

Stadt Hüfingen
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
„Römerstraße-Süd“**

Regelverfahren
in Hüfingen-Behla

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.11.2023

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Übergeordnete Planungen.....	4
4.2	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
6.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	7
6.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
6.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	7
6.3	Natura 2000-Vorprüfung.....	8
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.4	Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	10
7.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	10
7.6	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	10
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
7.8	Pflanzgebot.....	10
8.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
8.1	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	11
8.2	Werbeanlagen.....	11
8.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	11
8.4	Einfriedungen.....	11
9.	Anlagen.....	12

1. Planerfordernis

Der aktuelle Betriebsstandort eines bereits seit Jahren in Behla ansässigen Holzbauunternehmens ist im Laufe der Zeit zu klein geworden. Die gute Auftragslage und das damit verbundene betriebliche Zukunftskonzept machen eine Expansion unausweichlich.

Die Stadt Hüfingen unterstützt die geplante Betriebserweiterung am südlichen Ortsrand von Behla, anschließend an die bestehenden Betriebsflächen des Unternehmens. Geplant sind neben einer Betriebs- und Produktionshalle auch kleinere Büroflächen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Außenbereich von Behla, einem Ortsteil der Stadt Hüfingen. Im Norden schließt das Gebiet an bestehende Gewerbeflächen an, während es sich im Osten und Süden in die freie Landschaft öffnet. Im Westen wird die Fläche durch die Römerstraße begrenzt.

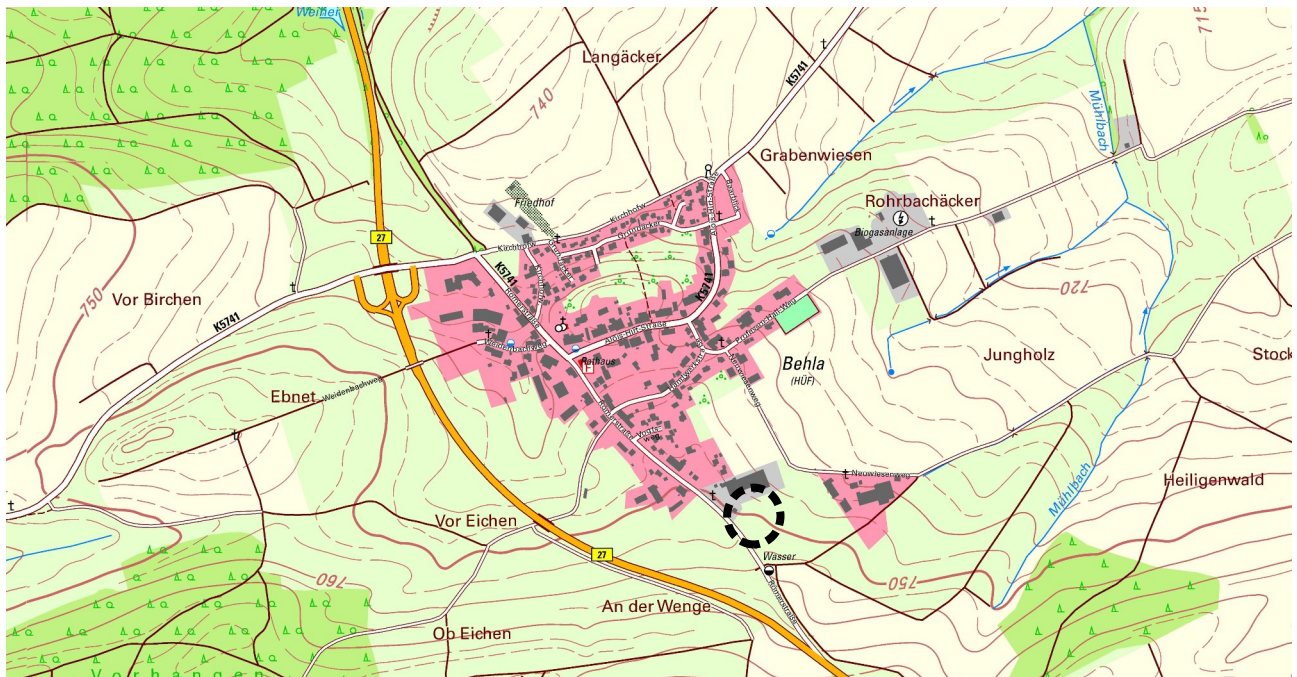


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,59 ha beinhaltet Teile des Flurstücks 349.

