

**Bebauungsplan „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“**

# Begründung

nach § 13a BauGB

## ENTWURF

Stand: 09.03.2026





## INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“ .....	3
1. Erfordernis der Planänderung sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2. Übergeordnete Vorgaben.....	3
2.1. Regionalplan .....	3
2.2. Flächennutzungsplan.....	4
3. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung) .....	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
5. Erschließung .....	6
6. Umweltbelange und Artenschutz.....	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	7
7.2.2. Höhe der baulichen Anlagen .....	7
7.3. Bauweise.....	7
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
7.5. Nebenanlagen .....	7
7.6. Grünflächen .....	7
7.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
7.7.1. Grundwasserschutz .....	8
7.7.2. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen für PKWs auf den Baugrundstücken .....	8
7.7.3. Insektenschonende Beleuchtung .....	8
7.7.4. Rodungszeitraum.....	8
7.7.5. Vogelschutz.....	8
7.8. Leitungsrecht .....	8
7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
8. Örtliche Bauvorschriften .....	9
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
8.2. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke .....	9
8.3. Flächen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	9
8.4. Ordnungswidrigkeiten .....	9
9. Flächenbilanz .....	9
10. Anlagen.....	10

## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung“

### 1. Erfordernis der Planänderung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Ein Teil der Grünfläche auf Flurstück 7343 im Gewerbegebiet der Stadt Haiterbach soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Von dem etwa 0,9 ha großen Plangebiet sollen etwa 0,5 ha als Gewerbefläche festgesetzt werden. Die restliche Fläche verbleibt weiterhin als Grünfläche.

Grund für diese Änderung ist die Nachfrage der Fläche als Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Bestand der Alfred Schuon GmbH. Das Unternehmen beabsichtigt, diese Flächen als Verkehrs- und Abstellflächen für seinen Fuhrpark und als Outdoor-Lagerflächen zu nutzen und ein Fahrerhaus zum Aufenthalt des Personals zu errichten. Auch das Laden für E-Fahrzeuge /LKW soll hier möglich sein.

Mit dieser Erweiterung werden Behinderungen auf den öffentlichen Straßen durch abgestellte Fahrzeuge vermieden. Außerdem können den Fahrern direkt vor Ort moderne Sozialräume zur Verfügung gestellt werden.

Der gewerblich genutzte Bereich bedarf einer Aufschüttung, bei den verbleibenden Grünflächen bleiben die Böschungen weiterhin erhalten. Über diesen Grüngürtel ist eine fußläufige Anbindung zum Hauptgelände geplant.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Nachverdichtung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

### 2. Übergeordnete Vorgaben

#### 2.1. Regionalplan

Der Stadt Haiterbach gehören die Stadtteile Beihingen, Oberschwandorf und Unterschwandorf an. Das Plangebiet ist dem Stadtgebiet Haiterbach zugeteilt und befindet sich im südlich davon abgegrenzten Industrie- und Gewerbegebiet, nördlich des Gemeindegebietes Waldachtal (siehe Abb. 2.1.2).

Die Stadt Haiterbach liegt als Kleinzentrum innerhalb der Raumkategorie Ländlicher Raum im östlichen Bereich des Regionalverbandes Nordschwarzwald. Über die Unterzentren Nagold und Horb am Neckar ist die regional nahe Anbindung an übergeordnete Zentren möglich.

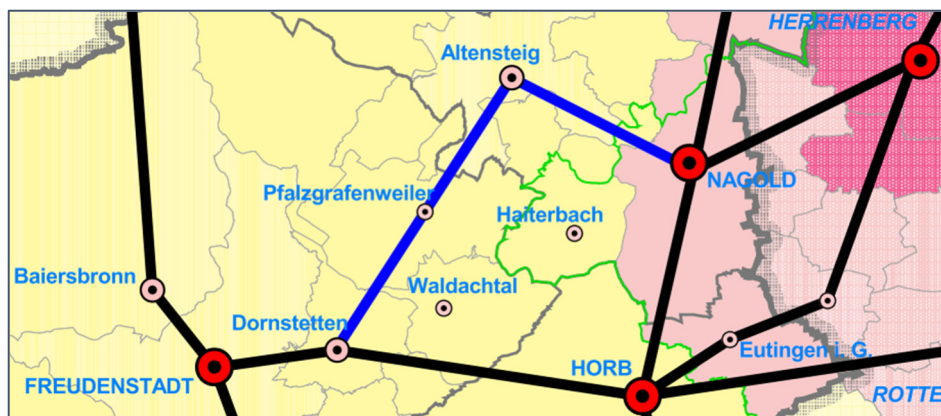


Abb. 2.1.1 Ausschnitt aus dem Regionalplan 2015 / Strukturkarte, Regionalverband Nordschwarzwald

