



Stadt
Rosenfeld

Stadt Rosenfeld
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Schönbühl, 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Rosenfeld

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 06.08.2024 für die Sitzung am 17.10.2024,
ergänzt am 05.03.2025

erneuter Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 20.10.2023 mit Änderung vom 27.03.2024 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.4 Hochwasser.....	7
4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Bauliche Konzeption.....	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	11
6.4 Ver- und Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
6.5 Ausgleich entfallende Pflanzgebotfläche.....	12
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	17
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	19
8.1 Gewerbelärmemissionen.....	19
8.2 Altlasten und Bodenverunreinigung.....	20
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
9.1 Geltungsbereich.....	21
9.2 Art der Nutzung.....	21
9.3 Maß der baulichen Nutzung.....	22
9.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	22
9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	23
9.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	23
9.7 Verkehrsflächen.....	23
9.8 Private Grünflächen.....	23

9.9	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
9.10	Flächen für Leitungsrecht.....	24
9.11	Bindung für Bepflanzungen.....	24
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	25
10.1	Dachform und Dachneigung.....	25
10.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	25
10.3	Fassaden und Dachgestaltung.....	25
10.4	Werbeanlagen.....	25
10.5	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	25
10.6	Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	26
11.	Anlagen.....	26

1. Planerfordernis

Die Firma Beutter GmbH & Co. KG in Rosenfeld ist ein Spezialist für die Zulieferung von hochwertigen feinmechanischen Komponenten.

1909 als Uhrenfabrik gegründet, hat sich der Betrieb in den letzten Jahren zu einem internationalen Unternehmen mit derzeit rund 160 Mitarbeitern als einer der größten Arbeitgeber im Raum Rosenfeld entwickelt. Trotz ständigen Erweiterungen, die zwingend nötig sind, um am internationalen Markt mithalten zu können, ist es ein großes Anliegen, den Standort in Rosenfeld zu erhalten.

Daher plant das Unternehmen derzeit den Bau einer weiteren Produktionshalle. Im Rahmen dieser Erweiterung und aufgrund der derzeit bereits bestehenden Parkplatzknappheit ist vor allem auch die Realisierung eines größeren Mitarbeiterparkplatzes angedacht. Gleichzeitig soll auch die Möglichkeit von Mitarbeiterwohnen geschaffen werden.

Aktuell wird durch das Unternehmen im gesamten umliegenden Gebiet die Parksituation und die damit teilweise chaotischen Verkehrssituationen stark in Gebrauch genommen.

Das Unternehmen besitzt zwar genügend unbebaute Freiflächen in direkter Nähe zum Betriebsgelände, jedoch sind diese im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Schönbühl, Änderung und Erweiterung“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die geplante Erweiterung und einen größeren Mitarbeiterparkplatz sowie -wohnen realisieren zu können, muss daher der Bebauungsplan geändert werden. Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung könnten auch die derzeit relativ eng gefassten Festsetzungen für das Betriebsgelände für eine Erweiterung dienlich geändert werden.

Aus diesem Grund plant die Stadt Rosenfeld den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, um dem Unternehmen die geplanten Erweiterungen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbühl, 3. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich auf dem Betriebsgelände der Firma Beutter GmbH & Co. KG in Rosenfeld. Südlich angrenzend befindet sich die Balingen Straße (L 415) s. Abb. 2-1.