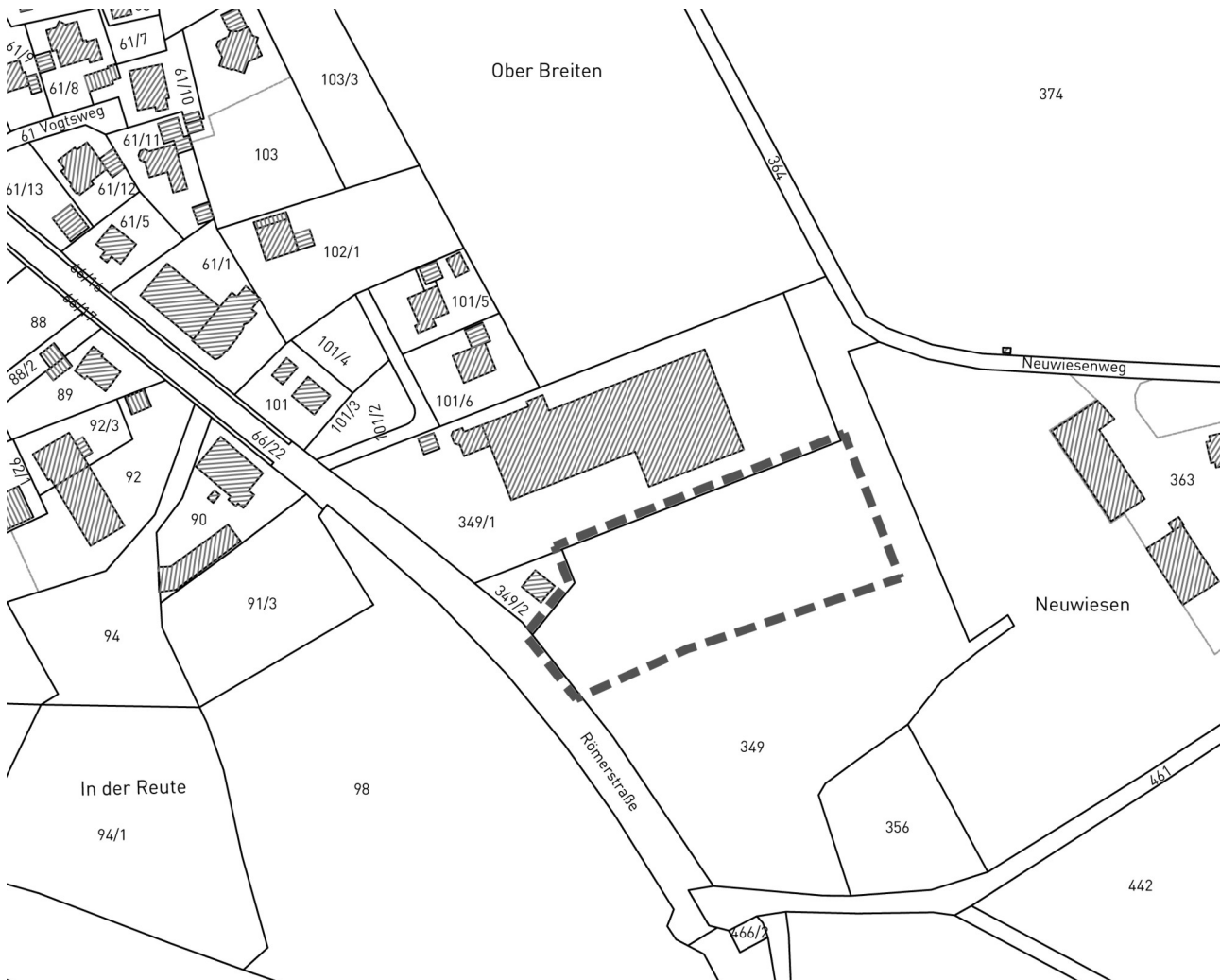


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerstraße-Süd“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotop	Nicht betroffen
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Die Fläche liegt zum Teil im Vogelschutzgebiet „Baar“ mit der Schutzgebiets-Nr. 8017441, eine FFH-Vorprüfung wird notwendig
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

