Anlage 1a

Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Im Teich II“

Gemarkung Rosenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 05.10.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	**Anlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	**Verfahren**	**1**
3.	**Plangebiet**	**1**
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	**Übergeordnete Planungen**	**4**
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	**Bauflächenbedarfsbegründung**	**6**
6.	**Alternativenprüfung**	**6**
7.	**Plankonzept**	**7**
7.1	Städtebauliches Konzept	7
7.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
7.3	Plandaten	9
8.	**Planinhalte**	**10**
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.2	Örtliche Bauvorschriften	13
8.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
9.	**Auswirkungen der Planung**	**15**
9.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
9.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9.4	Wasserhaushaltsbilanz	17
9.5	Hochwasserschutz und Starkregen	18
9.6	Immissionen	21
10.	**Angaben zur Planverwirklichung**	**22**
10.1	Zeitplan	22
10.2	Bodenordnung	22
10.3	Kosten	22

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Das bestehende Gewerbegebiet „Nord Ost“ im Kernort Rosenberg ist der gemeindliche Schwerpunkt zur Ansiedlung örtlicher Gewerbebetriebe. Diese Fläche ist nun nahezu vollständig bebaut, wobei der Gemeinde bereits weitere Anfragen von örtlichen Gewerbebetrieben vorliegen. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Rosenberg eine Erweiterung dieses Gewerbegebiets mit ergänzender Ausweisung von gemischt genutzten Bauflächen für die langfristige Deckung des örtlichen Bedarfs realisieren.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbe- und Mischgebiet geschaffen werden, um den konkreten Bedarf örtlicher Betriebe und Unternehmen nach Bauflächen zu decken und ergänzend Wohnungen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Standortsicherung und der Weiterentwicklung der örtlichen Betriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Rosenberg, nordöstlich angrenzend an das Wohn- und Mischgebiet „Teich“ und westlich des Gewerbegebiets „Nord-Ost“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke ganz oder teilweise (t):

5708, 5709, 5710, 5712,5715, 5714, 5718, 5721, 5722, 5724/1, 5726, 5742, 5744, 5746/1, 5727, 5728, 5729, 5731 und 5756/8 (t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,3 ha.

Abb. 1: Lage Plangebiet (Quelle: OpenStreetMap Contributers, openstreetmap.org/copyright, 13.12.2024)

3.2 Bestandssituation

Im Osten grenzt das Plangebiet an die „Industriestraße“ sowie an das bestehende Gewerbegebiet „Nord-Ost“ an. Im Norden und im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Plangebiets befindet sich die angrenzende Wohnbebauung des Wohn- und Mischgebiets „Teich“. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

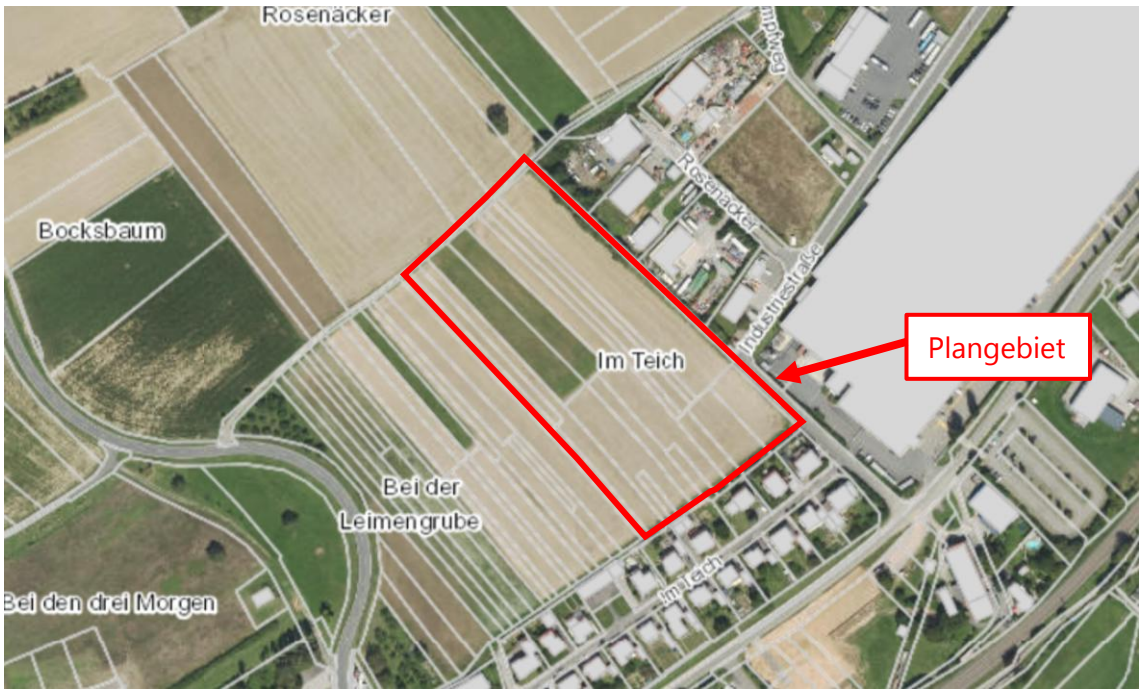

Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt von 311,5 m ü.NN im Nordwesten nach Südosten auf 296,0 m ü.NN gleichmäßig ab.

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm. Weiterhin sind im Plangebiet erodierte Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Pelosol-Braunerde und Terra fusca-Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden über toniger Fließerde und Kalkstein des Oberen Muschelkalks sowie Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen vorzufinden.

Diese Böden sind im Bauland weit verbreitet und insgesamt als mittel bis hochwertig einzustufen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt östlich über die „Industriestraße“.

Technische Ver- und Entsorgung

Westlich angrenzend an das Plangebiet in der „Industriestraße“ befinden sich ein Mischwasserkanal sowie eine Wasserleitung. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Strom- und Telefonleitungen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Altlastensituation und Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets besteht der seit 06.11.1972 rechtskräftige Bebauungsplan „Bei der Leimengrube, Im Teich, Spitzengrabenäcker“. In diesem Bereich werden für das Plangebiet bisher abweichend zu den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser Teilbereich wird daher in einem gesonderten Aufhebungsverfahren aufgehoben.

