



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Nord III - Wohnen“

Gemarkung Haßmersheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.07.2019

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>2</b>
2.1	Formelles Verfahren	2
2.2	Vorlaufende informelle Planungsschritte	2
2.3	Formelles Bebauungsplanverfahren	2
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1	Raumschaft	3
3.2	Lage und Abgrenzung	3
3.3	Bestandssituation	4
3.4	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>7</b>
5.1	Bedarfsermittlung	7
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	8
5.3	Ergebnis Flächenbedarf	9
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	12
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>13</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	15
7.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	16
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
8.4	Starkregen und Hochwasser	18
8.5	Verkehr	19
8.6	Immissionen	20
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>22</b>
9.1	Zeitplan	22
9.2	Bodenordnung	22
9.3	Kosten und Finanzierung	22

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Bereits 2012 wurde eine Grundkonzeption für die im verbindlichen Flächennutzungsplan seit 2002 vorbereitete künftige Siedlungsflächenentwicklung am westlichen Ortsrand von Haßmersheim erstellt. Sie enthält eine Nutzungszuordnung möglicher künftiger Baugebiete für die Bereiche „Wohnen“, „Arbeiten“ und „Versorgung“ sowie die Grundzüge der Erschließung für den gesamten Entwicklungsbereich. Die Konzeption wurde in den folgenden Jahren unter Einbindung der wesentlichen betroffenen Behörden und des Gemeinderates weiterentwickelt und konkretisiert.

Durch die Aktivierung eines bisher für ein kirchliches Zentrum reservierten innerörtlichen Areals am Räderweg für die Wohngebietserschließung in den Jahren 2014/15 konnte in den letzten Jahren der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Haßmersheim noch innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nachgekommen werden. Mittlerweile kann die Gemeinde Haßmersheim keine Bauplätze mehr anbieten. Gleichzeitig gibt es rund über 180 Interessensbekundungen nach einem Wohnbaugrundstück für eine Einzelhausbebauung (Stand Jahresbeginn 2019).

Um der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor Ort gerecht zu werden, ist deshalb die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets am Ortsrand erforderlich. Dieses soll gemäß den Vorgaben der Flächennutzungsplanung bzw. der in den letzten Jahren entwickelnden Gesamtkonzeption zur Siedlungsentwicklung umgesetzt werden.

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

Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauplätzen für den lokalen und regionalen Bedarf in ortskernnaher Lage mit guter Anbindung an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen. Sie dient zudem der Stärkung des Ortsteils Haßmersheim als Kleinzentrum und Mittelpunkt der Gesamtgemeinde. Sie unterstützt unter anderem die Auslastung und Erhaltung der hier konzentrierten Infrastruktur.

Durch die Planung sollen zudem die Vorgaben der Regionalplanung umgesetzt werden und eine Bündelung der Siedlungsentwicklung an großräumigen Entwicklungsachsen mit Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV erfolgen. Das geplante Wohnbaugebiet kann damit auch zur dringend erforderlichen Entlastung der regionalen Wohnungsmärkte in den angrenzenden Verdichtungsräumen Heilbronn und Rhein-Neckar beitragen.

Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke im direkten Anschluss an die bestehenden Wohngebiete am Eschen- und Akazienweg entstehen. Gemäß der heutigen Marktsituation und orientiert an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft soll dabei ein ländlich strukturiertes Wohngebiet mit ca. 4-6 ar großen Bauplätzen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen.

Das Baugebiet soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und die Erschließung vorbereitet werden. Die äußere Anbindung und die geplante innere Struktur machen dabei auch eine abschnittsweise Erschließung möglich.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Formelles Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

### **2.2 Vorlaufende informelle Planungsschritte**

Bereits 2014/15 wurden erste Planungsüberlegungen zum Gesamtgebiet „Nord III“ entwickelt. Am 20.01.2015 fand ein Scoping-Termin mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange (TöB) statt, um die wesentlichen Randbedingungen zu den Teilaspekten Verkehrserschließung, Entwässerung, Umwelt und Einzelhandel abzustimmen.

Im Lauf des Jahres 2016 wurde ein erstes städtebauliches Konzept für das Gesamtgebiet „Nord III“ durch IFK-Ingenieure erarbeitet. Am 16.06.2016 fand zudem ein weiteres Abstimmungsgespräch zum Thema Einzelhandel mit dem RP Karlsruhe, dem Regionalverband Rhein-Neckar und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis statt. Parallel fanden in der zweiten Jahreshälfte mehrere Gespräche mit potentiellen Investoren statt, die an der Realisierung wichtiger Teile interessiert sind.

Der Planungsstand und das angedachte weitere Vorgehen wurden dem Gemeinderat in seiner Klausurtagung am 25.11.2016 vorgestellt. Das städtebauliche Konzept mit seinen wesentlichen Bausteinen wurden danach am 04.05.2017 im Rahmen einer Infoveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Im weiteren Verlauf des Jahres 2017 wurde die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (KE) zur Umsetzung des Entwicklungsgebiets als Erschließungsträger beauftragt.

Bis Ende des Jahres 2017 wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche zur Klärung deren Mitwirkungsbereitschaft geführt. Aufgrund der dabei erzielten Ergebnisse wurde das Planungskonzept nochmals überarbeitet und das Gesamtentwicklungsgebiet in zwei Bebauungsplanbereiche aufgeteilt.

### **2.3 Formelles Bebauungsplanverfahren**

Für beide Bebauungspläne wurden am 29.01.2018 durch den Gemeinderat jeweils der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie am 16.04.2018 den Vorentwürfen der Bebauungspläne zugestimmt und diese für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 18.06. - 20.07.2018 statt. Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken wurden zwischenzeitlich der Planentwurf weiter ausgearbeitet und konkretisiert sowie zu den Aspekten Verkehr, Lärm, Artenschutz, Grünordnung, Umwelt, Einzelhandel weitere Gutachten erstellt bzw. bestehende Gutachten ergänzt und aktualisiert.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Raumschaft

Die Gemeinde Haßmersheim liegt im südwestlichen Neckar-Odenwald-Kreis und gliedert sich in die drei Ortsteile Haßmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach. Die Gemeinde wies Ende 2017 etwa 5.000 Einwohner auf (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Die Gemeinde Haßmersheim liegt verkehrsgünstig nahe der B 37/B 27 (Heidelberg-Neckarelz / Würzburg-Stuttgart) sowie an der Stadtbahnstrecke „Nord“ zwischen Heilbronn und Mosbach/Neckarelz. Haßmersheim besitzt über den Neckarsteg eine direkte fußläufige Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das benachbarte Mittelzentrum Mosbach befindet sich in rund 10 km Entfernung, das nächstgelegene Oberzentrum Heilbronn ist bereits nach rund 20 km erreicht. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Bad Rappenau“ an der A6 ist nach rund 15 Minuten Fahrzeit erreicht.

