



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Krappenacker“

Gemarkung Sindolsheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.04.2017/10.04.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie 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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Plandaten	6
5.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.4	Standortalternativenprüfung	6
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz	13
7.4	Immissionen	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die im Plangebiet ansässige Firma Meisel Montagetechnik GmbH & Co. KG ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Zur Sicherung ihrer Zukunftsfähigkeit ist daher angrenzend an den jetzigen Standort die Erweiterung durch den Bau einer neuen Gewerbehalle geplant.

Bereits die bestehende Halle befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die geplante Erweiterung wird zur planungsrechtlichen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie der Sicherung und Stärkung eines örtlichen Gewerbebetriebes.

2. Verfahren

Zur rechtlichen Sicherung des bestehenden Firmengebäudes und der geplanten Erweiterung war in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis zunächst beabsichtigt, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen. Hierfür hat der Gemeinderat der Gemeinde Rosenberg in öffentlicher Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung beschlossen und diese für die weiteren Verfahrensschritte freigegeben. Vom 31.10. bis 02.12.2016 wurde die Einbeziehungssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; zeitgleich wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange gehört.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Verband Region Rhein-Neckar können diese Verfahrensart laut deren im Zuge der gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Behördenbeteiligung zur Einbeziehungssatzung abgegebenen Stellungnahme nicht mittragen. Daher ist für das Plangebiet „Krappenacker“ die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nicht ausreichend und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Rosenberg hat demgemäß in öffentlicher Sitzung am 17.01.2017 aufgrund von § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ vom 26.01.2016 sowie aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Krappenacker“ beschlossen.

Von der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Da für die Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ bereits eine Anhörung erfolgte und sich durch die Umstellung des Verfahrens am Inhalt der Planung nichts verändert, kann nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

somit für den Bebauungsplan „Krappenacker“ im direkten Anschluss die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Sindolsheim direkt an der L 518 - Kirnautalstraße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 4204 (teilweise), 4205 (teilweise) und 4204/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,82 ha.

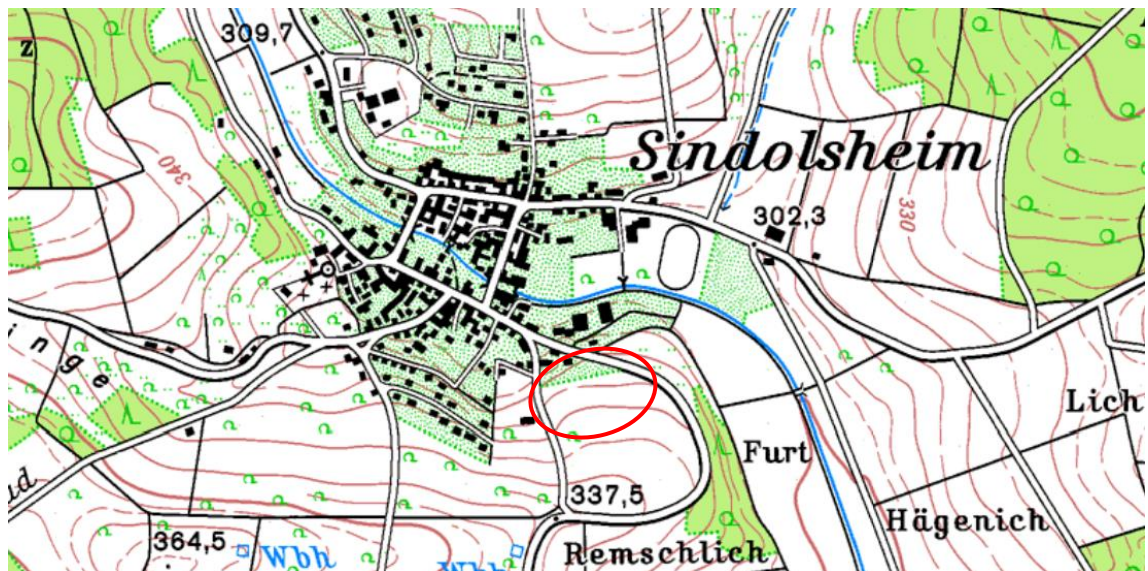


Abb. 1: Auszug aus der TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich auf Flst. Nr. 4204/1 die bestehende Gewerbehalle mit entsprechender Hoffläche. Am Westrand befindet sich ein geschütztes Biotop; östlich daran angrenzend stehen 6 angepflanzte Bäume, am Ostrand des Flst. wurden 4 Bäume gepflanzt. Das Flst. Nr. 4204 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von ca. 318 m+NN auf 311 m+NN.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Krappenacker (Flst. Nr. 4205). Diese schließt direkt an die L 518 - Kirnautalstraße an.

Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich die Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Ortslage Sindolsheim. In ca. 80 m Entfernung liegt in westlicher Richtung das allgemeine Wohngebiet „Hinterm Tannengarten“.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002 und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu beachten:

Die Gemeinde Rosenberg zählt laut Landesentwicklungsplan zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Heilbronn - Neckarsulm (- Adelsheim/Osterburken) - Tauberbischofsheim (- Würzburg) sowie an der großräumigen Entwicklungsachse (Kaiserslautern) - Grünstadt - Frankenthal (Pfalz) - Ludwigshafen am Rhein - Mannheim - Heidelberg - Eberbach - Mosbach - Adelsheim/Osterburken (- Tauberbischofsheim).

Gemäß Plansatz 3.3.1 (Grundsatz) des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Wirtschaft des Landes in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen. Ebenso sind durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten (Plansatz 3.3.4 Grundsatz).

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist für das Plangebiet ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ aus. In den Vorbehaltsgebieten soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung mit anderen Raumansprüchen ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (zu Plansatz 2.3.1.3 (G)).

Laut den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung steht jeder Kommune eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Dabei ist die Flächenvorsorge vorrangig zur Eigenentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft (Eigenbedarf) an den potenziellen Erfordernissen der ortsansässigen Unternehmen zu orientieren. Dies gilt auch für Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener und zukünftiger Standorte (Plansatz 1.5.2.1 (Z)).

Die Flächen sollen unmittelbar an die bestehende Bebauung anknüpfen und so die Zersiedlung des Freiraums eindämmen und zu einer wirtschaftlichen Auslastung vorhandener Infrastruktur beitragen (zu Plansatz 1.5.1.2 (G)).

Die geplante gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des Plangebiets greift einerseits in ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ein, andererseits soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der bereits bestehenden Nutzung im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft als gering eingestuft. Die Planung entspricht ansonsten den Zielen der Raumordnung.



Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Osterburken“ verfügt über einen mit Datum vom 16.03.1982 genehmigten Flächennutzungsplan, dessen 1. Fortschreibung am 24.03.2000 rechtswirksam wurde. Darin wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

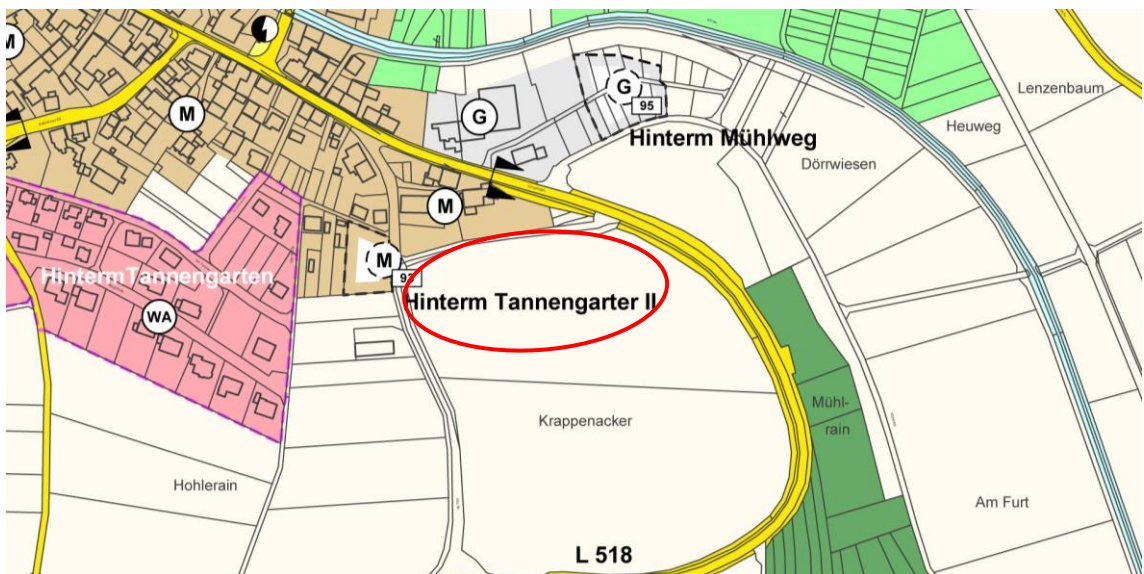


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Osterburken (Quelle: IFK Ingenieure)

