



Gemeinde Rosenberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan "Bauhof Geiselrot"

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf

Anerkannt: Rosenberg, 25.01.2021

Schneider, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 25.01.2021

Projekt: RO1906 / 509877

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

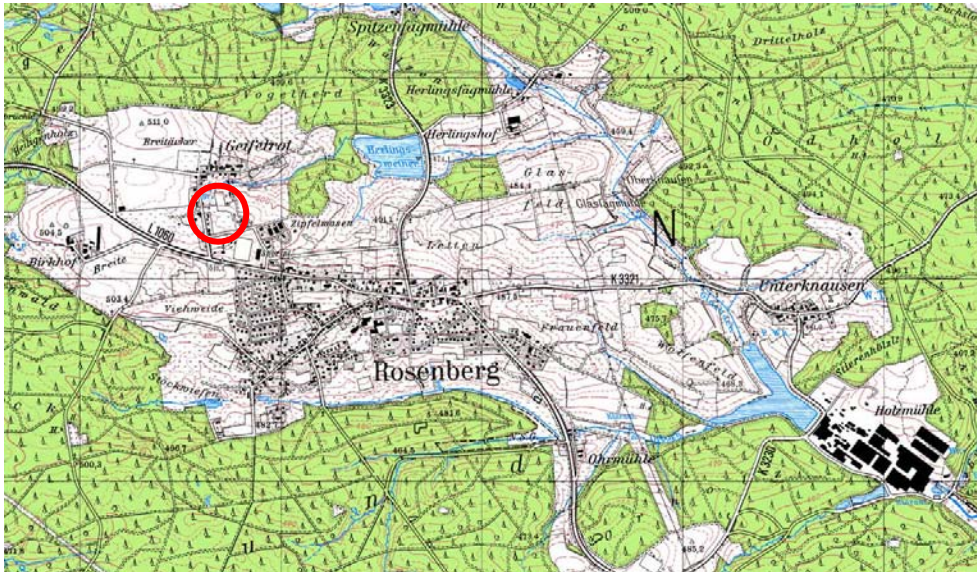
1. Angaben zur Gemeinde Rosenberg	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2. Begründung des Bedarfes	4
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials bzw. Außenreserven	4
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	5
3.2. Regionalplan	7
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.4. Bebauungspläne (BPL)	10
3.5. Schutzgebiete	11
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	11
4.1. Lage im Raum	11
4.2. Geltungsbereich	12
4.3. Nutzungen im Plangebiet	12
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	12
4.5. Geologie	12
4.6. Altlasten	12
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	12
4.7.1. Grundwasser	12
4.7.2. Oberflächenwasser	13
4.8. Erschließung	13
4.9. Ver- und Entsorgung	13
4.10. Land- und Forstwirtschaft	13
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	13
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	13
5.2. Immissionsschutz	14
5.3. Erschließung	14
5.4. Ver- und Entsorgung	14
5.4.1. Wasserversorgung	14
5.4.2. Stromversorgung	15
5.4.3. Telekommunikation	15
5.4.4. Entsorgung	15
5.5. Grün- und Freiraumkonzept	15
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.1. Art der baulichen Nutzung	16

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet	16
6.2. Maß der baulichen Nutzung	16
6.3. Bauweise.....	16
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	16
6.5. Stellung baulicher Anlagen	16
6.6. Nebenanlagen.....	16
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	17
6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
6.9. Pflanzgebot und Pflanzbindung.....	17
6.9.1. Pflanzgebot.....	17
6.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	18
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	18
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	18
7.1.1. Dachform, Dachneigung	18
7.1.2. Dachdeckung	18
7.1.3. Äußere Gestaltung.....	18
7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen/ Stützmauern	18
7.3. Einfriedungen	18
7.4. Regenwasserrückhaltung	19
7.5. Drainagen.....	19
7.6. Ordnungswidrigkeiten	19
8. Hinweise.....	19
9. Flächenbilanz	19

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ROSENBERG

Die Gemeinde Rosenberg ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Ostalbkreis.

Zur Gemeinde Rosenberg gehören 32 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser; der Hauptort Rosenberg, die Weiler Betzenhof, Geiselrot, Hinterbrand, Hohenberg, Holzmühle, Hütten, Hummelsweiler, Lindenhof, Ludwigsmühle, Matzengehren, Ohrmühle, Schimmelhof, Unterknäusen und Zollhof, die Höfe Birkhof, Dieselhof, Gansershof, Herlingshof, Herlingssägmühle, Hochtänn, Hüttenhof, Mehlhof, Schimmelsägmühle, Schüsselhof, Tannenbühl, Uhlenhof, Webershof (zusammen mit dem Gansershof auch Zumholz genannt) und Willa, Farbhäusle und Spitzensägmühle.

Rosenberg zählt nach Regionalplan zu den „Gemeinden mit Eigenentwicklung“. Der Hauptort liegt ca. 5 km von der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm) entfernt.