#### 3.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rd. 700 m nordwestlich des Ortskerns von Haßmersheim im Anschluss an bestehende Wohngebiete westlich des Buchenwegs. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,47 ha.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

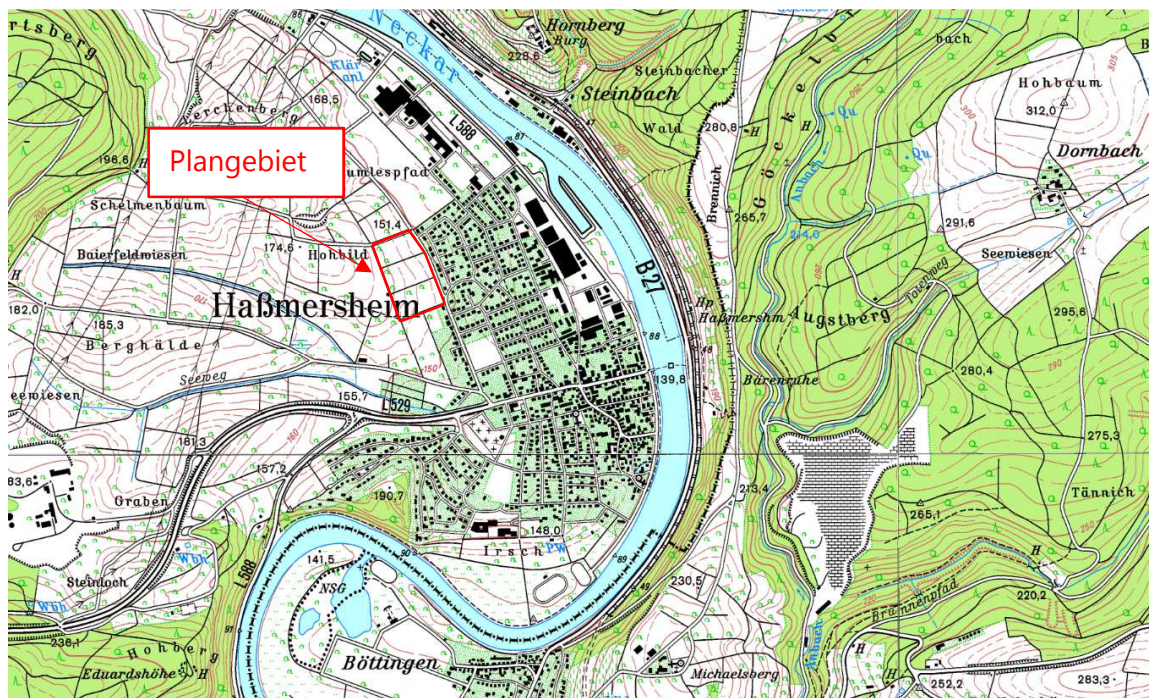


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)



### **3.3 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Osten grenzt das Wohngebiet „Nord II“ an. Ein Großteil der Fläche wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Lediglich am westlichen Gebietsrand sowie auf einer kleineren Teilfläche im Süden finden sich mit einzelnen Obstbaumreihen bzw. Streuobstwiesen nennenswerte Grünstrukturen.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten sanft insgesamt um ca. 10 m ab. Am westlichen Rand beträgt die Höhe rund 160 m ü.NN, im Osten ca. 150 m ü.NN.

Das Gebiet wird vom Wirtschaftswegenetz der Feldflur durchzogen. Im Südosten besteht am Dreispitzweg eine direkte Anbindung an das innerörtliche Straßennetz. Das Gebiet wird von zwei Freileitungen des örtlichen Stromversorgers durchzogen. Weiterer Leitungsbestand ist nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **3.4 Seitheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Gemeinde Haßmersheim liegt nach dem Landesentwicklungsplan im Mittelbereich Mosbach und ist als ländlicher Raum in der Region Unterer Neckar ausgewiesen. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Mosbach - Heilbronn.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Haßmersheim ist als Kleinzentrum und als Siedlungsbereich Wohnen an der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Neckarsulm – Heilbronn ausgewiesen.

