

Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Mühlgärten“

Gemarkung Sindolsheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 15.03.2017

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.	Plangebiet	1
2.1	Lage und Abgrenzung	1
2.2	Bestandssituation	2
2.3	Seitheriges Planungsrecht	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Vorgaben der Raumordnung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Schutzgebiete	5
4.	Plankonzept	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Plandaten	6
4.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
4.4	Standortalternativenprüfung	6
5.	Planinhalte	7
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
6.	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung	10
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
6.3	Klimaschutz	15
6.4	Immissionen	17
6.5	Hochwasser	17
7.	Angaben zur Planverwirklichung	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die im Plangebiet ansässige Firma Vogt GmbH 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.

Der Großteil der bestehenden Firmengebäude befindet sich im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Die zuletzt entstandenen Gebäude befinden sich allerdings teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Entwicklung sowie der geplanten Erweiterung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet fest. Hierdurch soll einerseits eine verträgliche Einbindung der Firma in das Ortsbild sowie den Landschaftsraum erzielt werden.

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

2. Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Sindolsheim und grenzt nördlich an die L 518 - Kirnautalstraße an.

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

1314, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1341, 1341/1, 1345, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 5185 (t), 5203 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,86 ha.

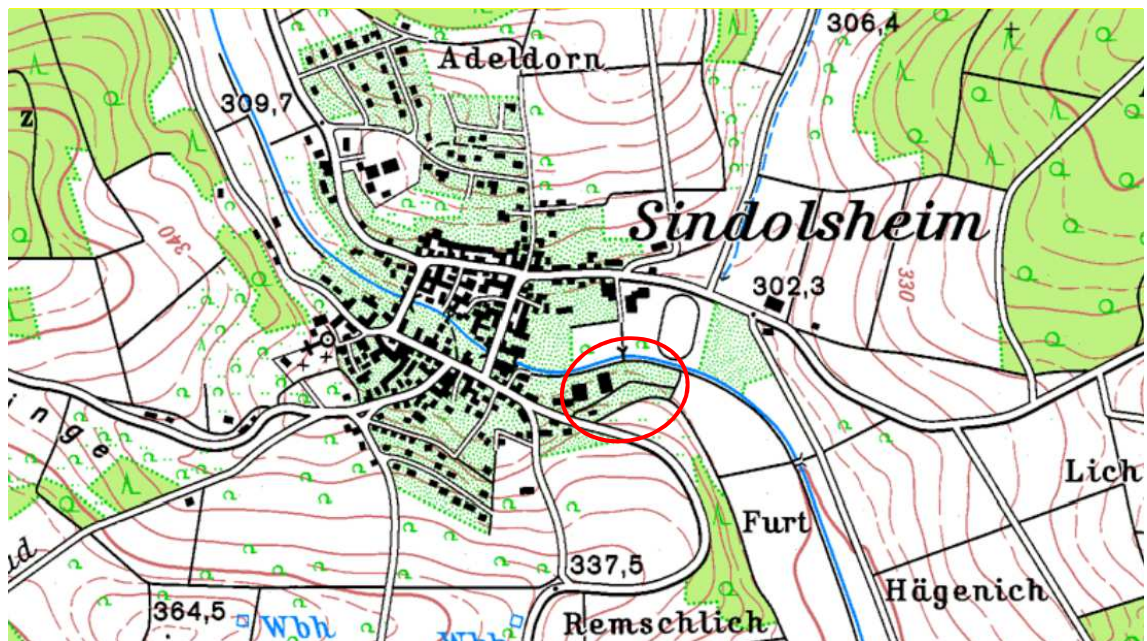


Abb. 1: Auszug aus der TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

2.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich auf den Flst. Nr. 1314, 1330, 1332, 1345 und 1353 die bestehenden Gewerbehallen mit entsprechenden Hofflächen sowie ein Wohngebäude mit Hausgarten. Entlang des Mühlwegs befindet sich auf Flst. Nr. 5185 ein geschütztes Biotop; das restliche Flurstück wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich des Mühlwegs gelegenen Flächen werden bestehende bzw. frühere Gartenparzellen extensiv bewirtschaftet und sind teilweise mit Obstbäumen bestanden (Flst. Nr. 1322).