4.3 Schutzgebiete



Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

NSG/LSG/FFH/EU-Vogelschutzgebiete/WSG/Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Natur-, Landschaftsschutz-, FFH-, EU-Vogelschutz- oder Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt auch nicht in oder in der Nähe eines Überschwemmungsgebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope

Am West- und Nordrand des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Schlehenhecke am südöstlichen Ortsrand von Sindolsheim“ mit einer Fläche von ca. 150 m². Das Biotop befindet sich auf den Flst. Nr. 4204/1, 4205 sowie 4206.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll neben der bereits bebauten Fläche auf Flst. Nr. 4204/1 eine Erweiterungsmöglichkeit in östlicher Richtung schaffen und den gesamten Planbereich planungsrechtlich sichern.

Die geplante Halle soll über einen überdachten Verbindungsgang an die bestehende Halle anschließen.

Am südlichen, östlichen und nördlichen Plangebietsrand ist zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Gebiets die Pflanzung einer 5 m bzw. 10 m breiten Hecke mit Streuobstbäumen vorgesehen. Das am West- und Nordrand des Plangebiets befindliche Biotop sowie die mit Bäumen bestandene Grünfläche werden als Fläche zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch soll das Biotop auch künftig vor einer Inanspruchnahme geschützt werden.

5.2 Plandaten

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	8.200 m ²	
Nettobauland	7.427 m ²	90,6 %
Verkehrsflächen	478 m ²	5,8 %
davon: Straßenfläche	153 m ²	32,0 %
Grasweg	325 m ²	68,0 %
Grünflächen	295 m ²	3,6 %

5.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher an der nördlichen Grundstücksgrenze über die Straße Am Krappenacker und bindet direkt an die L 518 - Kirnautalstraße an.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze der Firma Meisel Montagetechnik GmbH & Co. KG.

5.4 Standortalternativenprüfung

Die ortsansässige Firma Meisel Montagetechnik GmbH & Co. KG besteht seit 2011 am heutigen Standort. Zur Sicherung des Firmenstandorts und zukunftssträchtigen Weiterentwicklung wird eine Erweiterung notwendig. Aufgrund der bestehenden Lage am Ortsrand von Sindolsheim mit direkter Anbindung an die L 518 - Kirnautalstraße stellt der derzeitige Standort die einzige wirtschaftliche und logistisch sinnvolle Möglichkeit für die Firmenerweiterung dar.

Durch die Erweiterung in Richtung Osten wird zudem die schützenswerte Wohnbebauung im ca. 100 m entfernten Wohngebiet nicht weiter beeinträchtigt.

Der Standort ist insbesondere deshalb für die Erweiterung geeignet, da dort:

- eine ausreichende Flächengröße verfügbar ist,
- ein geringer technischer Erschließungsaufwand entsteht sowie
- eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden ist.

Die nördlich der L 518 gelegene geplante Gewerbefläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Mühlgärten“ dient der geplanten Erweiterung der im dortigen Gebiet ansässigen Firma. Eine teilweise Verlagerung der Firma Meisel Montagetechnik in dieses Gebiet ist daher nicht möglich. Ebenso würden die internen Arbeitsprozesse an zwei getrennten Standorten wesentlich höhere Aufwendungen erfordern.

Alternative Standorte kommen daher nicht in Frage.

