



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Am Unteren Auweg – 2. Änderung“

Gemarkung Haßmersheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 31.05.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept und Planänderung</b>	<b>5</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Umfang der Planänderungen	5
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	6
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
6.4	Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQ extrem	7
6.5	Immissionen	7
6.6	Verkehr	7
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>7</b>
7.1	Zeitplan	7
7.2	Bodenordnung	8

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Der Eigentümer des Flst.-Nr. 4579/14 plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Das Bauvorhaben befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden größtenteils eingehalten. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Bebauungsplan. Lediglich im Südosten wird die die Baugrenze durch das Bauvorhaben um ca. 15 m überschritten und reicht in eine festgesetzte Stellplatzfläche hinein. Diese Überschreitung der Baugrenze ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da in diesem Teilbereich des Mischgebietes gemäß dem Bebauungsplan sogar noch höher gebaut werden darf. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist für die Überschreitung der Baugrenze eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das bisher zulässige Maß an Überbauung und Gebäudehöhe wird dabei beibehalten. Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist diese Änderung im vereinfachten Verfahren möglich.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine moderate Nachverdichtung durch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zur Förderung der Innenentwicklung und zur Deckung des vorhandenen Bedarfs.

# **2. Verfahren**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

# **3. Plangebiet**

## **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich rund 1 km nördlich des Ortskerns von Haßmersheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück-Nr. 4579/14.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

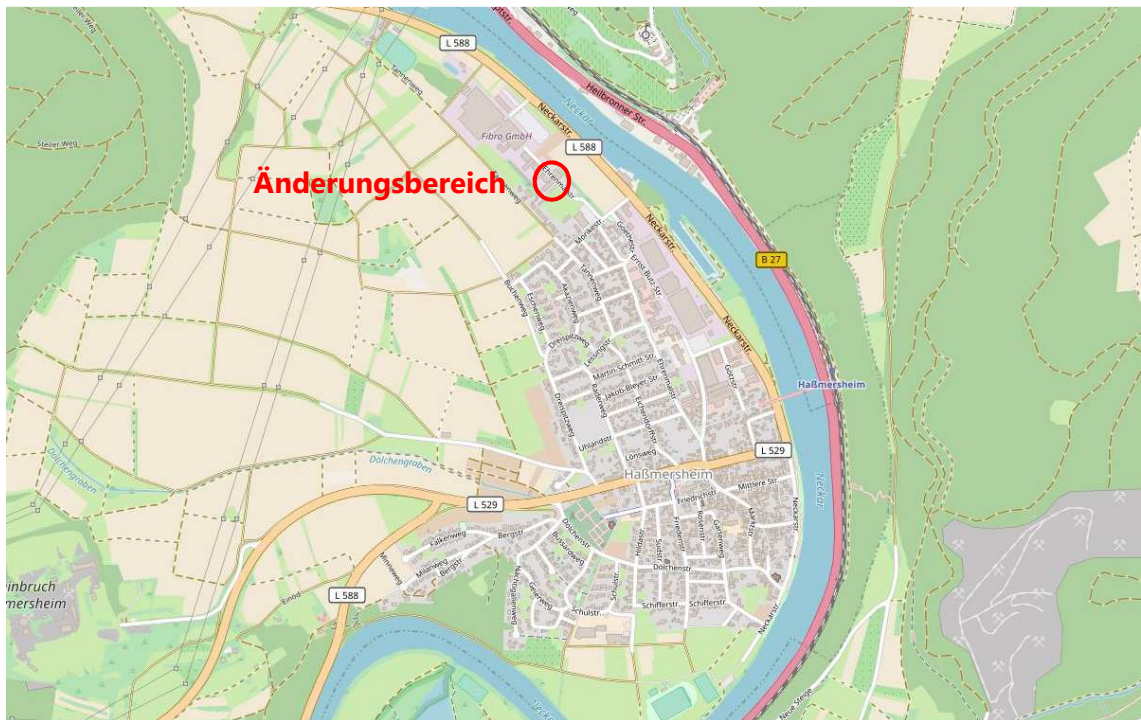


Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bisher mit einer Lagerhalle bebaut und wird als Lagerplatz genutzt. Der größte Teil der Fläche ist damit versiegelt. Am nordöstlichen Gebietsrand befinden sich einige Bäume und Gehölze.