Im Süden reicht mit einer geringfügigen Teilfläche der seit 05.08.1990 rechtskräftige Bebauungsplan „Nord-Ost“ in das Plangebiet hinein.

Für den restlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht bisher kein Bebauungsplan, er befindet sich daher planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Gemeinde Rosenberg dem Mittelbereich Buchen zugewiesen. Rosenberg liegt an den großräumigen Landesentwicklungsachsen Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Adelsheim/Osterburken (– Tauberbischofsheim) bzw. Heilbronn – Neckarsulm (– Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (– Würzburg).

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ bzw. als „geplante Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist der Planbereich aufgrund der restriktiven freiraumbezogenen Vorgaben des gültigen Regionalplans die einzige Zone für eine mögliche gewerbliche Entwicklung im direkten Anschluss an das bestehende Gewebegebiet. Neue, im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans von der Gemeinde 2022 angeregte Optionen für eine mögliche Gewerbeentwicklung am nördlichen bzw. westlichen Ortsrand von Rosenberg wurden vom Regionalverband nicht berücksichtigt.

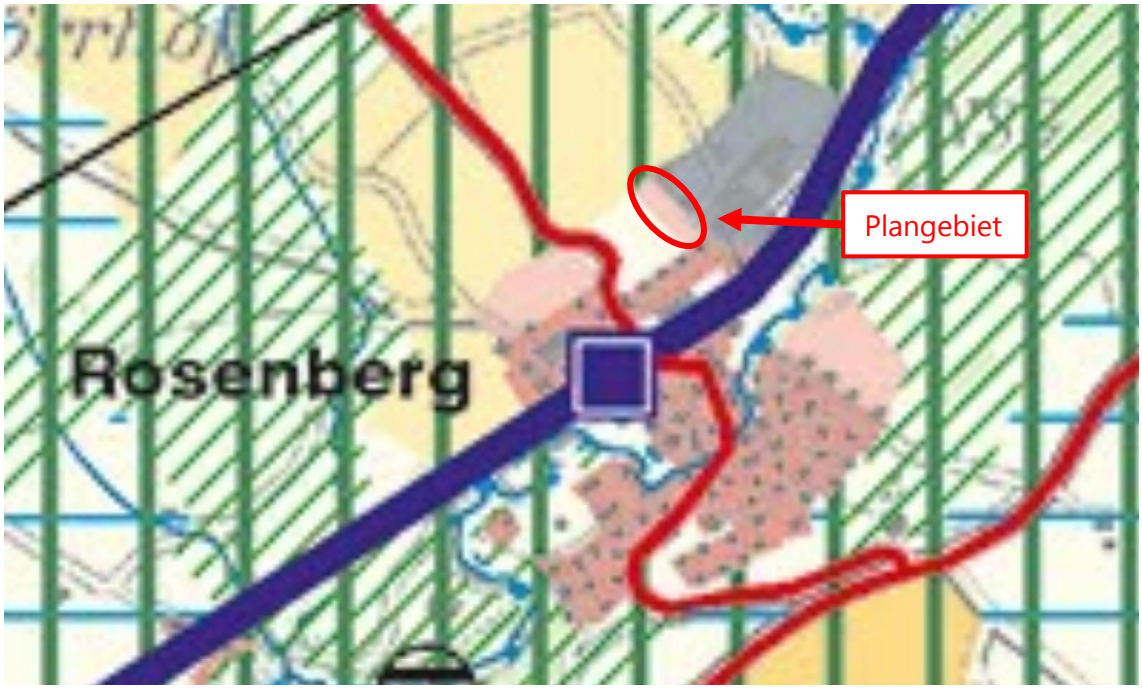

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken zum einen als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zum anderen als „geplante gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Planung folgt nicht vollständig dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

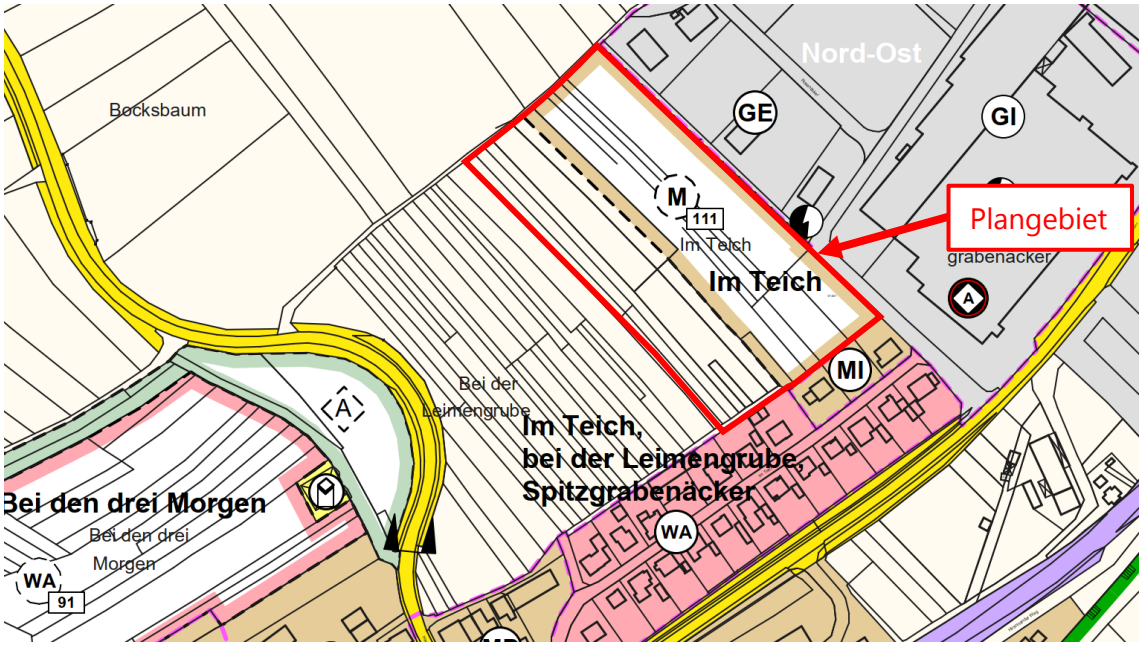

Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK Ingenieure)