Das Gemeindegebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Schwäbisch-Fränkische Waldberge“ im Nordwesten des Ostalbkreises. Geiselrot liegt nordwestlich vom Hauptort Rosenberg, die geplante Erweiterungsfläche befindet sich zwischen dem Sportplatz und der Ortslage von Geiselrot.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bauhof der Gemeinde Rosenberg befindet sich bisher am nördlichen Rand des Hauptortes auf einer Fläche von rund 1.300 m². Aufgrund der beengten Lage kommt es hier seit Jahren bei der Lagerung bzw. Unterbringung von Fahrzeugen, Maschinen und Materialien zu Engpässen. Dies betrifft sowohl die Hallen als auch die Außenflächen. Momentan sind Fahrzeuge und Maschinen auch außerhalb des

Bauhofs untergestellt. Zudem muss auch auf Lagerflächen außerhalb des Betriebsgeländes zurückgegriffen werden.

Auch im Hinblick auf die Gemeinschafts- und Sanitärräume für die Mitarbeiter sind dringend Erweiterungen erforderlich. Eine Modernisierung und Erweiterung ist aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse am bestehenden Standort allerdings kaum möglich.

Die Gemeinde Rosenberg hat im letzten Jahr Überlegungen zur Sanierung bzw. Verlagerung des Betriebshofes angestellt. Dabei wurden verschiedene neue Standorte geprüft. Im Bereich der nun favorisierten Fläche ist kein Bebauungsplan vorhanden. Deshalb wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beantragt.

Die Fläche ist bereits erschlossen. Um einen gleichmäßigen Ausbau an den Engstellen zu ermöglichen, wird die Wegefläche bis zur Geiselroter Straße mit einbezogen.

2.2. Begründung des Bedarfes

Für den geplanten Bauhof ist von folgenden Mindestgrößen auszugehen:

- Fahrzeughalle (32 m x 18 m)
- Waschplatz (12 m x 6 m)
- Personalgebäude (15 m x 10 m)
- Lagerhalle (36 m x 15 m)
- Materialboxen (30 m x 6 m)
- Häckselplatz (20 m x 10 m)
- Salzlager (5 m x 5 m)
- Container Grünabfälle (10 m x 6 m)
- Stellplatzflächen PKW (25 m x 6 m)

Zusätzlich zu den einzelnen Anlagen sind ausreichende Fahr- und Rangierflächen für den täglichen Arbeitsablauf einzuplanen, sodass von einer Mindestgröße von ca. 8.000 m² auszugehen ist.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials bzw. Außenreserven

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 für alle Teilorte der Gemeinde Rosenberg erhoben und mehrmals fortgeschrieben (aktueller Stand Herbst 2020). Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Die ermittelten Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz, die Flächen werden nicht veräußert und weisen auch keine geeignete Größe oder Anbindung für die

Ansiedlung des Bauhofs auf. Eine Lage inmitten von Wohnbebauung, bei einer Erreichbarkeit nur über kleine Wohnstraßen, wird von der Gemeinde kritisch gesehen.

Weiterhin wurden drei Flächen für Innenentwicklung gekennzeichnet. Eine Fläche könnte als ausreichend groß angesehen werden, diese liegt innerhalb einer Wohnbaufläche (gemäß Darstellung im FNP) und befindet sich in Privatbesitz, die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. Zwei weitere Bereiche liegen innerhalb gemischter Bauflächen. Auch hier scheitert eine Entwicklung an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Zudem sind die Flächen zu klein für die Unterbringung der geplanten Einrichtungen.

Im Hauptort wurden vier Flächen für eine Nachverdichtung vorgeschlagen. Für eine der Flächen ist keine öffentliche Erschließung gegeben. Die Flächen entlang der umgebenden Erschließungsstraßen sind bebaut, so dass eine Erschließung der innenliegenden Gartenflächen nur mit Zustimmung der Eigentümer und entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen möglich wäre. Die zweite Fläche könnte über ein Grundstück erschlossen werden, das die Gemeinde für eine zukünftige Entwicklung vorausschauend erworben hat. Bisher scheitert eine Nachverdichtung an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer. Dies gilt auch für die anderen beiden Nachverdichtungsflächen in Privatbesitz, obwohl diese über ein Wegegrundstück angebunden werden könnten.

Eine Abfrage im Hinblick auf die Veräußerung der Grundstücke fand durch die Gemeindeverwaltung teilweise telefonisch und teilweise im persönlichen Gespräch statt.

Im oben genannten Modellprojekt wurden elf Außenreserveflächen benannt, beim Großteil handelt es sich um Gewerbebauflächen, die grundsätzlich für die Ansiedlung des Bauhofs geeignet wären. Da es sich bei den Flächen um Reserven der ansässigen Betriebe handelt, werden diese ebenfalls nicht veräußert. Die Flächen im gemeindlichen Eigentum sind wiederum zu klein für die erforderlichen Anlagen.

Eine Mischbaufläche am westlichen Ortsrand würde eine ausreichende Größe aufweisen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese wurde aber zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese Nutzung wird weiterhin angestrebt.