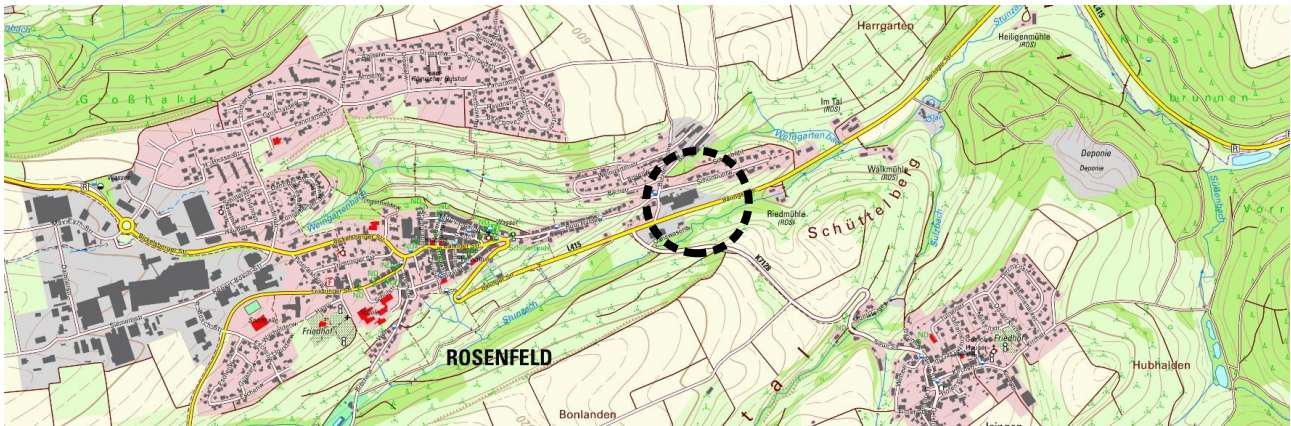


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

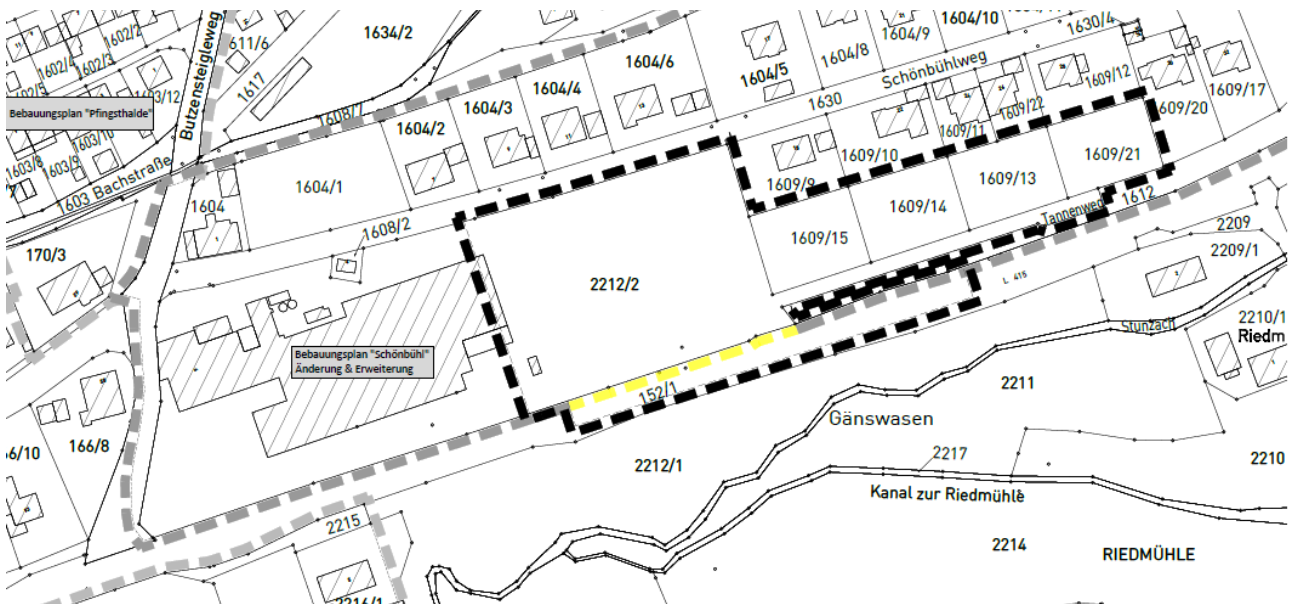


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönbühl, 3. Änderung“ *[Hinweis: geänderte Abb.]*

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1703 ha beinhaltet die Flurstücke 1609/13, 1609/14, 1609/15, 1609/21, 152/1 i.T. [L 415] und 2212/2 (inkl. Tannenweg).

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 10.314 11.705 m ²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen öffentlich	ca. 1.117 m ²	≅ 10 %
Anteil Grünflächen öffentlich	ca. 274 m ²	≅ 2 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 606 m ²	≅ 6 5 %
Anteil Grünflächen	ca. 1.073 m ²	≅ 9 10,5 %
Anteil Mischgebiet	ca. 2.775 m ²	≅ 24 27 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		1.665 m²
Anteil Gewerbefläche	ca. 5.860 m ²	≅ 50 56,5 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)		4.688 m²
davon max. überbaubare Fläche gesamt	1.665 m² + 4.688 m² = 6.353 m² < 20.000 m²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche (Planung), eingeschränktes Gewerbegebiet (Planung), Verkehrsfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Schönbühl Änderung und Erweiterung“ (10.01.1975)
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Südlich angrenzend: Balinger Straße (L 415), außerhalb des Erschließungsbereichs

4.1 Übergeordnete Planungen

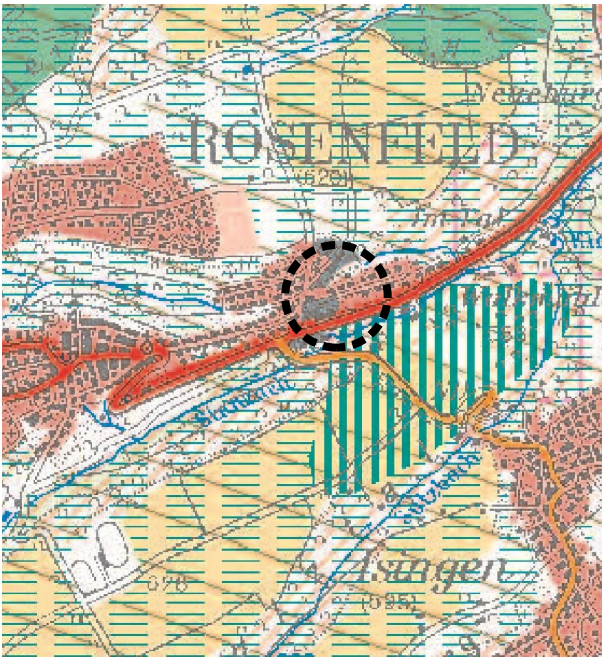


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

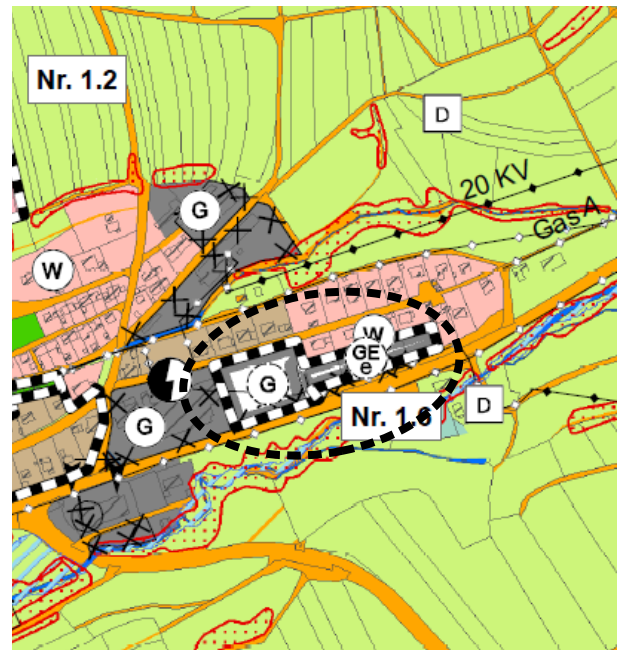


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb (s. Abb. 4-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 4-2) der Stadt Rosenfeld wurde die Fläche aufgrund der Planung bereits als geplante gewerbliche Baufläche und als eingeschränktes Gewerbegebiet (Planung) dargestellt.