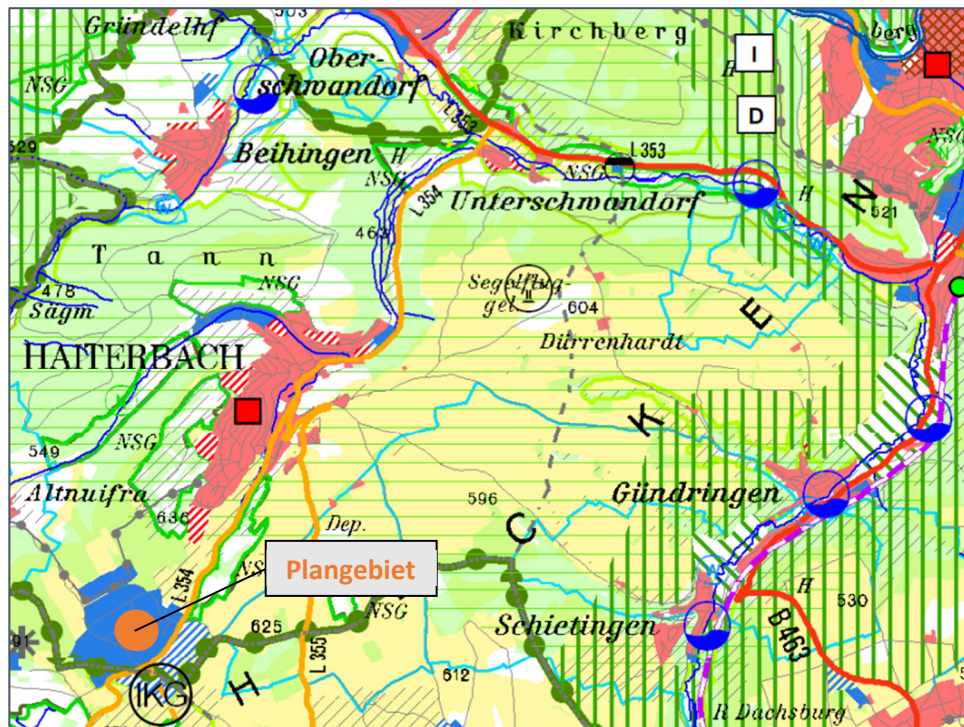


Abb. 2.1.2 Ausschnitt aus dem Regionalplan 2015 / Raumnutzungskarte, Regionalverband Nordschwarzwald

## 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold und im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten; Glatten; Schopfloch; Waldachtal ist das Plangebiet innerhalb der gewerblichen Bauflächen als Grünfläche dargestellt. Mit der Änderung von Grünfläche in Gewerbegebiet ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 2.2.1 Geoportal Baden-Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=0d3f13fe-ca8b-4e65-837f-5dfea11103b0#/sidenav:karten>

### 3. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Haiterbach innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes.

Es besteht aus einem Teilstück von Flurstück 7343 und umfasst eine Fläche von etwa 0,90 ha. Im nördlichen Abschnitt (auf Höhe der Straße „Kurze Umbrüche“) liegt das Gelände auf etwa 628 m Höhe über NN und fällt in Richtung Südosten steil auf ca. 621 m ü. NN ab.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter, weswegen im Umfeld dieses Standortes die Vegetation entfernt und das Gelände modelliert wurde. Auf der bestehenden Fläche befindet sich vorwiegend Gehölzbestand.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### Vorhandener Bebauungsplan

Derzeit gelten die rechtlichen Bestimmungen aus den vorhandenen Bebauungsplänen „Kurze Umbrüche – Bühlwiesen“ (1969) und teilweise aus „Kurze Umbrüche – Bühlwiesen 1. Änderung“ (1977)

