



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Plattenweg – 3. Änderung“

Gemarkung Haßmersheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 20.10.2020

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>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Umfang der Planänderungen	6
5.3	Plandaten	6
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>6</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	6
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	10
7.5	Immissionen	10
7.6	Verkehr	10
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
8.1	Zeitplan	10

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Das ortsansässige Unternehmen MOTIP DUPLI GmbH kann sich am bestehenden Firmenstandort in Haßmersheim aktuell nicht weiterentwickeln. Die beengte Lage zwischen Neckar und dem Siedlungsbereich beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten. Das Unternehmen strebt an, die Betriebsabläufe durch interne Umstrukturierungen auf dem bestehenden Firmengelände zu modernisieren, um den Firmenstandort langfristig konkurrenzfähig zu halten. Hierfür ist in einem ersten Schritt die Errichtung eines Hochregallagers angedacht. Um dieses Hochregallager planungsrechtlich zu ermöglichen, ist im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans „Plattenweg“ die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 17 m auf 20 m im betreffenden Bereich erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient der Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens. Ziel und Zweck der Planung ist demnach die Standortsicherung eines Gewerbebetriebs und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Haßmersheim.

# 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 11.480 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichts 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.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde auch bzgl. der Einordnung der MOTIP DUPLI GmbH als Störfallbetrieb geprüft. Entsprechend der Einschätzung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, *„Die Anhebung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan hat im vorliegenden Fall keine erkennbaren Auswirkungen im Falle eines*

*schweren Unfalls auf die in § 50 Satz 1 BImSchG genannten Schutzgüter“, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.*

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m nördlich des Ortskerns.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist teilweise das Flurstück Nr. 4919.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,64 ha.

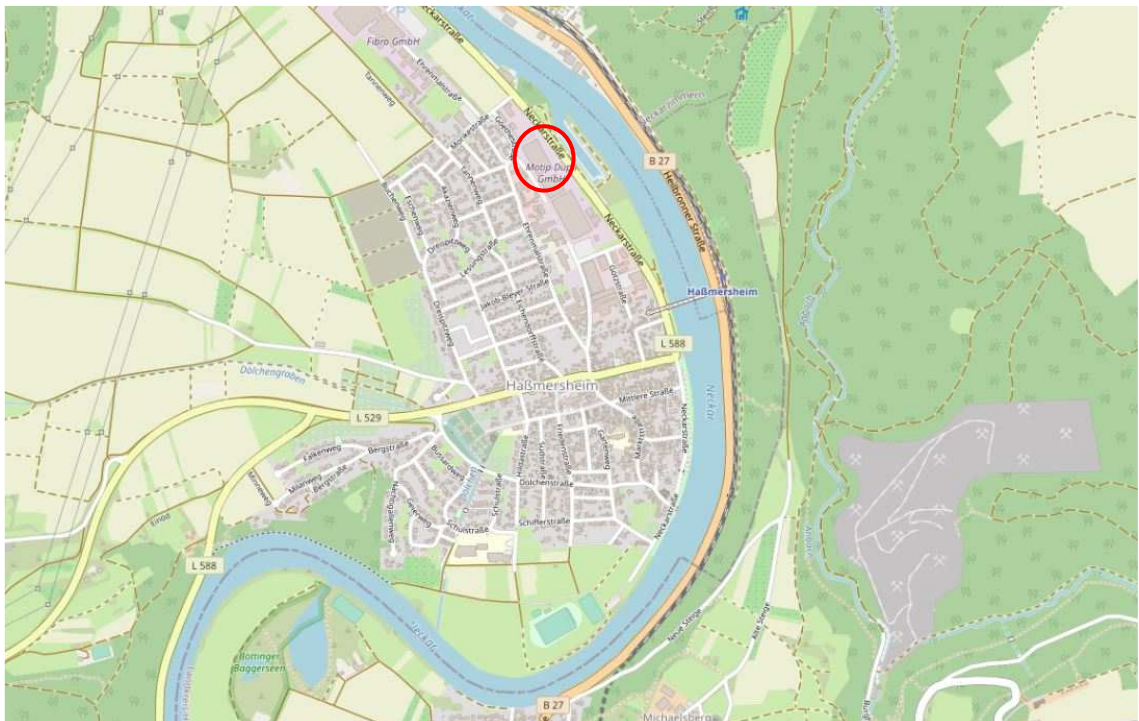


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist vollständig mit Gebäuden des Unternehmens MOTIP DUPLI GmbH bebaut und wird gewerblich genutzt. Die beiden Gebäude im Änderungsbereich haben eine Höhe von ca. 9 m bzw. 13 m.

#### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der am 04.11.1980 genehmigte Bebauungsplan „Plattenweg“. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1996 und 1997 geändert.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar

Gemäß Plansatz 1.3.1 zählt Haßmersheim zur großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim (– Neckarsulm). Die Gemeinde Haßmersheim ist im einheitlichen Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand bzw. - Planung“ dargestellt. Haßmersheim ist als „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgesetzt, welche raumordnerische Ziele darstellen.

