



Gemeinde

Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Am Unteren Auweg – 3. Änderung“

Gemarkung Haßmersheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 27.10.2021

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept und Planänderung	5
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Umfang der Planänderungen	6
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
6.	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQ extrem	8
6.5	Immissionen	8
6.6	Verkehr	9
7.	Angaben zur Planverwirklichung	9
7.1	Zeitplan	9
7.2	Bodenordnung	9

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Eigentümer des Flst.-Nr. 4579/17 plant die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Bauvorhaben befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“. Im Bereich des geplanten Vorhabens ist im gültigen Bebauungsplan eine Stellplatzfläche festgesetzt. Demnach müssen zur Realisierung des Vorhabens die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst werden.

Im Zuge der letzten Bebauungsplanänderung „Am Unteren Auweg – 2. Änderung“ wurde bereits die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Direkt angrenzend soll nun das Vorhaben realisiert werden. Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.535 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und 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. 4579/17.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,26 ha.

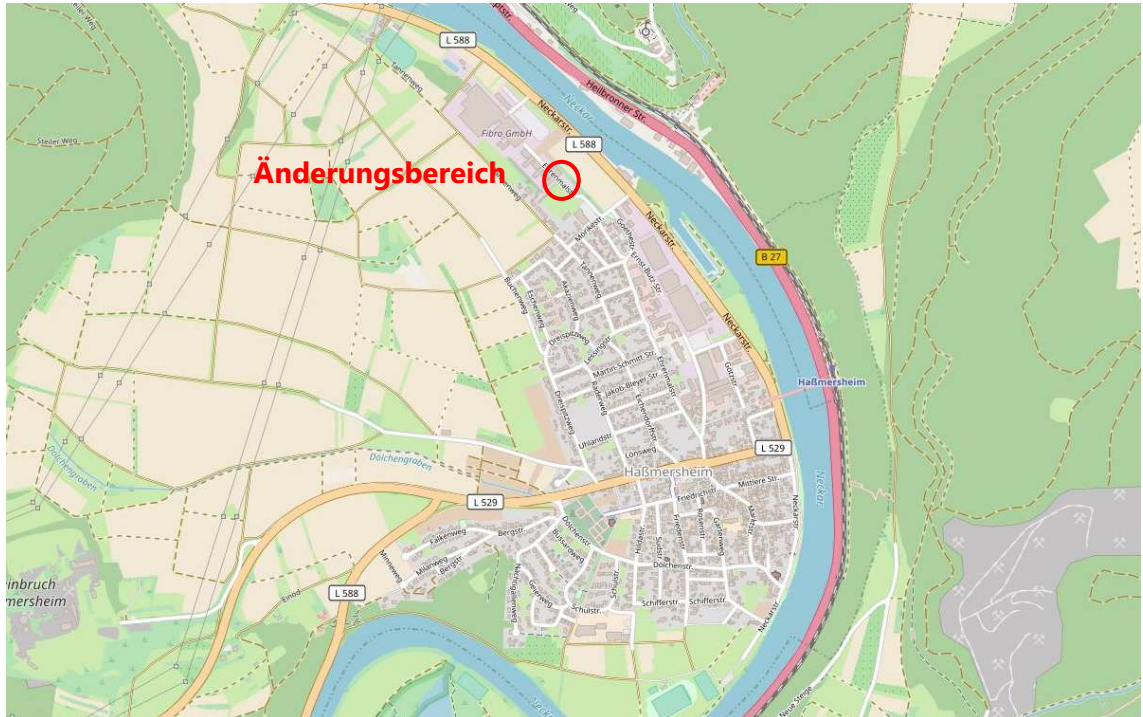


Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Lagerplatz und Stellplatz genutzt. Ein Großteil der Fläche ist damit bereits verdichtet und überprägt. Die nordöstlichen Gebietsrand vorhandenen Gehölze wurden bereits abgeräumt.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

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.

Im Jahr 2019 wurde der Bebauungsplan bzgl. des Flst.-Nr. 4579/14 geändert, um die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Der jetzt zu ändernde Planbereich war von den Bisherigen Änderungen 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 Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Durch das geplante Vorhaben wird dem Ziel des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen und die bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. Hierdurch kann eine alternative Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen vermieden werden.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen bzw. Gewerbe dargestellt. Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen den beiden Darstellungen. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z. B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum auf einer nicht genutzten Fläche und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

