



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Am Unteren Auweg II“

Ortsteil Haßmersheim

## Zusammenfassende Erklärung

Planstand: 23.02.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

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

## 1. Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Bebauung und Entwicklung einer bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbefläche geschaffen werden. Ziel ist die Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen.

Die Bauleitplanung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbebetriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Den örtlichen Unternehmen werden einerseits notwendige Entwicklungsmöglichkeiten gegeben; andererseits kann die Gemeinde Haßmersheim auf konkrete Anfragen aus dem lokalen Umfeld rascher reagieren.

Der Bebauungsplan setzt zudem regionalplanerische Vorgaben um. Haßmersheim ist laut gültigem Regionalplan als „Siedlungsbereichen Gewerbe“ festgelegt. Danach sind hier die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgaben. Zudem sollen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuan siedelungen vorgehalten werden.

Weiteres wichtiges Planungsziel ist eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Gewerbegebietes vor dem Hintergrund des benachbarten Landschaftsschutzgebiets „Neckartal III“.

## 2. Verfahrensdaten

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB   | am 11.07.2016                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB                                      | am 21.07.2016                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                  | vom 12.09.2016 bis 12.10.2016 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB   | vom 12.09.2016 bis 12.10.2016 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss                        | am 30.03.2020                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung  | am 14.05.2020                 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung   | vom 25.05.2020 bis 30.06.2020 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  | am 22.02.2021                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB   | am                            |

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung von Flachdächern zur Begrünung oder zur Erzeugung regenerativer Energien
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Baumpflanzungen in den Stellplatzflächen in den Baugrundstücken
- Einsaat und Gehölzpflanzungen in den Bauflächen des GE-, GE<sub>e</sub>- und GI-Gebietes
- Einsaat und Bepflanzung des Verkehrsgrüns
- Bepflanzung der Öffentliche Grünfläche mit Streuobstwiese am Westrand <1>
- Bepflanzung der Öffentliche Grünfläche südlich der Kläranlage <2>
- Bepflanzung der Öffentlichen Grünfläche mit Entwässerungsgraben

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

- Oberbodenauftrag
- Waldrefugien
- Wiederherstellung Durchgängigkeit Talbach Hochhausen

### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Planoffenlage Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen Erschließung, zum Bauflächenbedarf, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zu bestehenden zum Neckartalradweg sowie zur Entwässerung vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Planoffenlage Anregungen und Hinweise zur Löschwasserversorgung, zur Planzeichenerklärung, zur Festsetzung von Nebenanlagen, zum Umweltbericht, zum Natur- und Artenschutz, zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe, zum Biotopverbund, zum Bodenschutz, zur Inanspruchnahme von

landwirtschaftlich genutzten Flächen, zur verkehrlichen Erschließung, zur Lage im HQ100, zur Bundeswasserstraße, zum Klimaschutz, zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, zum Bauflächenbedarf, zum Grundwasserschutz, zur Wasserversorgung sowie zum Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen: Es wurden Pflanzgebote sowie externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die Festsetzung zu Nebenanlagen klarstellend formuliert, Aussagen zum Klimaschutz, zum Entwässerungskonzept, zur verkehrlichen Erschließung und zum Landschaftsschutzgebiet übernommen sowie Hinweise zu Baugrunduntersuchungen und Starkregenereignissen in den Textteil aufgenommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

## 5. Geprüfte Planungsalternativen

Die Fläche ist bereits als geplante Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Weitere geplante gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Haßmersheim sind aktuell nicht enthalten. Die weitere gewerbliche Bauflächenentwicklung wird an anderen Stellen durch unterschiedliche Restriktionen beeinträchtigt bzw. verhindert. Alternative Planungen kommen für das Gebiet daher nicht in Frage.

Bereits im Jahr 2002 wurde ein städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan „Am Unteren Auweg II“ entwickelt. Dieses Konzept wird als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen und wurde aktualisiert. Da eine Planung von neuen Siedlungsflächen mittlerweile in HQ100-Flächen aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben nicht mehr möglich ist, wurde Abstimmung mit dem Landratsamt und der Firma FIBRO die Gewerbegebietsfläche im Nordosten herausgenommen.

Am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gebiets durch einen Grünpuffer sichergestellt, welcher zudem als Ausgleichsfläche dient. Ergänzend ist im Westen des Plangebiets eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die ausgewiesenen Grünflächen werden die überplanten Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte zum Großteil gesichert und durch Pflanzgebote gestärkt. Das grünordnerische Konzept berücksichtigt dabei auch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

Südöstlich des Plangebiets sieht der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet vor. Im Anschluss an diese gemischte Baufläche schließen die bestehenden Wohngebiete „Nord II“ und „Nord III – Wohnen“ an. Um eine verträgliche Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in den heutigen Bestand aber auch in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist eine Abstufung der Nutzungsarten von GI, GE und GE<sub>e</sub> hin zur im Flächennutzungsplan als Planung dargestellten Mischgebietsfläche vorgesehen.