter, Mensch) sowie für Teilflächen bei den Schutzgüter Biotop / biologische Vielfalt und Boden / Fläche sind nicht erhebliche bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit erforderlich auf ein weitergehend unerhebliches Maß reduziert werden können.

Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen

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:

- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen liegt der für Fällungen zulässige Zeitraum zwischen 1. November bis 28. Februar.
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September). Können die Zeiträume für Rodung und Gebäudeabriss nicht eingehalten werden, so ist durch eine fachkundige Person unmittelbar vor dem Eingriff eine Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange

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

- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen liegt der für Fällungen zulässige Zeitraum zwischen 1. November bis 28. Februar.
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September). Können die Zeiträume für Rodung und Gebäudeabriss nicht eingehalten werden, so ist durch eine fachkundige Person unmittelbar vor dem Eingriff eine Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.
- Erhaltung / Entwicklung einer FFH-Magerwiese. Der Teil der kartierten FFH-Magerwiese in der nördlichen privaten Grünfläche ist weiterhin als solche zu pflegen und zu erhalten.
  - Sämtliche Lagerflächen sind unzulässig
  - Pflege s. Umweltbericht

#### 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:

Kompensationsmaßnahmen	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Landwirtschaftl. Belange</b> hat angeregt, dass die Auswahl der landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem LRA vorab abgestimmt.</p>
Anbauverbot	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Straßenbaurecht</b> hat angeregt, dass das in der Begründung unter Nr. 6 festgesetzte Anbauverbot unbedingt einzuhalten ist.</p> <p>Das Anbauverbot ist im Planteil und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 8 bereits berücksichtigt.</p>
Zufahrtsverbot	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Straßenbaurecht</b> hat angeregt, dass keine zusätzlichen Zufahrten zum Gelände eingerichtet werden dürfen (Zufahrtsverbot).</p> <p>Ein Zufahrtsverbot ist im Planteil sowie den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 10 berücksichtigt.</p>
Sichtdreieck	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Straßenbaurecht</b> hat angeregt, dass das einzuhaltende Sichtdreieck (3 m / 110 m VZul. +70 km/h) im Bereich der geplanten Zufahrt im Plan zu berücksichtigen und einzuzeichnen ist.</p> <p>Das Sichtdreieck ist außerhalb des Plangebiets. Es wird im Lageplan nachrichtlich ergänzt.</p>
Entwässerung	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Straßenbaurecht</b> hat angeregt, dass die Entwässerung auf dem jeweiligen Grundstück stattfinden muß.</p> <p>Die Entwässerung der Gebäude ist gemäß den Festsetzungen umzusetzen.</p>
Abwasserbeseitigung	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Wasser- und Bodenschutz</b> hat angeregt, dass eine Anpassung des Speichervolumens erfolgen sollte.</p> <p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden diesbezüglich angepasst.</p>
Dachfläche	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Wasser- und Bodenschutz</b> hat angeregt, dass die Gestaltung der Dachfläche als Gründach bei flachgeneigten Dächern zu empfehlen ist.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften wird bereits unter Punkt 1.2 festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind.</p>
Ausgleichsfläche	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz</b> hat angeregt, dass die Vermeidungsmaßnahmen zwingend beachtet und rechtsverbindlich festgelegt werden müssen um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden.</p> <p>Die Mähwiese wird an anderer Stelle ausgeglichen. Der Umweltbericht und die planungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.</p>
Ausgleichsfläche	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz</b> hat angeregt, dass es nicht</p>

	<p>genügt, auf die Ausgleichsfläche in der Begründung hinzuweisen. Es sollte vertraglich abgeschlossen werden.</p> <p>Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p>
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz</b> hat angeregt, dass der Verlust der anteiligen Mähwiese an anderer Stelle auszugleichen ist.</p> <p>Die Maßnahmen sind im Planungsrecht bereits unter Punkt 14 festgesetzt.</p>
Quartiermöglichkeiten	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz</b> hat angeregt, auf freiwilliger Basis Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen</p> <p>Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit für diese Maßnahmen.</p>
Fehlnutzung	<p>Das <b>Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz</b> hat angeregt, dass der Nutzungskatalog klarer formuliert werden könnte, um Fehlnutzungen der Schuppen als Gewerbeflächen, Lagerflächen für Baumaterial und anderes zu vermeiden.</p> <p>Die Verwaltung sieht den Nutzungskatalog für das Gebiet bereits klar formuliert.</p>
Geologie	<p><b>Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> empfahl die Aufnahme geotechnischer Hinweise in das Planungsrecht.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Hinweise wurden aufgenommen.</p>

## V. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	27.09.2018
Beschluss zur Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	27.09.2018
Frühzeitige öffentliche Auslegung	Vom 05.10.2018 bis 05.11.2018
Fristverlängerung	bis 09 11 2018
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB)	Vom 05.10.2018 bis 05.11.2018
Fristverlängerung	bis 09.11.2018
Auslegungsbeschluss	21.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	28.02.2019
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	Vom 08.03.2019 bis 08.04.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 08.03.2019 bis 08.04.2019
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	23.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	2 6. MRZ. 2020

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 31.05.2019

Bearbeiter:

Joschka Joos



BÜROGFRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

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