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des am 30.06.1980 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Am Unteren Auweg“. Im Jahr 1988 wurde eine Änderung mit Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchgeführt, welche seit dem 22.05.1989 wirksam ist. Der jetzt zu ändernde Planbereich war von der damaligen Änderung nicht betroffen.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan gehört die Gemeinde Haßmersheim zum ländlichen Raum im engeren Sinne und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach – Heilbronn.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und



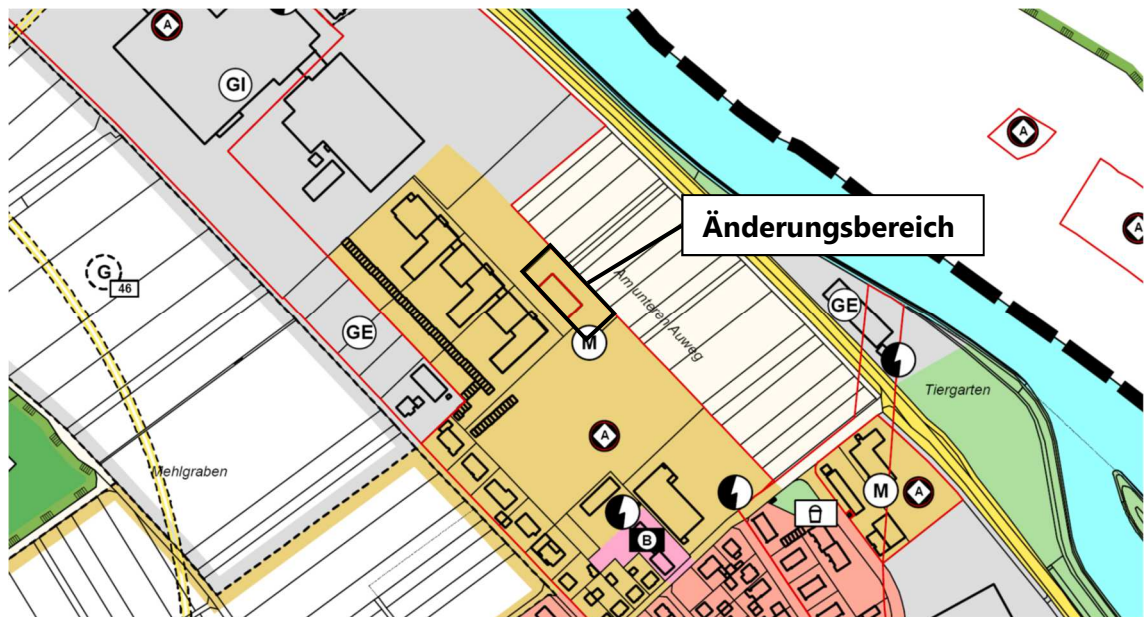


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Schutzgebiete

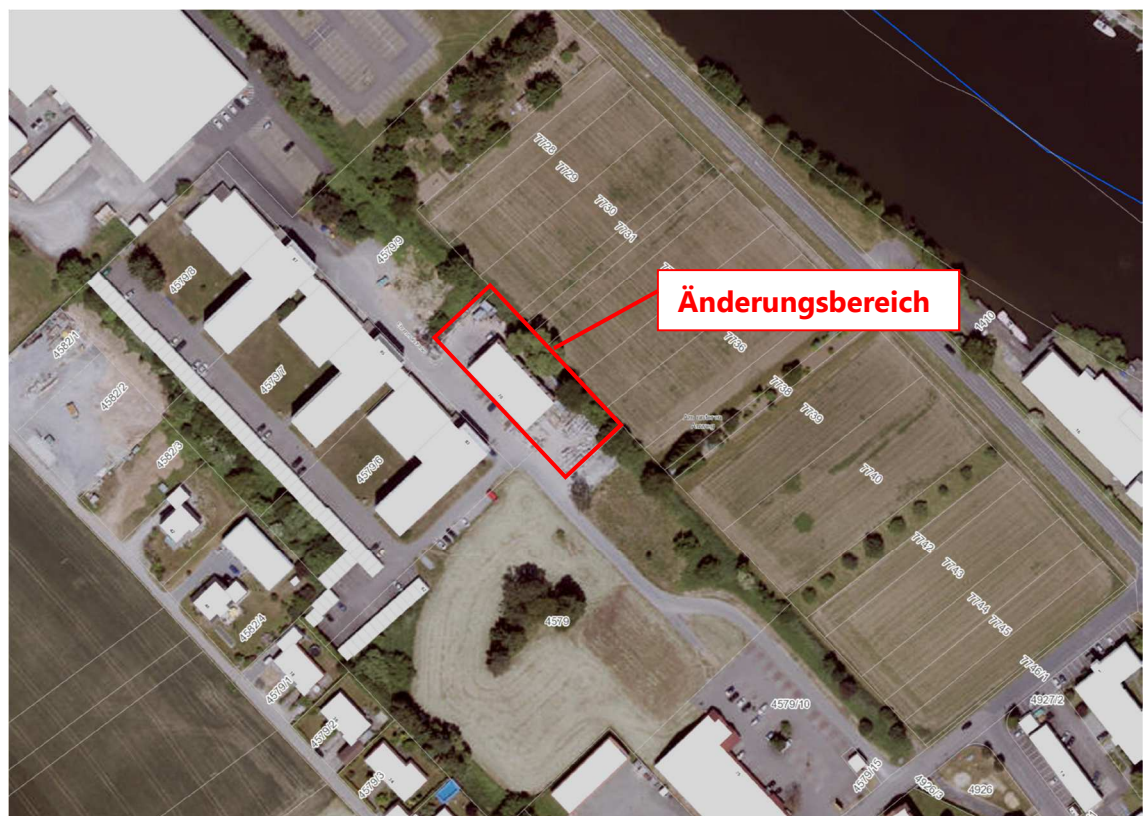


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Baugrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand mit einem Streifen von ca. 3 m im HQ<sub>100</sub>. Das HQ<sub>extrem</sub> schließt ca. 6 m des nordöstlichen Grundstücksrandes ein, somit läge die geplante Tiefgarage geringfügig im HQ<sub>extrem</sub>. Auf diesen Sachverhalt ist im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu reagieren (hochwasserangepasste Bauweise).

## 5. Plankonzept und Planänderung

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben wird aus städtebaulicher und ortsgestalterischer Sicht befürwortet. Der Ortsrand in Richtung Neckar wird mit der Neubebauung deutlich aufgewertet. Die zweigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss fügt sich gut in die Umgebung ein und vermittelt zwischen den deutlich höheren Nachbargebäuden westlich der Ehrenmalstraße hin zur offenen Landschaft am Neckar.

Die beiden etwa 21 m breiten Baukörper werden durch eine Tiefgarage verknüpft; es erfolgt damit eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die geplanten 27 Tiefgaragenplätze und die entlang der Ehrenmalstraße vorgesehenen 5 Stellplätze führen bei den vorgesehenen 15 Wohneinheiten zu einem ausreichenden Stellplatzschlüssel von mehr als 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Die Aufzugsanlage ermöglicht attraktive barrierefreie Wohnungen.

Die angedachte Außengestaltung mit einer Bepflanzung entlang der Ehrenmalstraße führt zu einer deutlichen und städtebaulich begrüßenswerten Aufwertung des Straßenraums.



Abb. 5: Nordost Ansicht des geplanten Vorhabens (Quelle: Planungs- und Wohnbau GmbH Ardin)

### 5.2 Umfang der Planänderungen

Für den südlichen Teil des Grundstückes ist im Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ bisher lediglich eine Stellplatzfläche zulässig. Zur Umsetzung des Vorhabens und für eine optimale Bebaubarkeit des Grundstückes wird die Baugrenze Richtung Südosten um rund 20 m erweitert. Für die geplante Tiefgarage wird ergänzend eine Fläche im Bebauungsplan festgesetzt, um die Schaffung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen. Die Fläche schließt mit ca. 3 m Tiefe an die nordöstliche Baugrenze an. Alle

