



Gemeinde

Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Nord III - Wohnen“

Ortsteil Haßmersheim

Zusammenfassende Erklärung

Planstand: 23.07.2019

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

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

1. Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans

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“.

Durch die Aktivierung eines innerörtlichen Areals am Räderweg für die Wohngebieterschließung 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. Die Planung dient somit 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.

2. Verfahrensdaten

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 16.04.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 07.06.2018 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 18.06.2019 bis 20.07.2018 |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | vom 18.06.2019 bis 20.07.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 11.03.2019 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 11.04.2019 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 23.04.2019 bis 05.06.2019 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 22.07.2019 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 01.08.2019 |

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 wurde 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:

- Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Festsetzung insektenschonender Beleuchtung
- Dachbegrünung
- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vermeidungsmaßnahmen – Fledermäuse
- Vermeidungsmaßnahmen – Reptilien
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen
- Baum- und Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz

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

- Oberbodenauftrag
- Wiederherstellung Durchgängigkeit am Wehr Maysacksche Mühle
- Waldrefugien

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Planoffenlage Anregungen und Hinweise zur Lärmbelastung, zur schalltechnischen Untersuchung, zum Grundwasserspiegel, zur verkehrlichen Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen, zur Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes, zur Ausgleichskonzeption, zum Verkehrsaufkommen, zur Alternativenprüfung, zur verkehrlichen Erschließung, zum Artenschutz, zu Innenentwicklungspotentialen, zum Landschaftsschutzgebiet, zu Hochwasser- und Starkregenereignissen, zum Neckartalradweg, 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 Verlegung einer 20-kV-Leitung, zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, zum Grundwasserschutz, zur Wasserversorgung und 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 Alternativenprüfung, zur verkehrlichen Erschließung, zum Landschaftsschutzgebiet übernommen sowie Hinweise zu Baugrunduntersuchungen; Starkregenereignissen in den Textteil aufgenommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

5. Geprüfte Planungsalternativen

Der Bebauungsplan „Nord III – Wohnen“ berücksichtigt in seinem städtebaulichen Konzept die Lage am westlichen Ortsrand mit der angrenzenden Wohnbebauung. Der Entwurf berücksichtigt dabei die Höhensituation im Plangebiet sowie die aktuell nachgefragten Wohnformen und eine wirtschaftliche, flächensparende Erschließung. Ebenso werden die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes im Plangebiet beachtet.

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