Für die geplante Erweiterung des Unternehmens ist teilweise die Ausweisung einer Gewerbefläche erforderlich. I.d.R. sollen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Gewerbegebiete nicht unmittelbar an Wohngebiete angrenzen, weshalb die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen i.d.R. durch ein Mischgebiet gepuffert wurden. Im Mischgebiet ist allerdings eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erforderlich, was durch die Planung des Betriebs nicht sichergestellt wird. Um Nutzungskonflikte zu den bestehenden angrenzenden Wohnbauflächen vorzubeugen und damit die städtebauliche Ordnung weiterhin sicherzustellen soll daher im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein eingeschränktes Gewerbe für die geplante Betriebserweiterung ausgewiesen werden. Durch den unmittelbaren Anschluss der geplanten Gewerbefläche an eine bestehende Gewerbefläche ist die städtebauliche Ordnung dahingehend gegeben, dass eine gleiche Nutzung an den Bestand angeknüpft wird.

Da östlich der geplanten Hallenerweiterung sowohl ein Mitarbeiterstellplatz als auch Mitarbeiterwohnen denkbar ist und noch kein konkretes Konzept vorliegt, erfolgt die Ausweisung eines Mischgebiets. Damit sind gewerbliche Stellplätze und Wohnen in einer Durchmischung zulässig. Darüber hinaus entsteht ein Puffer zwischen dem GEE und dem best. Wohngebiet, sodass eine städtebauliche Ordnung sichergestellt ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

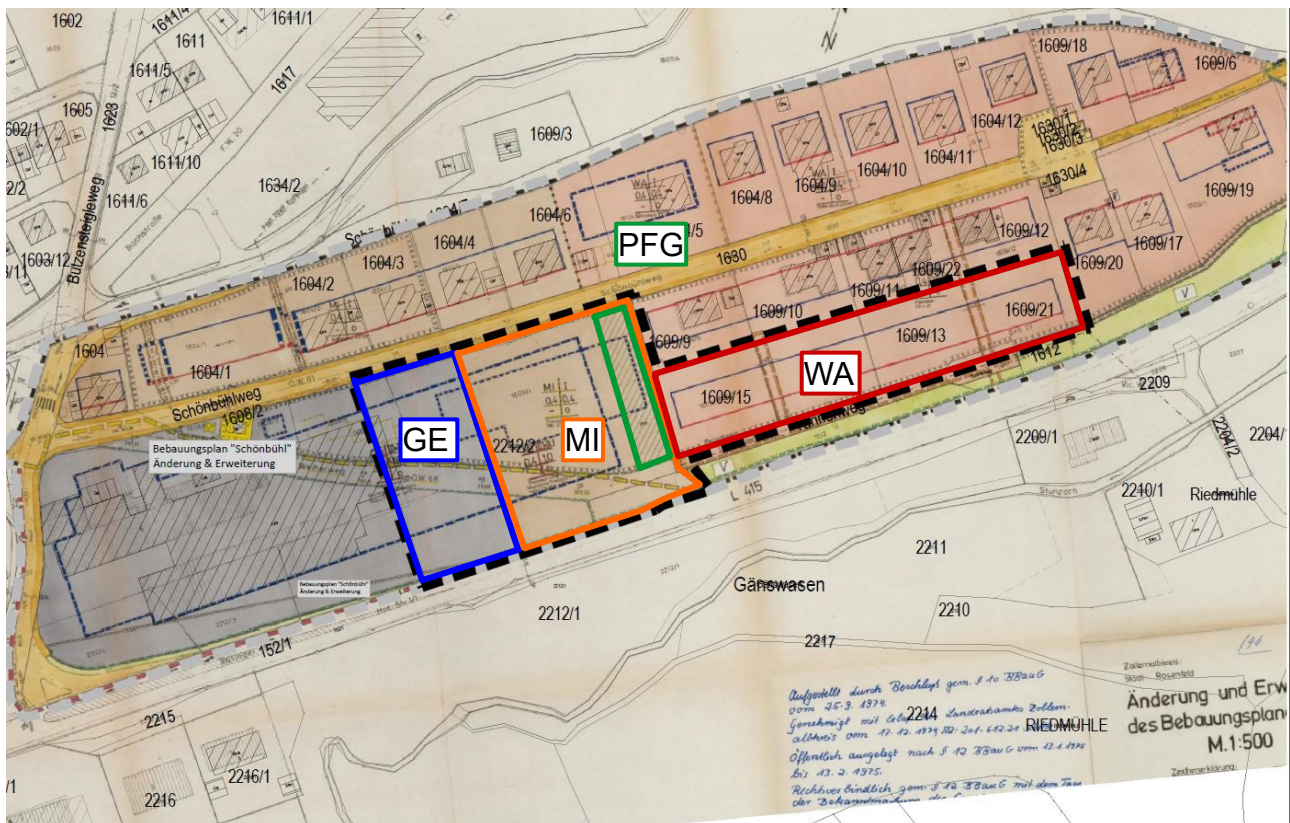


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schönbühl, Änderung und Erweiterung“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schönbühl, Änderung und Erweiterung“ ist das Gebiet als Gewerbegebiet (blau), Mischgebiet (orange-braun) und Wohngebiet (rot) festgesetzt. Zwischen Mischgebiet und Wohngebiet ist ein Pflanzgebiet eingezeichnet (grün).

Das Mischgebiet wird im Zuge des BBPs als GEe überplant, da ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Im Bereich des ausgewiesenen Wohngebiets erfolgt als Puffer und zur gemischten Nutzung der Fläche die Ausweisung eines Mischgebiets. Der Tannenweg ist im Rechtsplan als private Verkehrsfläche bezeichnet, allerdings ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Hier erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung (private Verkehrsfläche).

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 07.03.2023

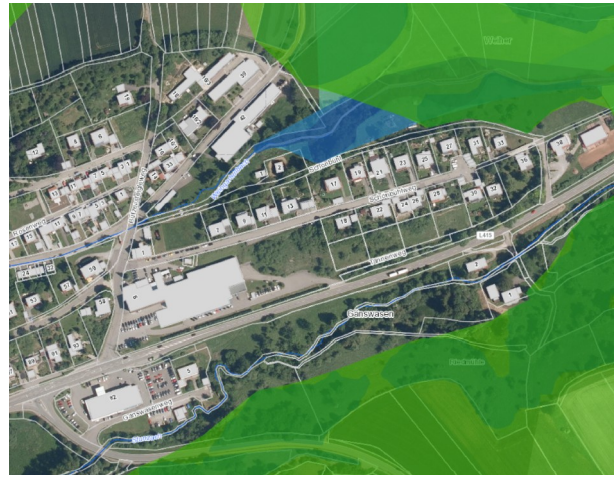


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 07.03.2023

4.4 Hochwasser

4.4.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)



Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW Kartendienst: HQ100- Gebiete vom 07.03.2023

4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landstraße L 415. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig.

