

STADT RODALBEN



Bebauungsplan

„In den Stockwiesen“ 1. Änderung und Erweiterung



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Vorentwurf zu

Frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

INHALT

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2 LAGE IM RAUM	5
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4 BESTANDSSITUATION	9
5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	15
6 PRÜFUNG VON PLANUNGSALETERNATIVEN	21
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	21
8 GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES	24
ANHANG: PFLANZLISTEN	26

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Diskrepanz der Festsetzungen und der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ angesiedelten Bestandsnutzungen entlang der L497. Darüber hinaus sollen zusätzliche Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der Stadt Rodalben geschaffen werden. Im Bestand existieren noch gewisse Gewerbeapotenziale – beispielsweise im Gewerbegebiet entlang der „Bahnhofsstraße“ oder in Mischbauflächen wie der größeren Fläche zwischen Hauptstraße und L497 im Bereich der „Mühlstraße“. Die Stadt strebt an, dieses Angebot weiter auszubauen.

Dazu soll ein ehemals in Teilen baulich genutzter, aber seit vielen Jahren brachliegender Bereich südlich des bestehenden Bebauungsplans zu einer Mischnutzung entwickelt werden. Durch die Aktivierung vorhandener Baulandpotenziale sollen neue Nutzungsangebote geschaffen werden.

Aufgrund der Rodalbe, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, ist ein entsprechender Abstand zum Gewässer einzuhalten. Südlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse, die jedoch durch die vorliegende Planung nicht tangiert wird. Weiterhin verläuft eine Freileitung quer durchs Plangebiet, die ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachnutzung der Brachfläche sowie für eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ erforderlich.

Verfahren

Der Rat der Stadt Rodalben hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ 1. Änderung und Erweiterung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2025 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rodalben entwickelt werden, weswegen dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert wird.

Für die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine „Kurzbegründung“ erstellt, in der gem. § 3 Abs. 1 BauGB Satz 1 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung informiert wird.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a

BauGB wird als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Er wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 und 4 Abs. 1 BauGB („Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4“) ausgearbeitet und den Planunterlagen als Anlage beifügt.

Bezüglich artenschutz- und umweltrelevanter Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Anlage 1).

Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „In den Stockwiesen, 1. Änderung und Erweiterung“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998; mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bearbeitung

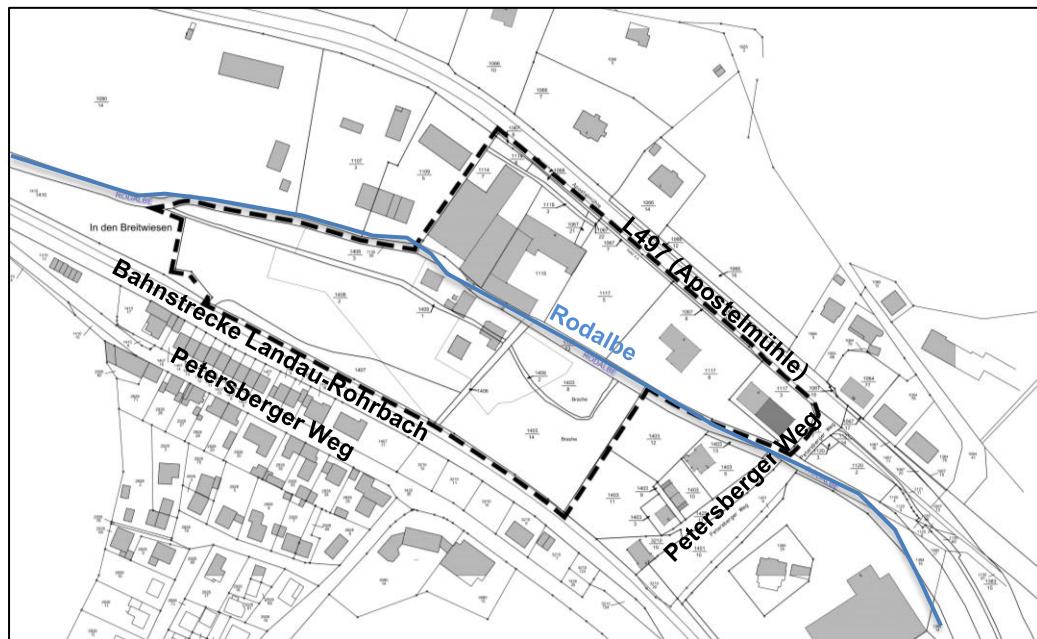
Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 LAGE IM RAUM

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rodalben, zwischen der L497 (Apostelmühle) und der Bahnstrecke Landau-Rohrbach. Der Petersberger Weg verläuft südlich und westlich des Plangebietes. Die rund 3,2 ha große Fläche in der Gemarkung Rodalben Flur 0 umfasst zum Zeitpunkt der Planaufstellung die folgenden Flurstücke:

1403/8	1409/1	1067/22	1117/6
1403/14	1409/2	1068/3	1117/7
1406	1067/6	1114/7	1118/3
1407	1067/7	1114/8	1135/73 (Teile)
1408/2	1067/8	1115	
1408/3	1067/21	1117/3	



Abgrenzung des Geltungsbereiches, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Apostelmühle (L497) im Norden an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der nächstgelegene Anschluss an den ÖPNV (Bus) ist östlich des Plangebietes mit der Haltestelle Eischweilerer Weg vorhanden und liegt innerhalb einer Distanz von 90 m zum östlichen Rand des Plangebietes und ca. 450 m zum westlichen Rand des Plangebietes. Der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als zumutbar angegebene Radius von 600 m (entspricht einem Fußweg von 8-10 m) wird damit eingehalten.

Während die Flächen im Norden des Geltungsbereiches bereits über die L497 erschlossen sind, soll die Erschließung der südlich gelegenen Flächen durch Aus-/Neubau einer Brücke über die Rodalbe erfolgen.