Am Nordrand des Plangebiet verläuft die Kirnau mit z.T. uferbegleitenden Gehölzen und geschützten Biotopstrukturen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überflutungsbereich des HQ₁₀₀ der Kirnau.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von ca. 312 m+NN auf 301 m+NN.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das Wegegrundstück Flst. Nr. 1341/1 (Kirnautalstraße). Diese schließt direkt an die L 518 - Kirnautalstraße an.

Altlastensituation

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

2.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 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 einen Teil des Plangebiets eine gewerbliche Baufläche aus. Weitere restriktive Vorgaben bestehen im Planbereich nicht.

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 entspricht somit den Zielen der Raumordnung.



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

3.2 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 gewerbliche Baufläche Bestand und Planung sowie teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, der FNP wird im Parallelverfahren gemäß der Planungsabsicht geändert.

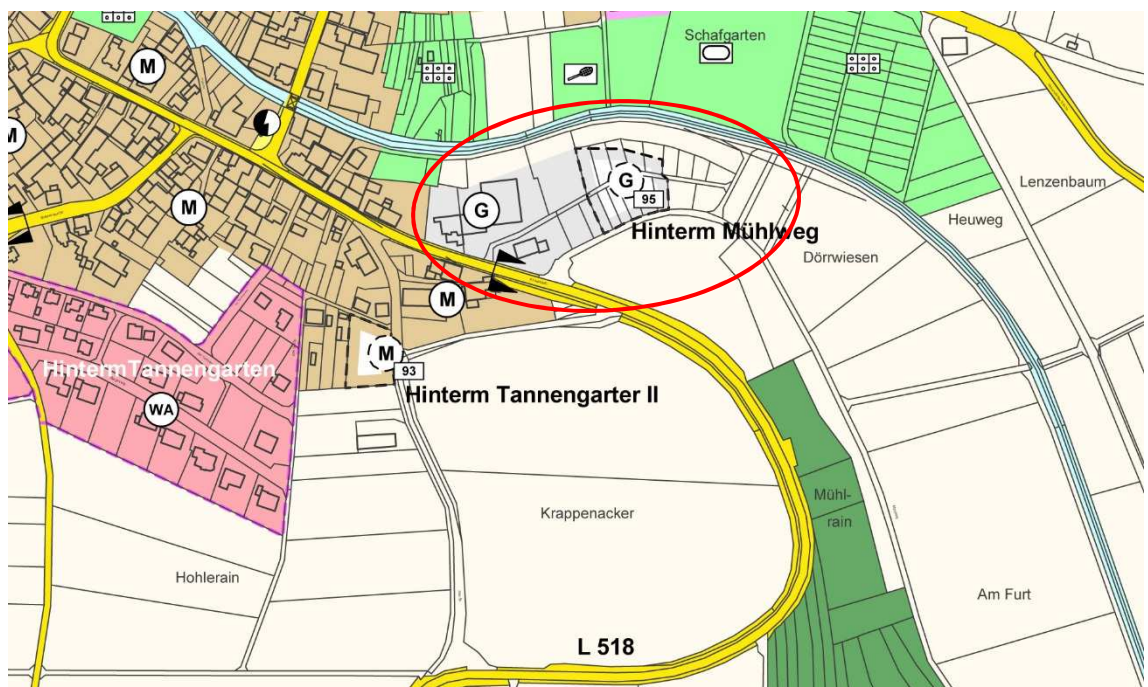


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Osterburken

3.3 Schutzgebiete

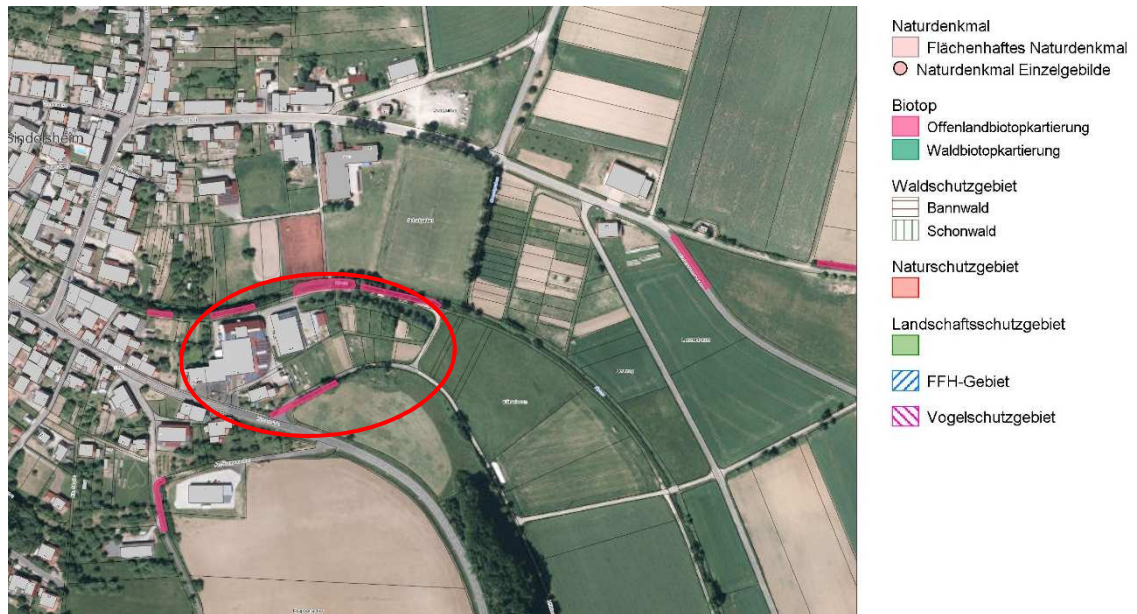


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

NSG/LSG/FFH/EU-Vogelschutzgebiete/WSG

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Natur-, Landschaftsschutz-, FFH-, EU-Vogelschutz- oder Wasserschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete - HQ₁₀₀

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich des HQ₁₀₀ der Kirnau.

Gesetzlich geschützte Biotope