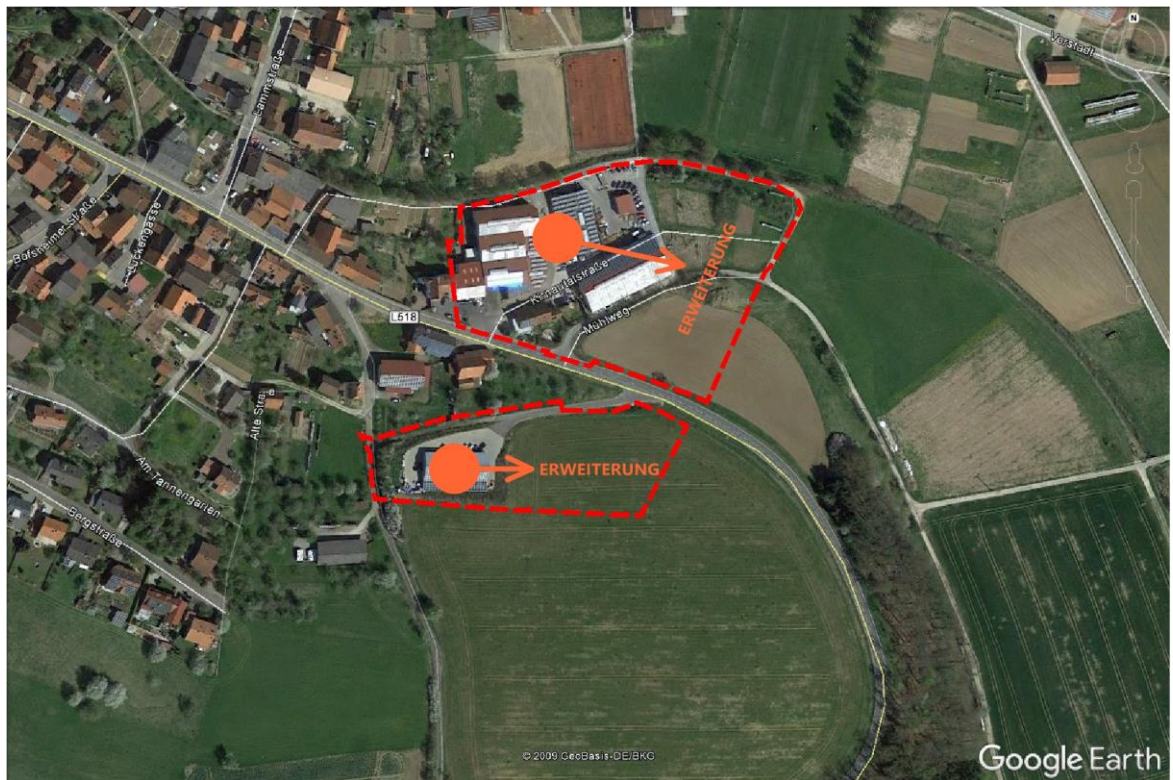


Abb. 5 Übersicht geplante Erweiterungsvorhaben (Quelle: GoogleEarth, Darstellung: IFK-Ingenieure)

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 der bestehenden und geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es werden aufgrund der Lage angrenzend an den Ortskern lediglich Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung sowie weiter zu verarbeitenden oder weiterverarbeiteten Produkten als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebs. Damit wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe gesichert ist und die zentralen Ortslagen geschützt werden.

Um die angrenzende Bebauung der Ortslage vor weiteren Immissionen zu schützen, sind im Plangebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Damit soll eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet produzierendem und artverwandtem Gewerbe vorbehalten sein soll, werden im Plangebiet Werbeanlagen für Fremdwerbungen nicht zugelassen. Diese Werbeanlagen treten außerhalb der Stätte ihrer Leistung in Konkurrenz zur Eigenwerbung der hier ansässigen Betriebe mit ihren, i.d.R. angepassten Werbeauftritten.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Dabei bezieht sich die Gebäudehöhe auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. auf die ausgeführte EFH. Aufgrund der Hanglage ist es zulässig, die festgesetzte EFH um maximal 0,5 m zu überschreiten, Abweichungen nach unten werden aber generell zugelassen. Dies soll einerseits eine verträgliche Einbindung in den bestehenden Ortskern ermöglichen und andererseits auch den Übergang zur offenen Landschaft im Sinne einer abrundenden Bebauung schaffen, zudem soll dem Betrieb dadurch eine optimale innergebietliche Logistik ermöglicht werden.

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

Die geplante Werkshalle soll durch eine Überdachung mit der bestehenden Werkshalle verbunden werden, hierdurch entsteht ein langgezogener Baukörper. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird daher eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 120 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Das Baufeld umfasst dabei die Bestandsbebauung sowie die geplante Bebauung. Damit soll eine effektive Nutzung des Grundstücks ermöglicht, eine Einbindung in das Siedlungsgefüge hergestellt und ein verträglicher Übergang in die angrenzende Landschaft geschaffen werden.