Die Flächen für Wohnbebauung weisen keine ausreichende Größe auf.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Bauhof Geiselrot“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

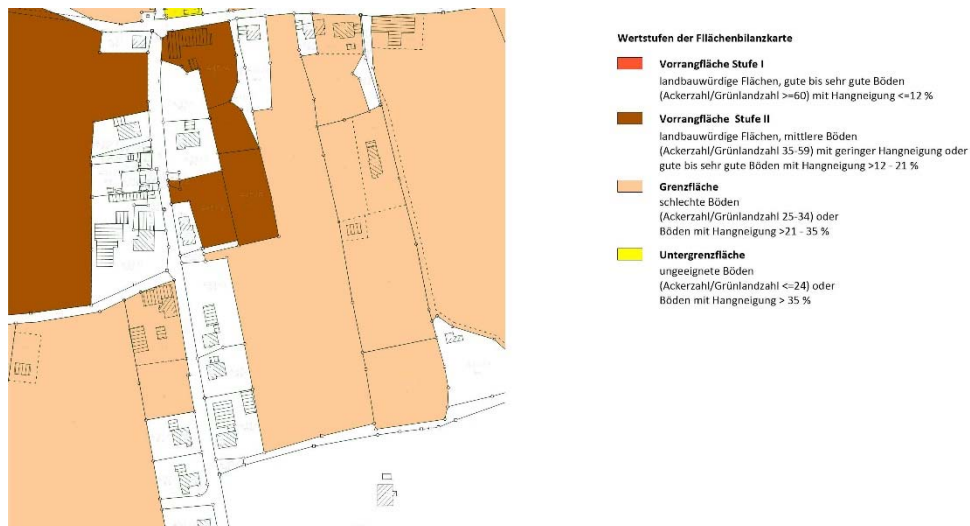
Bei den oben beschriebenen Baulücken und Reserveflächen weisen nur sehr wenige Flächen eine geeignete Größe auf. Teilweise ist auch die Lage und Anbindung der Flächen für den Bauhof nicht geeignet. Die wenigen Außenreserven im Gewerbegebiet sind nicht verfügbar bzw. hat am westlichen Ortsrand weiterhin die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes Priorität.

Plansatz 5.3.2 LEP

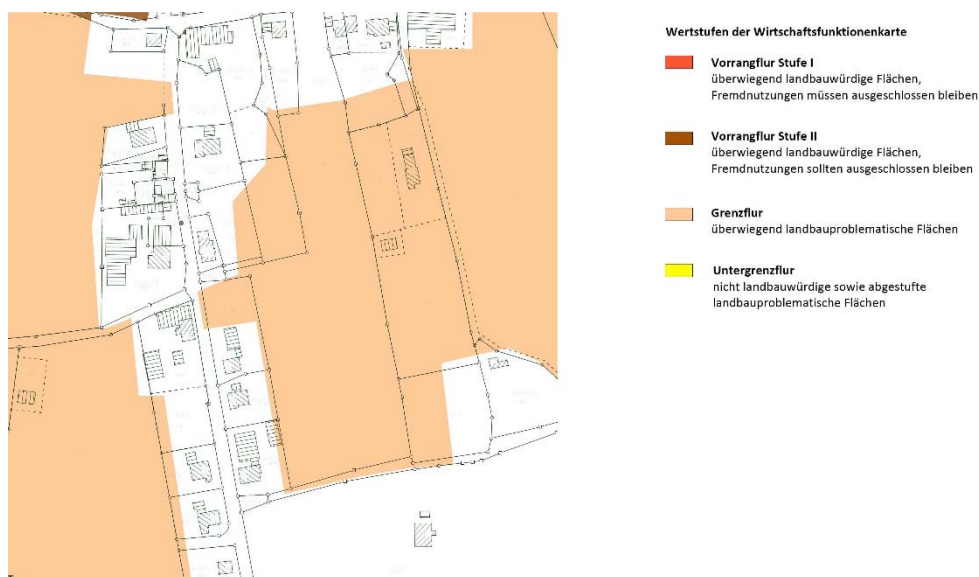
„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I und II betroffen sondern Grenzflächen. Es handelt sich also nicht um ganz hochwertige Flächen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt, sind sie als Grenzflur dargestellt.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Danach sind die Flächen als Grenzflur eingestuft. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