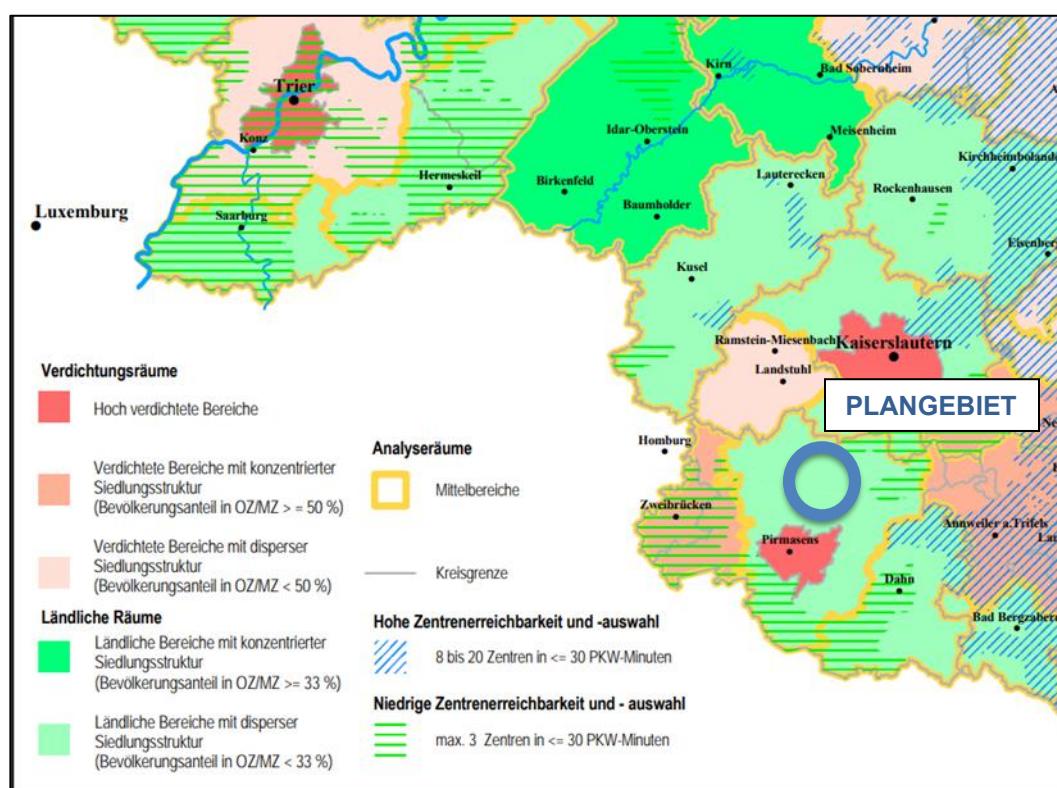
Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Apostelmühle angeschlossen. Das Regenwasser soll dezentral auf den privaten Grundstücken gesammelt und dann gedrosselt über die belebte Bodenzone in die Rodalbe (Gewässer 2. Ordnung) eingeleitet werden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP IV

Die Stadt Rodalben als Teil der Verbandsgemeinde Rodalben befindet sich innerhalb des Landkreises Südwestpfalz mit einem räumlichen Bezug zum Mittelzentrum und Zentralen Ort Pirmasens. Im Landesentwicklungsplan (LEP) IV aus dem Jahr 2008 wird die Stadt Rodalben dem Mittelbereich Pirmasens im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet. Dabei liegt Rodalben weder in einem Bereich mit hoher Zentrenerreichbarkeit und -auswahl, noch in einem Bereich mit niedriger Zentrenerreichbarkeit und -auswahl. Für ländliche Räume wird jedoch generell ausgeführt, dass die Zentrenerreichbarkeit im Vergleich zu verdichteten Räumen deutlich ungünstiger ausfällt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem landesplanerisch festgelegten „landesweit bedeutsamen Bereich“.



Ausschnitt aus dem LEP IV

Quelle: Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, S. 40.

Der LEP IV enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen und Ziele.

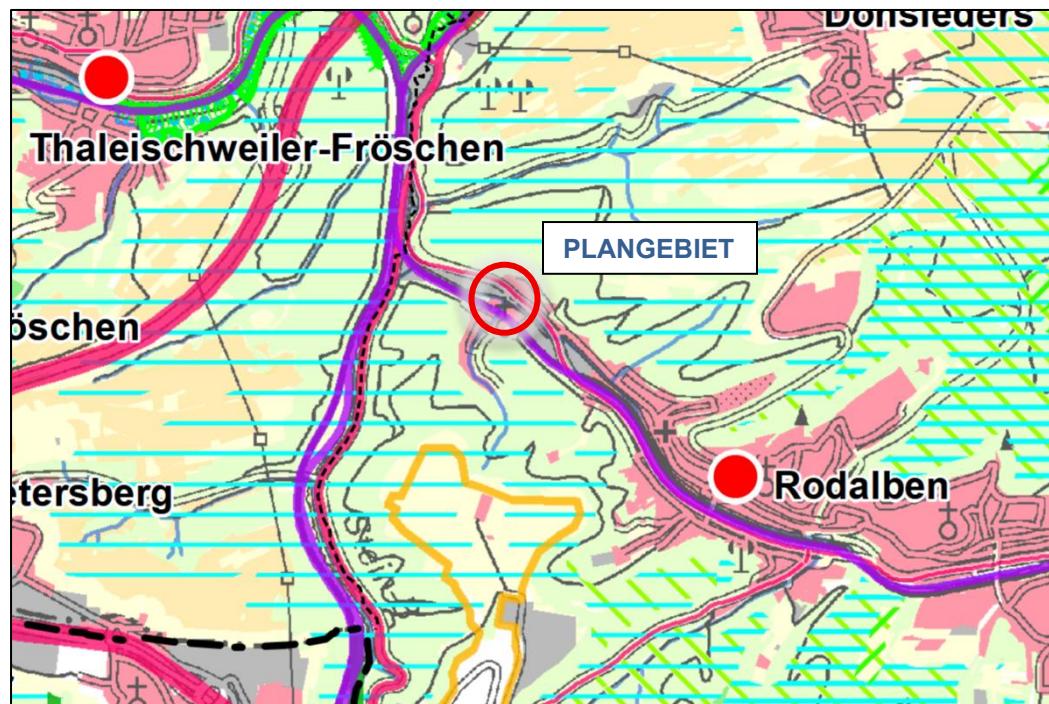
RROP

Die Stadt Rodalben ist im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz in ihrer Funktion als sog. „Zentraler Ort“ bzw. als „Grundzentrum“ eingestuft (vgl. ROP IV Westpfalz, Kapitel 11.1.1 Zentrale Orte). Aufgrund dieser Einstufung übernimmt die Stadt Rodalben zentrale Funktionen in den Daseinsbereichen, die ihren regionalen Verflechtungsraum betreffen (Arbeiten, Wohnen). Ziel 4 des RROP Westpfalz gibt vor: „In zentralen Orten ist das flächendeckende Angebot einer tragfähigen Mindestausstattung in Abhängigkeit der Erreichbarkeit zu sichern und weiterzuentwickeln.“

Da die Gemeinde eine herausragende Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur hat und sich durch ihre Eigenentwicklung abhebt, wurden ihr sowohl die besondere Funktion "Wohnen" (vgl. ROP IV Westpfalz, Kapitel 11.1.2.1) als auch die besondere Funktion "Gewerbe" (vgl. ROP IV Westpfalz, Kapitel 11.1.2.2) zugewiesen. Im Zusammenhang mit der besonderen Funktionszuweisung "Gewerbe" ist außerdem das Ziel 5 des ROP IV Westpfalz zu beachten: „Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.“

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (nördliche Teilfläche). Für die südöstliche Teilfläche wird eine „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Der südwestliche Bereich ist als „sonstige Freifläche“ dargestellt. Zudem sind im Plangebiet zwei Gewässerverläufe gekennzeichnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung mit den Festlegungen des RROP Westpfalz konform.