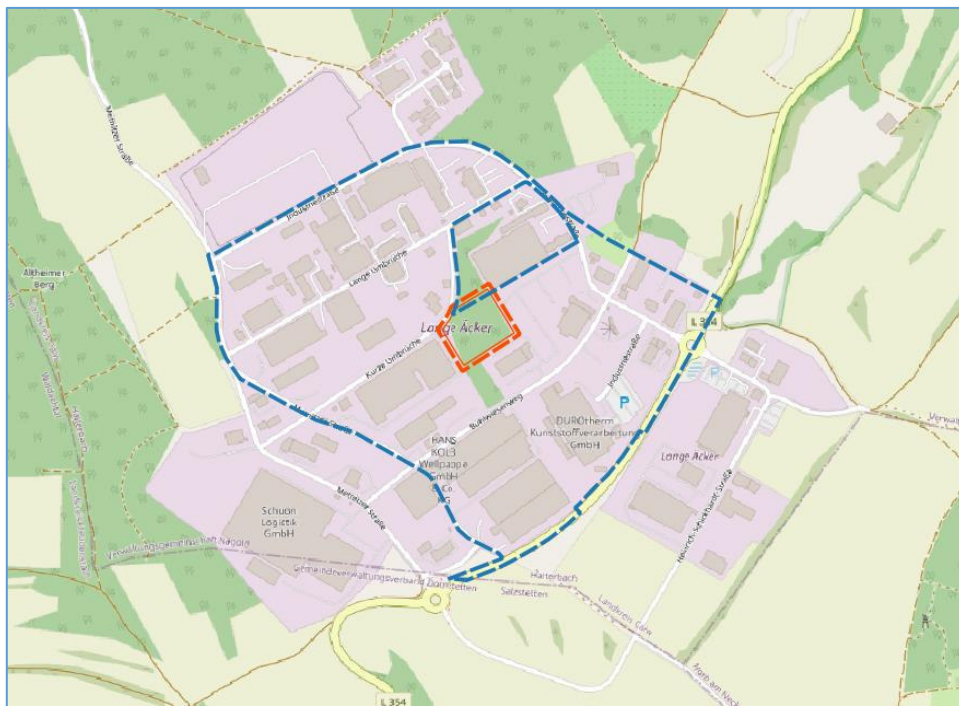


Abb. 4.1 betroffene rechtskräftige Bebauungspläne mit Geltungsbereich Kurze Umbrüche - Bühlwiesen 3. Änderung (Grundlagenkarte Openstreetmap)

#### Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.



Abb. 4.2 Geltungsbereich mit umgebenden Schutzgebieten und Biotopen

## 5. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets und ist hinsichtlich Wasserversorgung, Entwässerung (siehe auch Pkt. 8.3) und Stromversorgung erschlossen.

Die verkehrliche Anbindung ist gewährleistet.

## 6. Umweltbelange und Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Fläche wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB wurden berücksichtigt. Aufgrund der Lage inmitten eines Gewerbe-/Industriegebiets stellt das Plangebiet eine entsprechend vorbelastete Fläche dar. Schutzgebiete und Flächen von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind nicht betroffen. Mit der geplanten Gewerbefläche erhöht sich die Versiegelungsbilanz im Plangebiet, Lebensräume in Form von Gehölzflächen gehen verloren. Teile der Gehölzflächen können als Grünflächen erhalten werden. Die Charakteristik des Gebiets verändert sich nicht; die Nutzung entspricht der des Umfelds.

Vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Größe der gewerblichen Erweiterungsfläche (siehe dazu 9. Flächenbilanz) und der Wertigkeit der Fläche, ist insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird festgesetzt, um in erster Linie Abstellflächen für LKWs sowie Lagerflächen bereitzustellen. Der bebaubare Bereich nimmt einen verhältnismäßig kleinen Teil der Gewerbefläche ein.

Das hier geplante Fahrerhaus soll dem Personal als Aufenthaltsbereich (zum Ausruhen, Pausieren und Austausch) dienlich sein, ~~sowie das Wohnen für Personal im Rahmen einer~~



funktionalen Zuordnung zum Gewerbebetrieb erlauben. Mit dieser Zulässigkeit wird bspw. den für den Betrieb angestellten Fahrern die Möglichkeit gegeben, ihren Wohnsitz für den Zeitraum ihres Arbeitsverhältnisses an diesem Standort zu melden. In diesem Zusammenhang soll auch den Mitarbeitern das Wohnen im Sinne einer betriebsbezogenen Nutzung im Sinne der Fahrbereitschaft möglich sein.

Mit der Zulässigkeit des Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist sichergestellt, dass der Betrieb gesichert und beaufsichtigt werden kann.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß des Orientierungswertes der BauNVO wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert wird aufgrund der kleinen überbaubaren Fläche (von etwa 850 m<sup>2</sup>) und trotz der Möglichkeit, Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zu errichten, nicht komplett in Anspruch genommen werden.

### 7.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine Geländehöhe von 627,90 m ü. N.N. zugrunde gelegt. Dies entspricht der geplanten Höhe nach Aufschüttung des derzeit natürlichen Geländeverlaufes. Von hier aus gemessen ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig. Somit gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe GH<sub>max.</sub> von 638,40 m ü. NN.

## 7.3. Bauweise

Die Bauweise ist als offen ausgewiesen. Das Baufenster mit einer maximalen Länge von knapp über 40 m setzt damit den Rahmen und beansprucht gar keine andere Art der Bauweise.

