



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Nord-Ost II – 1. Änderung“

Gemarkung Rosenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 15.04.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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
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	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Umfang der Planänderung	4
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Hochwasserschutz und Starkregen	7
7.	Angaben zur Planverwirklichung	7
7.1	Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Gewerbegebiet „Nord-Ost“ in Rosenberg sind nur noch sehr wenige Bauflächen verfügbar. Für die letzten beiden in Gemeindehand befindlichen Bauplätze im Norden des Gewerbegebiets bestehen bereits Anfragen von örtlichen Gewerbebetrieben.

Um den Anforderungen eines anzusiedelnden Betriebs gerecht zu werden, ist jedoch eine Änderung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Nord-Ost II“ erforderlich. Das recht schmal zugeschnittene Baufenster soll verbreitert werden. Im Gegenzug wird die Länge des Baufensters zurückgenommen. Dazu sollen ein Flächentausch zwischen geplanter Baufläche und geplanter Grünfläche vollzogen und die geplante Wendeanlage in Richtung Südwesten verschoben werden.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 800 m nordöstlich des Ortskerns von Rosenberg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha.

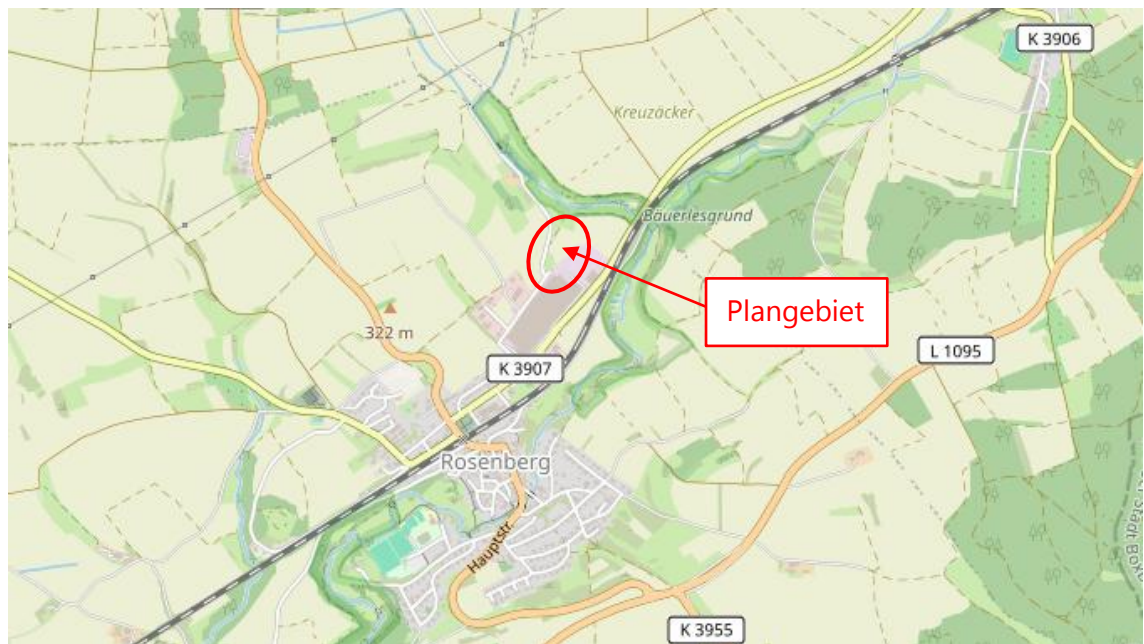


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copy-right, 24.03.2026)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 24.03.2026)

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus Ackerflächen. Im südlichen Teil wurde eine Grünfläche mit fünf Bäumen angelegt. Im Anschluss befinden sich eine Abstellfläche für Wertstoffcontainer sowie das Ende der Industriestraße, in die von Norden kommend ein Wirtschaftsweg mündet.