Ausschnitt aus dem ROP Westpfalz

Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2011

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rodalben stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Leitungstrasse dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen ist vorgesehen den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



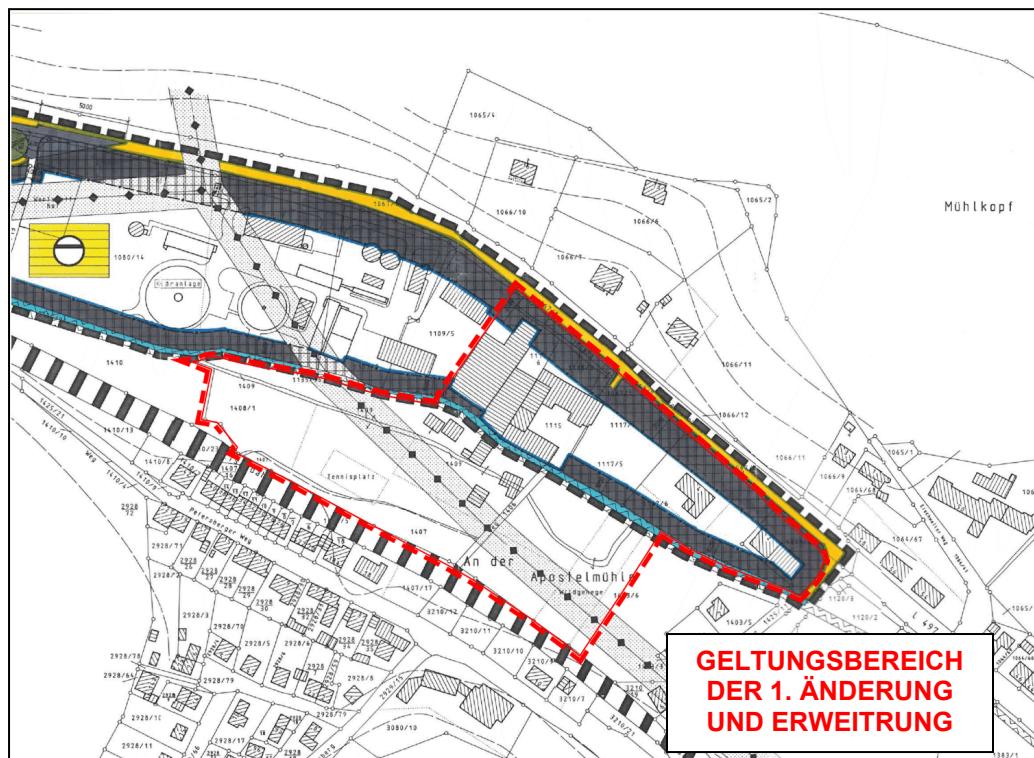
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Rodalben einschl. des Geltungsbereiches der geplanten FNP-Änderung, genordet, ohne Maßstab

*Bebauungsplan
„In den Stockwiesen“*

Der Bebauungsplan „In den Stockwiesen“ mit Inkrafttreten vom 14.11.1996, setzt in den sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung überlagernden Flächen ein Gewerbegebiet fest. Ebenfalls wurde der Verlauf der Rodalbe dargestellt / nachrichtlich übernommen.

Der als Verkehrsfläche festgesetzte Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen (Apostelmühle, Petersberger Weg) befindet sich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Stockwiesen" werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Stockwiesen, 1. Änderung und Erweiterung" durch die vorliegenden Festsetzungen ersetzt. Die Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung bleiben bestehen. Es wird zu keinen Auswirkungen auf die verbleibenden Festsetzungen kommen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „In den Stockwiesen“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung, genordet, ohne Maßstab

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung Zulässige Nutzungen	<p>Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit überwiegend anthropogen genutzt. Nachfolgend wird ein Überblick über die bestehenden und ehemaligen Nutzungen sowie eine kurze Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben. Dabei wird zwischen den Flächen innerhalb und außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ (Inkrafttreten vom 14.11.1996) differenziert.</p> <p>1. Flächen innerhalb des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nördlicher Bereich: <p>Die Flächen im Norden wurden verschieden gewerblich genutzt. Ursprünglich befand sich hier eine Mühle. Derzeit befinden sich überwiegend leerstehende und teilweise verfallene Gebäude einer ehemaligen Pappenfabrik aus dem frühen 20. Jahrhundert, die bis 2009 in Betrieb war. Nach der Betriebsstilllegung erfolgten gewerbliche Zwischennutzungen, aktuell beispielsweise durch einen KfZ-Dienstleister.</p>	<p>In Teilen Änderung der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet (GE) → Mischgebiet (MI))</p> <p>Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur bei der Einteilung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Nordosten / Osten: Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude mit größerem Gartenbereich, das möglicherweise ursprünglich als Betriebsleiterwohnung für die Pappenfabrik errichtet wurde. Im östlichen Bereich, an der Ecke Apostelmühle / Petersberger Weg, befinden sich eine Tankstelle mit Kiosk und Wohnnutzung im Obergeschoß sowie ein Autohaus. Planungsrechtlich gelten für die beschriebenen Flächen die Bestimmungen des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ (Inkrafttreten vom 14.11.1996). Nach § 8 BauNVO sind hier Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nutzungen wie Betriebswohnungen und kirchliche Nutzungen gestattet. <p>2. Flächen außerhalb des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ (Inkrafttreten vom 14.11.1996):</p> <ul style="list-style-type: none"> Innerhalb der Flächen südlich der Rodalbe weisen historische Katastereinträge auf eine Gemengelage ehemaliger Nutzungen hin, unter anderem auf einen Tennisplatz und ein Wildgehege. Diese Flächen sind inzwischen vollständig überwachsen. Zudem befinden sich hier verfallene Gebäude der ehemaligen Pappenfabrik, darunter ein Kesselhaus und eine Werkstatt. Die Betriebsgebäude sind zwischenzeitlich geräumt. Die Flächen sind ebenfalls durch Gehölzbestände, die überwiegend aus Erlen bestehen dominiert. Ein großer Teil der Flächen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung gefällt. Zudem befinden sich hier zwei forstrechtlich als Wald ausgewiesene Bereiche. <p>Planungsrechtlich sind die Flächen südlich der Rodalbe gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Bauliche Nutzungen sind hier nur eingeschränkt möglich.</p> <p>3. Infrastruktur im Plangebiet:</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebiets verläuft eine im Grundbuch eingetragene 20-kV-Doppelfreileitung in Südost-Nordwest-Richtung. Zudem ist ein Mast vorhanden.</p> <p>Die Rodalbe, ein Gewässer 2. Ordnung, durchquert das Plangebiet von West nach Ost. Über die Rodalbe verlaufen 2 Fußgänger- sowie eine KfZ-Brücke. Die Rodalbe ist im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bis an den Rand bebaut / kanalartig angelegt. Ebenfalls ist eine Wehr-Anlage vorhanden.</p>	Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen bei der Anwendung der Eingriffsregelung (noch zu erarbeiten) sowie bei der Bestimmung neuer grünordnerischer Festsetzungen.
Topographie	<p>Die Rodalbe stellt eine natürliche Barriere dar, die den nördlichen vom südlichen Teil des Plangebietes trennt. Eine Erschließung des südlichen Teils ist nur über die Rodalbe möglich.</p> <p>Ansonsten unterliegt das Plangebiet keinen</p>	Nachrichtliche Übernahme der Freileitung, des Maststandortes sowie der Rodalbe.