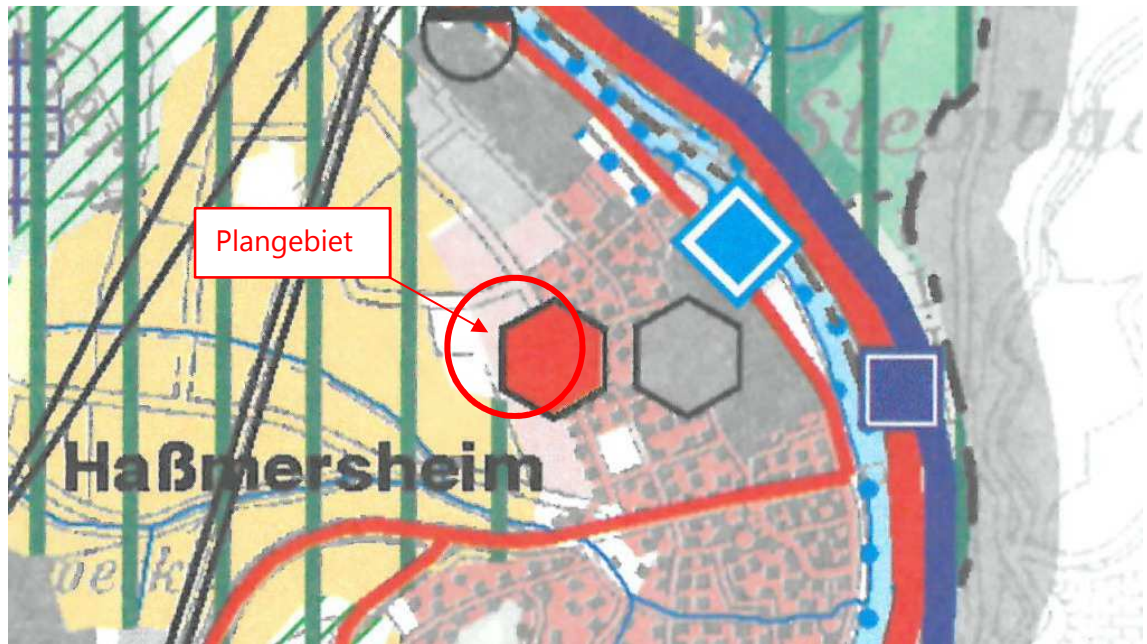


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Planung)“ dargestellt. Restriktive, auf den Freiraum bezogene raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.2.2 (Ziel) ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden.

Die Planung dient der Deckung des örtlichen und des über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnbedarfs sowie der Siedlungsentwicklung in einer als „Siedlungsfläche Wohnen“ festgelegten Gemeinde und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Es sind keine entgegenstehenden raumordnerischen Belange erkennbar.

## 4.2 Flächennutzungsplan

In der seit 2003 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim – Hüffenhardt ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



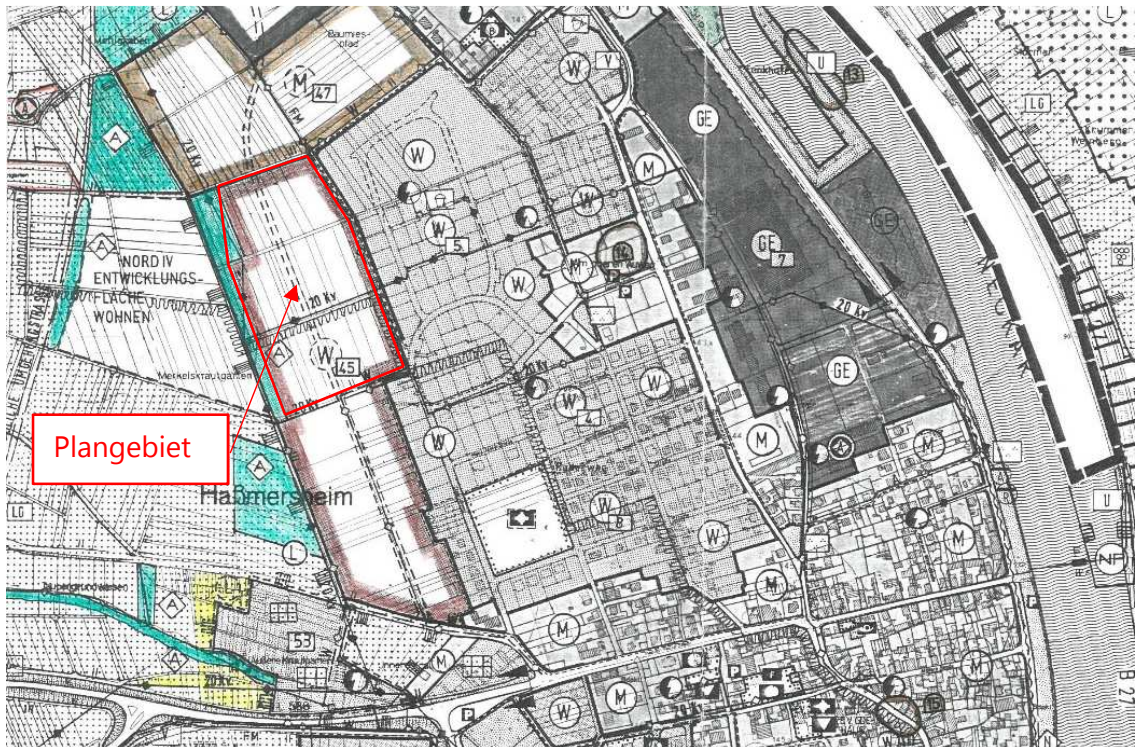


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Schutzgebiete



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

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. Westlich des Plangebiets grenzt nach rund 20 m Distanz das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ an.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Haßmersheim“.



## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß den seit 2013 gültigen neuen gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Im Weiteren erfolgt orientiert am Hinweispapier des Landes zur Plausibilitätsprüfung eine Begründung der angestrebten Bauflächenausweisung. Eine strikt nach den Vorgaben des Hinweispapiers durchgeführte Plausibilitätsprüfung wird dabei nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (s. "Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweis des MVI Baden-Württemberg"). Der Bedarfsbetrachtung wird ein 12-Jahres-Zeitraum bis zum Jahr 2030 zugrunde gelegt.

### 5.1 Bedarfsermittlung

Der grundsätzliche Flächenbedarf für die Wohnnutzung leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterrückgangs. Es wird dabei auf die Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zurückgegriffen. Zudem liegt mittlerweile ein Entwurf einer neuen Bevölkerungs- und Wohnbauflächenprognose des Regionalverbands Rhein-Neckar vor, welche ebenfalls in die Bedarfsbetrachtung mit einfließt.

#### Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Haßmersheim wächst in den letzten Jahren kontinuierlich an. Laut den Angaben des Statistischen Landesamts stieg seit 2011 die Zahl der Einwohner von 4.824 um 112 Einwohner auf 4.936 bis Ende 2016 an. Der Zuwachs im Zeitraum von 5 Jahren beträgt damit 2,3 %. Laut den neuesten Daten des Statistischen Landesamts wurde zum Jahreswechsel der Sprung über die 5.000 Einwohner-Marke geschafft. Zum Ende des 3. Quartals 2018 wurden laut Statistischem Landesamt 5.003 Einwohner erreicht.

Die Gemeinde Haßmersheim mit ihrer reizvollen ländlichen Lage im Neckartal profitiert offensichtlich von der Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn, einem der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands, welcher aufgrund langfristiger guter konjunktureller Rahmenbedingungen dynamisch wächst. Seit Ende 2015 schafft die Stadtbahn auch eine schnelle Anbindung in Richtung Heilbronn und darüber hinaus.