Nördlich des Plangebiets schließen sich weitere Äcker an. Im Osten befindet sich ungenutztes Brachland mit Strauch- und Gehölzstrukturen. Südöstlich schließt das Betriebs-

gelände der Firma Magna an. Südlich setzt sich die Industriestraße fort. Westlich und nordwestlich schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Topographie

Das Plangebiet fällt mit rd. 9-10 % Gefälle leicht in Richtung Nordwesten ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Industriestraße verkehrlich erschlossen.

Technische Ver- und Entsorgung

In der Industriestraße liegen die zur technischen Erschließung erforderlichen Leitungen und Kanäle.

Im südlichen Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein unterirdischer Löschwassertank. Er dient der Löschwasserversorgung des Gewerbe- bzw. Industriegebiets.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der seit 24.08.2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Nord-Ost II“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Raumordnerische Vorgaben werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken vollständig als Gewerbebaufläche dargestellt.

Bebauungsplanänderung entspricht somit weiterhin der Darstellung im Flächennutzungsplan.

4.3 Schutzgebiete

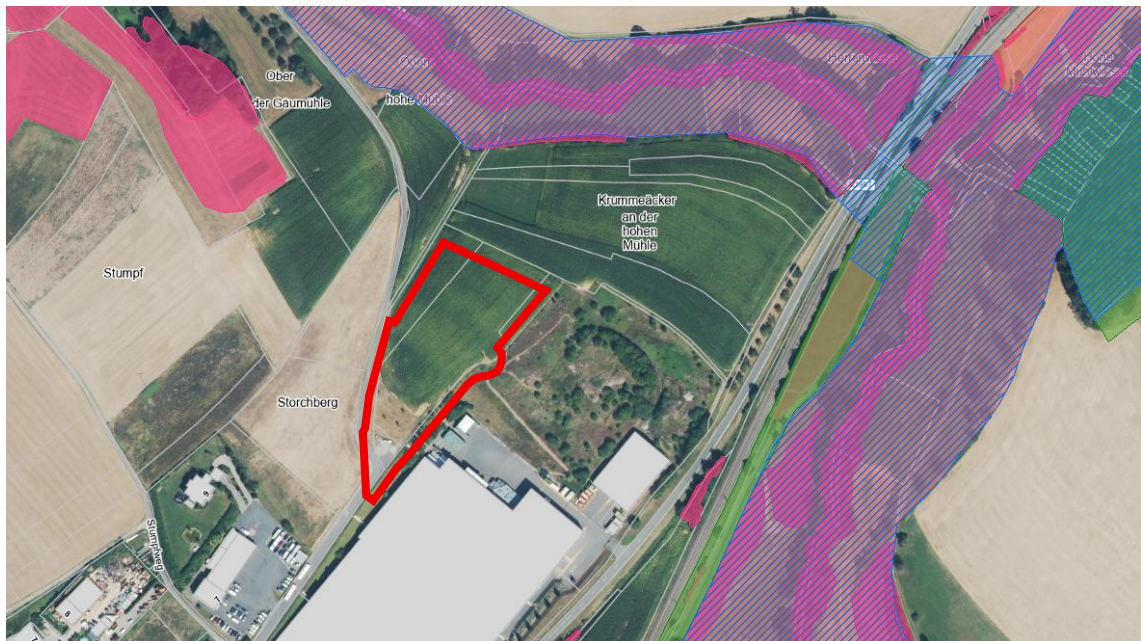


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 24.03.2026)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In ca. 50 m Entfernung befinden sich das FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“, das Naturschutzgebiet „Kirnautal“ und das Biotop „Feldhecken im Gewinn Krummeäcker an der hohen Mühle, nordöstl. Rosenberg“.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgebietskulisse sind durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht zu erwarten.

5. Umfang der Planänderung

Zur Verbreiterung des bestehenden Baufensters erfolgt ein Flächentausch. Öffentliche Grünfläche und Baufläche (Industriegebiet) werden im gleichen Verhältnis (je ca. 862 m²) getauscht. Darüber hinaus wird die geplante Wendeanlage nach Süden verschoben, um im Norden zusätzliche Baufläche zu schaffen und den Erschließungsaufwand zu reduzieren. Für eine zukünftige Erschließung des Flurstücks Nr. 7145 wird ein rd. 20 m langes Stück des Stichwegs beibehalten.

