



Sitzungsvorlage des Gemeinderates

Gemeinderatssitzung: 21.01.2025

Beratungsgegenstand-Nr. 3

Teilaufhebung Bebauungsplan „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengraben- äcker“, Rosenberg

- a) Aufstellungsbeschluss der Teilaufhebung gemäß § 2 (1) BauGB**
 - b) Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen nach § 2 (2) BauGB**
-

Ziele und Zwecke der Planung

Das bestehende Gewerbegebiet „Nord Ost“ im Kernort Rosenberg ist der gemeindliche Schwerpunkt zur Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben. 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 Gewerbegebietes mit ergänzender Ausweisung von gemischt genutzten Bauflächen für die langfristige Deckung des örtlichen Bedarfs realisieren. Hierfür wird aktuell der Bebauungsplan „Im Teich II“ aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes „Im Teich II“ befindet sich ein nicht unerheblicher Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“. Daher möchte die Gemeinde diesen Teilbereich aufheben, um die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken sowie einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zukünftig durch den Bebauungsplan „Im Teich II“ zu ermöglichen und zu regeln.

Dieser Teilbereich soll in einem gesonderten Aufhebungsverfahren aufgehoben werden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ erfolgt im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB. Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ausgearbeitet und vorgelegt.

Die Planunterlagen werden per E-Mail übersandt bzw. können hier <https://www.rosenberg-baden.de/rathaus-service/gemeinderat/gr-einladung-vorlagen> abgerufen werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ im Kernort Rosenberg im Regelverfahren mit zweistufiger

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan vom 07.01.2025, gefertigt vom Ingenieurbüro IFK-Ingenieure.

- b) Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ mit der Begründung in der Fassung vom 07.01.2025 und gibt diesen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB frei.



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“

Gemarkung Rosenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 07.01.2025

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.	Allgemeines	3
1.1	Verfahrensdaten	3
2.	Anlass der Aufhebung	3
2.1	Gründe für die Teilaufhebung	3
2.2	Bestandssituation	3
2.3	Ziele und Zwecke der Teilaufhebung	4
2.4	Seitheriges Planungsrecht	4
3.	Aufhebungsverfahren	5
3.1	Auswirkungen	5
4.	Umwelt, Natur und Landschaft	5
4.1	Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze	5
4.2	Bestandsaufnahme	5
4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Planaufhebung)	6
4.4	Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/Bilanzierung	6
4.5	Zusammenfassung	6
5.	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.	Klimaschutz	7
7.	Kosten	7

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensdaten

- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Billigung des Aufhebungsentwurfs und Auslegungsbeschluss | am |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

2. Anlass der Aufhebung

2.1 Gründe für die Teilaufhebung

Das bestehende Gewerbegebiet „Nord Ost“ im Kernort Rosenberg ist der gemeindliche Schwerpunkt zur Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben. 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 Gewerbegebietes mit ergänzender Ausweisung von gemischt genutzten Bauflächen für die langfristige Deckung des örtlichen Bedarfs realisieren. Hierfür wird aktuell der Bebauungsplan „Im Teich II“ aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes „Im Teich II“ befindet sich ein nicht unerheblicher Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“.

Dieser Teilbereich soll entsprechend in einem gesonderten Aufhebungsverfahren aufgehoben werden.

2.2 Bestandssituation

Der Aufhebungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt der Aufhebungsbereich an die „Industriestraße“ sowie an das bestehende Gewerbegebiet

„Nord-Ost“ an. Im Norden und im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Aufhebungsbereiches befindet sich die angrenzende Wohnbebauung des Wohn- und Mischgebietes „Teich“.

Die Fläche der Teilaufhebung weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,7 ha auf.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 13.12.2024)

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

2.3 Ziele und Zwecke der Teilaufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbe- und Mischgebiet geschaffen werden, um den konkreten Bedarf örtlicher Betriebe und Unternehmen nach Bauflächen zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Standortsicherung und der Weiterentwicklung der örtlichen Betriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze.

Dies nimmt die Gemeinde Rosenberg zum Anlass die bisherigen Festsetzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ aufzuheben, um die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken sowie einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

2.4 Seitheriges Planungsrecht

Die Gemeinde Rosenberg hatte in den 1970er Jahren das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ durchgeführt, um dem damaligen Bedürfnis nach Wohnbauland nachkommen zu können. Planungs-

rechtlich wurden im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Spielplatzes ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ wurde am 06.11.1972 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung bzw. Erschließung des Gebietes ist bis heute nicht erfolgt.

3. Aufhebungsverfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

3.1 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung die bisherigen Bebauungspläne im ausgewiesenen Teilbereich gegenstandslos und wird somit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

4. Umwelt, Natur und Landschaft

4.1 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Für Bebauungspläne ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Nach dem Aufhebungsverfahren ist das Areal gemäß § 35 BauGB wieder als Außenbereich zu bewerten.

4.2 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Infolge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Boden

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht findet durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans kein Eingriff in das Schutzgut statt.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Infolge des Aufhebungsverfahrens findet kein Eingriff in das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser statt. Bisher mögliche Eingriffe sind nach der Teilaufhebung ausgeschlossen. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Klima und Luft

Infolge des Aufhebungsverfahrens wird die bisher zulässige Bebaubarkeit und damit die Versiegelung eines Teilbereichs zurückgenommen. Es sind somit im Bereich der Aufhebung keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Durch das Aufhebungsverfahren ist nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Bereich der Teilaufhebung wird zukünftig keine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrubenäcker“ mehr möglich sein. Daher erfolgt durch das Aufhebungsverfahren kein Eingriff in das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Infolge des Aufhebungsverfahrens werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern entstehen.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Planaufhebung)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Planungsaufhebung) besteht für das Plangebiet Baurecht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrubenäcker“, sodass bei Nichtdurchführung der Planungsaufhebung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

4.4 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/Bilanzierung

Durch die Teilaufhebung findet im planungsrechtlichen Sinne kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Auch in Bezug auf die Bestandsituation sind durch Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Ausgleichsbilanzierung wird daher nicht für erforderlich erachtet.

4.5 Zusammenfassung

Im Vergleich zwischen bisherigem und neuem Planungsrecht ergibt sich durch die Planaufhebung keine Eingriffswirkung. Auch in Bezug auf die Bestandsituation sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

5. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Teilaufhebung keine Eingriffe in die Schutzgüter. Stattdessen entfallen bisher zulässige Eingriffe durch bauliche Vorhaben und Erschließungen. Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist das Areal gemäß § 35 BauGB wieder als Außenbereich zu bewerten. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist somit nicht gegeben.

6. Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker“ ergeben sich aufgrund der geringen Flächengröße keine negativen Beeinträchtigungen für den Klimaschutz.

Das Gewicht des Klimaschutzes ist in diesem Fall als gering zu bewerten.

7. Kosten

Es entstehen über die Aufwendungen für das Planaufhebungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

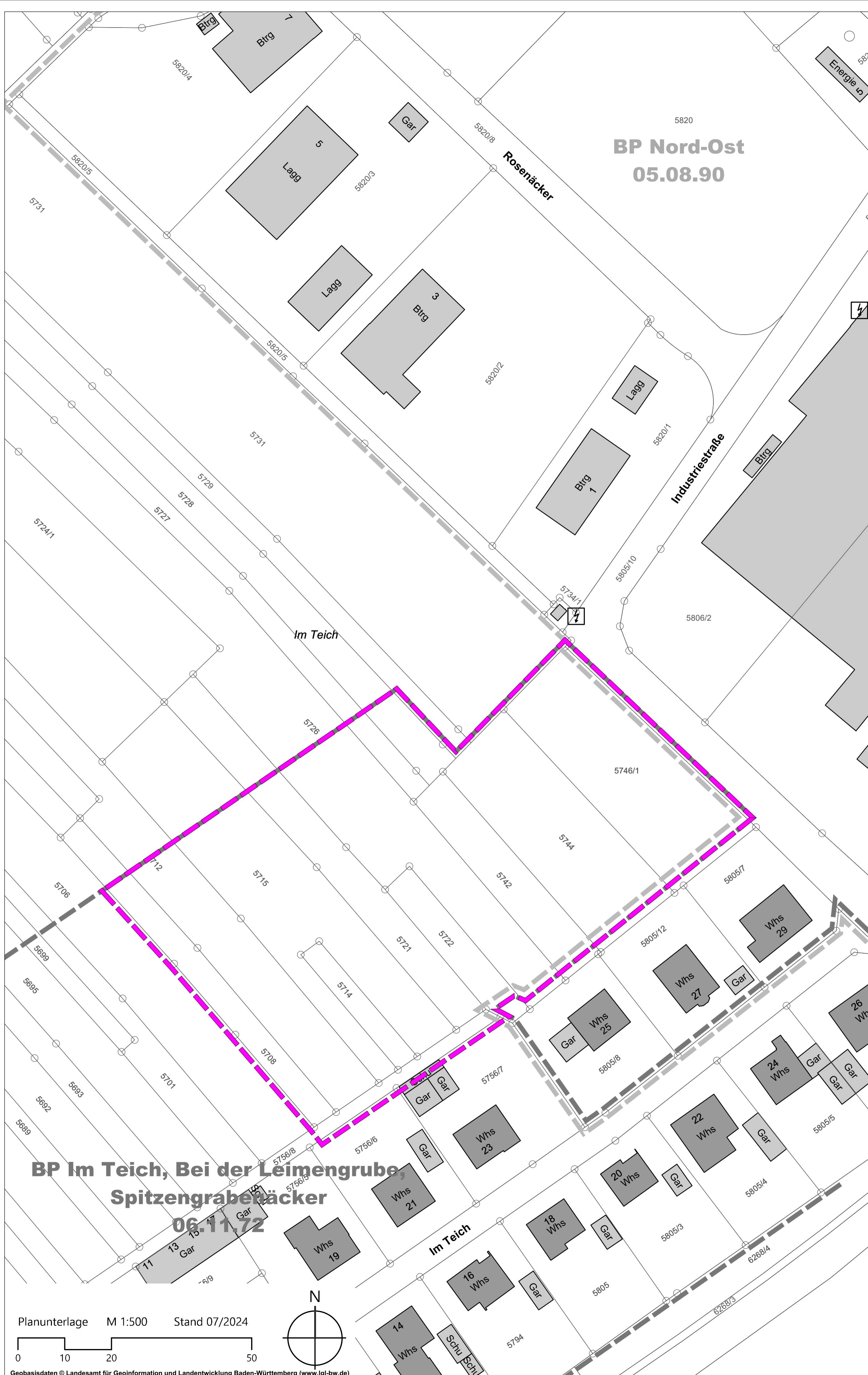
Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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



**BP Nord-Ost
05.08.90**

**BP Im Teich, Bei der Leimengrube,
Spitzengrabenäcker**

06.11.72

ZEICHENERKLÄRUNG

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker"
- 1.2 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker"
- 1.3 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Nord-Ost"

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

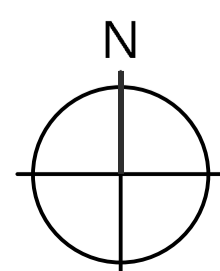
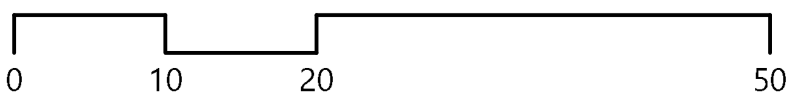
bearbeitet	07.01.2025	Gla/Cun	Gefertigt:	Anlage	2
gezeichnet	07.01.2025	Cun		Projekt Nr.	4083

Gemeinde: **Rosenberg**
 Ortsteil: **Rosenberg**
 Projekt: **Teilaufhebung Bebauungsplan "Im Teich, Bei der Leimengrube, Spitzengrabenäcker"**
 Planstand: **Vorentwurf**
 Maßstab: **1 : 500**

Die Gemeinde: _____
 Rosenberg, den _____
 Der Bürgermeister _____

IFK-INGENIEURE
Mosbach
www.ifk-mosbach.de

Planunterlage M 1:500 Stand 07/2024





Gemeinde Rosenberg

**Teilaufhebung Bebauungsplan
"Im Teich, Bei der Leimengrube,
Spitzengrabenäcker"**
Abgrenzungsplan

Aufgestellt: Mosbach, den 07.01.2025

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