Die Prognose des Statistischen Landesamts ermittelt für die Gemeinde Haßmersheim bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl in einem Entwicklungskorridor von 4.542 - 5.281 Einwohnern. Die derzeitige Bevölkerungszahl von 5.000 Einwohnern (Stand: Ende 2017 / prognostizierte Einwohnerzahl 4.915) liegt damit bereits um über 80 Einwohner deutlich über der Hauptvariante des Entwicklungskorridors und nur noch rund 50 Einwohner unter dem oberen Rand des Entwicklungskorridors für Ende 2017.

Aufgrund dieser positiven Entwicklung wird für das Zieljahr von rund 5.200 Einwohnern und somit von einem weiteren **Zuwachs von 200 Einwohnern** ausgegangen.

### **Eigenbedarf**

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden.

Für die Gemeinde Haßmersheim ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2030 ein **fiktiver Zuwachs von 180 Einwohnern**.

### **Rechnerischer Gesamtbedarf**

Für den Gesamtbedarf ist somit ein tatsächlicher bzw. fiktiver Einwohnerzuwachs von zusammen 371 Einwohnern zugrunde zu legen. Laut Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar sind für Kleinzentren des ländlichen Raums Siedlungsdichtewerte von 50 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland anzusetzen (Kapitel 1.4.1 des Regionalplans). **Es ergibt sich für die Gemeinde Haßmersheim somit ein Bruttobaulandbedarf bis zum Jahr 2030 von 7,42 ha.**

Im Vergleich dazu ermittelt der Regionalverband Rhein-Neckar in seiner Wohnbauflächenbedarfsberechnung zur geplanten Teilfortschreibung „Wohnbauflächen“ einen Flächenbedarf für die Gemeinde Haßmersheim von **rund 8,20 ha** bis zum Zieljahr 2030. Damit wird die kommunale Bedarfsprognose bestätigt.

## **5.2 Vorhandene Flächenpotentiale**

### **Innenentwicklung**

Die Gemeinde Haßmersheim fördert seit Jahren in allen Ortsteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Landessanierungsprogramm, ELR). Die Schließung von Baulücken sowie die Behebung von Gebäudeleerständen werden als kommunale Daueraufgabe verstanden.

Insgesamt sind der Gemeinde Haßmersheim in den drei Ortsteilen Haßmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach rund 88 freie Bauflächen / Baulücken bekannt (Stand Frühjahr 2018). Größere Brach- oder Konversionsflächen existieren nicht. Der überwiegende Teil der Potentialflächen ist bereits erschlossen und ohne Bauverpflichtung in Privatbesitz. Für sechs dieser Grundstücke besteht ein konkreter Bauantrag bzw. Bauinteresse (Stand Frühjahr 2018).

Private Bau- und Kaufinteressenten wurden in den vergangenen Jahren von der Gemeindeverwaltung gezielt und vorrangig auf diese innerörtlichen Bauflächenpotentiale verwiesen. Die Aktivierungsrate des recht großen theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung **etwa 10 % des künftigen Bedarfs, also rund 0,74 ha Bruttobauland „einsparen“ lassen.**

### **Bestehende Baugebiete**

In der Gemeinde Haßmersheim sind nahezu alle Baugebiete vollständig aufgesiedelt. Aus kommunaler Hand ist nur noch ein Baugrundstück verfügbar.

**Es ist somit davon auszugehen, dass die Gemeinde Haßmersheim ohne die jetzige Bebauungsplanung künftig keine eigenen Baugrundstücke mehr in allen Ortsteilen zur Verfügung stellen kann!**

### **Geplante Wohnbauflächen (FNP)**

Neben der für den Bebauungsplan "Nord III - Wohnen" herangezogene Fläche ist noch im direkten südlichen Anschluss eine weitere, etwa 4,6 ha große Wohnbaufläche im rechtskräftigen FNP ausgewiesen. Dort ist aber auf einer Teilfläche aktuell zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion Haßmersheims die Realisierung eines Versorgungszentrums vorgesehen (s. Bebauungsplanverfahren „Nord III - Versorgung“). Eine weitere Teilfläche steht aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung.

Darüber sind lediglich noch gemischte Bauflächen für die Gemeinde Haßmersheim in der Flächennutzungsplanung ausgewiesen.

## **5.3 Ergebnis Flächenbedarf**

Laut der Bedarfsermittlung ist mit einem Wohnbauflächenbedarf in der Gesamtgemeinde bis zum Jahr 2030 von rund 7,42 ha Bruttobauland zu rechnen. Selbst bei Abzug der Möglichkeiten der Innenentwicklung verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 6,68 ha**.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 5,47 ha auf. Die Planung entspricht damit dem tatsächlich erforderlichen und notwendigen Wohnbauflächenbedarf bis 2030 und damit den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und ihrer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dies wird zudem durch die große anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen - es gibt Stand Sommer 2018 insgesamt rund 25 Interessenten für Wohnbaugrundstücke in Haßmersheim - unterstrichen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausreichend begründet.

## **6. Plankonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts „Nord III“ um. Dieses Konzept wurde im Laufe des Jahres 2016 erstellt und in der Folgezeit unter Mitwirkung von Behörden und Gemeinderat, nach Vorstellung in der Öffentlichkeit und unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer laufend weiterentwickelt (s. auch Kapitel 2.2). Der städtebauliche Entwurf für das Gesamtgebiet „Nord III“ liegt dem Bebauungsplan als separate Anlage bei.



Es sieht vor, im südlichen Teil einen neuen Schwerpunkt der Versorgung für die Gemeinde Haßmersheim zu schaffen. U. a. sind dort ein Nahversorgungszentrum, ein Pflegeheim, seniorenrechtliches und betreutes Wohnen sowie ergänzende Nutzungen vorgesehen (s. paralleles Bebauungsplanverfahren „Nord III - Versorgung“).

Im nördlichen Teil soll in Nachbarschaft zu diesem Versorgungszentrum im Bereich des Bebauungsplans „Nord III - Wohnen“ der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der nächsten Jahre liegen, um der anhaltenden Nachfrage nach Bauland in Haßmersheim gerecht zu werden. Zum einen wird durch diese Grundkonstellation das Nahversorgungszentrum durch ein neues Wohngebiet in fußläufiger Entfernung gestärkt und zum anderen erhöht sich damit die Attraktivität des neuen Baugebiets.