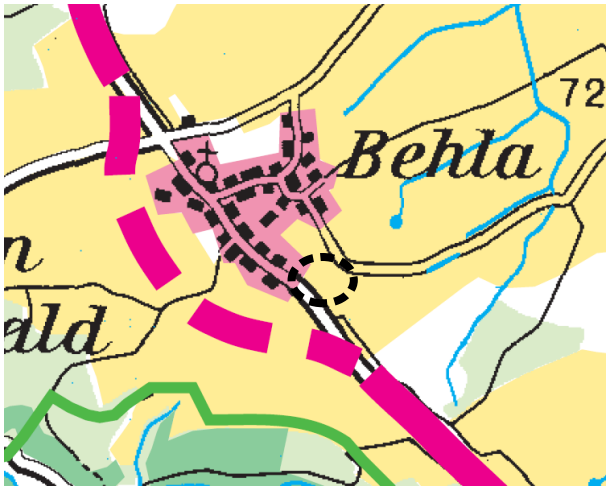


Abb. 4-1: Ausschnitt rechtskräftiger Regionalplan

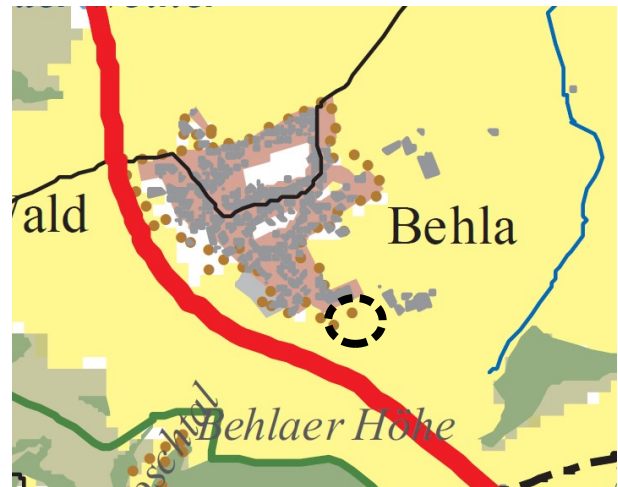


Abb. 4-2: Ausschnitt Entwurf (2021) Fortschreibung Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003, sowie in der Fortschreibung des Regionalplans [Entwurf, 2021] wird das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur ausgewiesen.



Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverbands wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung und wird in diesem Rahmen an die aktuellen Planungsvorstellungen der Gemeinde angepasst.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Vogelschutzgebiet „Baar“ mit der Schutzgebiets-Nr. 8017441.

Eine Natura 2000-Vorprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und zu gegebenem Zeitpunkt den Unterlagen beigelegt.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 24.11.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen

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

- Gewerbeflächen
- Pumpwerk
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- landwirtschaftliche Wege
- Straßenverkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung und Standortsicherung eines holzverarbeitenden Betriebes geschaffen werden.

6. Umwelt- und Artenschutzbelange

6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beginnend mit einer einschätzenden Übersichtsbegehung zum Habitat-Potenzial am 08.12.2022 erfolgten mit Stand 06.06.2023 bisher vier weitere Begehungen im Zeitraum vom 04.04.2023 bis zum 01.06.2023. Im Rahmen der Begehungen konnten in untenstehender Tabelle erläuterte Befunde abgeleitet und Betroffenheiten von Artengruppen bereits festgestellt werden.