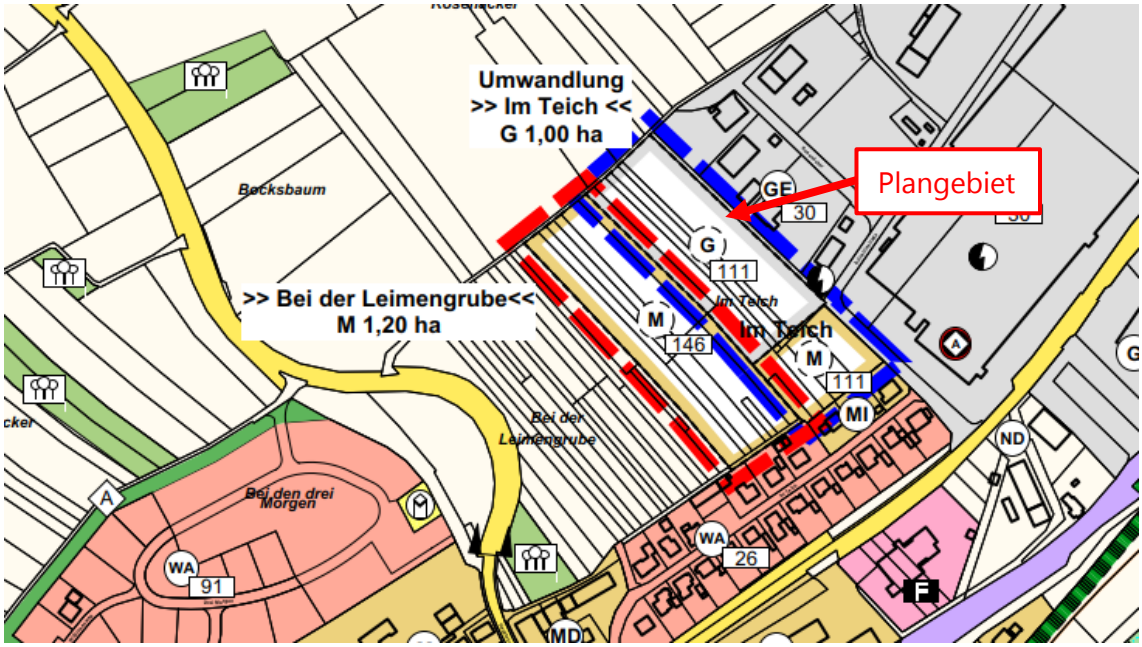

Abb. 5: Auszug aus dem aktuellen Ortslageplan der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: IFK Ingenieure)

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur aktuellen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die frühzeitige Beteiligung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans fand bereits im Zeitraum vom 22.05.2023 bis 30.06.2023 statt. Die Offenlegung soll Ende 2026 beschlossen werden. Es wird der Abschluss des Verfahrens Mitte 2027 angestrebt.

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Bauflächenbedarfsbegründung

Die Gemeinde Rosenberg verfügt aktuell noch über eine Gewerbebaufläche.

Die bestehenden Flächenreserven wurden bereits weitestgehend veräußert. Lediglich eine rd. 3.000 m² große Fläche steht noch zur Verfügung. Für eine weitere rd. 7.000 m² große Fläche gibt es bereits einen Interessenten. Der Grundsatzbeschluss zum Verkauf wurde im Gemeinderat bereits gefasst.

Daher wird die Ausweisung von Gewerbe- und Mischbauflächen in ergänzender Form erforderlich.

Mit der Ausweisung von Gewerbe- und Mischbauflächen wird somit der Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken und Wohnbaugrundstücken bedient.

6. Alternativenprüfung

Mit der Zielsetzung, Gewerbe- und Mischbauflächen zu entwickeln, erfolgte die Flächenwahl unter der Berücksichtigung regionalplanerischer Restriktionen und Vorgaben sowie der bestehenden Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans. Dabei war das Ziel, möglichst bestehende Gewerbebauflächenausweisungen zu nutzen bzw. zu erweitern.

In der Gemeinde Rosenberg gibt es zwei größere Bereiche, in denen bereits überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind.

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Nord-Ost“ an der Industriestraße im Nord-Osten von Rosenberg ist nahezu vollständig belegt. Größere Entwicklung von Gewerbebauflächen bzw. Ansiedlungen von weiteren Betrieben sind hier nicht mehr möglich.

Der Bereich entlang der Straße Am Dörrhöfer Weg bildet einen zweiten Bereich in Rosenberg, in dem Gewerbe angesiedelt ist. Hier bestehen mehrere Betriebe wie z.B. Schreinerei, Steinmetz, Fahrschule etc. Ein größeres, bebautes, jedoch derzeit ungenutztes Areal liegt Am Dörrhöfer Weg 14. Dieses befindet jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und steht somit nicht für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung. Lediglich rückwärtig zu den bestehenden Betrieben Am Dörrhöfer Weg befinden sich noch unbebaute Restflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbebaufläche dargestellt

sind. Aufgrund des ungleichmäßigen Flächenzuschnitts und der eingeschränkten Möglichkeit einer Erschließung ist dieser Bereich für eine wirtschaftliche Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebiets nicht geeignet.

Da das Gebiet „Im Teich II“ in einer der wenigen verbleibenden restriktionsfreien „Weißflächen“ des Regionalplans liegt und sich außerdem im Schnittbereich des Industrie- und Gewerbegebiets „Nord-Ost“ sowie des Wohn- und Mischgebiets „Im Teich“ befindet, ergibt sich die Ansiedlung von Gewerbe- und Mischbebauung in diesem Bereich als einzige Lösung.

7. Plankonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Konzeption sieht durch die Gliederung des Baugebiets in Gewerbegebiet und Mischgebiet eine Abstufung zwischen bestehender Gewerbe- und Industrienutzung im Nordosten und Misch- bzw. Wohnnutzung und Südosten bzw. Süden vor.

Durch eine Eingrünung, insbesondere in den Randbereichen zur bestehenden Wohnbebauung und zur offenen Landschaft hin, sollen zu pflanzende Bäume und Sträucher eine Pufferfunktion erfüllen. Am nordöstlichen Rand soll die bestehende Heckenstruktur ergänzt und erweitert werden.