Das Gebiet soll an die Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete um den Akazien-, Eschen- und Dreispitzweg nahtlos anknüpfen. Es ist deshalb durchgängig als Einfamilien- und Doppelhausgebiet geplant. Lediglich am Südrand ist als Übergang zum benachbarten Plangebiet „Nord III - Versorgung“ eine Hausgruppe vorgesehen. In der Höhenentwicklung wird größtenteils eine zweigeschossige, am Gebietsrand im Norden und Westen am Übergang zur freien Landschaft eine eingeschossige Bebauung ange-dacht.

Im neuen Baugebiet könnten auf den nach aktuellem Planungsstand knapp 90 Bauplätzen je nach Belegungsdichte und bei vollständiger Bebauung etwa 260-290 Einwohner Platz finden. Die Größenordnung entspricht auch der laut Regionalplan anzustrebenden Bruttowohndichte für Kleinzentren des ländlichen Raumes (50 Einwohner/ha Bruttobauland).

Im Plangebiet wird ergänzend am Südrand an der Schnittstelle zum Plangebiet „Nord III - Versorgung“ ein großzügig dimensionierter Spielplatz angeordnet. Dieser ist über das Straßennetz bzw. separat geführte Fußwege gut zu erreichen. Fußwege bzw. Anschlüsse an das umliegende Feldwegenetz stellen zudem die Verknüpfung mit dem Landschaftsraum sicher.

Im Sinne einer möglichst effektiven, wirtschaftlichen Nutzung der Bauflächen wird auf die Ausweisung größerer öffentlicher Grünflächen im Plangebiet verzichtet. Allerdings wird auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen Wert gelegt und deshalb werden hierfür Erhaltungsgebote für bestehende Bäume festgesetzt. Zudem wird in Anlehnung an die Ausweisung des Flächennutzungsplans die westliche Plangebietsgrenze hinter den umfangreichsten Baumbestand entlang des dort verlaufenden Wirtschaftswegs zurückgenommen, so dass dieser bei Umsetzung der Planung erhalten bleibt und bereits eine Randeingrünung zur Landschaft sicherstellt. Diese wird durch Pflanzgebote entlang des westlichen und nördlichen Gebietsrandes ergänzt.

## **6.2 Erschließung und technische Infrastruktur**

### **Verkehrerschließung**

Das Baugebiet wird innergebietlich über zwei Ringstraßen erschlossen, welche problemlos am Akazienweg im Nordosten und am Dreispitzweg im Südosten an das Straßennetz der angrenzenden Wohngebiete angebunden werden können. Im Rahmen der Gebietsentwicklung „Nord III - Versorgung“ (s. paralleles Bebauungsplanverfahren) wird zudem

in Richtung Süden eine direkte Anbindung an das neue Versorgungszentrum und an das überörtliche Straßennetz (L 588 / L 529) geschaffen (Planstraße 3). Eine gleichmäßige Verkehrsabwicklung ohne gravierende Belastungen im bestehenden innerörtlichen Straßennetz wird damit gewährleistet.

Der erste Hauptring (Planstraße 1) wird mit einer brutto 6,00 m breiten Fahrbahn und einem separaten Gehweg mit 1,50 m Breite ausgebildet. Der daran angebundene zweite Ring (Planstraße 2) wird als gemischt genutzte Fläche ohne separaten Gehweg flächensparend mit einer Gesamtbreite von 6,00 m geplant. Dieser Ring wird im Norden und Süden durch zwei kurze, 4,00 m breite Stichwege ergänzt. Insgesamt werden hier rund 35 Bauplätze erschlossen. Gemäß RAST 06 ist diese Straßenraumgestaltung bei geringen Verkehrsstärken unter 150 Kfz/h und ausschließlicher Wohnnutzung anzustreben. Die Aufenthaltsfunktion wird gerade durch das Mischungsprinzip im Straßenraum verdeutlicht.

Ergänzend wird im Nordosten eine Weiterführung nach Norden offengehalten, um langfristig die dort im Anschluss im FNP ausgewiesenen Bauflächen erschließen zu können (Planstraße 4) und ggf. einen Anschluss an die konzipierte an die geplante Entlastungsstraße herstellen zu können.

Zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraums werden auf den angrenzenden privaten Bauflächen Baumpflanzungen festgesetzt und im Nachgang zur Erschließung bei der Gebietsaufsiedlung gepflanzt. Durch die optische Einengung des Straßenraums ist damit auch ein verkehrsberuhigender, geschwindigkeitsdämpfender Effekt zu erwarten. Die Straßenraumbreite ermöglicht ein durchgängiges Parken in Längsaufstellung. Durch zusätzlich 19 öffentliche Senkrechtparkstände ergibt sich im Plangebiet ein ausreichende Parkierungsmöglichkeiten.

Das Verkehrswegnetz wird durch mehrere separat geführte Fußwege ergänzt. Die Verlängerung des Holunderwegs stellt dabei in zentraler Lage die Verknüpfung mit den benachbarten Wohngebieten her, während im Süden ein Fußweg zum neuen Spielplatz und ein weiterer Fußweg in Richtung Westen zur offenen Landschaft führt und an das dortige Wegenetz der Feldflur anknüpft.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über neue Kanäle in den geplanten Erschließungsstraßen. Der Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz erfolgt über eine Anbindung im Südosten des Plangebiets an die Kanalisation im Dreispitzweg sowie über eine Anbindung im Süden des Plangebiets an die geplante Schmutzwasserkanalisation (s. paralleles Planverfahren „Nord III - Versorgung“).

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers erfolgt ebenfalls über neue Kanäle in den Planstraßen 1-3 in Richtung Süden. Die weitere Ableitung ist ebenfalls über das Plangebiet „Nord III - Versorgung“ zur Dölche vorgesehen. Vor der Einleitung ist dort eine ausreichende Retention vorgesehen (s. paralleles Planverfahren „Nord III - Versorgung“).