Südlich des Mühlwegs befindet sich im Plangebiet das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der L 518 südöstlich von Sindolsheim“. Das Biotop entfällt durch die Umsetzung der Planung und wird durch die Anpflanzung einer 1.000 m² großen Hecke südöstlich des Plangebiets ausgeglichen.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich am Nordrand die gesetzlich geschützten Biotope „Auwaldstreifen an der Kirnau östlich von Sindolsheim“.

4. Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll neben der planungsrechtlichen Sicherung der bereits bebauten Flächen eine Erweiterungsmöglichkeit in östlicher Richtung schaffen. Dazu sollen direkt an die bestehende Bebauung sowie südlich des Mühlwegs weitere Bauflächen ausgewiesen werden.

Entlang der L 518 - Kirnautalstraße, am 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.

4.2 Plandaten

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	18.559 m ²	
Nettobauland	17.163 m ²	92,5 %
Verkehrsflächen	770 m ²	4,1 %
Private Grünfläche	626 m ²	3,4 %

4.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über L 518 - Kirnautalstraße bzw. den Mühlweg.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze der Firma Vogt GmbH.

Die Erweiterungsfläche wurde bei der Erstellung des AKP bereits berücksichtigt. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll über eine vorgeschaltete Retention (Zisterne) in die Kirnau eingeleitet werden. Entsprechende wasserrechtliche Anträge werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gestellt. Die Ableitung des Schmutzwassers soll über den bestehenden Anschluss an den Abwasserkanal erfolgen. Ein entsprechender Leistungsnachweis wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen dem Fachdienst Wasserwirtschaft zur fachtechnischen Prüfung vorgelegt.