	besonderen topographischen Herausforderungen.	
Umgebende Nutzungen	<p>Nördlich des Plangebietes verläuft die L497 (Apostelmühle), die ab ca. 100m nordwestlich des Plangebietes in der Ortslage der Stadt Rodalben verläuft. Entlang dieser Straße befinden sich nördlich vereinzelt stehende Wohngebäude. Dichter bebaute Wohnbereiche beginnen erst ab Höhe der Einmündung des Petersberger Weges.</p> <p>Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage der Verbandsgemeinde Rodalben, die Teil eines größeren Gewerbegebiets ist, das sich in einer Ausdehnung von knapp 500 m westlich des Plangebietes entlang der L497 erstreckt.</p> <p>An der südlichen, bzw. südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Gleise der Bahnstrecke Landau-Rohrbach. Laut der Lärmkartierung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (abgerufen unter der interaktiven Lärmkarte auf der Homepage des Umweltbundesamtes) beginnen die nach der 16. BlmSchV vorgegebenen Immissionsgrenzwerte für die Tag- und Nachtzeiträume für Wohngebiete annäherungsweise innerhalb eines 15 m Streifens um den Gleisbereich.</p> <p>Östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohngebäude entlang des Petersberger Weges. Weiter östlich, ebenfalls am Petersberger Weg, liegt das Areal einer ehemaligen Gärtnerei, das im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Rodalben zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll.</p> <p>Der Petersberger Weg überquert die südlich verlaufenden Bahngleise und erschließt ein größeres Wohngebiet (Am Horberg), das sich südlich der Gleisanlage befindet.</p> <p>Westlich des Geltungsbereiches, südlich der Rodalbe, befindet sich eine rund 0,35 ha große Waldfläche. Diese Waldzelle ist vollständig von Bahngleisen, der Rodalbe und dem angrenzenden Gewerbegebiet umschlossen und stellt somit ein isoliertes Waldareal dar.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Gewährleistung von Nutzungen, die eine konfliktfreies Nebeneinander mit den Bestandsnutzungen ermöglichen.</p> <p>Berücksichtigung eines entsprechenden Abstandes zu den Gleisanlagen bei der internen Gliederung des Gebiets.</p>
Geologie / Boden / Fläche	<p>Laut Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Bodenart sind die Böden des Plangebietes nicht näher bestimmt. Aus den Informationen der Karte zur Bodenformengesellschaft geht hervor, dass es sich um Böden aus fluviatilen Sedimenten handelt. Hieraus könnte sich eine gute Versickerungseignung der Böden erschließen. Gemäß Informationen aus der Örtlichkeit steht das Grundwasser jedoch bereits hoch an. Bei hohem Grundwasserstand oder in staunassen Böden sollte auf eine direkte Versickerung verzichtet werden. Stattdessen sollte das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden. Alternativ bieten sich Maßnahmen zur Begrünung oder Rückhaltung auf der Fläche an, beispielsweise durch Mulden, Dachbegrünungen oder Regenrückhalteflächen.</p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit überwiegend anthropogen genutzt. Einzelne Flächen im nördlichen Bereich der Rodalbe, die als</p>	<p>Berücksichtigung des derzeitigen Versiegelungsgrades bei der</p>

	<p>Gärten genutzt oder mit Gehölzen bestanden sind, sind bislang unversiegelt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ ist eine Versiegelung von bis zu 80 % des Baugebiets zulässig. Diese ist im derzeitigen Bestand nicht erreicht. In den vollständig versiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen erheblich eingeschränkt.</p> <p>Südlich der Rodalbe war die bauliche Nutzung in der Vergangenheit geringer ausgeprägt als im nördlichen Bereich. Hier bestehen noch größere Flächen mit weitgehend natürlichen Bodenverhältnissen.</p> <p>Eine genaue Flächenbilanz mit Aufschlüsselung der versiegelten und unversiegelten Flächen wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt. Mit Auswertung von Luftbildern und den ersten Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung kann davon ausgegangen werden, dass derzeit 33% (ca. 1,1 ha) des Geltungsbereiches versiegelt ist. Aufgeschlüsselt ist der Versiegelungsgrad der südlichen Teilfläche bei ca. 20 % (ca. 0,35 ha) und der Versiegelungsgrad der nördlichen Teilfläche bei ca. 50 % (ca. 0,73 ha).</p>	Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.
Wasser	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Gewässer vorhanden. Die Rodalbe (Gewässer 2. Ordnung) durchquert mittig von Osten nach Westen das Plangebiet.</p> <p>Der Horbach (Gewässer 3. Ordnung) fließt aus Richtung des Wohngebietes Am Horberg von Süden unterhalb der Bahngleise in das Plangebiet und trifft auf Höhe der oben erwähnten maroden Bestandsgebäude auf die Rodalbe. Der Horbach ist verrohrt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nachrichtlichen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.</p> <p>Die in der Gewässerkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität angegebenen „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (Gebiete die seltener als einmal in 100 Jahren überflutet werden) stellen eine von Überschwemmungen betroffene Fläche südlich der Rodalbe sowie nördlich auf den von der ehemaligen Pappenfabrik genutzten Fläche dar.</p> <p>Die Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität stellt eine Gefährdung für das Plangebiet bei extremen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen dar. Hierbei sind Teilbereiche betroffen in denen Wassertiefen bis zu 2m entstehen können.</p> <p>Es werden keine Wasserschutzgebiete vom Plangebiet berührt.</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme der Rodalbe</p> <p>/</p> <p>/</p> <p>Berücksichtigung eines Gewässerabstandes von 10 Metern bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Rodalbe an den Bereichen an denen bislang noch keine Bebauung besteht. Innerhalb dieses 10-Meter-Abstandes werden Anpflanzflächen festgesetzt.</p> <p>/</p>
Klima	<p>Das Plangebiet weist im südlichen Bereich aufgrund des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades und der Lage entlang des Flusslaufs der Rodalbe eine positive Wirkung in Bezug auf das lokale Kleinklima auf.</p>	Entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, dem Maß der baulichen Nutzung, sowie grünordnerische Festsetzungen.