Tier- und Pflanzengruppen	Habitat Potenzial	Befund vor Ort und Art der erforderlichen Untersuchungen	Festgestellte Betroffenheit
Farne und Blütenpflanzen	nicht gegeben	keine, das Plangebiet setzt sich aus einer Ackerfläche und umgebenden Säumen beziehungsweise Wiesenwegen, sowie Anteilen einer ruderalisierten Böschung zum Bestandsgebäude zusammen	keine
Vögel	partiell gegeben	Gehölze oder Vertikalstrukturen fehlen innerhalb des Plangebiets, daher ist kein Potenzial für Zweig-, Nischen- oder Höhlenbrüter gegeben. Umgebende Gebäude und Gehölzsäume, sowie die querende Leitungstrasse verringern die Attraktivität des Geländes für Feldlerchen, diese Bodenbrüter können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. • Gezielte Nachsuche von Feldlerchen innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs (Ausschluss von Verdrängungswirkung) nach artspezifischen Kriterien (Standard Südbeck et al. 2005)	keine Feldlerchen sind in größerer Entfernung zu vernehmen, jedoch nicht in einem Umkreis von unter 180 m, was eine Überplanung oder Verdrängung eines Feldlerchenbrutpaares zur Folge hätte. Teilüberplanung SPA-Gebiet. Begehungen zu allgemeinen Brutvögeln zeigen das Vorkommen von erwartbaren, störungstoleranten Arten (u.a. Amsel, Elster, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Rabenkrähe, Wacholderdrossel, Kohlmeise), die das Plangebiet z.T. als Teilnahrungsraum nutzen
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht gegeben	kein Habitat-Potenzial gegeben, Vorkommen planungsrelevanter Säugetierarten kann ausgeschlossen werden	keine
Fledermäuse	gegeben	Kein Quartierpotenzial gegeben, da	mögliche Überplanung eines nicht

			keine Gehölze oder Vertikalstrukturen innerhalb des Plangebietes liegen. Fledermausarten des Siedlungsraums können die Fläche als Teil ihres Nahrungsraums nutzen, es stehen jedoch ausgedehnte Acker- und Grünflächen, sowie strukturreichere Habitate in der direkten Umgebung zur Verfügung. Keine vertiefenden Untersuchungen.	essentiellen Teils eines potenziellen Nahrungsraums
Reptilien		partiell gegeben	Hangbereiche mit Ruderalvegetation, Offenbodenstellen und Materiallagerflächen um das Bestandsgebäude bieten ein für Reptilien attraktives Habitat, so dass ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. • Gezielte Nachsuche von Reptilien über Sichtbeobachtung und Kontrolle vorhandener Versteckmöglichkeiten	Funde von Zaun- und Waldeidechsen im Bereich des Straßensaums der Römerstraße, des Flurstücks 466/2 und im Hangbereich zum Bestandsgebäude. Schutz- und gegebenenfalls auch Ausgleichsmaßnahmen (Planungen z.Z. noch nicht abgeschlossen) werden erforderlich
Amphibien		nicht gegeben	Exponiertes Gelände ohne dauerhafte Feuchtstellen oder Gewässer. Im feuchten Frühjahr 2023 waren mehrere Wochen in Fahrspuren und einem kleinen Entwässerungsgraben Pfützen zu finden, daher wurde bei den Begehungen auch auf Laich oder das Vorkommen von adulten Amphibien geachtet. Es konnten jedoch keine Funde dokumentiert werden.	keine
Wirbellose	Käfer	nicht gegeben	keine geeigneten Habitatstrukturen	keine
	Schmetterlinge	nicht gegeben	keine geeigneten Habitatstrukturen, keine Raupenfutter- oder Nektarpflanzen planungsrelevanter Arten dieser Gruppe	keine
	Libellen	nicht gegeben	keine geeigneten Habitatstrukturen	keine
	Weichtiere	nicht gegeben	keine geeigneten Habitatstrukturen	keine

Eine detaillierte Ausführung der Ergebnisse erfolgt im weiteren Verfahren in einem Abschlussbericht. Auch die Ableitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird nach Feststehen der finalen Planungen erfolgen.

6.3 Natura 2000-Vorprüfung

Eine Natura 2000-Vorprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und zu gegebenem Zeitpunkt den Unterlagen beigelegt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten, Tankstellen und selbständige Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Lage ausgeschlossen.