7.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die „Industriestraße“ im Osten erschlossen. Die Straßenraumbreite beträgt brutto 6,00 m und wird mit einem separaten Gehweg mit einer zusätzlichen Breite von brutto 1,50 m ausgebildet. Die Haupterschließung erfolgt über eine nach Norden verlaufende Stichstraße, welche mit einer Wendemöglichkeit für Lkw vorgesehen wurde. An diese knüpft ein nach Norden geplanter, brutto 3,50 m breiter Wirtschaftsweg an. An dieser Stelle wurde für eine mögliche spätere Erweiterung ein Korridor von 6,00 m brutto vorgesehen. Zusätzlich wurde nach Westen eine kurze Stichstraße geplant, welche die beiden südwestlichen Grundstücke erschließt. Hier wurde ebenfalls eine Straßenraumbreite von brutto 6,00 m vorgesehen, es erfolgt jedoch keine separate Ausweisung eines Gehwegs. Daran anknüpfend wurde ebenfalls ein Wirtschaftsweg vorgesehen, welcher bei einer möglichen späteren Erweiterung bzw. Erschließung der westlich angrenzenden Fläche als Fußwegeverbindung bzw. als Notzufahrt dienen soll.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungsnetze der Ortslage erfolgen.

Entwässerungskonzept

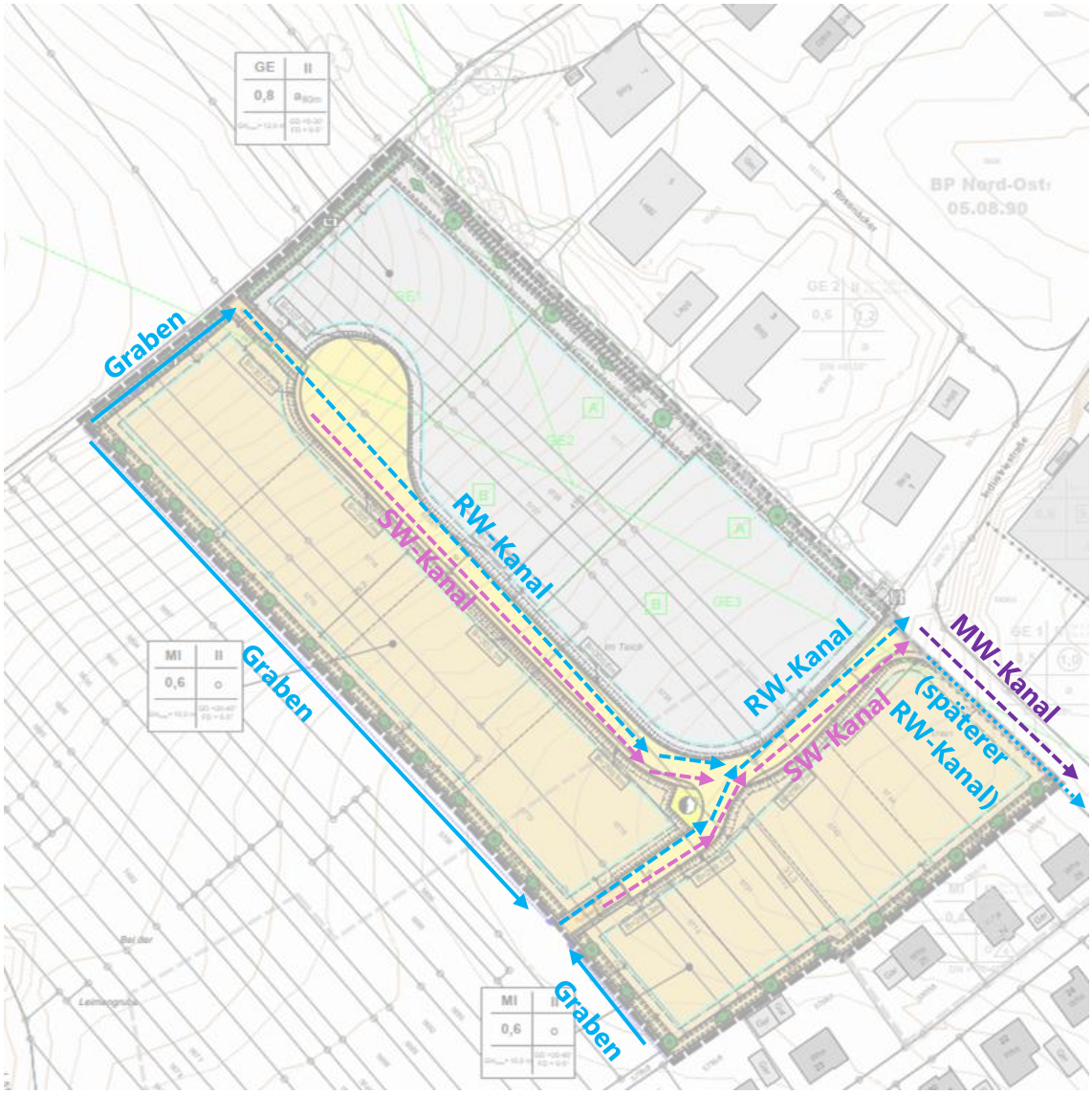

Abb. 6: Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser soll hierbei über den im Baugebiet herzustellenden Schmutzwasserkanal abgeleitet und südöstlich des Baugebiets in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der „Industriestraße“ eingeleitet werden.

Das unverschmutzte Wasser der Dachflächen soll zum Teil (anteilig 10 %) auf den Grundstücken versickert, jedoch überwiegend zurückgehalten und anschließend über den im Baugebiet geplanten Regenwasserkanal abgeleitet sowie vorläufig in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der „Industriestraße“ eingeleitet werden. Im Zuge der

endgültigen Herstellung des Trennsystems in der Industriestraße ist auch die Herstellung einer zusätzlichen Rückhaltung im öffentlichen Raum vorgesehen.