Durch die Neuplanung werden rd. 90 m² zusätzliche Baufläche generiert. Aufgrund der Verschiebung des Wendehammers entfallen zugunsten der Verkehrsfläche rd. 170 m² Grünfläche, rd. 35 m² Verkehrsgrünfläche und rd. 15 m² Versorgungsfläche.

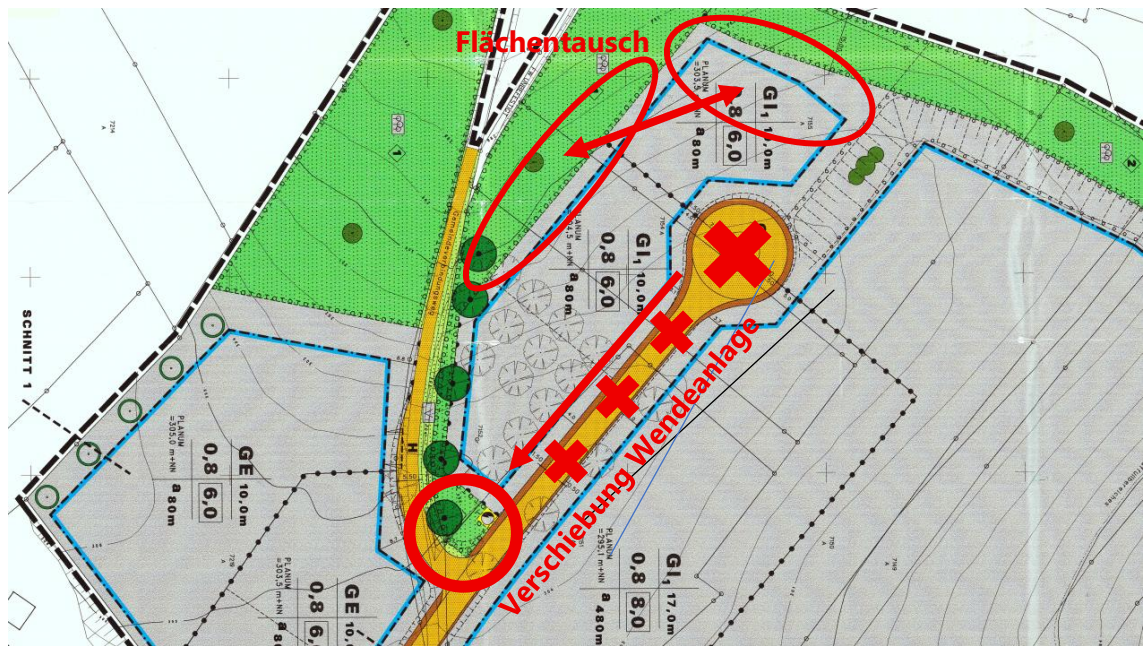


Abb. 4: Skizze der wesentlichen Planänderungen (eigene Darstellung)

Das Baufenster wird nordwestlich und südöstlich verbreitert und nordöstlich und südwestlich in der Länge zurückgenommen.

Der Standort für den bestehenden Löschwassertank in der Mittelinsel der neu geplanten Wendeanlage wurde durch Planeintrag gekennzeichnet.

Am Südwestrand wurden aufgrund der veränderten Bestandssituation vier Erhaltungsgebote für Einzelbäume gestrichen und als Pflanzgebote festgesetzt.

