



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Mühlgärten“

Ortsteil Sindolsheim

Zusammenfassende Erklärung

Planstand: 22.01.2020

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.	Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans	1
2.	Verfahrensdaten	1
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	2
5.	Geprüfte Planungsalternativen	3

1. Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans

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 mit dem 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 war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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 und andererseits ausreichend Entwicklungsspielraum für die gewerbliche Erweiterung der ortsansässigen Firma erzielt werden.

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

2. Verfahrensdaten

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 26.01.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 21.10.2016 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB | vom 31.10. bis 02.12.2016 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 29.03.2017 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 02.06.2017 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 12.06. bis 12.07.2017 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 20.11.2018 |
| 7. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 7.1 Bekanntmachung | am 08.02.2019 |
| 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 18.02. bis 22.03.2019 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am 21.01.2020 |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

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

- Festsetzung insektenschonender Beleuchtung
- Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen
- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenabstand von Zäunen
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Vermeidungsmaßnahmen (CEF) – Fledermäuse
- Vermeidungsmaßnahmen (CEF) – Reptilien
- Bepflanzung auf den Baugrundstücken
- Bepflanzung private Grünfläche

Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch die Zuordnung folgender externer Ausgleichsmaßnahmen.

- Maßnahme U 79 - großer Sohlprung: Wiederherstellung Durchgängigkeit durch Fischtreppe

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Planoffenlage sowie der erneuten Offenlegung keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen, der Planoffenlage sowie der erneuten Offenlegung Anregungen und Hinweise zur Lage im HQ₁₀₀, zur Löschwasserversorgung, zur Überplanung eines Biotops, zum Klimaschutz, zum Artenschutz, zum Bodenschutz, zum Entwässerungskonzept, zu Gewerbelärm, zur Geotechnik, zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen: Es wurden Pflanzgebote sowie externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, Aussagen zur Lage im HQ₁₀₀, zum Klimaschutz und zum

Entwässerungskonzept übernommen sowie Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, zur Lage im HQ₁₀₀, zu Regenwasserzisternen und zu Standortalternativen in den Textteil aufgenommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

5. Geprüfte Planungsalternativen

Der Bebauungsplan „Mühlgärten“ berücksichtigt die Lage an der Kirnau am östlichen Ortsrand. Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ wird an der gegenüberliegenden Uferseite der Kirnau funktionsgleich ausgeglichen. Ebenso werden die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes im Plangebiet beachtet.

Eine teilweise Verlagerung der auf der gegenüberliegenden Seite der L 518 bestehenden Firma in das Gebiet „Krappenacker“ 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.