	<p>Die Rodalbe fungiert hierbei nicht nur als hydrologisches Element, sondern auch als Biotopkorridor, der zur Durchlüftung und Kühlung beiträgt.</p> <p>Im Gegensatz dazu ist der nördliche Teilbereich durch die bestehenden versiegelten Flächen und die vorherrschenden gewerblichen Nutzungen weniger kleinklimatisch wirksam. Gemäß den aktuell gültigen Festsetzungen als Gewerbegebiet wäre in diesem Bereich eine weitere Erhöhung der Versiegelung auf bis zu 80 % zulässig, was die klimatische Wirksamkeit weiter reduzieren könnte.</p>	<p>Partielle Freihaltung eines 10 Meter Gewässerabstandes um die Rodalbe.</p>
Biototypen	<p>Das Plangebiet ist überschlägig ermittelt zu einem Drittel (ca. 1,1 ha) baulich überprägt, d.h. durch Gebäude oder asphaltierte Flächen vollversiegelt und in Teilen durch Schotter oder Rasengittersteine teilversiegelt.</p> <p>Auf den anderen zwei Dritteln der Fläche (ca. 2,1 ha) ist das Plangebiet bislang unversiegelt. Im nördlichen Teilbereich sind dies vor allem Wiesen- und Rasenfläche mit vereinzelten Gehölzen. Im südlichen Teilbereich sind befinden sich sowohl Erlen- und Haselbestände unterschiedlichen Alters (teilweise forstrechtlich bereits als Wald deklariert) sowie gemähte Bereiche unterhalb der Freileitung als auch ein größerer gerodeter Bereich.</p> <p>Die Randbereiche der Rodalbe, die nicht bebaut sind, sind mit Sträuchern / Ufervegetation bewachsen.</p> <p>Eine Ergänzung der Biototypen erfolgt im Laufe des Verfahrens nach Überprüfung der örtlichen Strukturen.</p>	<p>Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen sowie der bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bei der Anwendung der Eingriffsregelung sowie bei der Bestimmung neuer grünordnerischer Festsetzungen (u.a. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzung einer Grünfläche).</p>
Artenschutz	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde eine sogenannte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Hierbei wurde anhand der bekannten Verbreitungen der einzelnen planungsrelevanten Arten und einer Übersichtsbegehung ein mögliches Vorkommen dieser Arten innerhalb des Plangebietes abgeschätzt.</p> <p>Weiterführende Untersuchungen zu Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Vögeln und Fledermausarten werden empfohlen, um möglicherweise eintretende Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG einschätzen zu können.</p>	<p>Weiterführende Untersuchungen im Laufe des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Ggf. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</p>
Schutzgebiete / -objekte	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Naturschutzgebiete, geschützten Biotope, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsdenkmale, Gebiete des europäischen Biotopverbundes oder Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet vorhanden.</p>	/
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	<p>Das Plangebiet ist vorwiegend durch eine historisch gewachsene und gewerblich geprägte Nutzung charakterisiert. Insbesondere die ehemalige Pappenfabrik mit ihren leerstehenden und teilweise verfallenen Gebäuden prägen das Areal. Die Industriebrache beeinträchtigt das Ortsbild durch Verfall, Leerstand und</p>	<p>Entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WR), grünordnerische Festsetzungen sowie einer dem Umfeld verträglichen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude.</p>

	<p>ungenutzte Bauwerke. Die unterschiedlichen Nutzungen entlang der „Apostelmühle“ vermitteln ein heterogenes Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Die südlichen Flächen, die sich außerhalb der baulichen Anlagen befinden sind überwiegend überwachsen (bzw. derzeit gerodet / gemäht). Diese Bereiche haben einen eher ruderalen Charakter und vermitteln durch den vorhandenen Gehölzbestand einen verwilderten Eindruck. Der partielle Rückbau ehemaliger Nutzungen (Tennisplatz, Wildgehege) hat in Teilen zu einer Renaturierung geführt.</p> <p>Da das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und erfüllt derzeit über die privaten Rückzugsräume hinaus, keine Erholungsfunktion.</p>	
Altlasten	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde von der „Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH“ eine Untersuchung zur Altlastensituation im Hinblick auf die Anlagen der ehem. Pappenfabrik erarbeitet (2020) (s. Anlage 2).</p> <p>Die Untersuchung identifizierte verschiedene potenzielle Schadstoffe, die aus Produktionsprozessen und Lagerung resultieren könnten.</p> <p>Die Gefährdung durch Schadstoffe wird hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Oberflächenwasser bewertet. Basierend auf den bisherigen Ergebnissen wurden spezifische Flächen identifiziert, die einer weiteren Untersuchung bedürfen (insbesondere Schweröltank, Werkstatt, Maschinenhalle und Tanks)</p> <p>Seit dem Zeitpunkt der Untersuchung wurden potentielle Gefahrenquellen in Form von Tanks, Maschinen etc. bereits entfernt bzw. die Gebäude geräumt, sodass eine andauernde Kontamination auszuschließen ist.</p>	/
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	/
Störfallbetrieb (Seveso III)	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.	/