4.4 Standortalternativenprüfung

Der Familienbetrieb Vogt Metallbau GmbH wurde vor 100 Jahren an diesem Standort gegründet. Ende der 40er Jahre übernahm der Vater des heutigen Inhabers die Firma Vogt Metallbau GmbH, vergrößerte und erneuerte diese. Im Jahr 1982 erfolgte in dritter Generation die Übernahme durch Schlossermeister Richard Vogt. Inzwischen ist die Firma Vogt Metallbau GmbH noch mehrmals vergrößert und modernisiert worden. Im September 2013 wurde der Betrieb um eine Pulverbeschichtung in einer weiteren Fertigungshalle erweitert.

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 eine zusätzliche Immissionsbelastung der angrenzenden Ortslage vermieden.

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.

Eine teilweise Verlagerung der auf der gegenüberliegenden Seite der L 518 bestehenden Firma in das Gebiet „Mühlgärten“ ist nicht möglich, da die Fläche für die Erweiterung der Fa. Vogt erforderlich ist. Ebenso würden die internen Arbeitsprozesse an zwei getrennten Standorten für diese Firma wesentlich höhere Aufwendungen erfordern.

Alternative Standorte kommen nicht in Frage.

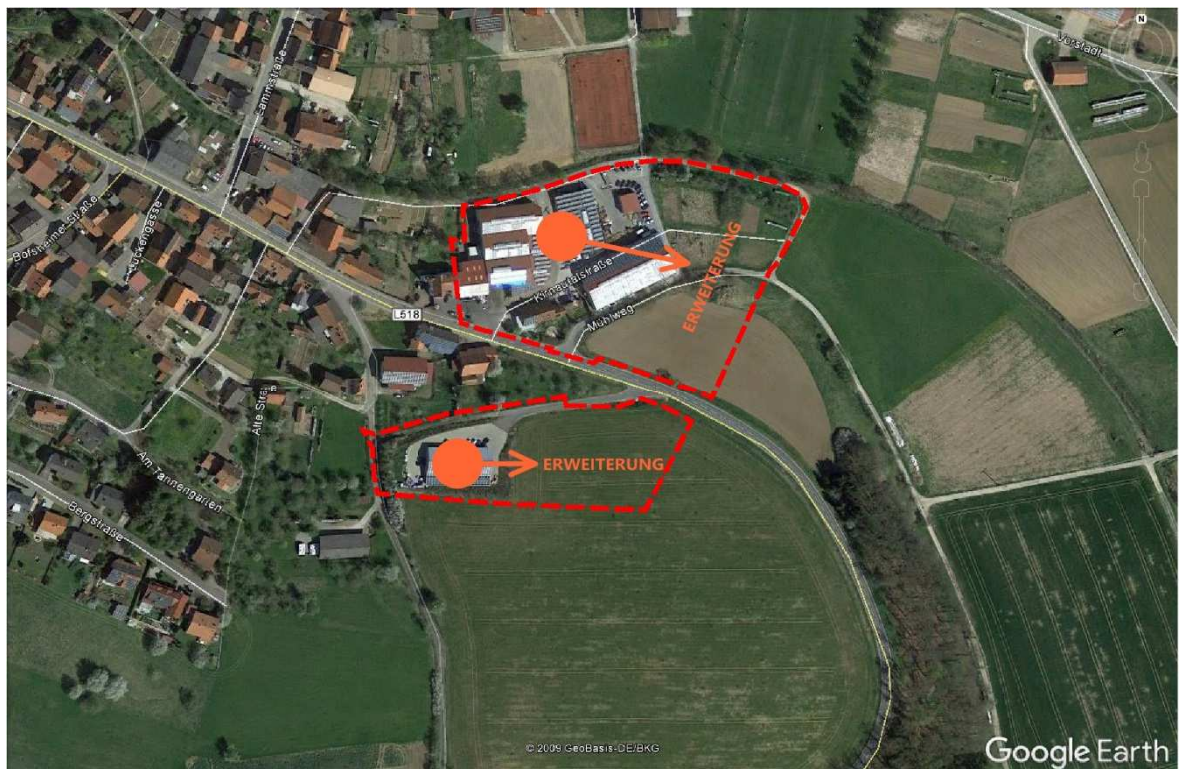


Abb. 5 Übersicht geplante Erweiterungsvorhaben (Quelle: GoogleEarth, Darstellung: IFK-Ingenieure)

5. Planinhalte

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

5.1 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. Zudem werden ausnahmsweise

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist jedoch Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung sowie weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebs. Damit wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe gesichert ist.