Aufgrund der geringen Fläche im Innenbereich kann diese Vorgabe, wie bereits im Bestand, nicht eingehalten werden. Daher wird beantragt, das Anbauverbot wie im Rechtsplan auf 15 m Abstand zum äußeren Fahr- bahnrand zu reduzieren. Die Baugrenze wird entsprechend festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Aus Platzgründen müssen darüber hinaus Stellplätze in Teilen und eine kleine Nebenanlage mit 3 m x 3 m außerhalb der Baugrenze platziert werden, siehe ausgewiesene Fläche für Stell- plätze und Nebenanlagen. Das Plangebiet inkl. Erweiterung ist bereits heute zur Landstraße entlang der Fahrbahn durch eine dichte Heckenpflanzung abgegrenzt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Betriebsgelände der Fa. Beutter GmbH & Co. KG
- nicht bebaute Misch- und Wohnbauflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Nördlich: Wohngebiet
- Östlich: Wohngebiet
- Südlich: Balinger Straße (L 415), Gewerbe (Autohaus), Stunzach
- Westlich: Betriebsgelände der Fa. Beutter GmbH & Co. KG

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Bebauungsplanänderung soll für den ansässigen Betrieb die Möglichkeit geschaffen werden, die für den Betrieb zwingend notwendige Erweiterung mit Mitarbeiterstellplätzen und ggf. Mitarbeiterwohnen zu realisieren.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

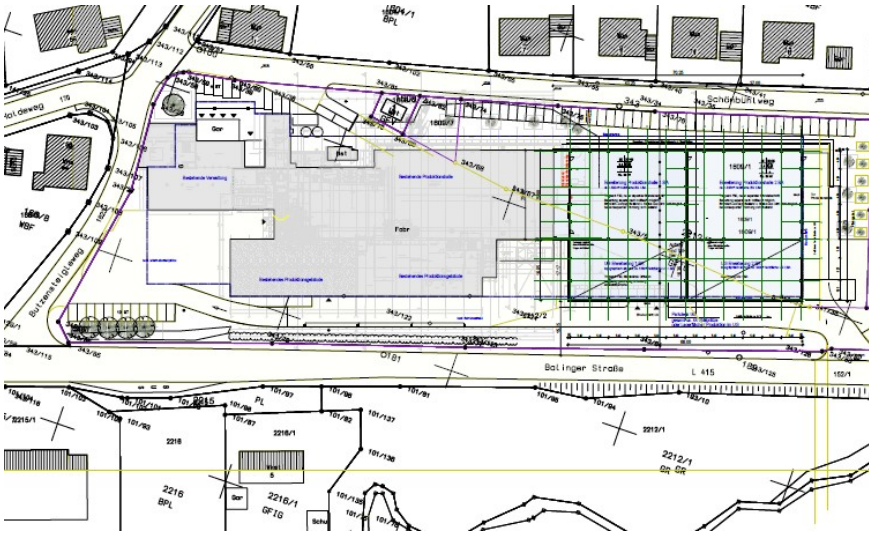


Abb. 6-1: Masterplan Fa. Beutter

Geplant ist der Anbau einer weiteren Produktionshalle, östlich an die bestehende Halle anschließend. Der Bau soll in mehreren Bauabschnitten stattfinden, wobei der Endausbau etwa eine Größe von 66 x 43 m aufweist. Nördlich, östlich und südlich des Neubaus sind die dafür notwendigen Zufahrten für den Anlieferverkehr vorgesehen. Auf den Grundstücken 1609/13, 1609/14, 1609/15 und 1609/21 soll ein Mitarbeiterparkplatz und ggf. -Wohnen entstehen. Geplant ist hierbei eine Zufahrtsstraße mit der Breite von 6 – 6,5 m, die ein leichtes Ein- und Ausparken ermöglicht, sowie eine beidseitige Zeile von Querparkbuchten. Zufahrt erfolgt über das Betriebsgelände und den südlichen Tannenweg.

Eine weitere Zeile von Stellplätzen ist nördlich des Hallenneubaus entlang des Schönbühlwegs vorgesehen.

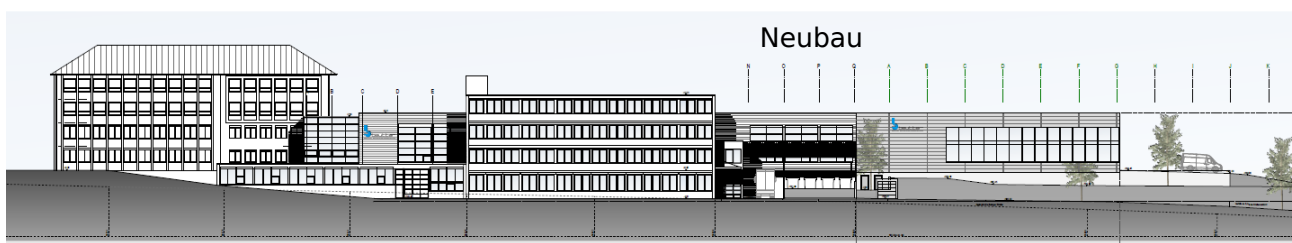


Abb. 6-2: Bestand und geplante Erweiterung Ansicht Süd

6.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet über die bestehenden Zufahrten von der Balinger Straße (L 415) im Süden sowie den nördlichen Schönbühlweg. Änderungen sind hierfür **derzeit** nicht erforderlich. Durch die Herstellung von inneren Erschließungswegen über die bestehenden und neu geplanten Hofflächen, ist eine innere Erschließung mit An- und Ablieverkehr möglich. **Sofern zusätzliche An- und Ablieferungen oder auch zusätzlicher Verkehr durch Planungen im östlichen Mischgebiet (Mitarbeiterparkplatz, Mitarbeiterwohnen) erfolgt, ist die zusätzliche Belastung im Zuge des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und in Abstimmung mit dem RPF ein Linksabbieger Typ LA4 herzustellen. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Stellungnahme im Verfahren vom RP Tübingen vom 08.05.2024 verwiesen. Der notwendige Platzbedarf zur Herstellung des Linksabbiegers wurde überprüft und im zeichnerischen Teil des BBPs skizziert, sodass eine Realisierung auf Grundlage der Festsetzungen möglich ist.**