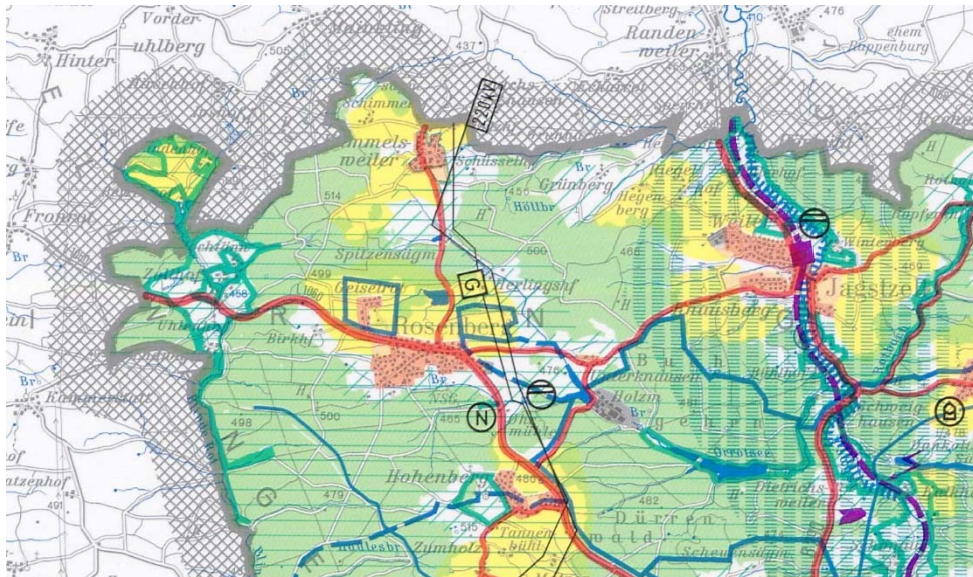
Die Flächen im Bereich „Bauhof Geiselrot“ werden bisher größtenteils als Acker bewirtschaftet. Die Flächen wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben und der Pächter informiert. Dieser kann die Flächen in der Zeit bis zur Umsetzung weiter bewirtschaften.

3.2. Regionalplan

Im Planungsbereich am östlichen Ortsrand von Geiselrot ist ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie ein Schutzbedürftiger Bereich für Erholung festgelegt.

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 ROG, § 4 Abs. 1 ROG).

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte (M 1:100.000)



Landwirtschaft und Bodenschutz

Unter Ziffer 3.1 wurde die Bedeutung für die Landwirtschaft bereits detailliert ausgeführt und festgestellt, dass es sich nicht um für die landwirtschaftliche Produktion hochwertige Böden handelt und auch keine betriebliche Existenz durch die Aufgabe der Bewirtschaftung gefährdet wird. Vor diesem Hintergrund erscheint die Umnutzung der Fläche vertretbar.

Erholung

Aus der Begründung des Plansatzes 3.2.4 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg ergibt sich, dass die unterschiedliche Erholungseignung eines Raumes im Wesentlichen von seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit, von seiner Erholungsinfrastruktur, von seiner Lage zu den einzelnen Siedlungsgebieten sowie zu den Bevölkerungsschwerpunkten der Region und des Landes und von seiner Erschließung auf Schiene und Straße abhängt.

Konkrete Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Wegeverbindungen, die an das Plangebiet angrenzen und zur siedlungsnahen Erholung genutzt werden, bleiben bestehen. Auch Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Somit kann davon ausgegangen werden kann, dass die Planfläche an sich eine vergleichsweise untergeordnete Rolle für die Erholungsnutzung um Geiselrot spielt. Im Hinblick auf die landschaftliche Eigenart und Vielfalt sowie die natürliche Schönheit ist die Bedeutung ebenfalls gering einzuschätzen. Im vorliegenden Fall ist eine große ebene ausgeräumte Ackerfläche betroffen, während die Ausstattung nördlich des Plangebietes entlang dem Herlingsbach weitaus struktureicher und hochwertiger einzustufen ist.

Konkret ist die Erholungseignung in der näheren Umgebung eher durch die Nutzung der Sportanlagen (Sportplatz, Tennisplatz, Vereinsheim) bzw. Jugendtreff gegeben, nicht im Hinblick auf die naturräumliche Ausstattung. Eine zusätzliche Bebauung steht der Nutzung der vorhandenen Anlagen nicht entgegen bzw. wird diese nicht beeinträchtigen.

Einen positiven Beitrag leistet auch die Vorgabe von eingrünenden Strukturen mit Einzelbäumen und flächigen Gehölzgruppen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe, und der oben beschriebenen Ausstattung mit geringer Erholungseignung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung des Bauhofs die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Dabei ist auch zu beachten, dass außer dem bestehenden Ortsrand im Nordwesten auch im Süden und Osten bereits bauliche Strukturen im Bereich der Sportanlagen vorhanden sind.