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:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Dachbegrünung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenabstand von Zäunen

- Verpflanzung der vier Laubbäume auf der östlichen Böschung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Gebiets wird am südöstlichen Gebietsrand eine 5 m breite und im Osten eine 10 m breite Fläche für das Anpflanzen mit Heckenstreifen sowie vorgelagert als Übergang zur freien Landschaft mit mindestens 19 hochstämmigen, Obst- oder Laubbäumen festgesetzt.

Die im westlichen Geltungsbereich liegende, geschützte Schlehen-Feldhecke, die kleine Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie die Ruderalvegetation auf der nördlichen Böschung werden zum Schutz von Pflanzen und Tieren als Erhaltungsgebot festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften. Zur Einbindung des Plangebiets einerseits in den Ortskern und andererseits in die Landschaft werden daher insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächer, Einfriedigungen sowie Werbeanlagen aufgenommen.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Dachdeckung und Fassadengestaltung werden aufgrund der Lage am Ortsrand nur helle oder gedeckte Farben zugelassen. Extrem dunkle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben werden ausgeschlossen, ebenso grelle Signalfarben. Um dem Klimaschutzgedanken Rechnung zu tragen, ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig. Die Beschichtung muss geeignet sein, das Metall dauerhaft vor Korrosion zu schützen.

Einfriedungen

Zur Gewährleistung einer landschaftsverträglichen Einbindung des Firmengeländes werden nur Zäune bis max. 2,0 m Höhe sowie frei wachsende Hecken zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist dabei nicht gestattet.

Aufgrund der Lage angrenzend an Wegegrundstücke und landwirtschaftliche Flächen ist zur Sicherung der Bewirtschaftung mit Einfriedigungen (Zäune, Hecken) ein Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen einzuhalten.

Werbeanlagen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand direkt angrenzend an die freie Landschaft werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht im Plangebiet nicht zugelassen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Anbauverbotszone

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Insektenschonende Beleuchtung.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatzflächen.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten.
- Bodenabstand von Zäunen
- Verpflanzung der vier Laubbäume auf der östlichen Böschung.
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten.
- Flächen für das Anpflanzen.
- Erhaltung des Biotops und von Bäumen.
- Schonender Umgang mit Boden.

Nach den Bestandserhebungen durch das Büro für Umweltplanung - Simon sind hinsichtlich der Schutzgüter folgende planbedingte Beeinträchtigungen zu erkennen:

- Die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.
- Bezüglich der Schutzgüter Boden und Grundwasser werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ermöglicht. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz errechnet für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 21.452 Ökopunkten.

- Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht vor allem durch die Einsaat und der Bepflanzung der randlichen Flächen für das Anpflanzen ein Biotopwertüberschuss von 8.164 Ökopunkten.

Der Überschuss kann dem Defizit beim Schutzgut Boden angerechnet werden. Es verbleibt ein **Kompensationsdefizit von insgesamt 13.288 Ökopunkten**. Das verbleibende Defizit wird durch folgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen:

- Entfernen eines Querbauwerks und Ersetzen mit Schüttsteinrampe an der Kirnau.

Unmittelbar westlich und zum Teil noch innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Schlehenhecke am südöstlichen Ortsrand von Sindolsheim“ (Biotop Nr. 6522-225-0077). Es wurde deshalb von der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt. Der Ausnahme wurde von der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Feldhecke liegt innerhalb einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sie wird flächenmäßig vollständig erhalten; ein ausreichender Abstand zur Bebauung und anderen Nutzungen stellt sicher, dass auch keine randlichen Beeinträchtigungen entstehen. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

Weitere Einzelheiten können der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Europäische Vogelarten

Bei einer Begehung des Gebietes am 26.03.2016 konnten insgesamt zehn Vogelarten erfasst werden, die wahrscheinlich innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs brüten. Insgesamt werden aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen im Gebiet 24 Arten als potentielle Brutvögel bewertet. Die Mehl- sowie die Rauchschwalbe sind potentielle Nahrungsgäste im Gebiet.