Zusätzlich dient der Tannenweg als Erschließung für die geplanten Mitarbeiterstellplätze und das Wohnen auf der östlichen Seite des Plangebiets.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die bestehende Heckenpflanzung auf dem bisherigen Betriebsgelände im Süden bleibt weiterhin erhalten und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vorhandene Grünstrukturen/ Gehölze auf dem geplanten Betriebsgelände im Osten wiederum müssen aufgrund der Planung entfernt werden. Als Ausgleich und zur Eingrünung des Plangebiets wird zwischen dem bestehenden Wohnen und den Mitarbeiterstellplätzen eine dichte Heckenpflanzung festgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Da es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt, sind die Anschlüsse für Wasser und Abwasser bereits vorhanden. Für Neuplanungen wird die Entwässerungsthematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail geklärt.

6.4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zunächst Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung umzusetzen, wonach anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück versickert oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Die Einleitung in ein örtliches Gewässer für das Plangebiet nicht möglich. Inwieweit eine Versickerung möglich ist, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren zu prüfen. Sofern keine Versickerung möglich ist, soll der vorhandene Mischwasserkanal entlastet werden. Hierfür sind entsprechende Rückhalteräume auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Menge hängt von der Auslastung der Kanalsysteme ab und wird seitens der Stadt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben.

6.4.2 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der überlassungspflichtigen Abfälle hat nach den Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises (AWS) zu erfolgen. Die öffentliche Abfuhr kann nur erfolgen, wenn die Abfallgefäße spätestens am Tag der Abholung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche platziert werden oder eine Abstimmung und schriftliche Erlaubnis zur Nutzung von Privatwege- und straßen vorliegt.

Eine Abstimmung der Müllabholbereiche ist vom Eigentümer im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem AWS vorzunehmen. Es ist ausreichend Platz für die Zwischenlagerung der verschiedenen Abfallgefäße (Abfalltrennung nach gesetzlichen Vorgaben) einzuplanen und dabei auch der Abfuhrhythmus zu berücksichtigen.

6.5 Ausgleich entfallende Pflanzgebotfläche



Abb. 6-3: Pflanzgebotfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schönbühl, Änderung und Erweiterung“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schönbühl, Änderung und Erweiterung“ ist östlich der bestehenden Betriebsgebäude ein Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt (grün umrandet). Durch die geplanten Neubauten inklusive der dafür notwendigen Hofflächen wird in diese Fläche teilweise eingegriffen. Die entfallende Pflanzgebotfläche wird planintern an anderer Stelle ausgeglichen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit	
Fläche	WA-Flächen	ca. 4.215 m ² GRZ = 0,40	MI-Flächen	ca. 2.775 m ² GRZ = 0,60
	- überbaubar:	ca. 1.686 m ² ca. 14,40 %	- überbaubar:	ca. 1.665 m ² ca. 14,22 %
	- Freianlagen:	ca. 2.529 m ² ca. 21,61 %	- Freianlagen:	ca. 1.110 m ² ca. 9,48 %
	MI-Flächen	ca. 3.906 m ² GRZ = 0,40	GEe-Flächen	ca. 5.860 m ² GRZ = 0,80
	- überbaubar:	ca. 1.562 m ² ca. 13,35 %	- überbaubar:	ca. 4.688 m ² ca. 40,05 %
	- Freianlagen:	ca. 2.344 m ² ca. 20,02 %	- Freianlagen:	ca. 1.172 m ² ca. 10,01 %
	GE-Flächen	ca. 2.193 m ² GRZ = 0,40	Verkehrsflächen	ca. 1.723 m ² ca. 14,72 %
	- überbaubar:	ca. 877 m ² ca. 7,49 %	Grünflächen	ca. 1.347 m ² ca. 11,51 %
	- Freianlagen:	ca. 1.316 m ² ca. 11,24 %	Geltungsbereich:	ca. 11.705 m² 100,00 %
	Verkehrsfläche	ca. 1.391 m ² ca. 11,88 %	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 8.076 m² ca. 69,00 %</i>
Geltungsbereich:	ca. 11.705 m² 100,00 %	Im Vergleich zur maximalen Versiegelung lt. BBP-Änderung		
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 4.126 m² ca. 35,25 %</i>			
Berücksichtigung der maximalen Versiegelung lt. Rechtsplan				
biologische Vielfalt - Biotop	Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus einer Grünfläche mit einer Gehölzsukzession und einzelnen Bäumen, ein kleiner Teil gehört zum bereits bestehenden Gelände des Gewerbebetriebs und setzt sich überwiegend aus Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung zusammen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geschützten Offenlandbiotop vorhanden.	Durch die geplante Erweiterung des Firmengebäudes und zusätzliche Erschaffung von neuen Mitarbeiterparkplätzen kommt es dort zu einem Verlust Grünfläche mit einer Gehölzsukzession und einzelnen Bäumen. Verbleibende Restflächen werden als Grünfläche angelegt und entfallende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Weitere Eingriffe sind zunächst nicht vorgesehen.	Wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB	
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2020) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.	Keine Betroffenheit	keine	