Zur Sicherstellung einer geordneten Ableitung von Zuflüssen aus Außeneinzugsgebieten wird eine offene Außengebietswasserableitung parallel zur westlichen Grenze des Plangebiets entlang des Spurwegs erstellt. Dieser Entwässerungsgraben liegt außerhalb des Plangebiets und bietet Schutz gegen Starkniederschläge von mindestens 20-jährlicher

Wiederkehrzeit. Diese Entwässerungseinrichtung wird bei einem späteren Bau einer Entlastungsstraße durch einen dem Verlauf der Straße folgenden Entwässerungsgraben ersetzt, welcher einen Schutz gegen Starkniederschläge von mindestens 100-jährlicher Wiederkehrzeit gewährleistet.

Die Maßnahmen zur Entwässerung wurden bereits vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis besprochen und werden in Abstimmung mit den Fachbehörden weiter ausgearbeitet.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann durch die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach lässt zurzeit eine Rohrnetzberechnung des Wasserversorgungsnetzes durchführen, dessen Ergebnis noch aussteht.

### **Löschwasserbedarf**

Der erforderliche Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 beträgt in Wohngebieten (WA) bei einer mittleren Brandausbreitungsgefahr  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  für 2h. Ob dieser Löschwasserbedarf gedeckt werden kann, soll eine vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach in Auftrag gegebene Rohrnetzberechnung des Wasserversorgungsnetzes zeigen. Falls das Löschwasserdargebot nicht ausreichen sollte, erfolgt deshalb zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Ausweisung eines Standorts für die Löschwasserversorgung im Bereich des Spielplatzes an der Planstraße 3.

## **6.3 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	5,47 ha	100,0 %
Nettobauland (Wohnbaufläche)	44.911 m <sup>2</sup>	82,1 %
Verkehrsflächen	8.297 m <sup>2</sup>	15,2 %
davon: Straßenfläche	6.289 m <sup>2</sup>	11,5 %
Gehweg/Fußweg	1.517 m <sup>2</sup>	2,8 %
Parkierung	161 m <sup>2</sup>	0,3 %
Verkehrsgrün	330 m <sup>2</sup>	0,6 %
Grünflächen	1.474 m <sup>2</sup>	2,7 %
davon: Spielplatz	1.474 m <sup>2</sup>	2,7 %
Flächen für die Versorgung	20 m <sup>2</sup>	0,04 %



### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	88
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	82
Doppelhaushälften [DHH]	6
Durchschnittliche Bauplatzgröße	510 m <sup>2</sup>
Bruttowohndichte (Einwohner/ha Bruttobauland)*	52
Öffentliche Parkplätze	11

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je DHH und 2,2 Einwohner je WE

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen Umsetzung sichern. Leitgedanke dabei ist es, den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung möglichst offen, ohne zu starke Reglementierungen zu setzen.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die vorgenommenen Nutzungsausschlüsse sollen ein ruhiges Wohnumfeld sicherstellen und der geplanten sparsam dimensionierten Verkehrserschließung Rechnung tragen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper in die Geländetopographie sicherstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf den angrenzenden Straßenraum und die maximal zulässige Vollgeschosszahl beschränkt. Die Festsetzung wird dabei gemäß dem städtebaulichen Konzept von zwei Vollgeschossen im Zentrum zu den Außenrändern nach Westen und Norden auf ein Vollgeschoss abgestaffelt.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage und ein ländlich strukturiertes Wohngebiet zu gewährleisten, wird überwiegend nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung und eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Lediglich am Südrand am Übergang zur sich anschließenden verdichteten Bebauung des Baugebiets „Nord III - Versorgung“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, welche sowohl Einzel- Doppel- oder Reihenhausbauung zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig und damit trauf- oder giebelständig möglich.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 5 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten oder bei offenen Garagen ist ein seitlicher Abstand von 1 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine ländlich geprägte Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

### **Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

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

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund der geplanten Entwässerung im Trennsystem sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist die Gehölzrodung nur im Winterhalbjahr zulässig. In der Vegetationsperiode ist bis zu Baubeginn die Fläche regelmäßig zu mähen.

Im Hinblick auf den Artenschutz werden als vorgezogene Maßnahmen zudem Nisthöhlen für verschiedene Vogelarten aufgehängt.

Weitere Details und die externen Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben leiten sich aus den Erläuterungen zum Freiraumkonzept ab. Sie dienen der Durchgrünung, Schaffung eines gegliederten und attraktiven Straßenraums, der Sicherung bestehender Grünstrukturen und der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich der Ortsrandlage:

### **Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet neben zwei- oder mehrseitige Dachformen auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Im Sinne einer großen Flexibilität für die späteren Bauherren wird dabei der Spielraum für die zulässige Dachneigung bewusst groß gewählt.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Regelungen zu Werbeanlagen**

Zur Wahrung der Gestaltqualität im öffentlichen Straßenraum sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.



### **Regelungen zu Stützmauern**

Stützmauern sind zur Vermeidung von zu starken Eingriffen in die gewachsene Geländetopographie nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung zulässig.

### **Regelungen zu Geländeänderungen**

Zur Vermeidung von Geländeverunstaltungen sind Erdabtragung oder Aufschüttungen in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls unter Bewertung der Hangtopographie begrenzt.

### **Verwendung von Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades im ländlichen Raum wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit 50 m<sup>2</sup>-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze je Wohnung und für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung und Geotechnik
- Grünpflege
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Gehölzrodung und regelmäßige Mahd vor Bauarbeiten
- Kellerentwässerung

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 613.362 Ökopunkten werden dem Bebauungsplan die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahme Oberbodenauftrag (45.600 ÖP)
- Wiederherstellung Durchgängigkeit am Wehr Maysacksche Mühle (390.000 ÖP)
- Waldrefugien (ÖP 177.762)