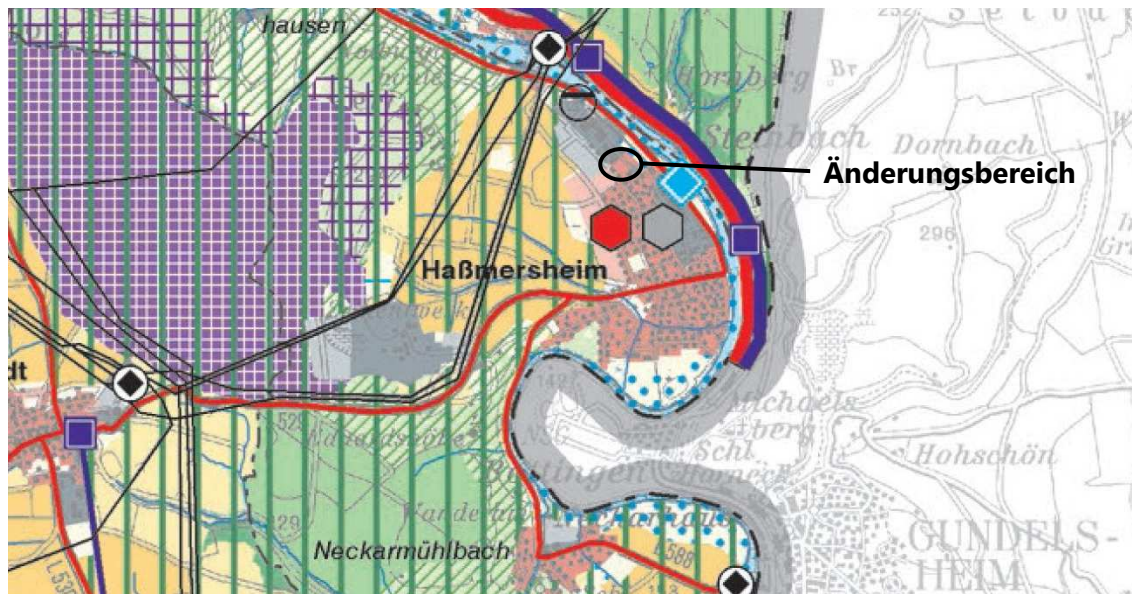


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gemeinden Haßmersheim und Hüffenhardt als Mischbaufläche dargestellt. Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