Am nordwestlichen Gebietsrand innerhalb des Plangebiets und am westlichen Gebietsrand außerhalb des Plangebiets sind Gräben zur Ableitung des Außengebietswassers vorgesehen und werden ebenfalls an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Sie sollen auch Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen vorbeugen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets beträgt nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW mindestens 96 m^3/h. Diese Löschwassermenge muss über zwei Stunden bereitgestellt werden können. Die erforderliche Löschwassermenge kann über den am nördlichen Ende der Industriestraße befindlichen Löschwasserbehälter mit einem Volumen von rd. 200 m^3 gedeckt werden.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

7.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebiets		22.943 m^2	100,0 %
Nettobauland		20.059 m^2	87,5 %
davon:	Mischgebiet	11.118 m^2	48,5 %
	Gewerbegebiet	8.941 m^2	39,0 %
Verkehrsflächen		2.540 m^2	11,1 %
davon:	Straßenfläche (inkl. Gehweg)	2.296 m^2	10,0 %
	Fußweg	142 m^2	0,6 %
	Verkehrsgrün	102 m^2	0,4 %
Öffentliche Grünflächen		287 m^2	1,3 %
Versorgungsfläche Trafostation		57 m^2	0,2 %

8. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel zur Ansiedlung einer gemischten Bebauung wird westlich und südlich angrenzend an die gewerblichen Bauflächen ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Vergnügungsstätten wurde ebenfalls ausgeschlossen. Dies gewährleistet die Verträglichkeit zur bestehenden Nutzung im Umfeld des Plangebiets. Dies gewährleistet auch das Gebot zur „gegenseitigen Rücksichtnahme“:

„Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebiets hat nachbarschützende Wirkung: Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.“ (Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, B 1.6)

In Anlehnung an die geplante Nutzung sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Um einen großen Spielraum für die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, wurden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Katalog der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden im Gewerbegebiet Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die zentrenrelevante Güter

auch an Endverbraucher verkaufen, Schrottplätze und Mülllagerplätze, Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstelllager sowie Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die beabsichtigte gewerbliche Nutzung und einen möglichst effektiven und hohen baulichen Nutzungsgrad erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für den Bereich des Gewerbegebiets. Im Bereich des Mischgebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um ebenfalls flächenschonend eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung. Die Höhenlage der Gebäude wird daher durch eine Bezugshöhe, bezogen auf die Baugrundstücke festgelegte absolute Höhe über NN, festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bereich des Gewerbegebiets auf 12,0 m und im Bereich des Mischgebiets auf 10,0 m begrenzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde sich an den bestehenden Gewerbe- und Wohngebäuden orientiert. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen wurde für beiden Bereiche ebenfalls orientiert an der angrenzenden bestehenden Bebauung festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich des Gewerbegebiets wird, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen, in Festsetzung einer abweichenden Bauweise zusätzlich Gebäude mit einer Länge von bis zu 80 m ermöglicht. Weiterhin wurden zur Schaffung einer flexiblen Bebauung daher zusätzlich großzügige Baugrenzen festgesetzt.

Garagen

Um eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden, werden Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten bei Einzelhäusern begrenzt, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei eine Empfehlung für die Ausführung.

Entlang des Baugrundstücks, angrenzend zur „Industriestraße“, und entlang der Baugrundstücke im Kurvenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Zu- und

Ausfahrtsverbote festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt für das direkt an die „Industriestraße“ angrenzende Baugrundstück aus diesem Grund ausschließlich über die geplante Haupterschließungsstraße.

Versorgungsflächen

Um die Stromversorgung im Plangebiet zu gewährleisten, wird eine Versorgungsfläche für eine geplante Umspannstation festgesetzt.

Grünflächen

Am nördlichen Gebietsrand wird zum Schutz vor einströmendem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Hanglagen eine Grünfläche vorgesehen, welche einen Schutz vor Starkregen bietet.

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

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien zum Schutz des Grundwassers
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz von nachtaktiven Tieren
- Vorgabe einer Dachbegrünung für Flachdächer zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Verdunstung)
- Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen zur Rückführung in den Wasserkreislauf (Versickerung)
- getrennte Regenwasserableitung zur direkten Rückführung in den Wasserkreislauf (Verdunstung, Versickerung, Ableitung)
- Ausschluss von Stein- und Schottergärten zum Schutz des Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Schaffung einer ausreichenden Begrünung werden Pflanzgebote insbesondere am Rande des Plangebiets vorgesehen. Zusätzlich soll im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Verkehrsgrünflächen eine Einsaat erfolgen.

Weiterhin werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote zum Erhalt und zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstruktur im Bereich des Gewerbegebiets festgesetzt.

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind auf den Baugrundstücken außerdem Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebiets vorgesehen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, sodass sich das geplante Gewerbegebiet und seine künftige Bebauung in die bestehende gewerbliche Bebauung im Umfeld einfügen, werden geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zugelassen. Für das geplante Mischgebiet werden ebenfalls geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-40° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen, um eine ausreichende Einbindung in die Bestandsbebauung zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern erfolgt, um auch moderne Dachformen zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialen und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Dachflächen von Flachdächern sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestatte Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Um eine Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten, sind Zäune mit einer Maschenweite bzw. Bodenabstand von mindestens 10-15 cm zu gestalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen müssen Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straßenfläche einhalten.

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu Feldwegrändern ist mit Einfriedungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten, um einen gestalterisch angemessenen Übergang zwischen den privaten Baugrundstücken und der freien Landschaft zu gewährleisten und landwirtschaftliche Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um eine verträgliche Einleitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers in das nachfolgende Kanalnetz zu gewährleisten, wird im Mischgebiet der maximale Drosselabfluss auf 0,00140 l/s pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. Die erforderliche Rückhaltung im Mischgebiet von 0,012 m^3 pro Quadratmeter Grundstücksfläche hat durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Im Gewerbegebiet wird der maximale Drosselabfluss auf 0,00125 l/s pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. Für die erforderliche Rückhaltung sind im Gewerbegebiet 0,015 m^3 Rückhaltevolumen zu schaffen.

Beispielrechnung:

Grundstücksfläche Gewerbe:	3.680 m^2
Benötigtes Rückhaltevolumen:	3.680 m^2 * 0,011 m^3 = rd. 55 m^3
Drosselleistung:	3.680 m^2 * 0,00125 l/s = 4,6 l/s

8.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Vergrämung Offenlandbrüter und regelmäßige Mahd
- Vermeidung von Vogelkollisionen
- Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserschutz und Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserrückhaltung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Insektenschonende Beleuchtung (technische Anforderungen)
- Vogelschlag an Glasflächen
- Hinweise zur Emissionskontingentierung
- DIN 45691

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon auch ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Durch die Planung können Eingriffe bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Eingriff durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von 15.543 Ökopunkten (ÖP).