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Arten-schutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den verwiesen wird (siehe Bplan-Unterlagen).	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von CEF-Maßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB
Boden	In der westlichen Hälfte des Plangebiets handelt es sich um anthropogen überprägte Böden, Hier ist ein Teil der Fläche bereits vollständig versiegelt. Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist der im östlichen Teil des Plangebiets vorkommende Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Knollenmergel- und Unterjura-Fließerden in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren Wertigkeit (2.17).	Gegenüber der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erhöhten GRZ von 0,4 auf 0,6 bzw. 0,8 erhöht sich der Anteil an überbau- und versiegelbaren Flächen im Plangebiet um rund 0,28 ha. Es tritt ein Verlust von mittelwertigen Böden durch neue Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von etwa 0,7 ha auf. Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden werden verschiedene Maßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, welche zu einer Eingriffsminimierung für das Schutzgut führen.	wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Keine Betroffenheit	keine
Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Bereich des Knollenmergel. Dieser gilt als Grundwassergeringleiter mit geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit (Quelle LGRB). Teilgebiete sind bereits versiegelt und weisen eine fehlende Bedeutung für die Grundwasserschutzfunktionen auf (nach Küpfer 2005/2016). Wasser- und Quellschutzgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden.	Durch die Umsetzung des Vorhabens sind Versiegelungen im Bereich von 6.959 m ² (Verkehrsflächen, überbaubare Flächen) gegeben. Diese führen in Bereichen von sehr geringer Bedeutung für Grundwasserschutzfunktionen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser. Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Grundwasser wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, was zu einer Eingriffsminimierung für dieses Schutzgut führt.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	<p>Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung (nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, südlich verläuft die stark befahrene L415) und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.</p> <p>Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen.</p>	<p>Durch die gegebene Veränderung der Grundflächenzahl von 0,4 zu 0,6 bzw. 0,8 ist durch das Vorhaben ein Verlust von Gehölzstrukturen und Freiflächen gegeben, welche bioklimatisch wirksam sind und sich in geringem Maße lokal begrenzt auf das Siedlungsklima auswirken.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen für die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind insgesamt jedoch nicht zu erwarten.</p>	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Rosenfeld. Südlich verläuft die L415, westlich grenzen Werkshallen der Beutter GmbH an das Plangebiet an, während sich nördlich Wohnbebauung befindet. Von den rund um Rosenfeld gut ausgeprägten Streuobstgürtel ist das Plangebiet durch die oben genannten Bereiche abgeschnitten.</p> <p>Das Plangebiet selbst umfasst bereits bestehenden Betriebsgebäude sowie Grünflächen mit Gehölzsukzessionen und Einzelbäumen.</p>	<p>Im Rahmen des Vorhabens ist die Realisierung eines Anbaus an das bestehende Betriebsgebäude, eines Parkplatzes sowie von Wohngebäuden vorgesehen, wodurch die ästhetischen Sichtbereiche im nahen Umfeld beeinträchtigt werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung am nördlichen Rand des Plangebiets können die Eingriffswirkungen auf ein nicht erhebliches Maß herabgesetzt werden.</p> <p>Da ein straßenbegleitendes Gehölz entlang der L415 außerhalb des Plangebietes liegt, bleibt dieses weiterbestehen und trägt dadurch ebenfalls zu einer Minimierung der Wirkung auf das Landschaftsbild bei.</p>	nicht erheblich
Erholung	<p>Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Wegeverbindungen die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind, kommen im Gebiet nicht vor. Ein Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes ist ohne Bedeutung für Zwecke der Erholung, da dieser lediglich vom nördlich gelegenen Wohngebiet in das öffentlich nicht zugängliche Betriebsgelände der Beutter GmbH führt. Bezüglich des Schutzguts Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen.</p>		nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).</p>		Keine Auswirkungen
Mensch	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.</p>		Keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme), Strahlung und Licht werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht emittiert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Die Zunahme von Emissionen durch Verkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen ist als mäßig einzustufen.		wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung des Betriebs keine zusätzlichen Risiken. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über textliche Festsetzungen im BBP ausgeschlossen.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind bzw. diese auf ein dafür unabdingbares Maß reduziert werden und keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass durch das geplante Vorhaben unter Beachtung der dort genannten Maßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis ~~31. Oktober~~ (besser 15. November), zulässig.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Sollten die Attika-Bleche an den Bestandsgebäuden baubedingt entfernt werden müssen, sind die Strukturen im Beisein einer ökologischen Baubegleitung zu demontieren, welche diese auf eventuell darunter befindliche Fledermäuse kontrolliert. Im Fall von Fledermausfunden wird über das weitere Vorgehen Rücksprache mit der UNB gehalten.

7.2.2 CEF-Maßnahmen / vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Aufgrund von entfallenden Quartierstrukturen sind vier künstliche Fledermaushöhlen und sieben Fledermaus-Flachkästen zu verhängen. Als Alternative zum Verhängen von künstlichen Fledermausquartieren wird das Aufstellen von Fledermaustürmen vorgeschlagen. Hierbei ist für acht künstliche Einzelquartiere ein Fledermausturm anzusetzen.

- Aufgrund von entfallenden Nistplätzen für Höhlenbrüter sind 6 Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm zu verhängen.
- Aufgrund der Überplanung eines Brutplatzes der Goldammer ist eine Feldhecke mit der Länge von 50 m, einer Mindestbreite von 5 m mit vorgelagertem 1 m breitem Krautsaum sowie einer Höhe von mindestens 3 m zu entwickeln.

7.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Aufgrund des verloren gegangenen potenziellen Lebensraums für die Haselmaus werden auf dem Flst.Nr. 2213/1 auf 850 m² Gehölzpflanzungen für diese Tierart durchgeführt. Dabei sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Kapitel 4.1) genannten Gehölzarten zu verwenden. Außerdem werden in diesem Bereich fünf Haselmauskästen verhängt.
- Errichtung eines Ersatzhabitats für den Lebensraumverlust der Zauneidechse erfolgt, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, die Errichtung eines 800 m² großen Ersatzhabitates. Die Ausstattung und Lage dieses Ersatzhabitates wird in einem Maßnahmenkonzept beschrieben, welches mit dem Vorhabensträger sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.
→ Maßnahmenkonzept wird als Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag beigelegt.
→ innerhalb des Plangebiets wird auf der Fläche Maßnahme A1 gem. zeichn. Teil ein Ersatzhabitat für Eidechsen in Kombination mit der notwendigen Abstützung des Hangbereichs und der Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer hergestellt. Das Gelände ist durch Natursteinmauern abzufangen, eine 5m breite Heckenpflanzung sowie die Ansaat eines 1 m breiten Blühstreifens ist anzugliedern. Als zusätzlichen Lebensraum für die Eidechsen sind innerhalb des 1 m breiten Blühstreifens alle 20 m Totholz- und Steinhäufen anzulegen. Gleiche Maßnahmen sind auf einer Fläche im Osten des Plangebiets mit einer Breite von 5 m herzustellen vgl. Umgrenzung Maßnahme A1 gem. zeichn. Teil und beispielhafte Skizze nachfolgend.

