ALBSTADT
Leben. Weit über normal.

Stadtplanungsamt
61.1 - Gri

Begründung

zum Bebauungsplan

„Beim weißen Stein“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Firma „Nutzfahrzeuge Roth“, aktuell ansässig „Vor dem Weißen Stein 16“, stößt beim Abstellen der Fahrzeuge direkt auf dem Werksgelände an ihre Kapazitätsgrenzen. Deshalb soll auf den nahegelegenen Flurstücken 2186 und 2187 eine Erweiterungsfläche geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, unter Beachtung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich „Vor dem Weißen Stein“ (Sichtdreieck), die Fläche einzuschottern und im Hinblick auf das Landschaftsbild mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dementsprechend werden die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 formuliert unter anderem folgende Grundsätze:

- Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.
- Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und Ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken.

- Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie- und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

2.2 Regionalplan

Die Vorhabenfläche liegt jeweils in einem Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“, „Bodenerhaltung“ und „Erholung“.

Gemäß den Plansätzen 3.1.1 G (8), 3.2.2 G (2) und 3.2.6 G (2) im Regionalplan Neckar-Alb 2013 soll bei Vorbehaltsgebieten vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung durch die Träger der Bauleitplanung stattfinden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat bereits eine erste Abstimmung mit dem Regionalverband Neckar-Alb stattgefunden. Dabei wurde auf die sorgfältige Abwägungspflicht bezüglich der Vorbehaltsgebiete hingewiesen. Aus regionalplanerischer Sicht wurden keine Bedenken geäußert.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird der Regionalverband Neckar-Alb sowohl im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung in das Verfahren miteinbezogen.

2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete. Somit sind Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Biotope, Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat außerdem bereits am 03.06.2025 ein Scoping-Termin mit dem Landratsamt Zollernalbkreis (Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaftsamt) stattgefunden. Die Resonanz war positiv und es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

3 Örtliche Planungen

3.1 Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Deshalb wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4 Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Albstadt-Tailfingen auf der Albhochfläche im Norden des bestehenden Gewerbegebietes „Lichtenbol Ost“. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,38 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen: Flurstück 2186, 2187 und 2188/2.

Das Plangebiet wird begrenzt:

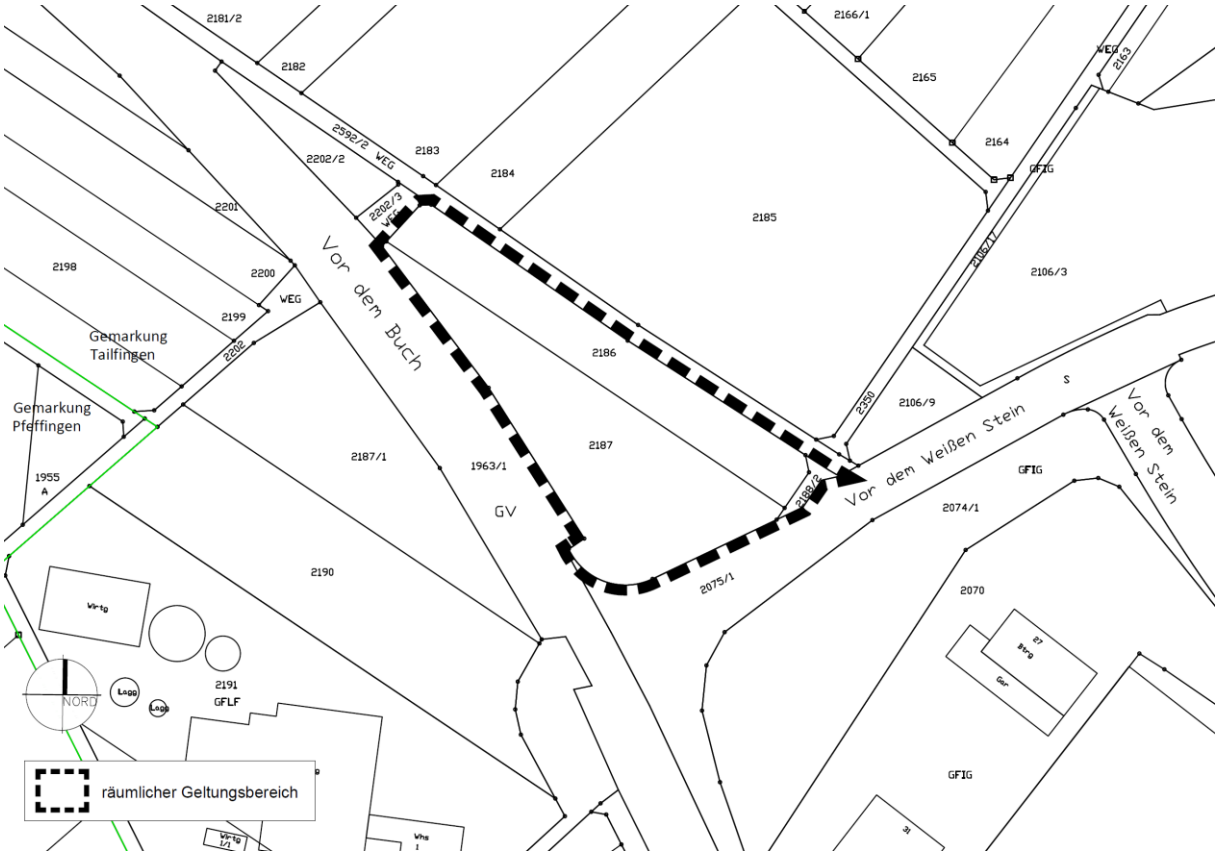
Im Nordwesten: Durch das Flurstück2202/3.