## 7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. Sie definiert das geplante Fahrerhaus mit einem mittelfristig angedachten Anbau.

## 7.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auch auf den Grünflächen ist die Errichtung solcher Anlagen grundsätzlich möglich.

Stellplätze, Garagen, Lagerplätze usw. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesem Zusammenhang soll es auch möglich sein, E-Ladestationen zu stationieren.

Da die überbaubare Grundstücksfläche vorwiegend für das Fahrerhaus mit evtl. Erweiterung ausgelegt ist, soll das Anlegen von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der Baugrenze auf Gewerbefläche zulässig sein. Ein Bereich für PKW-Stellplätze direkt am Fahrerhaus ist deshalb nicht vorgesehen, da das Fahrerhaus grundsätzlich von LKW-fahrendem Personal frequentiert wird.

## 7.6. Grünflächen

Die Grünfläche vom Bühlwiesenweg bis zum geplanten Gewerbegebiet (nordwestlicher Verlauf) bleibt im kommunalen Eigentum und wird weiterhin von Seiten der Stadt gepflegt. Da sich auf dieser Grünfläche auch eine bestehende Kanalhaltung befindet, ist der Verbleib in öffentlicher Hand zusätzlich sinnvoll. Die restliche Grünfläche grenzt nördlich an das bestehende Areal der



Alfred Schuon GmbH an und kann über die als privat festgesetzte Grünfläche mit dem neuen Gewerbegebiet fußläufig verbunden werden. Die Gestaltung und Pflege dieser Grünfläche übernimmt der neue Eigentümer (siehe 7.9.). Die bisherige Durchgrünung im Bereich der starken topographischen Bereiche bleibt im Wesentlichen erhalten.

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

### **7.7.1. Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

### **7.7.2. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen für PKWs auf den Baugrundstücken**

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze für PKWs einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

Da die Tragschicht für Stellplätze von LKWs und deren Rangieren entsprechend stark versiegelt sein muss, soll zumindest an den PKW-Stellplätzen wasserdurchlässiger Unterbau gewährleistet sein.

### **7.7.3. Insektenschonende Beleuchtung**

Um möglichst wenig in die Natur und deren Lebewesen einzugreifen sind für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrische Planflächenstrahler (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) zu verwenden.

### **7.7.4. Rodungszeitraum**

Um zu vermeiden, dass Tiere im Zuge von Rodungsarbeiten verletzt oder getötet werden (Verbotstatbestand gem. § 44 (1) 1 BNatSchG), sind diese Tätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Dementsprechend geeignet ist der Zeitraum zwischen November und Februar.

### **7.7.5. Vogelschutz**

Um Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasflächen effektiv zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden.

## **7.8. Leitungsrecht**

Zugunsten der Stadt Haiterbach ist ein Leitungsrecht für die bestehende Kanalhaltung festgesetzt.

## **7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die verbleibenden Grünflächen sollen im Sinne der Umweltbelange möglichst als solche erhalten bleiben; daher werden diese weitgehend mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Für den Bereich um die geplante Treppenanlage als fußläufige Verbindung zum südlich gelegenen Areal wird eine Eingrünung und landschaftsgärtnerische Gestaltung empfohlen.



## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und ein mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Einfriedungen

### 8.2. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. Die Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

Das vorhandene Gelände mit seinem starken Gefälle (siehe Pkt. 3) muss für die Realisierung des Bauvorhabens mit etwa 20.000 m<sup>3</sup> Boden aufgeschüttet werden.

### 8.3. Flächen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Obwohl die Entwässerung in dem gesamten Gewerbegebiet „Kurze Umbrüche“ aktuell noch über ein Mischwassersystem erfolgt, soll - in Voraussicht auf ein zukünftig vorgesehene Trennsystem - die Trennung von unverschmutztem und verschmutztem Oberflächenwasser stattfinden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll am Grundstück gespeichert und möglichst versickert werden können bzw. gedrosselt in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

Bis zur Errichtung eines Trennsystems wird auch das unverschmutzte Oberflächenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

### 8.4. Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

## 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,90 ha	100 %
Gewerbegebiet	0,52 ha	58 %
Private Grünfläche	0,31 ha	34 %
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha	8 %



## 10. Anlagen

Umnutzung Grünfläche Gewerbegebiet, Stadt Haiterbach – Artenschutzrechtliche  
Relevanzprüfung –, HPC, Rottenburg, 19.03.2024

Haiterbach,

Kerstin Brenner  
Bürgermeisterin

Rottenburg,

Fabian Gauss M.Eng  
Stadtplaner