Um die angrenzende Bebauung der Ortslage vor weiteren Immissionen zu schützen sind im Plangebiet Tankstellen, 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.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds werden im Plangebiet Werbeanlagen für Fremdwerbungen nicht zugelassen.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 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 aufgrund der teilweisen Lage im HQ₁₀₀ bis maximal 0,5 m über der HQ₁₀₀-Wasserspiegellage 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

Aufgrund der Lage am Ortseingang und der geringen Flächengröße, wird für das südöstliche Baufeld eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet; die Länge darf höchstens 50 m betragen. Für das nördliche Baufeld wird, um der im Plangebiet ansässigen Firma größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 100 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch großzügige Baugrenzen. Damit soll eine effektive Nutzung des Grundstücks ermöglicht und eine Einbindung in das Siedlungsgefüge hergestellt werden. Das Baufeld umfasst daher auch die Bestandsbebauung.

Stellplätze und Garagen

Um der Firma Vogt eine optimale Grundstückausnutzung zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der firmeninternen Logistik, werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Kirnau und des daraus resultierenden hochwassergefährdeten Bereichs des HQ₁₀₀, wird die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Grundstücksbereichen entlang der Kirnau ausgeschlossen. Hierdurch soll eine Versiegelung dieser sensiblen Bereiche entlang der Kirnau vermieden 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

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Der Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in die Einbeziehungssatzung aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften. Zur Einbindung des Plangebiets einerseits in die Ortslage 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 grelle, extrem dunkle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ausgeschlossen. Um dem Klimaschutzgedanken Rechnung zu tragen, ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

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.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

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.

Da das Plangebiet teilweise im Einflussbereich des HQ₁₀₀ liegt, werden entlang der Kirnau keine Einfriedungen zugelassen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Geländeabfangung sind unter Berücksichtigung des HQ₁₀₀ nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies soll bei Hochwasser einen ungehinderten Abfluss ermöglichen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Lage im HQ₁₀₀

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurden 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.
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung.
- 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 Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.
- Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann ein Teil des Eingriffs durch die randliche Eingrünung des Gebietes mit Heckenstreifen und Obstbäumen in den Flächen für das Anpflanzen ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 21.106 Ökopunkten.
- Im Schutzgut Boden beträgt das Defizit 51.524 Ökopunkte.

Das verbleibende **Gesamtdefizit von 72.630 Ökopunkten** wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Maßnahmen die dem Schutzgut Boden zu Gute kommen, gleichen dabei auch Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser aus.

Zum Ausgleich sind Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Kirnau vorgesehen. Dabei sollen Querbauwerke entfernt und damit die Durchgängigkeit des Gewässers verbessert werden. Die Umsetzbarkeit der Maßnahmen wird derzeit geprüft. Sie werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.

Südöstlich entlang des Mühlwegs liegt der geschützte Biotop „Feldhecke an der L 518 südöstlich von Sindolsheim“ (Biotop Nr. 6522-2250-076). Das Einbeziehen von gesetzlich geschützten Biotopen in einen Bebauungsplan ist grundsätzlich unzulässig; der Bebauungsplan würde damit gegen höherrangiges Recht verstoßen. Zudem sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten. Es wird deshalb von der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

Die Hecke mit einer Größe von rd. 540 m² liegt in einer Gewerbefläche für Stellplätze und wird für die Bebauung gerodet. Es wird ein Ausgleich für den Verlust des geschützten Biotops erforderlich. Die Ausgleichspflanzung soll im Flst. Nr. 5185 durchgeführt werden.