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. 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 unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Vermeidungsmaßnahmen – Fledermäuse
- Vermeidungsmaßnahmen – Reptilien
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städte-

baulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt, dies gilt insbesondere für die hinteren Gartenbereiche, welche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überwiegenden Einzelhausbauweise wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet.
- Garagen mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Dadurch kann das Niederschlagswasser länger gespeichert werden und wird zeitverzögert abgegeben. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Die Häufung von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels wurde berücksichtigt (s. dazu nachfolgendes Kapitel 9.4)
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Auf weitergehende energetische Maßnahmen zu Klimaschutz wird nach Prüfung verzichtet. Wie die Erfahrung zeigt, ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes für ein ländlich geprägtes, eher locker bebautes Wohngebiet nicht rentabel. Die Umsetzung weiterer innovativer energiesparender Ansätze soll nicht zwingend vorgeben werden, sondern der individuellen Planung der Bauherren überlassen werden, wie etwa die angesprochene Realisierung von Energieeffizienzhäusern.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

#### **8.4 Starkregen und Hochwasser**

Als Schutz vor Starkregenereignissen wird am westlichen Gebietsrand parallel zum Spurweg ein Entwässerungsgraben realisiert. Er bietet Schutz gegen Starkniederschläge von mindestens 20-jährlicher Wiederkehrzeit und kann bei Bau einer Entlastungsstraße durch



einen Entwässerungsgraben ersetzt werden, welcher einen Schutz gegen Starkniederschläge von mindestens 100-jährlicher Wiederkehrzeit bietet. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in Richtung Dölche nach Süden.

Zur Erfassung möglicher Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation im weiteren Verlauf der Dölche wurde durch das Büro Wald + Corbe im Oktober 2018 eine hydraulisch-hydrologische Untersuchung erstellt. In dieser ist eine Gewässeruntersuchung mittels Flussgebietsmodell zur Ermittlung der zukünftigen Fließzustände und der Überprüfung einer schadlosen Ableitung von Starkniederschlagsereignissen im gesamten Einzugsgebiet der Dölche erfolgt. Das Ergebnis dieser Flussgebietsuntersuchung zeigt auf, dass sowohl die Dölcheverdolung als auch der Dölchegraben sowie die „Alte Dölche“ bei Planungsumsetzung eine ausreichende Leistungsfähigkeit besitzen, um auch größere zukünftige Hochwasserereignisse (HQ<sub>100 K</sub>) schadlos ableiten zu können.

Weitere Details können direkt der dem Planentwurf „Nord III – Versorgung“ als Anlage beigefügten Untersuchung entnommen werden.

## 8.5 Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf das bestehende Verkehrsnetz von Haßmersheim sowie die bei einer Umsetzung einer innerörtlichen Entlastungsstraße entlang des künftigen westlichen Siedlungsrandes entstehenden Veränderungen der Verkehrsströme zu ermitteln und zu prognostizieren, wurde durch die PTV Transport Consult GmbH aus Karlsruhe Ende 2018 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und im Februar 2019 der Endbericht vorgelegt.

Darin wurde die bereits 2016 von der PTV Group durchgeführte Verkehrsuntersuchung auf Basis von Verkehrserhebungen am 11.10.2018 aktualisiert und fortgeschrieben. Neben der Bestandssituation wurden insgesamt 7 Planfälle, die unterschiedlichen Stufen der Siedlungsentwicklung abbilden untersucht. Zusammenfassend lassen sich dabei folgende Ergebnisse festhalten:

- Aufgrund der neuen Verkehrserhebungen wurden die bestehenden innerörtlichen Verkehrsbelastungen auf der Theodor-Heuss-Straße von 6.700 Kfz/24h auf 6.300 Kfz/24h und auf der Neckarstraße von 8.000 Kfz/24h auf 6.600 Kfz/24h nach unten korrigiert.
- Bei einer Gebietsentwicklung ohne Direktanschluss an die L 529 ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im südlichen Dreispitzweg von 1.000 Kfz/24h auf ca. 2.800 Kfz/24h zu rechnen (Fall 3).
- Bei einer Entwicklung der Gebiete Nord III und dem Gewerbegebiet Unterer Auweg II ohne zusätzliche Straßenanbindungen ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Neckarstraße und Theodor-Heuss-Straße von 20 % bzw. 19 %. (Fall 4).
- Mit Direktanschluss an die L 529 kommt es zu keiner Zunahme des Verkehrsaufkommens im südlichen Dreispitzweg. Die Belastung in der Theodor-Heuss-Straße steigt um 27 % (Fall 6).
- Bei einer Realisierung der Ortsrandstraße ist mit einer deutlichen Verlagerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die künftige Verkehrsbelastung auf der Ortsrand-

straße wird mit 4.100-5.400 Kfz/24ha prognostiziert. Trotz der geplanten Siedlungsentwicklung ergibt sich dann in der Theodor-Heuss-Straße eine Abnahme des Verkehrsaufkommens bis zu 40 % und in der Neckarstraße bis zu 45 %.

Weitere Details können direkt der dem Planentwurf „Nord III – Versorgung“ als Anlage beigefügten Untersuchung entnommen werden.

Nach Aufsiedlung des Plangebiets ist im Wesentlichen mit einer Mehrbelastung durch Ziel- und Quellverkehr der Bewohner bzw. Besucher des künftigen Wohngebiets zu rechnen. Durch die Abführung des Verkehrs über drei ausreichend dimensionierte Gebietsanschlüsse (Akazienstraße, Dreispitzweg, Planstraße 3) wird die Verkehrsbelastung im bestehenden bzw. geplanten Straßennetz relativ gleichmäßig verteilt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann somit ohne größere Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebiete abgewickelt werden.

## **8.6 Immissionen**

Aufgrund gleichartiger Nutzung entstehen weder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Wohnnutzung im Plangebiet für die umliegende Wohnnutzung, noch gehen beeinträchtigende Emissionen von ihr aus.

### **Verkehrslärm**

Eine mögliche langfristige Option stellt die Verlängerung der innerörtlichen Sammelstraße in Richtung Norden dar. Diese könnte die verkehrliche Anbindung der weiteren in Richtung Norden geplanten Bauflächen an das übergeordnete Verkehrsnetz ohne Belastung der bestehenden bzw. geplanten Wohngebiete sicherstellen. Laut der aktualisierten Begutachtung der verkehrlichen Auswirkungen dieser Entlastungsstraße durch die PTV Group im Februar 2018 ist bei einer kompletten Realisierung aller Bauflächen am westlichen Ortsrand mit einem Verkehrsaufkommen von maximal 5.400 Kfz/24 h zu rechnen.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor künftigen Lärmimmissionen wird deshalb zwischen der späteren Trasse der Ortsrandstraße und dem Baugebietsrand eine ca. 12 m breite Fläche für einen später entlang der Ortsrandstraße zu realisierenden Lärmschutzwall freigehalten. Die erforderliche Fläche verbleibt außerhalb des Geltungsbereichs, wird aber bereits jetzt von der Kommune erworben. Die endgültige planungsrechtliche Sicherung erfolgt sinnvollerweise nachgeordnet im Zusammenhang mit der Planung der Ortsrandstraße.