sonstigen bisher im Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ enthaltenen Festsetzung werden eingehalten und bleiben bestehen.

### **5.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Baugrenze und somit die überbaubare Fläche Richtung Südosten erweitert. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Bereich einer im Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ festgesetzten Stellplatzfläche. Durch die Zulässigkeit einer Stellplatzfläche ist bereits eine Versiegelung des Bereiches zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff durch die Erweiterung der Baugrenze ist somit nicht zu erwarten.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine weiteren Eingriffe in die Schutzgüter.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine Bewertung zum besonderen Artenschutz durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erstellt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.



Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

Details zur Bewertung zum besonderen Artenschutz können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der bereits überwiegenden Bebauung und Versiegelung werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. Maßnahmen zum Klimaschutz werden deshalb für nicht erforderlich erachtet.

Grundsätzlich wird durch die Bebauungsplanänderung eine verdichtete Wohnbebauung im Plangebiet ermöglicht und aktive Innenentwicklung betrieben. Die Realisierung reduziert dabei die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Die Nutzung von regenerativen Energien z. B. Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren wird im Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ zudem nicht ausgeschlossen.

### **6.4 Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQ extrem**

Das Baugrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand mit einem Streifen von ca. 3 m im HQ<sub>100</sub>. Das HQ<sub>extrem</sub> schließt ca. 6 m des nordöstlichen Grundstücksrandes ein, somit läge zumindest die geplante Tiefgarage geringfügig im HQ<sub>extrem</sub>. Die bisher bestehende Baugrenze als auch die geplante Erweiterung der Baugrenze befindet sich weder im HQ<sub>100</sub> noch im HQ<sub>extrem</sub>. Lediglich die geplante Fläche für die Tiefgarage befindet sich mit max. 2,50 m im HQ<sub>extrem</sub>. Auf diesen Sachverhalt ist im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu reagieren (hochwasserangepasste Bauweise).

### **6.5 Immissionen**

Für das Plangebiet ist bereits ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch eine Wohnnutzung zulässig ist. Im direkten Umfeld schließt sich Wohnnutzung an. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

### **6.6 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Ehrenmalstraße und die Mörikestraße direkt an die L 588 angebunden. Konflikte durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Frühjahr 2019 abgeschlossen werden.

## 7.2 **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den 24.07.2019

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)