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept	<p>Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten der sich im Geltungsbereich befindenden Flächen (insg. ca. 3,2 ha). Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ aus dem Jahr 1996 ist auf den im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (nördlich der Rodalbe) liegenden Flächen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die sich im Geltungsbereich befindenden Bestandsnutzungen entsprechen zum Teil jedoch Mischnutzungen, weshalb die Art der baulichen Nutzung für diese Bereiche entsprechend angepasst werden soll.</p> <p>Neben der Angleichung des Planungsrechts an den baulichen Bestand sollen damit auch gebietsverträgliche Entwicklungsspielräume eröffnet werden. Der Bereich südlich der Rodalbe stellt eine Erweiterungsfläche dar, die nicht Teil des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ ist und für den derzeit kein Planungsrecht besteht. Dieser Bereich stellt sich als brachliegende Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und naturnaher Bereiche dar. Die Fläche, die aufgrund der baufälligen Gebäude und Reste von Freizeit- und Erschließungsanlagen als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden kann, soll einer städtebaulich sinnvollen Neunutzung unter Wahrung der Anforderungen der umgebenden Bestandsnutzungen und artenschutz- sowie naturschutzfachlicher Vorgaben zugeführt werden.</p> <p>Trotz vorhandener Gewerbeapotenziale – etwa im Gewerbegebiet entlang der „Bahnhofsstraße“ oder auf der größeren Mischbaufläche zwischen Hauptstraße und L497 im Bereich der „Mühlstraße“ – verfolgt die Stadt Rodalben das Ziel, ihr Angebot für Gewerbeansiedlungen weiter zu diversifizieren. Zu diesem Zweck soll vorliegend ein Mischgebiet ausgewiesen werden. In einem solchen Gebiet können Wohnen und Gewerbe in verträglicher Weise nebeneinander bestehen, da nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt auch ihrer regionalplanerischen Doppelfunktion als Wohn- und Gewerbestandort gerecht werden und zusätzliche Entwicklungsspielräume schaffen, die je nach Bedarf genutzt werden können. Die Festsetzung eines Mischgebiets soll zudem der Lage der Erweiterungsfläche Rechnung tragen und eine abgestufte Übergangszone – im Sinne einer sogenannten „Immissionstreppe“ – der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnbereichen zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten darstellen.</p> <p>Um den Anforderungen des Naturschutzes zu entsprechen, sind umfangreiche Festsetzungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. So soll dem Schutz und der Förderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, dem Erhalt der biologischen Vielfalt sowie der Anpassung und Vorsorge des Klimawandels Rechnung getragen werden. Gleichzeitig tragen durchgrünte Strukturen zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei. In Bezug auf die Änderungsbereiche werden damit die Festsetzungen hinsichtlich Ökologie und Klimaschutz an aktuelle Standards in der Bauleitplanung angepasst.</p>
---------	---

*Art der baulichen
Nutzung (GE)*

Der Bebauungsplan setzt gem. der o.g. Planungskonzeption nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut, weisen an einigen Stellen jedoch noch Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotential auf.

Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Spektrum zulässiger Nutzungen umfasst grundsätzlich alle Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer die aufgrund ihres Störgrades einem Industriegebiet vorbehalten sind, auch in Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gegenüber Nutzungen, die an die Gewerbegebiete angrenzen. Vorwiegend sollten aber vor allem solche Betriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihres Störgrades in Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten unzulässig wären.

Abweichungen von den in § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein und § 8 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage der § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sind unzulässig, um den Charakter des GE zu wahren, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes in der Verflechtung der bestehenden und geplanten Mischnutzungen und dem daraus abzuleitenden Schutz sensibler Nutzungen, vor sich ggf. daraus ergebenden sozialen und kulturellen Konflikten. Zudem kann damit Trading-Down-Effekten (Wert-, Imageverlust, Wegzüge, Leerstände, etc.) vorgegriffen werden.

*Art der baulichen
Nutzung (MI)*

Zur Umsetzung eines, gem. Planungskonzeption, standortverträglichen Mix aus Wohnen und Gewerbe, sowie der bauleitplanerischen Abbildung der Bestandsnutzungen entlang der Apostelmühle wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Durch entsprechende Festsetzung in vorliegendem Bebauungsplan, soll eine bedarfsgerechte Koexistenz von Wohnen und Gewerbe gefördert werden.

Für ein funktionierendes Mischgebiet ist es wesentlich, dass keine der beiden Nutzungsarten überwiegt. Weder darf das Wohnen die gewerblichen Funktionen verdrängen noch umgekehrt. Ziel ist es, bewusst eine funktionale Mischung herzustellen, was grundsätzlich vom sogenannten Trennungsgrundsatz abweicht. Dieser Zielkonflikt wird durch eine erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme abgedeckt: Wohnnutzung muss ein gewisses Maß an gewerblich bedingten Beeinträchtigungen akzeptieren, gleichzeitig sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Abweichungen von den in § 6 Abs. 2 allgemein und § 6 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange.

Hierzu wurde unter der Begründung des GE vorangegangen bereits überwiegend eingegangen. Die entsprechend aufgeführten Gründe gelten auch für das MI.

*Maß der
baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die Baugebiete wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Mischgebiete. Lediglich das MI das im Westen liegt erhält aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades im Bestand (Tankstelle) eine GRZ von 0,8. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die festgesetzte GRZ trägt im Rahmen einer ökologischen Stadtentwicklung dafür Sorge, dass die durch die Planung induzierte Versiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt wird. Die Reduzierung der GRZ von 0,8 der von der Änderung betroffenen Flächen des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ auf 0,6 entspricht einer Reduzierung der maximalen Versiegelung von 20%.

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 für das Gewerbegebiet und 1,2 (bzw. 0,6) für die Mischgebiete festgesetzt. Dies entspricht, mit Ausnahme der GFZ von 0,6, ebenfalls den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Mischgebiete. Gem. § 20 Abs. 2 BauGB gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und dient im Zusammenspiel mit den anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der konkreten Steuerung der baulichen Dichte eines Grundstücks. Sie ein zentrales Instrument, um die die städtebauliche Verträglichkeit zwischen benachbarten Nutzungen zu sichern, unerwünschte Verdichtungen zu vermeiden und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Freiflächen, Licht und Luft zu gewährleisten. Die Reduzierung der GFZ auf 0,6 für das zentrale nördliche MI, soll der dort bereits bestehenden Bebauung Rechnung tragen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) definiert. Die Höhe orientiert sich dabei an bereits bestehenden Anlagen sowie dem städtebaulichen Umfeld. Als unterer Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der das GE erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Apostelmühle), gemessen orthogonal zur Gebäudemitte bestimmt.