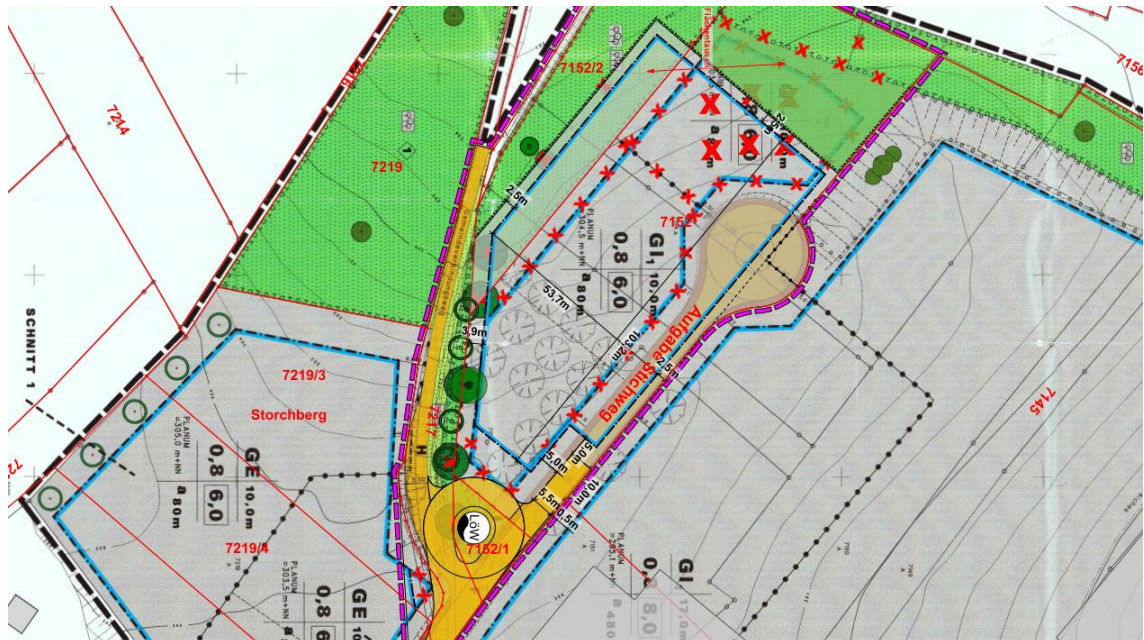


Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplanänderung „Nord-Ost II“ – 1. Änderung

Darüber hinaus wurden die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Sicherstellung des Ausgleichs nach § 9 Abs. 1a BauGB und die Flächen für das Anpflanzen an die neue Flächenaufteilung angepasst.

5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich kann verkehrlich über die geplante Wendeanlage am Ende der Industriestraße verkehrlich erschlossen werden.

Durch Erweiterung des Leitungs- und Kanalnetzes in der Industriestraße kann eine technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs erfolgen.

Zur Löschwasserversorgung wird der bestehende Löschwasserbehälter im Bereich der Wendeanlage planungsrechtlich gesichert.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Nord-Ost II“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch den Flächentausch keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter.

Durch die Verschiebung der Wendeanlage werden lediglich kleine Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche (ca. 170 m²) und der Verkehrsgrünfläche (ca. 35 m²) durch Verkehrsflächen überplant. Die durch Straßenfläche vollständig versiegelte Fläche reduziert sich aufgrund der Verkürzung der geplanten Industriestraße. Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich dadurch somit nicht erwarten.

Hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung werden durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar.

In Bezug auf die benachbarten Schutzgebiete außerhalb des Plangebiets ist durch die Zurücknahme des Industriegebiets im nördlichen Bereich sogar eine Verbesserung aufgrund des vergrößerten Abstands zu erwarten.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Planänderung umfasst lediglich einen gleichwertigen Flächentausch und eine Verschiebung der Stichstraße. Der Umfang möglicher Eingriffe und die Gefahr artenschutzrechtlicher Konflikte wird somit durch die Planänderung gegenüber dem geltenden Planungsrecht nicht erhöht. Für die Regelungsinhalte der Planänderung ist somit kein Vollzugsdefizit im Hinblick auf den Artenschutz zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht bereits als Hinweis zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Baufeldräumung im Winterhalb vor. Bei einer späteren Bebauung des Bereichs sind ohnehin die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

6.3 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Lage an einer Kuppe ist auch nicht mit einer erheblichen Menge an auf das Plangebiet einströmendem Außengebietswasser zu rechnen.

Die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan lassen keine erhebliche Verschlechterung der Situation im Falle von Starkregenereignissen erkennen. Es sind daher keine weitergehenden Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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