Beim Schutzgut Boden entsteht durch großflächige Versiegelungen und Bodenumgestaltungen ein Kompensationsdefizit von 177.609 ÖP.

Beim Landschaftsbild gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dies gelingt mit der ausgeprägten randlichen Eingrünung und der Durchgrünung von Misch- und Gewerbegebiet. Das Landschaftsbild am Ortsrand kann dadurch landschaftsgerecht neugestaltet werden.

Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 193.152 ÖP, das extern ausgeglichen werden muss. Dazu werden folgende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet:

- A1 Blühbrache Flst.Nr. 7254 Rosenberg – 53.232 ÖP
- A2 Grünlandextensivierung Flst.Nr. 7272 Rosenberg – 95.440 ÖP
- A3 Magerwiesenentwicklung Flst.Nr. 6497 Rosenberg – 44.480 ÖP (aus 306.170 ÖP)

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Details können dem Umweltbericht und dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

9.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten und die in der Umgebung brütenden Vögel können – mit Ausnahme der Feldlerche – Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Blühbrache mit Schwarzbrachestreifen auf einer Fläche von rd. 4.700 m² sowie Extensivierung einer Intensivgrünlandfläche auf einer Fläche von rd. 11.900 m² rd. 700 m nördlich des Plangebiets
- regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode und Vergrämungsmaßnahmen

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist mit der Umsetzung der Planung kein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte im Plangebiet und in den Randstrukturen nicht nachgewiesen werden. Durch eine regelmäßige Mahd kann ein Einwandern der Zauneidechse ins Plangebiet vermieden werden. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

Großer Feuerfalter

Nachweise des Großen Feuerfalters oder von nichtsaurem Ampfer als notwendige Raupenfutterpflanze konnten nicht erbracht werden. Ein Vorkommen und damit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und den Maßnahmen können dem Fachbeitrag entnommen werden.

9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Im nordöstlichen Bereich können die Gehölze erhalten werden.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von

Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffekts ist möglichst zu vermeiden. Aufgrund der maßvollen Verdichtung bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.

- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers wird über eine Retention erfolgen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung bei Flachdächern wird zum einen das Niederschlagswasser zurückgehalten und es dient gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

9.4 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 erstellt. Übergeordnete Zielsetzung ist es, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen. Die erstellte Wasserhaushaltsbilanz kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Analyse zeigt, dass die Wasserhaushaltsbilanz durch die geplante Bebauung des Misch- und Gewerbegebiets ohne Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung teilweise größere Abweichungen vom unbebauten Referenzzustand aufweist. Der Anteil des direkten Oberflächenabflusses nimmt zu (18 %), während die Grundwasserneubildung und die Verdunstung leicht abnehmen, jedoch mit 9 % Abweichung noch im anzustrebenden Toleranzbereich von maximal 10 % liegen.

Die Maßnahmen wurden vor dem Hintergrund der technisch, ökologisch und wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit für die konkrete Planung geprüft. Durch die getroffenen Maßnahmen nähern sich die Abweichungen bei der Grundwasserneubildung (7 %) und bei der Verdunstung (6 %) weiter dem Referenzzustand an. Für den Direktabfluss kann der Toleranzbereich von 10 % mit 14 % Abweichung zwar nicht erreicht werden. Es wurde jedoch im Vergleich zum bebauten Zustand ohne Maßnahmen eine Verbesserung erzielt.

Die im Entwurf der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserbewirtschaftung tragen mit der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung (Verdunstung), der Entwässerungsmulde (Verdunstung, Grundwasserneubildung) sowie den versickerungsfähigen Belägen (Grundwasserneubildung) zur weitgehenden Erhaltung eines ausgeglichenen lokalen Wasserhaushalts und damit zur ökologischen Qualität des Misch- und Gewerbegebiets bei. Darüber hinaus werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) im Plangebiet zusätzlich positive Verdunstungseffekte erzielt, die jedoch bei der Erstellung der Wasserhaushaltbilanz nicht berücksichtigt werden konnten. Die Anforderungen an den lokalen Wasserhaushalt im Plangebiet können damit optimiert, aber nicht vollständig erfüllt werden. Für das geplante

Misch- und Gewerbegebiet liegen die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz mit den vorgesehenen Maßnahmen jedoch noch in einem akzeptablen Rahmen.

Details können der Wasserhaushaltsbilanz entnommen werden.

9.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in Überflutungsflächen für Hochwasser.

Das Plangebiet befindet sich jedoch an einem nach Südosten bzw. Osten gleichmäßig abfallenden Hang. Um die Situation bei Starkregenereignissen zu überprüfen, wurde durch die geomer GmbH eine „Untersuchung der Starkregengefahr für das Baugebiet „Im Teich II“ in Rosenberg“ erstellt. Hierbei wurden sowohl der Ist-Zustand als auch der Plan-Zustand untersucht.