Es wird ebenfalls das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Gegensatz zu dem Gewerbegebiet, in dem es vorwiegend keine klassische Geschossaufteilung innerhalb der Gewerbegebäude gibt, wird für das Mischgebiet ein Höchstmaß an Vollgeschossen definiert. Es werden max. III Vollgeschosse festgesetzt, die eine der räumlichen Lage entsprechende Höhenentwicklung ermöglicht. Als Ausnahme hiervon ist im zentralen nördlichen MI lediglich ein Vollgeschoss zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem Höchstmaß der Vollgeschosse dient einer dem Orts- und Landschaftsbild entsprechenden Verträglichkeit der künftigen Höhenentwicklung mit dem städtebaulichen Umfeld.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für die nördlichen MI eine offene Bauweise

festgesetzt, die sich gem. BauNVO dadurch definiert, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäudelängen von 50m nicht überschritten werden dürfen. Gegenüber einer geschlossenen Bauweise, trägt die Festsetzung der offenen Bauweise dazu bei, dass sich die künftige Bebauung wie in die dort bestehende Bausubstanz im Sinne einer aufgelockerten Bebauung einfügt.

In den übrigen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass sowohl Gebäudelängen über als auch unter 50m zugelässig sind. Dies trägt den Anforderungen und Nutzungen von Gewerbe- und flexiblen Mischgebieten Rechnung. In betreffenden Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf an flexiblen baulichen Strukturen, um den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen und Abläufen gerecht zu werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden. Lediglich Ausnahmen in geringfügigem Ausmaß von bis zu 1 Meter können zugelassen werden (unter Wahrung landesrechtlicher Vorschriften zu den einzuhaltenden Abstandsflächen). Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte unter der Maßgabe möglichst großer Flexibilität innerhalb der Baugebiete unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen wie des Gewässerabstandes zur Rodalbe, der südlich angrenzenden Bahnstrecke sowie der nördlich angrenzenden L497. Teilweise ist bereits im Bestand eine Grenz- oder Randbebauung vorhanden, die entsprechend aufgegriffen wurde.

Die Baugrenzen lassen einen gewissen Spielraum zur Lage der künftigen Gebäude zu aber sind insofern in Ihrer Tiefe beschränkt, dass ein homogenes Ortsbild entstehen kann. Die bestehende Bausubstanz ist bei der Einteilung der Baufenster berücksichtigt.

Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Brücken über die Rodalbe sowie zur Schaffung der Voraussetzung für eine neue Fahrzeugbrücke zur Erschließung der südlichen Bereiche werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbrücke, Fahrzeugbrücke) festgesetzt.

Wald

Westlich des südlich gelegenen Mischgebiets befindet sich ein Teilbereich einer geschlossenen, zusammenhängenden Waldfläche. Um diesen Bestand dauerhaft zu sichern, wird die Fläche im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt. Zusätzlich wird eine östlich angrenzende Fläche als Wald festgesetzt, auf der eine natürliche Sukzession stattfinden soll. Ziel ist es, auf dieser Fläche eine langfristige Waldentwicklung zu ermöglichen, um den im Plangebiet entstehenden Waldverlust auszugleichen. Dabei sind die Vorgaben des Landeswaldgesetzes – insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Waldabstands – zu beachten.

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

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten werden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um auszuschließen, dass es durch die Planung zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.

1 BNatSchG kommt. Die Festsetzungen tragen damit einer Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld und im Plangebiet lebenden Arten Rechnung. Die Maßnahmen umfassen M1 (artenschutzrelevante Kontrolle von Gebäuden vor Abriss), M2 (Kontrolle von Wiesenflächen auf Wiesenbrüter) und M3 (Kontrolle und Umgang mit potenziellen Vorkommen von Reptilien). Zudem werden ergänzende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Biodiversität festgesetzt, wie unter anderem die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung (M4), sowie ein Abstand zur Bodenkante von 10-15 cm bei Einfriedungen und Einzäunungen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere (M5) festgesetzt. Die Maßnahmen werden ggf. im Laufe des Verfahrens in Folge der Durchführung örtlicher artenschutzfachlicher Kartierungen ergänzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die zeichnerisch verorteten Anpflanzflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatennachmischung z.B. RSM 2.4) sind und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zu Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich der o.g. Flächen nicht zulässig. Durch Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Zudem wird festgesetzt, dass je angefangener 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (z.B. Rotbuche, Esche, Edelkastanie, Hainbuche, etc.) oder vier Sträucher (Hasel, Roter Hartriegel, Linguster, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung der Hauptgebäude sowie die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude sind zu begrünen. Dachterassen, Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen sowie Dachbereiche, die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie versehen sind, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Zur Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während langanhaltender Hitze-/Trockenperioden gewährleistet (vgl. Pflanzliste 2 im Anhang). Die Dachbegrünung trägt zum einen dazu bei das Plangebiet aktuellen naturschutzfachlichen Anforderungen gerecht wird und den mit der Versiegelung einhergehenden ökologischen Verlust auszugleichen. Des Weiteren kann die Dachbegrünung zur Gewährleistung der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d festgesetzten Retentionspflicht angerechnet werden.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind klimatolerante, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste 1 im Anhang). Für alle Baum-pflanzungen ist eine Pflanzqualität von mind. HS 3xc., mDb., STU 16/18 (Hochstamm, 3x verschult, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm) zu wählen.

Landesrecht

(*Örtliche Bauvorschrift*) Gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO wird festgesetzt, dass Dachflächen von Hauptgebäuden Neigungen zwischen 0° und 40° aufweisen müssen. Übermäßige Dachneigungen könnten zu einer Verschattung angrenzender Grundstücke führen

oder das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Die Festsetzung schafft klare Rahmenbedingungen und verhindert Nutzungskonflikte.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

<i>Standortentscheidung</i>	<p>Die Wahl des Standorts basiert zum einen auf der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehende Bebauung südlich der L497 planungsrechtlich abzubilden. Da hierfür eine Änderung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ erforderlich ist, entfällt für diesen Teilbereich eine gesonderte Standortentscheidung. In diesem Bereich liegt partiell bereits eine Mischnutzung vor, für die nun eine planungsrechtliche Anpassung und Sicherung des Bestands vorgesehen ist.</p> <p>Für die südlich der Rodalbe angrenzenden Erweiterungsflächen ergibt sich die Standortwahl aus der Absicht, eine potenzielle Entwicklungsfläche in direkter Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper zu aktivieren. Die betreffenden Flächen sind bereits durch frühere Nutzungen anthropogen geprägt, wodurch eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglicht wird. Gleichzeitig sollen bestehende städtebauliche Defizite in diesem Bereich behoben werden. Da für diesen Abschnitt sowohl gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind als auch eine städtebauliche Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung erreicht werden soll, kommt aus konzeptioneller Sicht ausschließlich die Ausweisung von Mischnutzungen in Betracht.</p>
<i>0-Variante</i>	<p>Die Nullvariante stellt das Szenario dar, dass keine planungsrechtlichen Änderungen vorgenommen werden und die Fläche im bestehenden Zustand verbleibt. Für den nördlichen Bereich würde dies bedeuten, dass weiterhin ausschließlich gewerbliche Nutzungen entsprechend der bestehenden Festsetzungen zulässig sind. Der südliche Bereich bliebe dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet, wodurch eine städtebauliche Entwicklung dort nur eingeschränkt möglich wäre.</p>