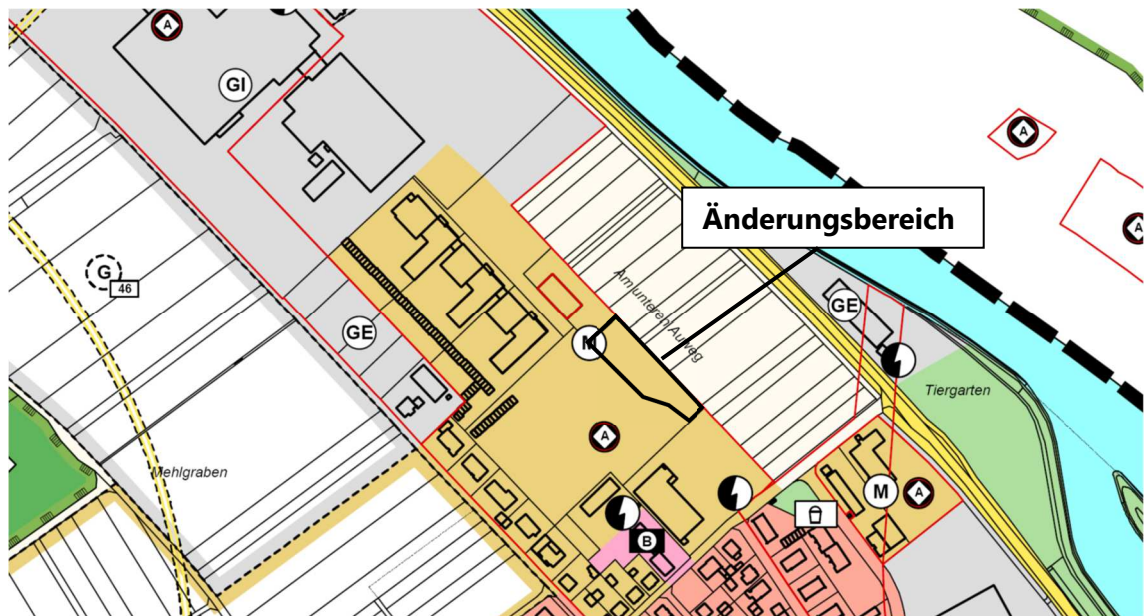


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

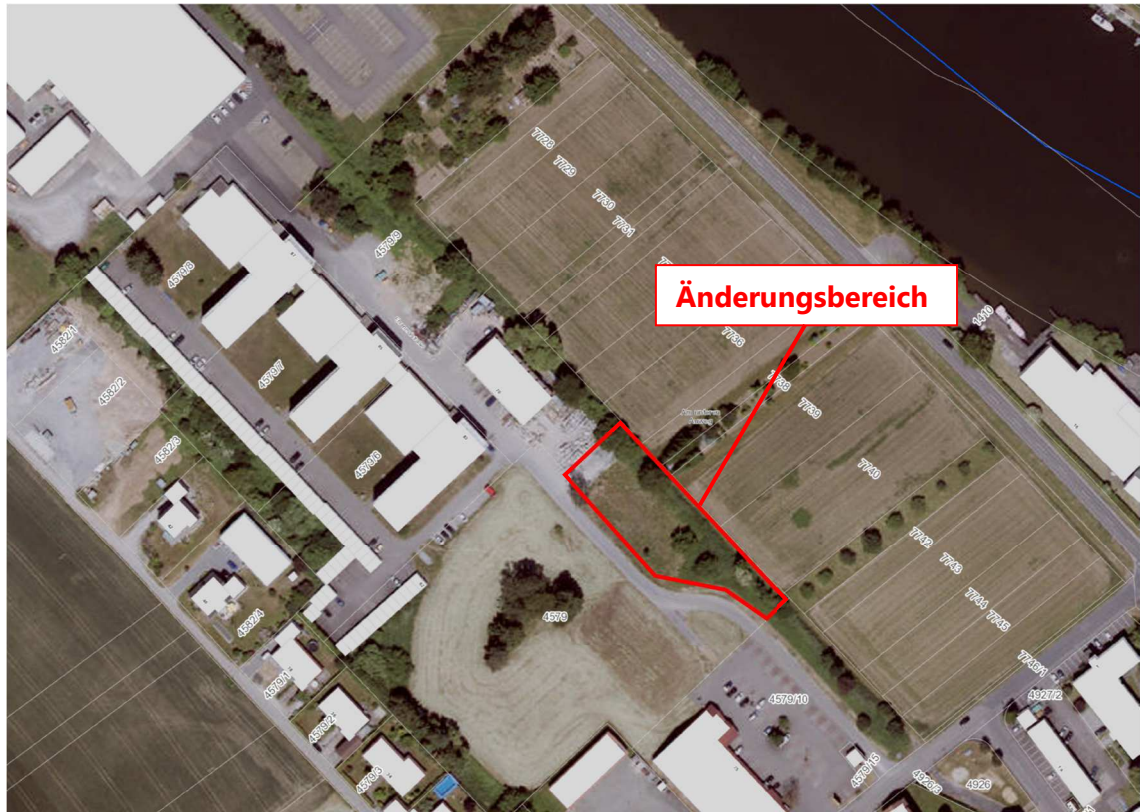


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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 HQ₁₀₀. Das HQ_{extrem} ragt ca. 5-8 m am nordöstlichen Grundstücksrand in das Plangebiet hinein.

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 dreigeschossige 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 geplanten Baukörper sind im Erdgeschoss miteinander verbunden und werden auch durch eine Tiefgarage verknüpft; es erfolgt damit eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die geplanten 33 Tiefgaragenplätze und die entlang der

Ehrenmalstraße vorgesehenen 5 Stellplätze führen bei den vorgesehenen 20 Wohneinheiten zu einem ausreichenden Stellplatzschlüssel von knapp unter 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Zusätzlich wird eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradstellplätzen sowie ein Spielplatz vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind Geschäftsräume vorgesehen. Die geplanten Wohneinheiten befinden sich in den Obergeschossen und den Dachgeschossen. Die Aufzugsanlage ermöglicht attraktive barrierefreie Wohnungen.

Die angedachte Außengestaltung mit einer Bepflanzung sowie der angedachten Spielplatzfläche führen zu einer deutlichen und städtebaulich begrüßenswerten Aufwertung. Die Flachdächer sollen zudem extensiv begrünt werden.



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

5.2 Umfang der Planänderungen

Für das Grundstück ist im Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ bisher lediglich eine Stellplatzfläche zulässig. Zur Umsetzung des Vorhabens und für eine optimale Bebaubarkeit des Grundstückes wird ein Baufeld in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die geplante Tiefgarage wird ergänzend eine Fläche im Bebauungsplan festgesetzt, um die Schaffung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des geplanten Vorhabens festgesetzt. Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl werden gemäß der Baunutzungsverordnung und auf das maximal zulässige Maß für ein Mischgebiet erhöht. Es wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplans eine besondere Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13,0 m begrenzt. Für die maximale Gebäudehöhe wird eine Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt festgesetzt, um eine klare Definition von Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen zu schaffen. Es wird eine Vollgeschosszahl von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Freiflächen des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Zudem ist für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung verpflichtend. Mit diesen Maßnahmen soll das örtliche Kleinklima im Baugebiet verbessert werden.

5.3 **Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Wasserspiegellage bei Hochwasser
- Lage im HQ_{extrem}

6. **Auswirkungen der Planung**

6.1 **Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein neues Baufeld festgesetzt. 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. Trotz geeigneter Strukturen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

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.

Als weitere Maßnahme wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

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 HQ₁₀₀. Das HQ_{extrem} ragt ca. 5-8 m am nordöstlichen Grundstücksrand in das Plangebiet hinein. Das Baufeld wurde so festgesetzt, dass ein Eingriff ins Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ vermieden wird. Das geplante Vorhaben liegt allerdings teilweise im HQ_{extrem}. Die festgelegte Bezugshöhe orientiert sich an der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe des Vorhabens. Diese liegt mit 143,70 m ü. NN deutlich über der Wasserspiegellage des HQ_{extrem} von 142,70 m ü. NN. Die geplante Tiefgaragenzufahrt befindet sich außerhalb des HQ_{extrem}.

Auf die Lage im HQ_{extrem} 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 Ende 2021 abgeschlossen werden.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de