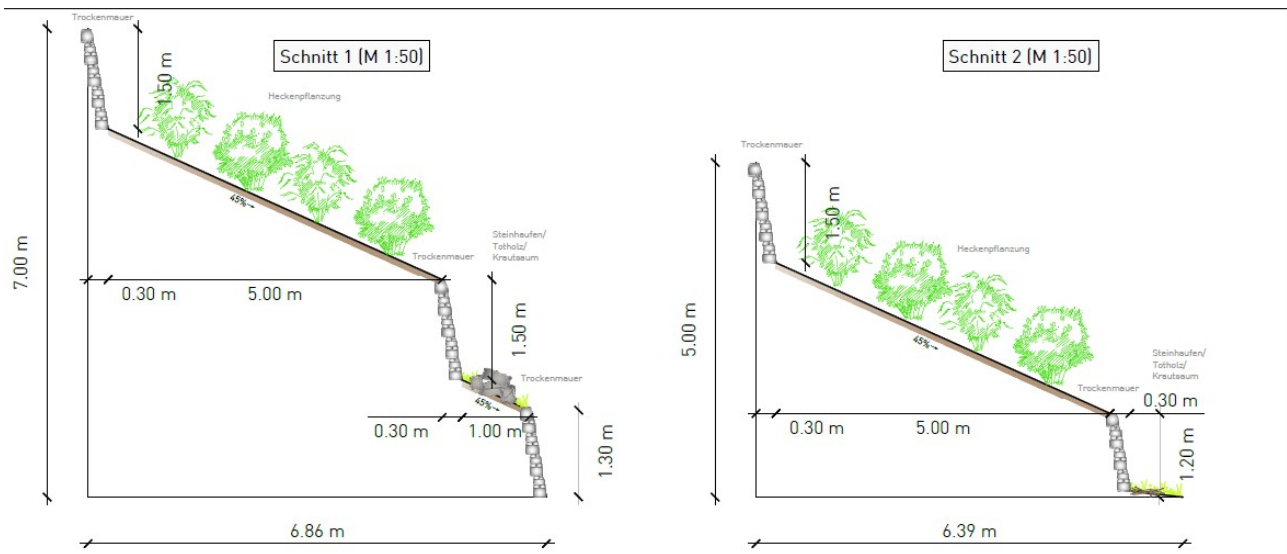


Abb. 7-1: Maßnahmenkonzept Zauneidechse – Geländeschnitt (Maßnahme A1)

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Nicht relevant</i>
Gewerbelärmimmissionen	<i>Nicht relevant</i>
Gewerbelärmemissionen	S.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Topografisch bedingt Hochpunkt, daher nicht betroffen</i>
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</i>
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	s.u. und zeichnerischer Teil

8.1 Gewerbelärmemissionen

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, teilweise im Mischgebiet, teilweise innerhalb eines Wohngebiets müssen die Gewerbelärmemissionen durch die geplante Betriebserweiterung und einen geplanten Mitarbeiterstellplatz sowie Wohnen unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Vorbelastung untersucht werden. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf diese wird verwiesen. Im Ergebnis sind bei der Ermittlung der Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung durch die Firma Beutter mit Erweiterung) auf die Umgebung keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) festgestellt worden. Es lässt sich somit feststellen, dass die Überplanung des bestehenden Bebauungsplangebiets keine Lärmkonflikte bzw. schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Umfeld verursacht.

Da im östlichen Bereich noch kein konkretes Konzept vorliegt (Anzahl und Anordnung Mitarbeiterstellplätze / Wohnen) muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergänzend eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der konkreten Planung erstellt werden. Ggf. sind bei der Realisierung eines Mitarbeiterstellplatzes die Anordnung der Stellplätze und Lage (z.B. Hangbereich) sowie Höhenlage entscheidend, um Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden.

8.2 Altlasten und Bodenverunreinigung

Im Rechtsplan „Schönbühl“ wird für das Plangebiet eine Fläche für Altlasten im Bebauungsplan dargestellt. Entsprechend dem Stand der letzten flächendeckenden Nacherhebung aus dem Jahr 2019 ist das Flurstück 2212/2 aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall). Die Fläche wird lediglich zu Dokumentationszwecken noch weiter geführt. Gemäß den vorliegenden Daten im Bodenschutz- und Altlastenkataster liegen derzeit keine signifikanten Bodenbelastungen vor. Die weiteren Flurstücke im Plangebiet sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Aufgrund der Darstellung im Rechtsplan wird die genannte Altlastenfläche im zeichnerischen Teil dargestellt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das geplante Vorhaben „Erweiterung und Realisierung von Mitarbeiterstellplätzen mit Wohnen“ der in Rosenfeld ansässigen Firma Beutter. Im Westen entspricht die Abgrenzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Gewerbe / Mischgebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um in diesem Bereich den Bestand zu sichern, welcher bisher geringfügig im Mischgebiet liegt und die Erweiterung zu ermöglichen.

9.2 Art der Nutzung

Im vorliegenden Fall wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu schützen. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Durch Beschränkung der Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören wird den Maßgaben eines eingeschränkten Gewerbegebietes Rechnung getragen. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (z.B. Mischgebiet im Norden, Wohngebiet im Osten) nicht überschritten werden.