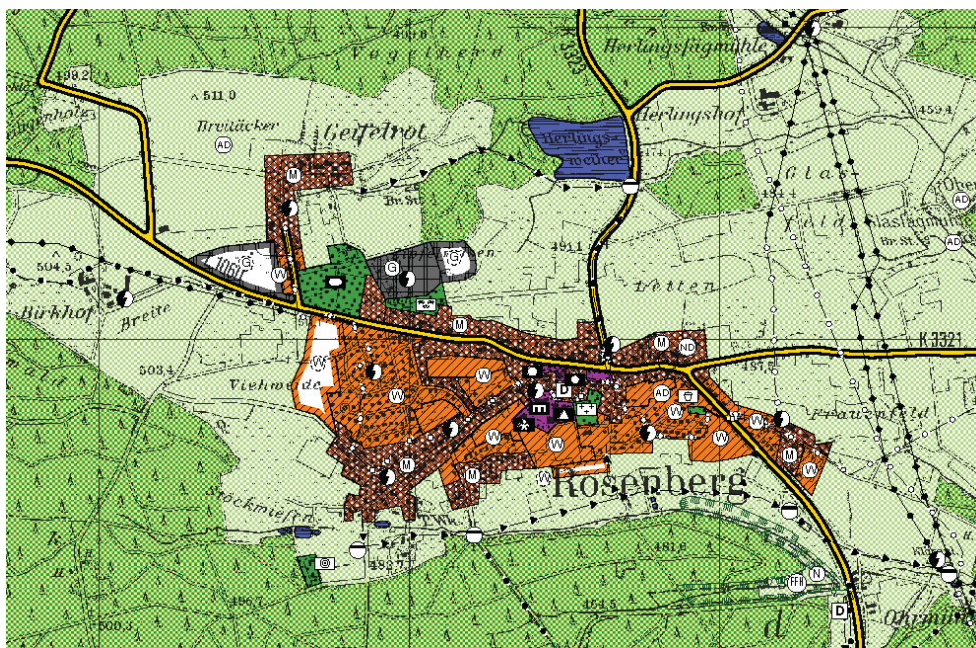
Im Hinblick auf Standortalternativen wurden auf der Grundlage der Erhebungen des Regionalverbandes im Modellprojekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ die ermittelten Flächen in Rosenberg betrachtet. Bei den unter Ziffer 2.3 beschriebenen Baulücken und Reserveflächen weisen nur sehr wenige Flächen eine geeignete Größe auf. Teilweise ist auch die Lage und Anbindung der Flächen für den Bauhof nicht geeignet. Die wenigen Außenreserven im Gewerbegebiet sind nicht verfügbar bzw. hat am westlichen Ortsrand weiterhin die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes Priorität.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 18. Juli 2003) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

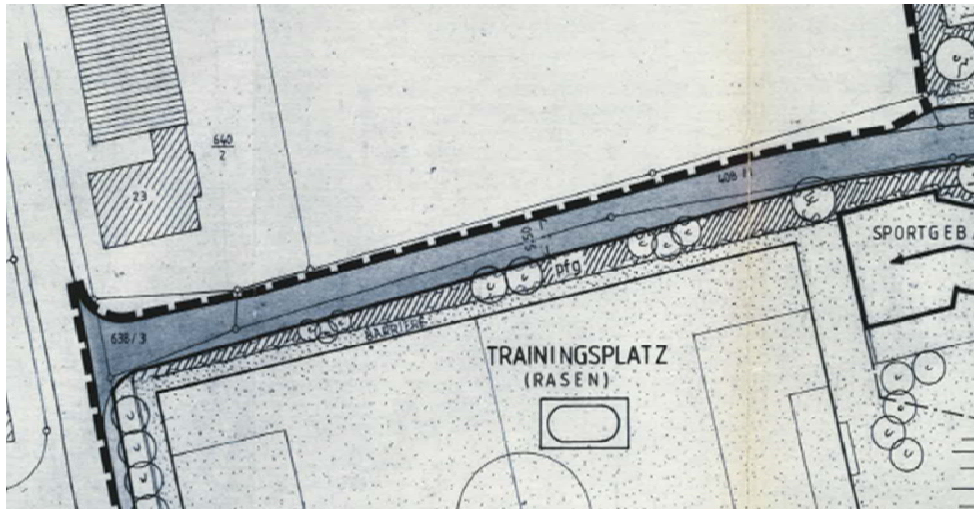
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



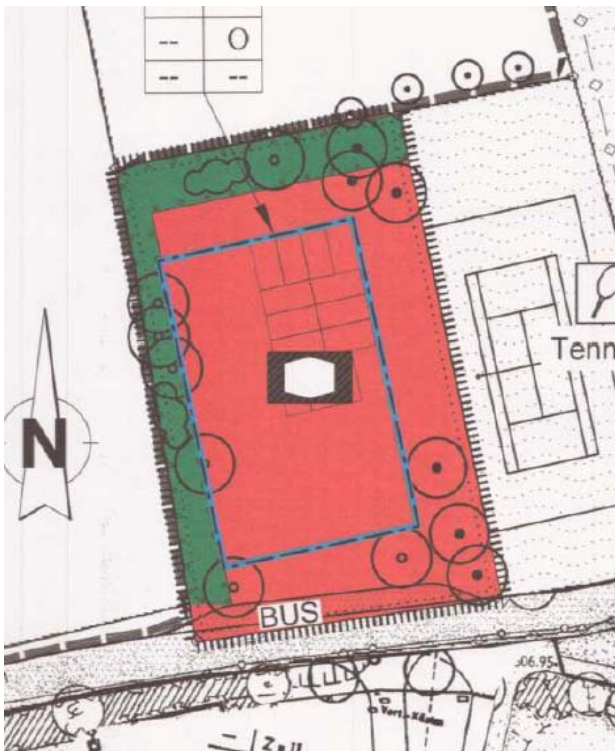
3.4. Bebauungspläne (BPL)

Ein Bebauungsplan ist nicht direkt von der Planung betroffen. Direkt angrenzend liegt im Südosten der BPL „Sport- und Freizeitgelände Geiselrot“, rechtskräftig seit 27.04.1987 mit 2. Änderung, rechtskräftig seit 23.12.2011. In westlicher Richtung liegt der Bebauungsplan „Geiselrot I“, rechtskräftig seit 18.07.1969.