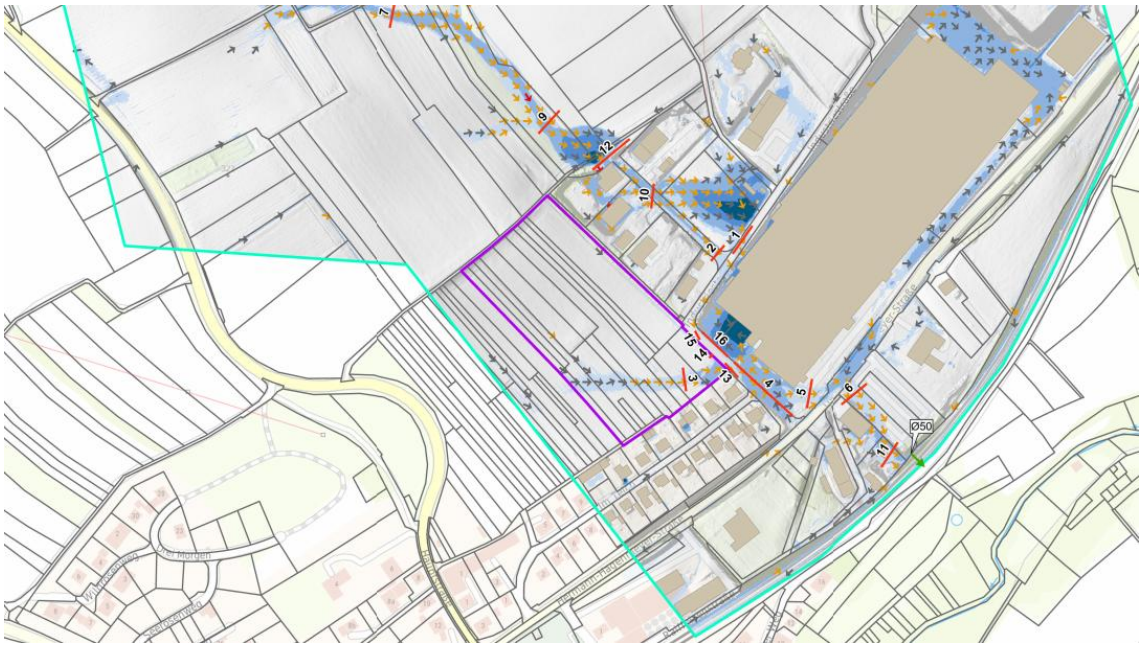

Abb. 7: Starkregengefahrenkarte Ist-Zustand: max. Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten im außergewöhnlichen Starkregenszenario (Quelle: geomer GmbH)

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit durch zufließendes Oberflächenwasser aus umgebenden Bereichen in den Geltungsbereich nicht vorhanden ist.

Im Geltungsbereich selbst entsteht im südlichen Bereich ein Fließweg, über den das Oberflächenwasser in Richtung Osten bzw. Industriestraße abfließt. Hier fließt ein Teil auf das Gelände der Firma Magna, wo sich das Wasser aufstaut. Der andere Teil fließt nach Südosten in Richtung Bahndurchlass, der damit zu ca. 85 % ausgelastet ist.

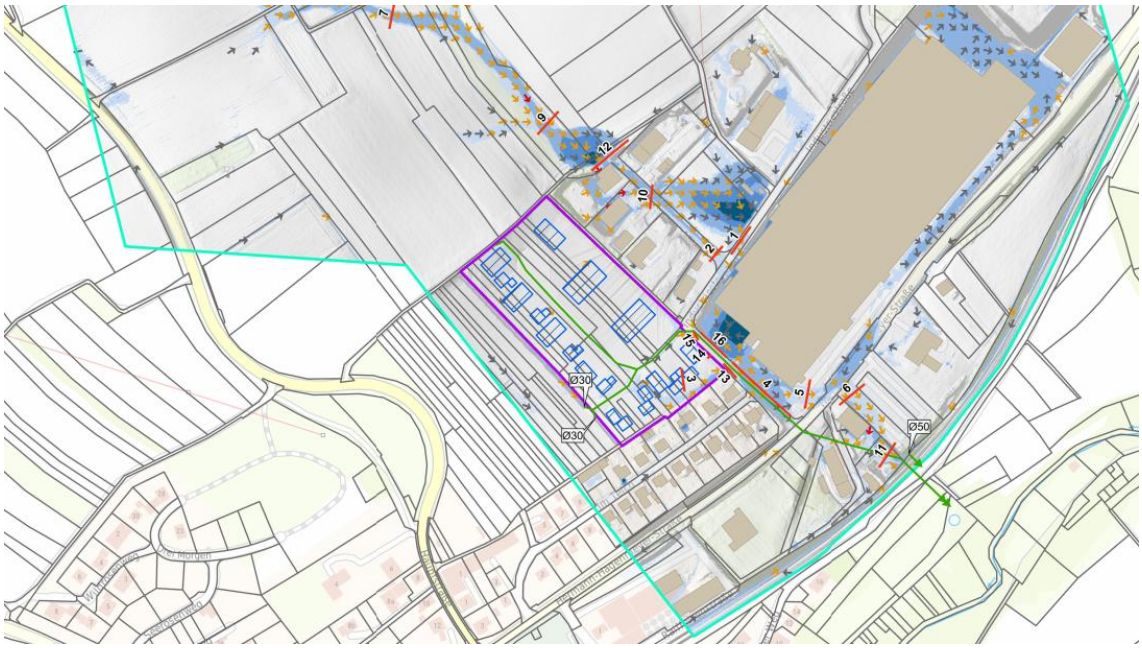

Abb. 8: Starkregengefahrenkarte Plan-Zustand: max. Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten im außergewöhnlichen Starkregenszenario (Quelle: geomer GmbH)

Der Plan-Zustand lässt erwarten, dass sich der Effektivniederschlag – also das oberflächig abfließende Niederschlagswasser – im Geltungsbereich von ca. 380 m³ auf ca. 700 m³ erhöht. Zudem sind aufgrund der Versiegelung höhere Fließgeschwindigkeiten zu erwarten.

Im Wesentlichen wird das oberflächig abfließende Niederschlagswasser dem Straßenverlauf folgen und in Richtung Industriestraße abfließen. Im Bereich des kleinen Stichwegs im Südwesten ist ein Überborden von Flutwasser zu erwarten. Das Wasser fließt dort in den rückwärtigen Randbereich der südöstlichen Grundstücke in Richtung Industriestraße ab.

Im Plan-Zustand wird der am Ende der Industriestraße befindliche Bahndurchlass, durch den das Flutwasser abfließt, zu 94 % ausgelastet.