Um die mit der Realisierung der Plangebiete Nord III – Versorgung und Nord III – Wohnen einhergehenden Lärmauswirkungen auf die Umgebungsbebauung und die perspektivischen Lärmauswirkungen einer abschnittswisen Realisierung einer möglichen Entlastungsstraße am westlichen Ortsrand zu ermitteln und zu bewerten, wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann im Februar 2019 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese gliedert sich inhaltlich und formalrechtlich in drei Teile:

#### **Teil 1 (Beurteilung nach DIN 18005):**

Die Beurteilung der künftigen Lärmsituation gemäß der für die Bebauungsplanverfahren der Plangebiete „Nord III – Wohnen“ und „Nord III – Versorgung“ maßgebenden DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergab, dass im Plangebiet „Nord III – Wohnen“

ein aktiver Lärmschutz in Form des geplanten, 2,5 m hohen Lärmschutzwalls an der Entlastungsstraße ausreichend ist.

Im Plangebiet „Nord III – Versorgung“ werden zusätzliche passive Lärminderungsmaßnahmen an den oberen Geschosslagen der drei- und viergeschossigen Gebäude unmittelbar am Rand der Ortsrandstraße erforderlich. Hier würde es selbst eine Wall/Wand-Kombination mit einer Gesamthöhe von 6,5 m (in Bezug auf die Ortsrandstraße) nicht ermöglichen, für ausreichenden Lärmschutz auch in der obersten Geschosslage dieser Gebäude zu sorgen. Auch vor dem Hintergrund der Belange des Orts- und Landschaftsbilds werden deshalb ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude festgelegt. Hierfür wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 ermittelt, die im Planteil des Bebauungsplans dargestellt werden und die Basis für die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude bilden.

### **Teil 2 (Beurteilung nach Verkehrslärmschutzverordnung):**

Beim Neubau einer Straße ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu prüfen, ob die in der Verordnung festgelegten Immissions-Grenzwerte der Lärmbelastung an den angrenzenden bewohnten Gebäuden überschritten sind. Da allerdings die Gebäude an der Ortsrandstraße noch nicht errichtet sind, konnten zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan dargestellten Gebäudekörper unter Ausnutzung der maximal zulässigen Geschosse den Berechnungen zu Grunde gelegt werden, so dass die dort ermittelten Beurteilungspegel in den beiden Plangebietten auch nur ein vorläufiges, wenngleich relativ wahrscheinliches Ergebnis darstellen. Für die Bestandsgebäude handelt es sich jedoch um die endgültigen Ergebnisse.

Auf Grund der relativ großen Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV im Plangebiet „Nord III – Wohnen“ werden in diesem Gebiet über den geplanten Lärmschutzwall hinaus aller Voraussicht nach keine zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

An den Bestandsgebäuden im Umfeld der Ortsrandstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten, so dass dort keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

### **Teil 3 (Szenarienvergleich):**

Im dritten Teil der Untersuchung wurden für insgesamt sieben verschiedene Szenarien, die Kombinationen verschiedener Zustände der Siedlungsentwicklung und des Straßennetzes zu unterschiedlichen Zeitpunkten darstellen, die zu erwartenden Lärmbelastungen für ausgewählte Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Ortsrandstraße und der bisherigen Ortsdurchfahrt im Zuge der Theodor-Heuss-Straße ermittelt und vergleichend gegenübergestellt. Zusammenfassend ergeben die Szenarienbetrachtung folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Die geplante Siedlungsentwicklung im Nordwesten und Norden von Haßmersheim führt ohne eine durchgehende Ortsrandstraße zu Erhöhungen der Lärmbelastungen an der Theodor-Heuss-Straße, der Bergstraße und am Dreispitzweg. Auch ohne eine entsprechende Berechnung lässt sich konkludieren, dass es dann auch auf dem Straßenzug Akazienweg – Forlenweg – Mörikestraße zu Zuwächsen der Lärmbelastung kommen wird.

- Mit dem durchgehenden Bau der Ortsrandstraße wird es, wie die Verkehrsuntersuchung aufzeigt, zu Verkehrs- und damit auch zu Lärmentlastungen an der Ortsdurchfahrt im Zuge der Theodor-Heuss-Straße und der Neckarstraße kommen. **Die Lärmpegel werden dann sogar unter dem heutigen Niveau liegen.**
- Auch an den Gebäuden an der Bergstraße und im Krautgarten werden sich durch die prognostizierten Verkehrsentlastungen auf der bisherigen Ortsdurchfahrt und durch die mit dem Kreisverkehr verbundene geschwindigkeitsdämpfende Wirkung im Ortseingangsbereich Pegelabnahmen ergeben, so dass die künftigen Belastungen ebenfalls leicht unter dem heutigen Niveau liegen werden.
- Lediglich auf den zur Ortsrandstraße gerichteten Fassaden der Gebäude am Dreispitzweg werden sich Pegelerhöhungen ergeben. Bei zu erwartenden Lärmpegeln zwischen 45 und 49 dB(A) am Tag und 36 bis 41 dB(A) bei Nacht kann dabei aber nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen gesprochen werden.

Weitere Details können direkt der dem Planentwurf „Nord III – Wohnen“ als Anlage beigefügten Untersuchung entnommen werden.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2019 abgeschlossen werden und der Beginn der Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2019 erfolgen.

### 9.2 Bodenordnung

Zur Planverwirklichung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese werden durch eine freiwillige Baulandumlegung im Rahmen einer Erschließungsträgerschaft umgesetzt.

### 9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Baugebiet werden momentan im Rahmen der Erschließungsplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren ermittelt.



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)