Die Rote Liste bewertet vierzehn der Brutvogelarten mit c4. Das heißt, es gibt bei ihnen keine deutlichen Bestandsab- oder -zunahmen und sie sind auch nicht sehr selten. Neun der Brutvogelarten stehen auf der Vorwarnliste und werden deshalb mit b3 bewertet. Bei den an sich nicht seltenen Arten sind starke Bestandsabnahmen oder starke Arealverluste zu beobachten. Die Feldlerche wird mit a3 bewertet, die Bestandsrückgänge oder Arealverluste bei der an sich nicht seltenen Art werden als sehr stark bewertet.

Für Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen oder überfliegen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten.

Um die Verletzung und Tötung von Vögeln und eine Störung von Vögeln, die im Geltungsbereich brüten, oder die Zerstörung von Nestern mit Eiern zu vermeiden, ist im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten für das geplante Vorhaben die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Um Bruten am bestehenden Gebäude zu vermeiden, sind im Anbaubereich Nischen und Öffnungen außerhalb der Brutzeiten abzudecken oder zu verschließen.

Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt. Durch die näher rückende Bebauung verschieben sich Brutreviere möglicherweise geringfügig, gehen jedoch nicht verloren.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Mit Ausnahme der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhangs IV nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen, bzw. betroffen sein können.

- Zauneidechsen

In der Schlehen-Feldhecke und auf den Böschungen um das bestehende Gewerbegebäude kann aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen der Zauneidechse zunächst nicht sicher ausgeschlossen werden. Die Böschungen sind jedoch überwiegend nord- und zum Teil westexponiert und damit nur wenig bzw. erst später am Tag besonnt.

Für die nördlich der Kirnautalstraße angrenzenden Flächen des Bebauungsplans „Mühlgärten“ wurde eine Untersuchung auf Zauneidechsen durchgeführt. Trotz einiger geeigneter Habitatstrukturen schließt der Gutachter nach ausführlicher Prüfung das Vorkommen von Eidechsen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Es kann daraus geschlossen werden, dass in den weniger als Lebensraum geeigneten Flächen des Bebauungsplans ebenfalls keine Eidechsen vorkommen.

Die östliche Böschung wird zwar für die Gebäudeerweiterung abgegraben. Die Vegetation wird hier im Zeitraum von Oktober bis Februar vollständig abgeräumt und ein erneuter Aufwuchs bis zum Baubeginn verhindert (siehe Vögel). Wegen der damit fehlenden Deckung werden sich dort bei Baubeginn keine Eidechsen aufhalten.

- Fledermäuse

Es sind sieben Fledermausarten im Landschaftsraum zu erwarten. Sie nutzen das Kirnautal im Umfeld von Sindolsheim mit Sicherheit bei der Jagd und beim Durchzug. Einige Arten nutzen bestimmt auch den Raum mit dem Geltungsbereich als Jagdhabitat. Durch die Gebäudeerweiterung gehen jedoch nur Ackerflächen und in geringem Umfang Ruderalvegetation verloren, die als Jagdhabitat eine geringe Bedeutung haben.

Winterquartiere und Bäume, in denen Wochenstubenquartiere sein könnten, gibt es im Gebiet nicht. Es ist zwar unwahrscheinlich, dass einzelne Fledermäuse am bestehenden,

relativ neuen Gewerbegebäude unter den Dachverkleidungen oder in sonstigen Nischen kleine Zwischenquartiere nutzen, kann aber nicht sicher ausgeschlossen werden.

Vom Anbau ist nur die schmale Ostseite des Gebäudes betroffen. Sollten sich dort überhaupt Fledermäuse aufhalten, werden diese bei Beginn des Gebäudeanbaus ausfliegen und im Umfeld, in Wohnhäusern, Scheunen und Bäumen zahlreich vorhandene Quartiermöglichkeiten ausweichen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Weitere Einzelheiten können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

7.3 Klimaschutz

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

Nach einer ersten Voreinschätzung stellen sich die Art und der Umfang der Planung aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich klimarelevant dar. Es werden zudem entlang des Gebietsrands Hecken und Streuobstbäume gepflanzt.

Möglichkeiten zur Kompensation

Um negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, wird überprüft, welche Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas festgesetzt werden können bzw. welche auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und begründbar sind.