Fremdwerbeanlagen sind baurechtlich als eigenständige, nicht störende Gewerbebetriebe zu betrachten. Diese werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der südlich angrenzenden Landstraße nicht zu gefährden, in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahme gilt außerhalb des Anbauverbots sowie außerhalb der Flächen zwischen dem Anbauverbot und den geplanten Gebäude entlang der Landstraße L415.

Tankstellen werden aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets sowie der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und kleineren Erschließungsstraßen nur als Ausnahme in Form von betriebseigenen Tankstellen zugelassen. Vergnügungstätten werden ebenfalls aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Es werden darüber hinaus zusätzliche Einzelhandelsbeschränkungen getroffen, um den Zielen der Raumordnung zu folgen s.u..

Aufgrund der künftig geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs von Mitarbeiterparkplätzen und Mitarbeiterwohnen wird darüber hinaus ein Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungstätten werden allerdings aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Innerhalb des Mischgebiets ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002 nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Randlage und damit in keiner städtebaulich integrierten Lage i.S.d. Plansatzes 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002. Damit die Planung nicht Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m. Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002 widerspricht, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und lediglich Verkaufstätigkeiten ortsansässiger Betriebe (sog. „Handwerkerprivileg“) zugelassen.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

9.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im GEE gemäß Planeintrag festgesetzt und orientiert sich am Bestandsgebäude bzw. dem Planvorhaben. Als Bezugspunkt, ab welchem die maximale Gebäudehöhe gemessen wird entspricht der Erdgeschossfußbodenhöhe des Bestandsgebäudes und ist für den betrieblichen Ablauf notwendig. Geplant ist die Errichtung eines Flachdaches, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

Im Bereich des Mischgebiets, geplantes Mitarbeiterwohnen, muss sich die Höhenlage der Gebäude am natürlichen Gelände orientieren. Es handelt sich um ein hangseitiges Grundstück.

Bei Erschließung vom Talweg, kann zusätzlich ein Kellergeschoss errichtet werden. Die maximale Höhe mit 10 m berücksichtigt die nördliche Bestandsbebauung, welche ca. 10 m höher liegt.

9.3.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet entspricht den üblichen üblichen Orientierungswerten (GRZ 0,8) im Gewerbegebiet und orientiert sich außerdem an der geplanten Erweiterung.

Im Mischgebiet wird die GRZ im Vergleich zum Rechtsplan geringfügig erhöht (GRZ 0,6), dies entspricht ebenfalls den üblichen Festsetzungen in Mischgebieten.

9.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.4.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Aufgrund der Länge des bestehenden Gebäudes und der geplanten Erweiterung mit zusätzlichen ca. 70 m wird im Bereich GEE die abweichende Bauweise festgesetzt. Dementsprechend werden Gebäudelängen mit mehr als 50 m zugelassen.

Im Mischgebiet sollen entsprechend des Rechtsplanes weiterhin kleinere Baukörper zugelassen werden, weshalb die offene Bauweise festgesetzt wird.

9.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und werden teilweise erweitert, um dem Plangebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden entsprechend des Masterplans der Firma Beutter Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb des Baufenslers sind solche Anlagen uneingeschränkt zulässig. Gem. §§ 12 und 14 BauGB können Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde.

9.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Landesstraßen und um ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten zu gewährleisten, werden im zeichnerischen Teil Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Ausnahmen sind ggf. in den Planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

9.7 Verkehrsflächen

9.7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil und zur möglichen Erschließung im Osten für die geplanten Mitarbeiterparkplätze und das Mitarbeiterwohnen wird der bestehende Tannenweg als private Verkehrsfläche festgesetzt.

9.7.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen dürfen entlang der Landstraße lediglich die bestehenden Zufahrten ins Gewerbegebiet genutzt werden. Weitere Zufahrten sind nur von den weiteren, angrenzenden Erschließungsstraßen ohne übergeordnete Bedeutung aus zulässig.

Bereiche für Zufahrten und Bereiche ohne Zufahrten sind entsprechend im zeichn. Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

9.8 Private Grünflächen

Aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden Wohnbebauung werden zum Schutz der Anwohner private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

9.9 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.10 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen / Kanäle (hier: Wasserleitung) sicherzustellen.

9.11 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen festgesetzt. Die bestehenden Pflanzungen, welche durch die Planung nicht betroffen sind, werden für eine dauerhafte Sicherung als Pflanzbindung ausgewiesen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Geplant ist im GEE die Errichtung eines Flachdachs, da allerdings bereits im Bestand weitere Dachformen vorhanden sind und der Firma eine maximale Flexibilität gewährleistet werden soll, wird die Wahl der Dachform frei gestellt. So sind auch im MI zeitgemäße Dachformen zulässig.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Vor allem in Gewerbegebieten werden oft Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Aufzüge usw. benötigt. Da diese nicht das wesentliche Erscheinungsbild der Gebäude darstellen und kaum wahrzunehmen sind, sind diese auch über der festgesetzten Gebäudemaximalhöhe auf einem Teil der Dachflächen zulässig.

10.3 Fassaden und Dachgestaltung

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Anlieger der angrenzenden Grundstücke sind Außenwände und Dacheindeckungen aus stark reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig.

10.4 Werbeanlagen

Da sich das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu einem allgemeinen Wohngebiet und am Ortseingang befindet, werden in den Bauvorschriften einschränkende Regelungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und aus artenschutzrechtlichen Gründen wird geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

10.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen, sofern keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten ist (hier: z.B. nicht stark frequentierte Mitarbeiterstellplätze).

10.5.3 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

10.5.4 Einfriedungen und Stützmauern

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen. Da für das Plangebiet keine besonderen städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich der Realisierung von Einfriedungen erforderlich sind wird auf das Nachbarrecht verwiesen. Je höher die Einfriedungen hergestellt werden, desto Größer muss der Grenzabstand sein.

10.6 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~20.10.2023~~ 05.03.2025
2. Schallgutachten vom 19.10.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom ~~20.10.2023~~ für die Sitzung am 16.11.2023

Geänderte Fassung vom 06.08.2024 für die Sitzung am 17.10.2024,
ergänzt am 05.03.2025



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den

.....
Thomas Miller (Bürgermeister)