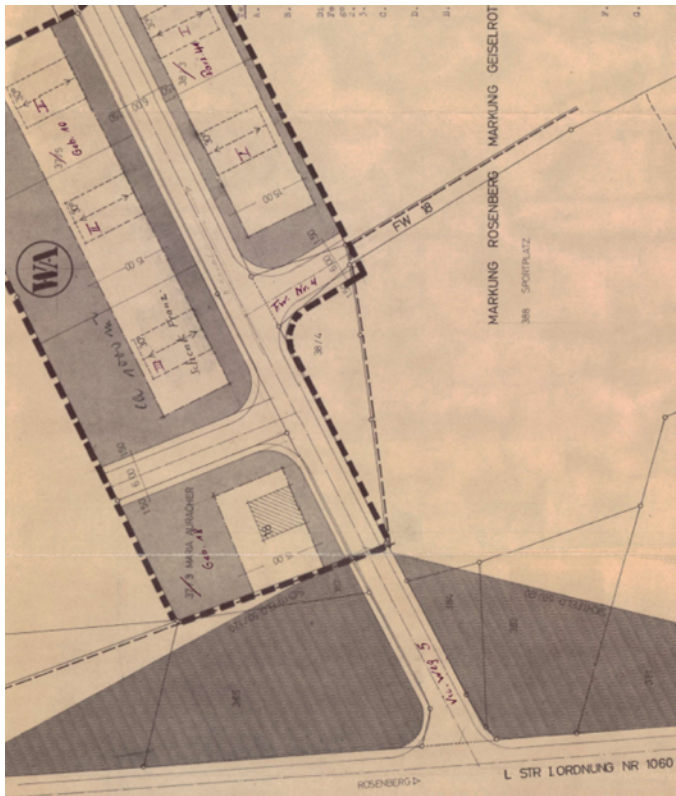
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Geiselrot“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Geiselrot – 2. Änderung“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geiselrot I“



3.5. Schutzgebiete

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Ortsrand, die nicht durch die Ausweisung von Flora-Fauna-Habitaten, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopie betroffen ist.

Die Planungsfläche liegt aber innerhalb des Wasserschutzgebietes „Geiselrot, Quelle, Rosenberg“ des ZV WV Jagstgruppe (Zone III und IIIA).

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Rosenberg grenzt im Norden an die Gemeinde Frankenhardt, im Westen an die Gemeinden Bühlertann und Bühlerzell, im Süden an die Gemeinden Adelsmannsfelden und Neuler sowie im Westen an die Gemeinde Jagstzell und die Stadt Ellwangen (Ortsteile Schrezheim und Rindelbach).

Rosenberg wird naturräumlich den Ellwanger Bergen zugeordnet, die Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Land sind und zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem stark zerschnittenen Bergland im Westen und Südwesten vermitteln. Die Gemeinde liegt auf 430 bis 492 Meter Höhe über NN in einem Gebiet, das vom Stubensandstein geprägt ist.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Geiselrot, nordwestlich des Hauptortes Rosenberg.

4.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet „Bauhof Geiselrot“ liegt nördlich des bestehenden Sportplatzes.

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von gut 0,8 ha und umfasst das Flurstück 641/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 408/1 (Geiselroter Heidle).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 408/1 (Geiselroter Heidle), 640/1, 640/2 und 640/5,

im Norden durch das Flurstück 641/4,

im Osten durch die Flurstücke 643 und 643/4,

im Süden durch das Flurstück 408/1 (Geiselroter Heidle).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 25.01.2021) begrenzt.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Bei einem kleinen Teilbereich handelt es sich um einen bestehenden asphaltierten Weg bzw. um einen Erdweg. Am Rand des Weges sind Böschungsflächen mit Ruderalvegetation vorhanden.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Südlich des Plangebietes grenzt der Sportplatz mit Spielfeldern und Vereinsheim an, im Osten liegt der Jugendtreff und Tennisplätze. Westlich des Geltungsbereiches liegen Wohnhäuser und ein kleiner Betrieb, im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

4.5. Geologie

Die Erweiterungsfläche „Bauhof“ liegt im Bereich des Stubensandsteins. Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich um Pelosol-Braunerde aus sandiger bis sandig-lehmiger Fließerde über Stubensandstein-Tonfließerde.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Geiselrot“ des ZV WV Jagstgruppe (WSG-Nr. 136.130 mit RVO vom 22.12.1988). Eine Befreiung von der Rechtsverordnung ist nicht erforderlich. Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.

Die Flächen werden dem Oberkeuper und oberen Mittelkeuper zugeordnet und als Grundwassergeringleiter bzw. Grundwassergeringleiter eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Die geplante Bauhoffläche ist über den Weg „Geiselroter Heidle“ an die Geiselroter Straße angebunden. Die Anbindung in östlicher Richtung erfolgt über das „Geiselroter Heidle“ durch das Gewerbegebiet „Zipfelwasen“ zur Haller Straße.