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind. Hierbei ist zu beachten, dass für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Änderungsbereich) bereits ein Bebauungsplan vorliegt weswegen die Auswirkungen im Verhältnis zu den bereits zulässigen Nutzungen zu setzen sind:

<i>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Verkehr</i>	<p>Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Sowohl die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, einschließlich des Ausschlusses potenziell konflikträchtiger Nutzungen als auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in das nähere bauliche Umfeld einfügen wird. Es wird somit zu keinen negativen Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsbereiche kommen, noch sind für die im Gebiet vorgesehenen Nutzungen Beeinträchtigungen durch das Planumfeld zu erwarten. Dies wird auch durch die</p>
--	---

	Nutzungstreppe (GE; MI) erreicht, die das Störpotential der festgesetzten Gebietstypen in Richtung der südlich angrenzenden Wohnbebauung abmildert.
	Durch die geplante Nutzung wird zusätzlicher Fahrverkehr induziert. Aufgrund der geplanten Nutzung einschl. der quantitativen Beschränkungen durch das Maß der baulichen Nutzung sowie des direkten Anschlusses des Plangebietes an die L497 ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes entstehen.
<i>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung</i>	Der Bebauungsplan hat die Herstellung von Mischbauflächen zum Ziel die auch der Gewährleistung von Wohnraum dienen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.
<i>Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und Erholung</i>	Anlagen zur Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Jene Nutzungen sind durch die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit im Rahmen der Art der baulichen Nutzung in vorliegendem Plangebiet möglich. Des Weiteren stellt sich die geplante Nutzung als konfliktarm für das Umfeld dar, womit auch angrenzend mit keinen Einschränkungen für die Erholungsfunktion in den privaten Rückzugsorten zu rechnen ist. Daher sind keine Beeinträchtigungen der nebenstehenden Belange zu erwarten.
<i>Erhaltung/ Umbau vorh. Ortsteile / zentrale Versorgungsbereiche</i>	Negative Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange sind durch die vorhandene Planung nicht zu erwarten. Vielmehr trägt das Planungsziel im positiven Sinne zu einer Entwicklung der Stadt Rodalben bei.
<i>Denkmalschutz</i>	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird.
<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Stadtrand und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Es sind daher keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.
<i>Kirchen</i>	Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
<i>Natur und Umwelt</i>	Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden. Im Laufe des Verfahrens wird im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gem. §1a Abs.3 BauGB erstellt in der der durch die Planung induzierte Ausgleichsbedarf ermittelt wird.
	Für das Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ ein Gewerbegebiet festgesetzt. Bei der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ist daher der zusätzliche Eingriff, der über den bereits zulässigen Eingriff hinausgeht, zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Dies wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
<i>Belange der Wirtschaft / Arbeitsplätze</i>	Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung insbesondere berücksichtigt. Das Plangebiet stand bislang einer

wirtschaftlichen und gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Diese Fläche wird entsprechend der Ergänzung des Geltungsbereiches erweitert.

*Personen- /
Güterverkehr,
Verteidigung
/ Zivilschutz*

Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, sodass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen werden kann.

*Hochwasser-
schutz*

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere dem Schutz von Leben und Gesundheit sowie der Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen Rechnung zu tragen. Außerhalb von Baugebieten dürfen bauliche Anlagen grundsätzlich nur in einer an das jeweilige Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Diesen Anforderungen wird im vorliegenden Planentwurf dadurch entsprochen, dass die Baufelder in den bislang unbebauten Bereichen entlang der Rodalbe ausgespart wurden.

Flüchtlinge

Belange von Flüchtlingen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

8

GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES

8.1

Vorbemerkungen

Gesetzgrundlagen

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen - auch in positivem Sinne - ermittelt und beschrieben werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Umweltbericht

Im Zuge der weiteren Planung wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans verfasst, der die „voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzwerte“ durch die Planung beschreibt und bewertet.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Spezielle Artenschutz-

prüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Eine erste Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“ zu entnehmen.

8.2

Einleitung

8.2.1

Projektbeschreibung

Es erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.2.2

Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus werden die relevanten Fachgesetze und Fachpläne im Zuge der weiteren Planung behandelt.

8.4

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

8.4.1

Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der umweltrelevanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zu den Schutzwerten

- Mensch

- Flora, Fauna
- Landschaft
- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Kulturgüter / Sachgüter

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Eine Ergänzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.5 Zusammenfassung

8.5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren diesbezüglich Aussagen ergänzt.

8.5.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Es erfolgt eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

8.5.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren Aussagen ergänzt.

ANHANG: PFLANZLISTEN

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind nicht abschließend.

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Allershausen‘ und ‚Cleveland‘	Spitz-Ahorn ‚Allershausen‘ und ‚Cleveland‘
Alnus x spaethii	Purpurelle
Carpinus betulus "Fatigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Gingko biloba	Gingko
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Juglandaceae	Walnussgewächse
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia grandiflora	Immergrüne Magnolie
Platanaceae	Platanengewächse
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Tilia x euchlora	Krimlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde

Bei Neuanpflanzungen sollten vorzugsweise solche Gehölzarten gepflanzt werden, welche Blüten und Früchte hervorbringen, die Insekten und Vögeln als Nahrungsquelle dienen können. Obstbäume sind grundsätzlich Ziergehölzen vorzuziehen. Blumenwiesen sind Rasen grundsätzlich vorzuziehen. Durch eine zweischürige Mahd (in trockenen Jahren nur einschürige) kann deren Bestand gesichert werden und eine jährliche Düngergabe vermeidet eine allzu starke Aushagerung der Blumenwiesen auf dem nährstoffarmen Sandboden. Ebenfalls wird empfohlen gebietsfremde invasive Gehölze wie Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Späte Traubenkirschen (*Prunus serotina*) in den Beständen selektiv zu entfernen, um deren weitere Ausbreitung zu unterbinden.

Pflanzliste 2

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation
Thymian-Arten
Storhschnabel-Arten
Zittergras
Schwingel-Arten
Hauswurz-Arten