Vorschlag von Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas gemäß Kommentar zum BauGB (Kohlhammer, Juli 2012)	Bewertung zum vorliegenden Bebauungsplan	
	Städtebaulich relevant	Städtebaulich nicht relevant
Gesamtfläche des Plangebietes		
Klimagerechte Festsetzung der Bauweise, Bebauungsdichte, der Höhe baulicher Anlagen und deren Stellung		x
Beschränkung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen		x
Freiflächen als Klimaschneisen		x
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien		x
Grünflächen		x
Wasserflächen		x
Flächen für die Landwirtschaft		x

Flächen für Wald		x
Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		x
Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen		x
Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen		x
Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	x	
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	x	

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, d.h. in diesem Fall ist das Gewicht als eher gering zu bewerten.

Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz. Die in Kap. 6.1 beschriebenen „klassischen städtebaulichen Festsetzungen“ führen bereits zu einer an die Umgebungsbebauung angepassten Bauweise und damit zu einer klimagerechten Bauleitplanung. Zur Berücksichtigung der Klimabelange werden zusätzlich die bestehende Grünfläche im Westen des Plangebiets sowie das dort bestehende Biotop und die Bäume zum Erhalt festgesetzt. Eine weitere Optimierung von Festsetzungen (z. B. der Bauweise oder Stellung baulicher Anlagen) im Hinblick auf den Klimaschutz wird deshalb nicht für sinnvoll erachtet.

Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II 1.1 festgesetzt, dass die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig ist. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen. Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

7.4 Immissionen

Im Zuge des Bauantrags zur bestehenden Halle wurde eine Lärmmessung durchgeführt. Ziel der Lärmmessung war die Ermittlung der im Betrieb vorhandenen Lärmgefährdung sowie die Erfassung der Lärmexposition an der Grundstücksgrenze.

Zur Erfassung der Lärmemissionen wurden an drei Messpunkten im Außengelände an den Grundstücksgrenzen zu unterschiedlichen Uhrzeiten und an unterschiedlichen Ta-

gen Messungen durchgeführt. Hierdurch sollte ein repräsentativer Querschnitt der üblicherweise vorkommenden Arbeiten erfasst werden. Die Messungen wurden bei geschlossenen Fenstern und Türen durchgeführt.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Tages-Lärmexpositionspegel ($L_{EX, 8h}$) wurden nach TRLV Lärm Teil 2, Nr. 9 (Technische Regeln zur Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung) in der Genauigkeitsklasse 2 ermittelt. In der Genauigkeitsklasse 2 beträgt die zu berücksichtigende Unsicherheit ± 3 dB.

Messort	Messzeit		$L_{EX, 8h}$ [dB(A)]	LpCPeak [db]
	Datum	Uhrzeit		
Messpunkt M3 Außengelände an Grundstücksgrenze im Bereich Hallentor	17.04.2015	20:00 Uhr	42	44
	17.04.2015	23:00 Uhr	41	43
	19.04.2015	23:00 Uhr	40	43
	20.04.2015	16:00 Uhr	42	44
Messpunkt M4 Außengelände an Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt	17.04.2015	20:00 Uhr	41	43
	17.04.2015	23:00 Uhr	40	42
	19.04.2015	23:00 Uhr	42	43
	20.04.2015	16:00 Uhr	41	43
Messpunkt M5 Außengelände an Grundstücksgrenze im Bereich Büro	17.04.2015	20:00 Uhr	42	43
	17.04.2015	23:00 Uhr	41	43
	19.04.2015	23:00 Uhr	41	43
	20.04.2015	16:00 Uhr	41	44

Gemäß der TA Lärm ist nachts ein Beurteilungspegel in Kern-, Dorf- und Mischgebieten von 45 dB(A) einzuhalten, einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Messungen ergaben, dass an den drei Messpunkten die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und keine nennenswerten Peaks vorhanden sind. Trotzdem sollten in den Abend und Nachtstunden die Fenster, Tore und Türen geschlossen bleiben um höhere Lärmimmissionen zu vermeiden.

Die Ergebnisse der Lärmermittlung dienen auch dem Bebauungsplan als Grundlage. Da die Erweiterung des Gewerbebetriebs in Richtung Osten geplant ist, also abgewandt von der bestehenden Bebauung, wird davon ausgegangen, dass sich die Immissionen im angrenzenden Dorfgebiet nicht wesentlich erhöhen.

Im Zuge des konkreten Bauantrags zur Firmenerweiterung muss die Einhaltung der Grenzwerte erneut nachgewiesen werden und es müssen evtl. Maßnahmen zur Lärm-minderung ergriffen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll bis Frühjahr 2017 abgeschlossen sein.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de