4.9. Ver- und Entsorgung

Im südlich an die Baufläche angrenzenden Weg verlaufen Versorgungsleitungen der Telekom Technik GmbH, der EnBW ODR sowie eine Wasserleitung der Gemeinde.

Im „Geiselroter Heidle“ ist ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal verlegt, die in nördlicher Richtung entwässern.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft:

Die Fläche wird derzeit größtenteils als Acker bewirtschaftet. Die Flächen wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben und der Pächter informiert. Dieser kann die Flächen in der Zeit bis zur Umsetzung weiter bewirtschaften.

Forstwirtschaft:

Nicht betroffen

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Erweiterungsfläche ist als „Sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO) ausgewiesen. Dadurch kann die Nutzung auf die Zweckbestimmung „Bauhof“ beschränkt werden, sodass für die Anwohner Klarheit besteht, dass nur diese Nutzung geplant ist, und keine anderen Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

Im neuen Bauhof sollen ausreichend überdachte Bereiche sowie Freiflächen für die Lagerung verschiedener Materialien zur Verfügung stehen. Bei der Planung hat sich die Gemeindeverwaltung an Beispielprojekten vergleichbarer Gemeinden orientiert. Im Einzelnen sind eine Fahrzeughalle mit Personalräumen und Waschplatte, eine Lagerhalle für Maschinen und Geräte sowie Materialboxen, ein Salzlagerplatz und ein Häckselplatz geplant. Auch für Grün- und Gartenabfälle wird eine Fläche vorgesehen. Hier ist aber keine öffentliche Anlieferung möglich. Für die Beschäftigten werden ausreichend Stellplätze eingeplant.

Die Fläche schließt direkt an eine bestehende Bebauung an (Wohnhäuser im Westen). Im Norden verbleibt eine Ackerfläche zwischen Planungsfläche und bestehender Bebauung, die bei Bedarf in den nächsten Jahren für eine Wohnbebauung genutzt werden könnte. Insgesamt würde es sich dabei um eine Abrundung der

Ortslage handeln. Die bestehende Klinge und Streuobstwiese im Norden sollen erhalten werden.

Einzelne Gebäude sind auch im Osten schon vorhanden. Dabei handelt es sich um das Tennisheim, einen Jugendtreff sowie um ein Wohnhaus. Im Süden liegt der Sportplatz mit Vereinsgebäuden.

Die geplanten Gebäude sind bis zu einer Höhe von 6,5 m geplant, sodass sie sich in die Bestandsbebauung einfügen. Die Ausrichtung orientiert sich ebenfalls am Bestand.

Für eine Einbindung der neuen Gebäude werden Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen entlang der Straße und Gebüschgruppen im Westen, Norden und Osten festgesetzt.

5.2. Immissionsschutz

Beim bestehenden Bauhof kommt es bisher lärmtechnisch nicht zu Problemen. Die Betriebszeiten sind in der Regel wochentags von 7.00 – 16.00 Uhr, samstags ist nur in Ausnahmefällen Betrieb. Bei Einsätzen des Winterdienstes sind ab 4.00 Uhr drei Fahrzeuge im Einsatz.

Eine öffentliche Anlieferung von Grünabfällen findet nicht statt, das Lager ist explizit nur für den Bauhofbedarf vorgesehen. Das Häckseln der Grünabfälle findet nur einmal jährlich statt.

Reparaturen an Fahrzeugen werden in den geschlossenen Hallen vorgenommen.

Um Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung zu vermeiden / zu minimieren, werden die geschlossenen Hallen im Westen und im Norden angeordnet, sodass ein Innenhofcharakter entsteht und Fahrgeräusche durch die Gebäude abgeschirmt werden können.

5.3. Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Bauhof soll aus südlicher Richtung vom bestehenden Weg (Geiselroter Heidle) erfolgen. Im Bereich des Weges „Geiselroter Heidle“ ist wie bisher in den bestehenden Bebauungsplänen vorgesehen, ein durchgängiger Ausbau auf eine Breite von 5,0 m möglich. Im Bestand sind teilweise geringere Straßenbreiten vorhanden, ein Ausbau wird zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht für erforderlich erachtet.

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen ist auch der Bau eines separaten Gehwegs nicht vorgesehen.

Die Stellplätze für PKW sowie Lagerflächen für Baustoffe (Schotter / Splitt) sollen wasserdurchlässig befestigt werden. Die Hauptfahrflächen sowie Salzlager werden versiegelt.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Versorgung über die bestehenden Leitungen gegeben ist.

5.4.2. Stromversorgung

Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Versorgung über die bestehenden Leitungen gegeben ist.

5.4.3. Telekommunikation

Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Versorgung über die bestehenden Leitungen gegeben ist.

5.4.4. Entsorgung

Die Fläche ist insgesamt nicht im genehmigten AKP enthalten.