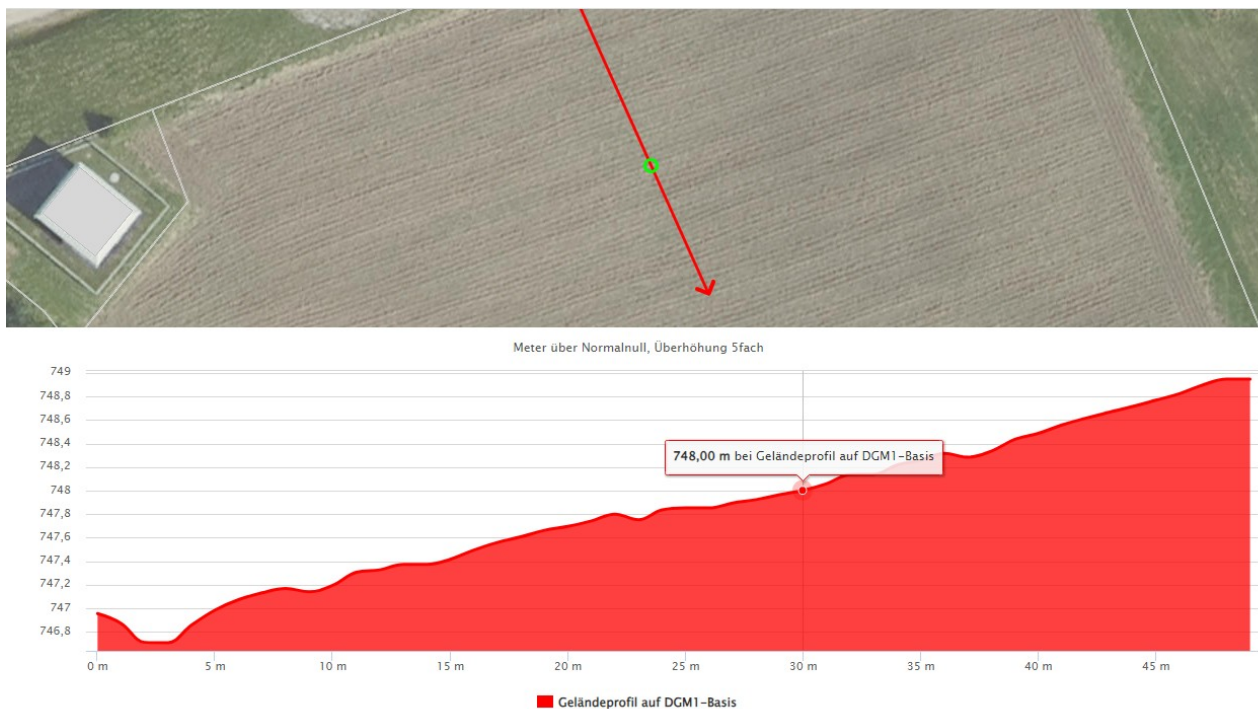
7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit einer EFH in Bezug auf die angrenzenden Bestandsbebauung festgesetzt. Hiermit wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt und städtebauliche unverträglich hohe Baukörper am Ortseingang von Behla vermieden. Gleichzeitig wird – auch unter Berücksichtigung der Bedürfnissen des Betriebs in Bezug auf die geplante Betriebserweiterung – durch die zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m sichergestellt, dass eine flächenschonende Gewerbeerweiterung auch in die Höhe sichergestellt werden kann.

Die EFH wird auf Basis der bei der LUBW abgerufenen Geländehöhen in Meter über NN so festgesetzt, dass die Gebäude „städtebaulich gut im Gelände liegen“.

Geländeprofil – Höhensituation gem. LUBW-Abruf 09/2023:



7.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird gemäß den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von größer 50 m zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Sie resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind aufgrund der Lage am Ortsrand und an der Römerstraße nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dadurch soll eine gewisse städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

7.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

7.5.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der direkten Lage entlang der Römerstraße, außerhalb der Ortsdurchfahrt wird eine Fläche mit Zufahrtsverbot festgesetzt.

7.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische und unterirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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.

7.8 Pflanzgebot

Zur Eingrünung des Gebiets und der Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum wird im östlichen Bereich eine Wildheckensichtschutzpflanzung festgesetzt. Weiterhin wird zur Eingrünung des Gebiets entlang der Römerstraße ebenfalls eine Grünfläche bauplanungsrechtlich fixiert.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Plangebiet ist die Wahl der Dachform frei. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bebauung umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

8.2 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wird so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

8.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Gewerbegebiets sichergestellt werden.

8.4 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche nicht zu beeinträchtigen. Zudem dürfen Einfriedungen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, was der Übersichtlichkeit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und somit letztlich ebenfalls der Verkehrssicherheit dient.

9. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen
→ wird im weiteren Verfahren vorgelegt.
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
→ wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.11.2023



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Axel Philipp

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

Ausgefertigt Stadt Hüfingen, den

.....

Michael Kollmeier (Bürgermeister)