Für einen verbesserten Schutz vor dem anströmenden Oberflächenabfluss und um eine Verschlechterung für Unterliegende durch Starkregen zu verhindern, wird im Gutachten vorgeschlagen, folgende Maßnahmen zu prüfen:

- Berücksichtigung und Freihaltung von Notwasserwegen
- Zurückhaltung anfallenden Oberflächenwassers im Geltungsbereich durch Begrünung, Rigolen, Versickerungspflaster, Mulden oder Zisternen

  → *im Bebauungsplan wurde dazu folgendes geregelt:*

  - *Graben zur Regenwasserableitung am Nordrand (höchster Punkt)*
  - *Pflanz- und Erhaltungsgebote in den Randbereichen*
  - *mind. 10 % des Dachflächenwassers ist in Gräben oder Grünflächen einzuleiten*
  - *Vorgaben zur Regenwasserrückhaltung und Drosselung auf den Baugrundstücken*

- Begrenzung des Versiegelungsgrads

  → *im Bebauungsplan wurde dazu folgendes geregelt:*

  - *Beschränkung der GRZ auf 0,6 (Orientierungswert für die Obergrenze)*

- Speicherung von Oberflächenwasser durch den Bau von weiteren kleineren Versickerungsbecken auf Freiflächen sowie durch die Tieferlegung von geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen

  → *kann im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.*

Für einen verbesserten Schutz vor dem anströmenden Oberflächenabfluss für geplante Neubebauung sollten laut Gutachten baulich folgende Maßnahmen geprüft werden:

- Dachbegrünung auf Dächern, um Niederschlagswasser zurückzuhalten. Extensive Dachbegrünung mit einer Substratschüttung von 5-15 cm kann 30-50 l/m² und somit mindestens 50 % des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers im außergewöhnlichen Szenario zurückhalten

  → *im Bebauungsplan wurde dazu folgendes geregelt:*

  - *Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer mit Dachneigung von 0-5°.*

- Erhöhung von Hauseingängen und Erdgeschosshöhen von Gebäuden durch Treppen und Rampen.

  → *konkrete Umsetzung im Rahmen der Bauausführung. Die Bezugshöhe lässt überwiegend eine Anhebung der EFH um ca. 0,5 m bis 1,0 m zu, ohne Trauf- und Firsthöhen einzuschränken.*

- Gebäudetechnik oder technische Anlagen außerhalb der Gebäude sind in den überfluteten Bereichen hochwassersicher auszuführen bzw. oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen zu platzieren.

  → *Hinweis im Bebauungsplan*

- Information an die Bewohner und Bewohnerinnen über die Starkregengefahr.

  → *Hinweis im Bebauungsplan und auf der Internetseite der Gemeinde*

- Sollten Untergeschosse oder Tiefgaragen im weiteren Planungsprozess vorgesehen werden, sind in den überflutungsgefährdeten Bereichen neben hochwasserangepassten Baumaterialien auch die Eingänge, Zufahrten und Öffnungen gegen Wassereintritt zu sichern.

  → *im Rahmen der Bauausführung zu beachten.*

Die Maßnahmenvorschläge wurden geprüft und teilweise verbindlich geregelt (siehe obige Anmerkungen in *kursiv*).

Zudem wurde im Nachgang zum erstellten Fachgutachten nochmals die Straßenplanung überarbeitet, um ein Überborden von Flutwasser im Bereich des kleinen Stichwegs und eine Überflutung der südöstlichen Grundstücke zu vermeiden. Dabei wurden die Straßenhöhen in diesem Bereich geringfügig angepasst bzw. angehoben. Es ist somit zu erwarten, dass das Flutwasser weiter dem Straßenverlauf folgen wird und in Richtung Industriestraße abläuft.

Details können dem Fachgutachten entnommen werden.

9.6 Immissionen

Unmittelbar angrenzend an die östliche Plangebietsgrenze befindet sich das ausgewiesene Gewerbegebiet „Nord-Ost“. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das bestehende Wohn- und Mischgebiet „Im Teich“.

Im Plangebiet im nordöstlichen Bereich wird angrenzend zum Gewerbegebiet „Nord-Ost“ ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Im südlichen und westlichen Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt, das dem Wohnen dient und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auswirkungen durch das geplante Mischgebiet

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets im Süden und im Westen am Rand des Plangebiets erfolgt eine immissionsschutzrechtlich zulässige Abstufung zur bestehenden Wohnnutzung sowie zum geplanten wie auch zum bestehenden Gewerbe. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Laut Rechtsprechung und den gängigen Planungsvorgaben ist grundsätzlich auch ein direktes Angliedern eines Wohngebiets an ein Mischgebiet ohne Abstände möglich. So sind laut gültigem Abstandserlass NRW zwischen Mischgebieten und vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten bei Planungen grundsätzlich keine Abstände zu fordern. Entsprechend kommt auch das OVG des Saarlands in seinem Urteil 2 C 355/20 vom 30.11.2021 zu folgendem Schluss:

„…Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daraus folgt zugleich, dass ein Mischgebiet, in dem selbst gewohnt werden darf, an ein (allgemeines oder reines) Wohngebiet angrenzen kann. Wegen des Ausschlusses von nicht störendem Gewerbe ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Immissionen, die im Mischgebiet verursacht werden, nämlich nicht zu erwarten.

Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet

Aufgrund von zu erwartenden Lärmimmissionskonflikten zwischen geplantem Gewerbegebiet und der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung wurde eine Geräuschkontingentierung durch die rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Die durchgeführte Voruntersuchung zeigt, dass Immissionskonflikte in der Umgebung tagsüber und nachts nicht ausgeschlossen werden können. Um diese zu vermeiden, wurden für das Gewerbegebiet die Teilflächen 1-3 mit geeigneten Emissionskontingenten ermittelt, die als schalltechnische Anforderung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ergänzend wurden richtungsbezogene Zusatzkontingente ermittelt, die eine entsprechende Erhöhung der Geräuschkontingente ermöglichen.

Durch die Kontingentierung können somit Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung vermieden werden.

Einzelheiten können dem Fachgutachten entnommen werden.

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2027 abgeschlossen werden.

10.2 Bodenordnung

Zur Planverwirklichung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese werden durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren umgesetzt.

10.3 Kosten

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Im Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung werden für das Baugebiet folgende brutto-Baukosten einschließlich Baunebenkosten aufgeführt:

Aufdimensionierung nachfolgendes Kanalnetz Industriestraße (Abschnitt zwischen Kanalschacht KS0030829 und KS0030830)	rd. 255.000,00 €
Abwasserbeseitigung	rd. 815.000,00 €
Wasserversorgung	rd. 375.000,00 €
Straßenbau	rd. 805.000,00 €
Gesamt (brutto mit Baunebenkosten)	**rd. 2.250.000,00€**

Aufgestellt:

Rosenberg, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de