Die Entwässerung der geplanten Baufläche soll im modifizierten Mischsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dächer soll dabei gepuffert und dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Das Hofflächenwasser wird mit dem häuslichen Schmutzwasser und dem verschmutzten Wasser des Waschplatzes an den Mischwasserkanal angeschlossen. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz soll über neue Leitungsabschnitte entlang dem nördlichen Rand des Flst. 643/4 an die bestehenden Leitungen westlich des Tennisheims erfolgen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die bestehenden Kanäle ausreichend dimensioniert.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Schutzgebiete sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Eine Eingrünung soll am westlichen, nördlichen und östlichen Rand der Baufläche erfolgen. Innerhalb des Baugrundstückes können -vor allem im Bereich der PKW-Stellplätze- Einzelbäume gepflanzt werden.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine Übersichtsbegehung bezüglich artenschutzrechtlicher Belange durchzuführen. Die Beschreibung der Ergebnisse erfolgt im Umweltbericht. Eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu befürchten.

Eine detaillierte Erhebung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des Umweltberichtes erstellt (Anlage 1).

Trotz der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet (wasserdurchlässige Beläge, Eingrünung) kann der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Daher ist die Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Eine der geplanten Flächen befindet sich südlich des Baugebietes „West IV“ (Maßnahmenblatt Anhang 2), die zweite Maßnahme ist am Orbach geplant, südlich des Bebauungsplangebietes „Alter Kirchenweg“.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen, um eine konkrete Nutzung für die geplante Anlage vorzugeben, da hierfür ein Bedarf gegeben und die Anlage an dieser Stelle gewollt ist. Dadurch kann eine Eingrenzung der geplanten Nutzung stattfinden und lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen werden, um Klarheit für die Anwohner zu schaffen. Eine Auflistung der geplanten Einrichtungen ist unter Ziffer 2.2 erfolgt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das geplante Vorhaben wird eine GRZ mit 0,6 als ausreichend erachtet, da für den Bauhof außer den Gebäuden auch große Rangier- und Lagerflächen benötigt werden. Für diese Befestigungen ist die Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig. Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, da dies im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäude bzw. Nutzung ausreichend ist. Somit kann auch die Höhe am neuen Ortsrand begrenzt werden.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, Gebäude über 50 m Länge werden nicht benötigt.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Gebäudehöhe wird auf 6,5 m begrenzt, um die Verschattung für benachbarte Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen. Von den bestehenden Wohngebäuden zum Jugendtreff findet eine Abstufung der Gebäudehöhen statt. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

6.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festlegung der Stellung der Gebäude erfolgt, um die gewünschte städtebauliche Ordnung der Gesamtbebauung und den Gebietsrand bildenden Charakter zu sichern. Diese orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

6.6. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen und zur Reduzierung von Versiegelung in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten. Somit könnte ein kleines Gebäude auch in den Randbereichen des Baugrundstückes angeordnet werden. Diese Reduzierung/Einschränkung dient dem Schutz

der angrenzenden Grundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können. Durch die Freihaltung der Randbereiche gelingt auch ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken.

Im Hinblick auf die Sicherheit/ Abgrenzung werden Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Weiterhin sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die entsprechenden Sichtfelder an der Grundstückszufahrt freizuhalten.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor einer Garage vermieden. Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Bei der Anordnung der Stellplätze kann das Baufenster überschritten werden, dabei sind aber die einzuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Zufahrt zu beachten.

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1.1 Befestigte Flächen

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

6.8.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Zur weiteren Entlastung des Kanals dient die Versickerung im Bereich der wasserdurchlässigen Beläge.

6.9. Pflanzgebot und Pflanzbindung

6.9.1. Pflanzgebot

Durch die vorgegebene Bepflanzung soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft bzw. zur benachbarten Bebauung erreicht werden. Im Hinblick auf den Artenschutz sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

6.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen in der Umgebung werden hier keine Einschränkungen vorgenommen.

7.1.2. Dachdeckung

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken oder zu begrünen.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen realisiert werden.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen. Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder grell leuchtenden Farben ausgeführt werden, um benachbarte Baugrundstücke nicht zu beeinträchtigen.

7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen/ Stützmauern

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Bei den Bauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen, auch Stützmauern dürfen mit max. 1,0 m realisiert werden. Für eine harmonische Grundstücksgestaltung wird auch die Böschungsneigung (max. 1:2) begrenzt.

7.3. Einfriedungen

Für die Einfriedungen ist eine Höhenbegrenzung sowie eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Drahtgitterzaun) vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sowie zu benachbarten Bauflächen zu schaffen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich

von Straßen vorgegeben. Außerdem sind die entsprechenden Sichtfelder im Bereich der Zufahrt zu beachten.

7.4. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung der Gewässerbelastung wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.5. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden

Die Behandlung des Oberbodens

Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen

Lage im Wasserschutzgebiet

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung

Grenzabstände Bepflanzung

Pflichten des Eigentümers

Maßnahmen zum Artenschutz

9. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	8.095 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	ca.	<u>105m²</u>
Gesamtes Plangebiet		8.200 m ²