Vor der Rodung des geschützten Biotops werden zwei Flächen auf insgesamt rd. 1000 m² mit gebietsheimischen Gehölzen bepflanzt.

Eine 10 m breite und rd. 750 m² große Hecke wird entlang des südwestlichen Rands der Ackerfläche gepflanzt. Im Südosten wird zur Erweiterung des Feldgehölzes ein rd. 250 m² große Fläche bepflanzt.

Die Pflanzung auf nahezu doppelter Fläche überbrückt den zeitweisen Verlust der Lebensraum-funktionen der geschützten Hecke („Timelag-Zuschlag“).

Für die nördlich angrenzenden Teilflächen des geschützten Biotops „Auwaldstreifen an der Kirnau östlich von Sindolsheim“ (Biotop Nr. 6522-2250-076) werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich sind entweder bereits bebaut oder es verbleibt ein Puffer zur geplanten Bebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit dem Erhalt einer Obstbaumreihe.

Weitere Einzelheiten können den umweltbezogenen Gutachten bzw. dem Umweltbericht entnommen werden.

6.2 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. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung - Simon durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Europäische Vogelarten

Bei zwei Begehungen im Juni und Juli 2016 konnten insgesamt 19 Vogelarten erfasst werden, die potentiell im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung brüten können. Davon wurden zehn innerhalb und neun im Umfeld des Geltungsbereichs erfasst. Insgesamt werden auf Grund der vorliegenden Habitatstrukturen im Gebiet 33 Arten als potentielle Brutvögel bewertet.

Im Geltungsbereich sind es insbesondere die Feldhecke mit zum Teil alten Obstbäumen am Mühlweg und die Obstbaumreihe und das Feldgehölz im Nordosten, die von Frei- und Höhlenbrütern zur Brut genutzt werden können. An den Gebäuden können zudem auch Halbhöhlen- und Nischenbrüter wie die Bachstelze, der Hausrotschwanz oder der Haussperling brüten. Bodenbrüter wie die Goldammer oder der Zilpzalp finden am ehesten im Feldgehölz oder der Feldhecke aber auch in den Ruderalflächen geeignete Brutmöglichkeiten. Außerhalb des Geltungsbereichs sind vor allem die Ufergehölze der Kirnau, ein Wäldchen südöstlich sowie Gärten und Obstbaumbestände in der Siedlung für Vögel von Bedeutung. Die Feldlerche wurde in einer Wiese östlich und in den Ackerflächen südlich des Geltungsbereichs nachgewiesen. Sechs Arten wurden als Nahrungsgäste erfasst, weitere acht Arten werden als potentielle Nahrungsgäste bewertet.

Die Rote Liste bewertet 20 der Brutvogelarten mit c4. Das heißt, es gibt bei ihnen keine deutlichen Bestandsab- oder -zunahmen und sie sind auch nicht sehr selten. Zwölf 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.

Für Vögel die im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung brüten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten. Mit dem Verlust der Höhlenbäume in der Feldhecke, geht aber mindestens ein Brutrevier der Blaumeise verloren. Das Angebot an Ausweichmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist gering. Um im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten, werden für die Höhlenbrüter vor der Rodung der Bäume vorsorglich zwei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Meisen und Kleiber aufgehängt (CEF-Maßnahme). Sie sollen in den Ufergehölzen der Kirnau und/oder dem Obstbaumbestand südlich des Geltungsbereichs aufgehängt werden. Die Nisthilfen werden unterhalten, bis an den Obst- und Laubbaumpflanzungen an den Rändern des Baugebietes geeignete Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter entstanden sind.

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

Zauneidechse

Im Geltungsbereich gibt es Habitatstrukturen, die insgesamt eine Lebensstätte von Zauneidechsen sein können. Dies sind insbesondere die Böschungen mit Ruderalvegetation und Gehölzen am Mühlweg und die Ruderalflächen mit Holzablagerungen. Aber auch im Obstbaumbestand auf Ruderalvegetation mit Gehölzschnitt und Holzstößen und an der Erdmiete im Bereich der Feldhecke gibt es für Zauneidechsen interessante Strukturen.