Im Nordosten: Durch das Flurstück 2592/2 (Wirtschaftsweg).

Im Süden: Durch das Flurstück 2075/1 (Straße „Vor dem weißen Stein).

Im Südwesten: Durch das Flurstück 1963/1 (Straße „Vor dem Buch).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß den § 1 -10a BauGB aufgestellt.

6 Städtebauliche Konzeption

Auf den Flurstücken 2186 und 2187 soll eine Abstellfläche für Fahrzeuge entstehen. Es ist beabsichtigt, die Abstellfläche einzuschottern und mit einem ca. 1,60 m hohen Zaun zu umgrenzen. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Südost über die Straße „Vor dem weißen Stein“. Der gesamte Bereich entlang der Straßen „Vor dem Buch“ und „Vor dem weißen Stein“ sowie entlang Teilen des Wirtschaftswegs im Nordosten soll mit einem Gehölzriegel aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind jedoch nur Gewerbebetriebe aller Art und ein Lagerplatz zum Abstellen von Fahrzeugen. Alle anderen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dagegen nicht zulässig. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind ebenfalls unzulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die Fläche ausschließlich zum Abstellen von Fahrzeugen des bestehenden Betriebes genutzt wird und keine Gebäude errichtet werden können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden keine getroffen, da das Errichten von Gebäuden unzulässig ist.

7.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die gesamte Fläche dient lediglich dem Abstellen von Fahrzeugen. Gebäude dürfen nicht errichtet werden. Deshalb sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs auch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen unzulässig.

7.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Einmündungsbereich „Vor dem Buch“/“Vor dem weißen Stein“ wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese entspricht den erforderlichen Sichtdreiecken und gewährleistet eine bestmögliche Einsehbarkeit des Einmündungsbereichs. Somit dient die von der Bebauung freizuhaltende Fläche der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

7.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen „Vor dem Buch“ und „Vor dem weißen Stein“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird der sichere Verkehr auf diesen beiden Straßen gewährleistet.

7.6 Grünflächen

Zur Eingrünung mit einem Gehölzstreifen wird entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen und entlang eines Teils des nordöstlich gelegenen Wirtschaftswegs eine private Grünfläche festgesetzt.

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

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird eine Festsetzung getroffen, dass das unbeschadete Niederschlagswasser entsprechend den gegebenen Möglichkeiten dezentral und ortsnah zu beseitigen ist.

Außerdem dürfen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialen nur hergestellt werden, wenn auf ihnen keine Umlade- oder Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

7.8 Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von der Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb tangiert. Deshalb werden die im Plangebiet von der Leitung beanspruchten Flächen einschließlich eines Schutzstreifens als Leitungsrecht festgesetzt.

Die Leitung ist eine wichtige Versorgungsleitung die rund 40.000 Einwohner mit frischem Trinkwasser aus dem Wasserwerk Hermentingen versorgt. Im Flurstück 2188/2 (Wege- und Straßengrundstück) verläuft die Druckleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb mit einem Durchmesser von DN 250 und einem Betriebsdruck von bis zu 5 bar in einer Tiefe von ca. 1,20 m - 2,00 m. Die genaue Lage, Verlegtiefe und baulicher Zustand der Leitung ist nicht abschließend bekannt. Bei eventuellen Baumaßnahmen ist die Leitung vor Schäden zu sichern bzw. sind Schäden durch geeignete Bauverfahren auszuschließen. Die Leitung kann für den Zeitraum der Baumaßnahmen nicht außer Betrieb genommen werden. Der Zweckverband ist vor Baubeginn über die Maßnahme zu informieren.

7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan einen Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen vom Nordwesten bis in den Süden des Plangebietes entlang der Straßen „Vor dem Buch“ und „Vor dem weißen Stein“ sowie entlang von Teilen des nordöstlich gelegenen Wirtschaftswegs vor.

Darüber hinaus dient diese Bepflanzung dem Ausgleich der teilversiegelten Fettwiese.

7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung gegebenenfalls erforderlicher Straßenbaumaßnahmen und zur Herstellung der Beleuchtung sind die hierfür erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf dem privaten Grundstück zu dulden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten, werden Werbeanlagen auf die Stätte ihrer Leistung und eine maximale Größe von 2,00 m² begrenzt.

8.2 Einfriedungen, Stützmauern

Damit die abgestellten Fahrzeuge geschützt sind, ist das Errichten einer maximal 1,60 m hohen Einfriedung zulässig.

8.3 Gestaltung der Freifläche

Aus ökologischen Gründen ist die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten unzulässig.

8.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind oberirdische Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

9 Arten- und Umweltschutz

Am 17.06.2025 fand eine Begehung vor Ort durch eine Vertreterin des Landratsamtes Zollernalbkreis und einem Vertreter der Stadt Albstadt statt. Dabei wurde festgestellt, dass die Artenvielfalt und die Deckung durch Magerkeitszeiger nicht ausreichen, um den Bereich als FFH-Mähwiese einzustufen. Vielmehr kann die Fläche als Fettwiese charakterisiert werden. Ein Ausgleich kann in Form einer Heckeneingrünung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erbracht werden. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden ebenfalls als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Umweltbericht ist der Begründung beigefügt und besonderer Bestandteil von ihr.

10 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 0,30 ha
Private Grünfläche	ca. 0,08 ha
Gesamtfläche	ca. 0,38 ha

Albstadt, den 22.09.2026

Axel Mayer
Amtsleiter

Albstadt, den 22.09.2026

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter