



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Im Teich II“

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.	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.	Plankonzept	6
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.2	Plandaten	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	13
7.5	Immissionen	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14
8.1	Zeitplan	14
8.2	Bodenordnung	14
8.3	Kosten und Finanzierung	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

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.

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.

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 Gewerbegebietes „Nord-Ost“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 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 Plangebietes beträgt ca. 2,3ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, 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 Plangebietes befindet sich die angrenzende Wohnbebauung des Wohn- und Mischgebietes „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 befindet 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 sind 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“ befindet 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 Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht der seit 06.11.1972 rechtskräftige Bebauungsplan „Bei der Leimengrube, Im Teich, Spitzengrabenäcker“. In diesem Bereich wird 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 Geltungsbereiches besteht bisher kein Bebauungsplan und 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 nachfolgende Abbildung zeigt, ist der Planbereich aufgrund der restriktiven freiraumbezogenen Vorgaben des gültigen Regionalplanes die einzige Zone für eine mögliche gewerbliche Entwicklung im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Neue, im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes von der Gemeinde 2022 angelegte neue Optionen für eine mögliche Gewerbeentwicklung am nördlichen bzw. westlichen Ortsrand von Rosenberg wurden vom Regionalverband nicht berücksichtigt.

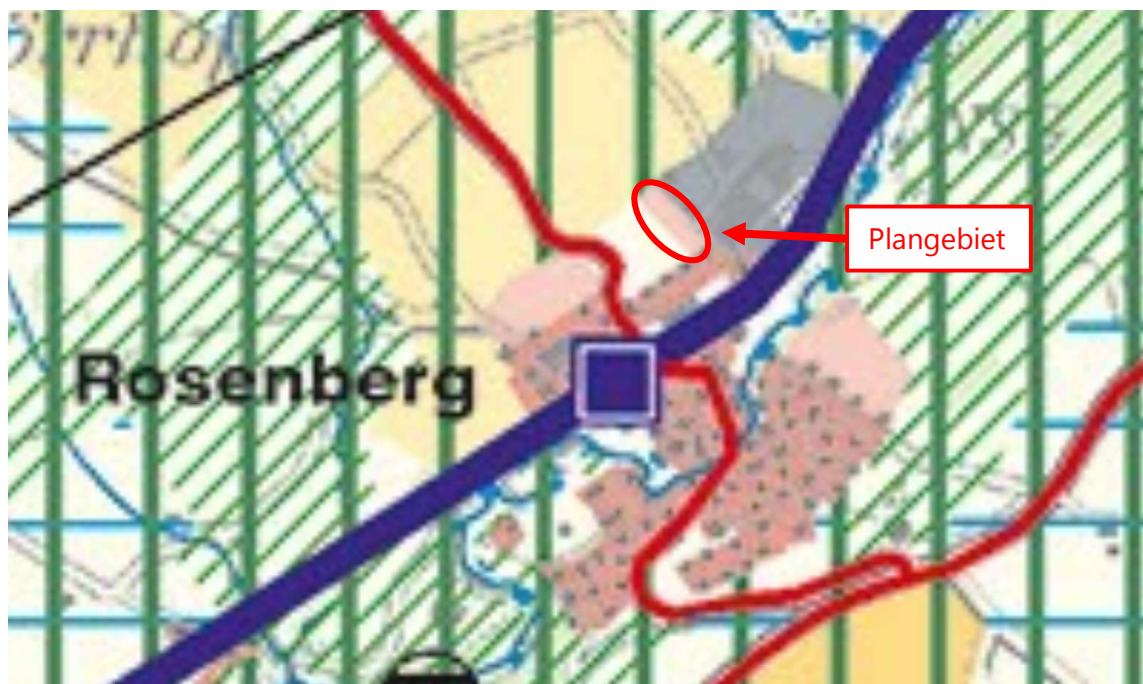


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes 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. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung der aktuellen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die frühzeitige Beteiligung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fand bereits im Zeitraum vom 22.05.2023 bis 30.06.2023 statt. Ein Abschluss des Verfahrens wird im Jahr 2025 angestrebt.

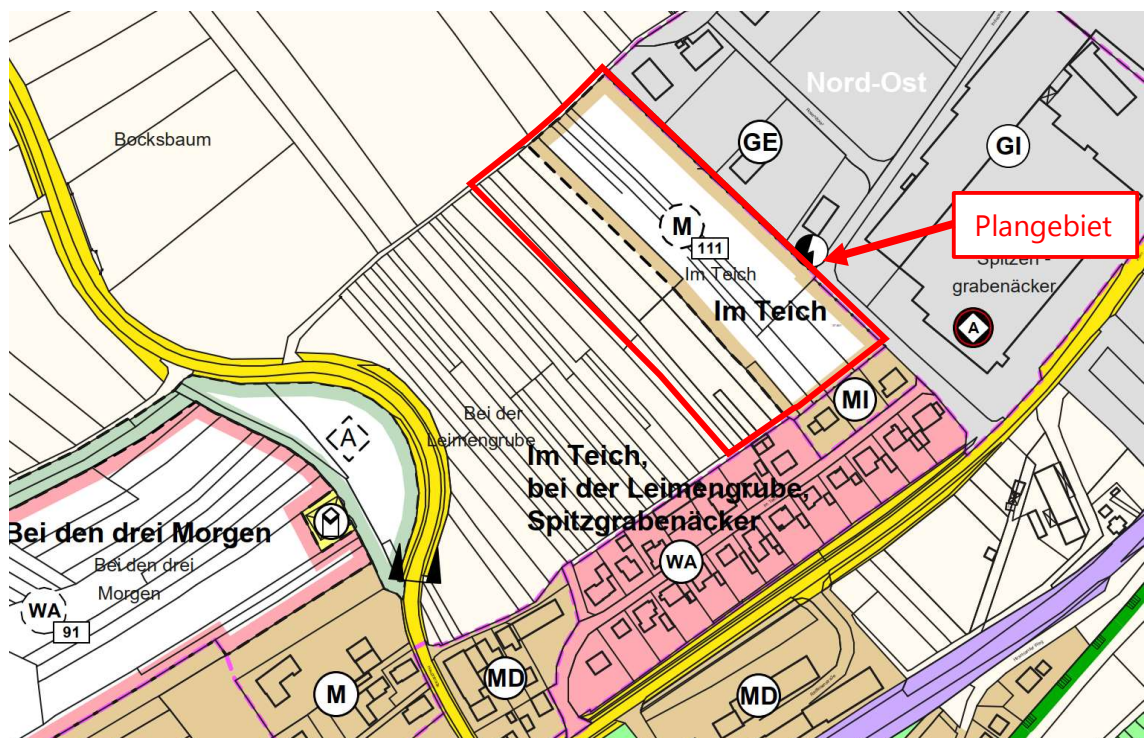


Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK Ingenieure)

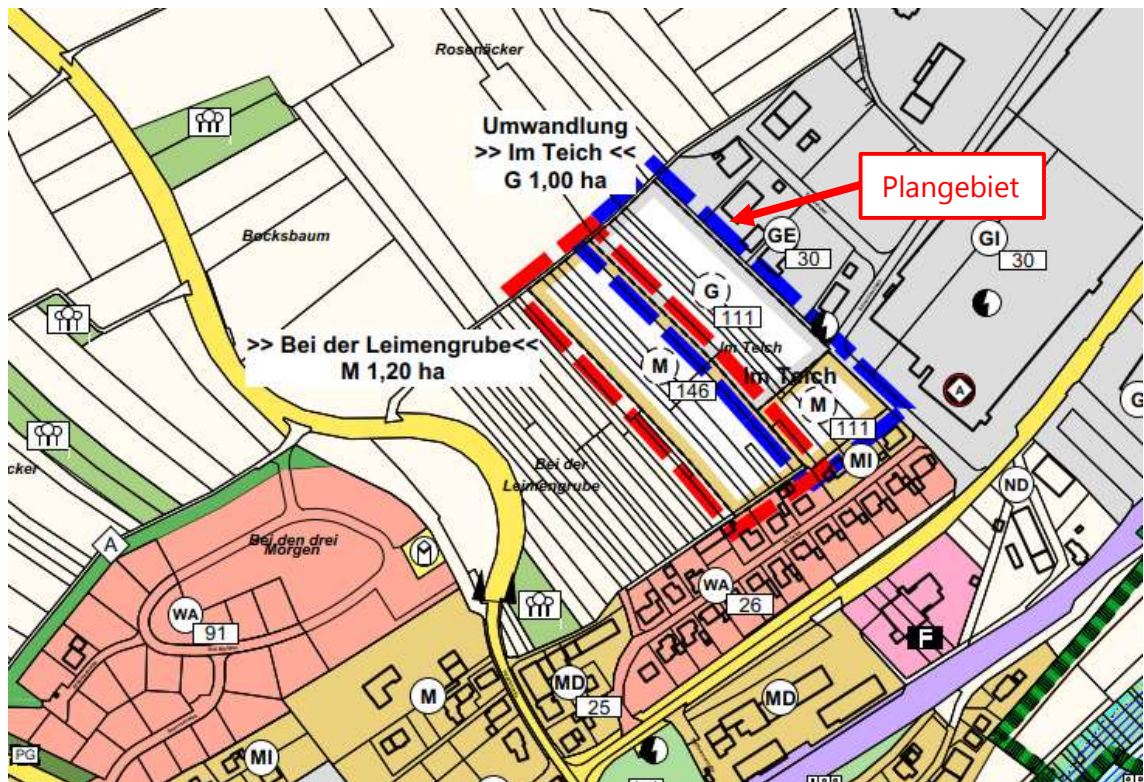


Abb. 5: Auszug aus dem aktuellen Ortslageplan der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: IFK Ingenieure)

4.3 Schutzgebiete

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

5. Plankonzept

5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

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 Haupteerschließung 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 vorgesehen, welche die beiden südwestlichen Grundstücke erschließt. Hier wurde ebenfalls eine Straßenraumbreite von brutto 6,00 m vorgesehen. Hier erfolgt jedoch keine separate Ausweisung eines Gehweges. 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 Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungsnetze der Ortslage erfolgen.

Entwässerungskonzept

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser soll hierbei in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der „Industriestraße“ eingeleitet werden. Das unverschmutzte Wasser der Dachflächen soll über einen Regenwasserkanal in Richtung des Vorfluters, in die „Kirnau“ eingeleitet werden. Hierfür soll der bestehende Durchlass unter der bestehenden Bahnlinie verwendet werden. Vor Einleitung in die „Kirnau“ soll eine Retention vorgenommen werden.

Am nördlichen Gebietsrand wird eine Grünfläche festgesetzt, um den Belangen des Hochwasserschutzes durch Starkregen Rechnung zu tragen.

Dies wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Löschwasserbedarf

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.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW im Zuge des Verfahrens zu ermitteln. Ziel ist es, den erforderlichen Bedarf über das künftige Leitungsnetz zu decken. Sofern dies nicht möglich ist, sind im Plangebiet oder dessen Umfeld ergänzend Löschwasserbehälter zu realisieren und die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern.

5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	22.943 m ²	100,0 %
Nettobauland	20.123 m ²	87,7 %
davon: Mischgebiet	11.176 m ²	48,7 %
Gewerbegebiet	8.947 m ²	39,0 %
Verkehrsflächen	2.530 m ²	11,0 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	2.286 m ²	10,0 %
Weg	142 m ²	0,6 %
Verkehrsgrün	102 m ²	0,4 %

Öffentliche Grünflächen 287 m² 1,3 %

6. Planinhalte

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

6.1 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 Plangebietes. 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 einem möglichst effektiven und hohen baulichen Nutzungsgrad erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für den Bereich des Gewerbegebietes. Im Bereich des Mischgebietes 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 Gewerbegebietes auf 12,00 m und im Bereich des Mischgebietes auf 10,00 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 Gewerbegebietes 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 2 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 Bebauungsplanes festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei 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.

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

- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung,
- 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 Plangebietes vorgesehen. Zusätzlich soll im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Einsaat erfolgen.

Weiterhin werden Pflanzbindungen zum Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur im Bereich des Gewerbegebietes festgesetzt.

Werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

6.2 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 einfügt, werden geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zugelassen. Für das geplante Mischgebiet wird ebenfalls, um eine ausreichende

Einbindung in die Bestandsbebauung zu gewährleisten geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-40° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. 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 Materialien 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 ausgestattete Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

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.

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.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 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 Wärmeinseleffektes 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 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.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Nordosten bzw. Osten gleichmäßig abfallenden Hang.

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Fuß eines nach Nordosten bzw. Osten abfallenden Hanges nicht auszuschließen. Mit aus höhergelegenen Hanglagen im Westen bzw. Nordwesten einströmenden Starkregen ist daher zu rechnen.

Hinsichtlich des Auftretens möglicher Starkregenereignisse werden infolge der Hanglage des Plangebiets und des direkt nördlich angrenzenden Landschaftsraums zusätzliche Schutzmaßnahmen getroffen. Das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser soll durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abfangen und abgeleitet werden.

Eine Gefährdung durch Hochwasser ist am Planstandort nicht gegeben. Es befinden sich keine Überschwemmungsflächen bzw. Überschwemmungsgebiete im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung.

7.5 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“.

Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Süden und am westlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine immissionschutzrechtlich 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 Saarlandes 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.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2026 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

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

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt.

Eine genaue Angabe zu den zu erwartenden Erschließungskosten ist erst nach Ausarbeitung der Entwurfsplanungen zum Straßenbau, Kanalbau und Wasserversorgung möglich.

Aufgestellt:

Rosenberg, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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