Bei den Begehungen konnten im Geltungsbereich und direkten Umfeld jedoch keine Eidechsen nachgewiesen werden.

Der Gutachter schließt daraus, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Er vermutet, dass die Vegetation im Sommerhalbjahr insgesamt zu hoch und die Flächen daher für Zauneidechsen als Lebensstätte ungeeignet sind. Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Großer Feuerfalter

Im Naturraum ist ein Vorkommen des großen Feuerfalters nachgewiesen.

Bei der Bestandserfassung wurde in den Ruderalflächen ein größerer Bestand an nicht-sauren Ampferarten gefunden, die grundsätzlich als Raupenfutterpflanzen für die Art geeignet sind. In den Flächen wurden die Ampfer daher stichprobenartig untersucht. Es wurden jedoch weder Eier noch Raupen gefunden. Dennoch kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass einzelne Falter ihre Eier in den Ampferbeständen ablegen.

Da es sich bei den Ruderalflächen nur um wenig geeignete Lebensräume handelt, die nicht dauerhaft besiedelt werden können, kann deren Verlust auch keine erhebliche Störung der lokalen Population verursachen.

Dauerhaft geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen nicht verloren. Die ökologische Funktion wird durch die gehölzfreien Uferböschungen der Kirnau und der zufließenden Gräben im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände treten nicht ein.

Fledermäuse

Im Landschaftsraum sind sieben Fledermausarten zu erwarten. Das Kirnautal am Ortsrand von Sindolsheim ist für sie sicher ein regelmäßig genutztes Jagd- und Durchzugsgebiet. Dies kann auch für die Wiesen, Feldgärten, Feldhecken, Obstbaumbestände und den Acker im Geltungsbereich gelten.

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich wird überbaut. Im Umfeld gibt es jedoch ausreichend und zum Teil deutlich besser geeignete Jagdgebiete, sodass durch den Wegfall der verhältnismäßig kleinen Fläche keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten sind.

Mit dem Verlust des Feldgehölzes und der Höhlenbäume in der Feldhecke entlang des Mühlwegs gehen Strukturen verloren, die als Zwischen- oder Männchenquartier geeignet sind. Für den Verlust der kleinen Höhlen und Spalten werden vor der Rodung der Gehölze in den großen Bäumen entlang der Kirnau drei Fledermauskästen aufgehängt (CEF-Maßnahme). Diese sind zu unterhalten, bis sich an den neu gepflanzten Laub- und Obstbäumen an den Rändern der Bauflächen geeignete Quartiere entwickelt haben. Damit wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Verbotstatbestände treten nicht ein.

6.3 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 bestehenden Bebauung sowie der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich klimarelevant dar.

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. 5.1 beschriebenen „klassischen städtebaulichen Festsetzungen“ führen bereits zu einer an die Umgebungsbebauung angepassten Bauweise und damit zu einer klimarechten Bauleitplanung. Entlang des Gebietsrands werden zudem Hecken und Streuobstbäume gepflanzt. Eine weitere Optimierung von Festsetzungen (z. B. der Bauweise oder Stellung baulicher Anlagen) im Hinblick auf den Klimaschutz wird deshalb nicht für sinnvoll bzw. erforderlich 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 bzw. erforderlich erachtet.

6.4 Immissionen

Westlich an den Firmenstandort grenzen die mischbaulich genutzten Flächen der Ortslage von Sindolsheim an. Neben Wohnhäusern befinden sich hier auch die dorfgiebels-typischen Nebengebäude wie Scheunen und Stallungen.

Durch die Erweiterung des Betriebsstandortes der Firma Vogt GmbH in Richtung Osten, weg von der bestehenden Bebauung im Ortskern von Sindolsheim, sind daher keine negativen Auswirkungen durch gebietsbezogene Gewerbe- oder Verkehrsimmissionen zu erwarten.

6.5 Hochwasser

Die Firma Vogt GmbH benötigt für ihre Weiterentwicklung und zur Sicherung des Standortes neue gewerbliche Flächen. Dabei stellt die geplante Erweiterungsfläche direkt am Betriebsstandort, welche im Bereich der Überflutungsfläche HQ₁₀₀ der Kirnau liegt, aus technischen und wirtschaftlichen Gründen die einzig sinnvolle Erweiterungsfläche dar (siehe Kapitel 4.4). Unter dem Aspekt der „Werkbankverlängerung“ soll diese Fläche im Bebauungsplan als GE-Fläche ausgewiesen werden.

Die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der Überflutungsfläche HQ₁₀₀ richtet sich nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

1. Die Betriebsfläche wird im Westen durch die bestehende Bebauung, im Norden durch die Kirnau und im Süden durch die L 518 - Kirnautalstraße begrenzt. Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar östlich an die bestehende Bebauung des Innenbereichs nach § 34 BauGB an und bildet die Fortsetzung der bereits bestehenden gewerblichen Fläche. Eine Erweiterung an anderer Stelle ist somit für die Firma nicht möglich.
2. Die geplante Baufläche wird östlich an die bestehende Bebauung angegliedert. Dies wird durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Sindolsheim und damit flussabwärts der Ortslage. Eine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.
4. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass der Hochwasserabfluss nicht erheblich nachteilig beeinflusst wird. Berechnungen haben ergeben, dass ca. 3,9 m³ Retentionsraum durch das Vorhaben verloren gehen können. Ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes soll im Bereich der bestehenden privaten Grünfläche am Nordrand erfolgen.
5. Durch eine Bebauung der überbaubaren Fläche wird in den Retentionsraum eingegriffen. Das verlorene Retentionsvolumen muss an anderer Stelle gleichermaßen ausgeglichen werden, um eine Erhöhung des Wasserstandes zu verhindern. Um eine Versiegelung der GE-Fläche möglichst gering zu halten, sind Stellplätze mit

wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, außerhalb der Baugrenzen werden entlang der Kirnau keine Stellplätze, Carports oder Garagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zugelassen. Der Ausgleich des verlorengegangenen Retentionsvolumens von $3,9 \text{ m}^3$ soll im Bereich der bestehenden privaten Grünfläche am Nordrand des Plangebiets umfangs-, funktions- und zeitgleich hergestellt werden.

6. Die Gemeinde Rosenberg hat im Bereich Sindolsheim bisher lediglich in der Ortslage Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Da das Plangebiet flussabwärts liegt, beeinträchtigt die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung den bestehenden Hochwasserschutz nicht.
7. Der Hochwasserabfluss wird durch eine Bebauung nicht gravierend beeinflusst, und ein Rückstau des Hochwassers kann durch das festgesetzte Baufenster, das Verbot von Aufschüttungen und Stützmauern außerhalb der Baugrenzen sowie aufgrund der Topografie vermieden werden. Der Abflussquerschnitt wird durch die Neubebauung lediglich minimal verringert. Für die Oberlieger und Unterlieger sind somit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
8. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die Lage im HQ_{100} hingewiesen. Dementsprechend ist die Bebauung der im Bereich des HQ_{100} liegenden GE-Fläche so auszuführen, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Die Belange des Hochwasserschutzes werden somit berücksichtigt.
9. Es wird empfohlen eine Bebauung der im Bereich des HQ_{100} liegenden GE-Fläche so auszuführen, dass es bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die nach §78 Abs. 2 WHG zu beachtenden Punkte zur Ausweisung von Baugebieten im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} werden somit beachtet. Berechnungen haben ergeben, dass ca. $3,9 \text{ m}^3$ Retentionsraum durch das Vorhaben verloren gehen können. Ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes soll im Bereich der bestehenden privaten Grünfläche am Nordrand umfangs-, funktions- und zeitgleich erfolgen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll nach derzeitigem Kenntnisstand bis Mitte 2017 abgeschlossen sein.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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