Gemäß Plansatz 1.5.2.2 ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgaben. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedelungen vorhalten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Regionalplans.

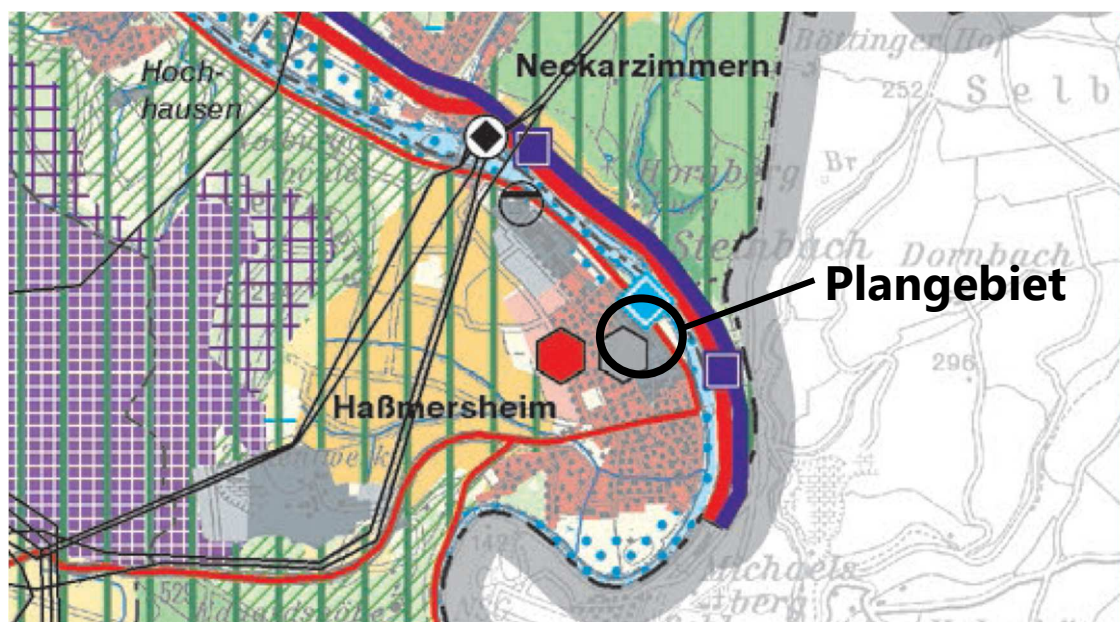


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)



## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt (vom 10.07.2003) als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

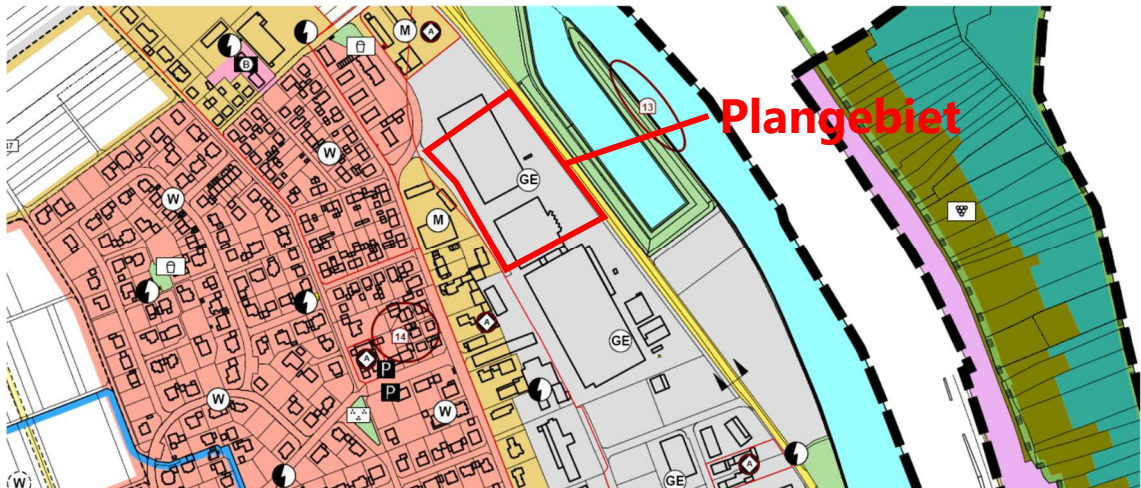


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Haßmersheim-Hüffenhardt)

## 4.3 Schutzgebiete



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

## Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds.

## Natura-2000 Gebiete

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura-2000 Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

## Überschwemmungsgebiete – HQ<sub>100</sub> / HQ<sub>extrem</sub>

Das Plangebiet befindet sich vollständig im HQ<sub>extrem</sub>. Der östliche Gebietsrand befindet sich teilweise im HQ<sub>100</sub>. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befinden sich außerhalb des HQ<sub>100</sub>.

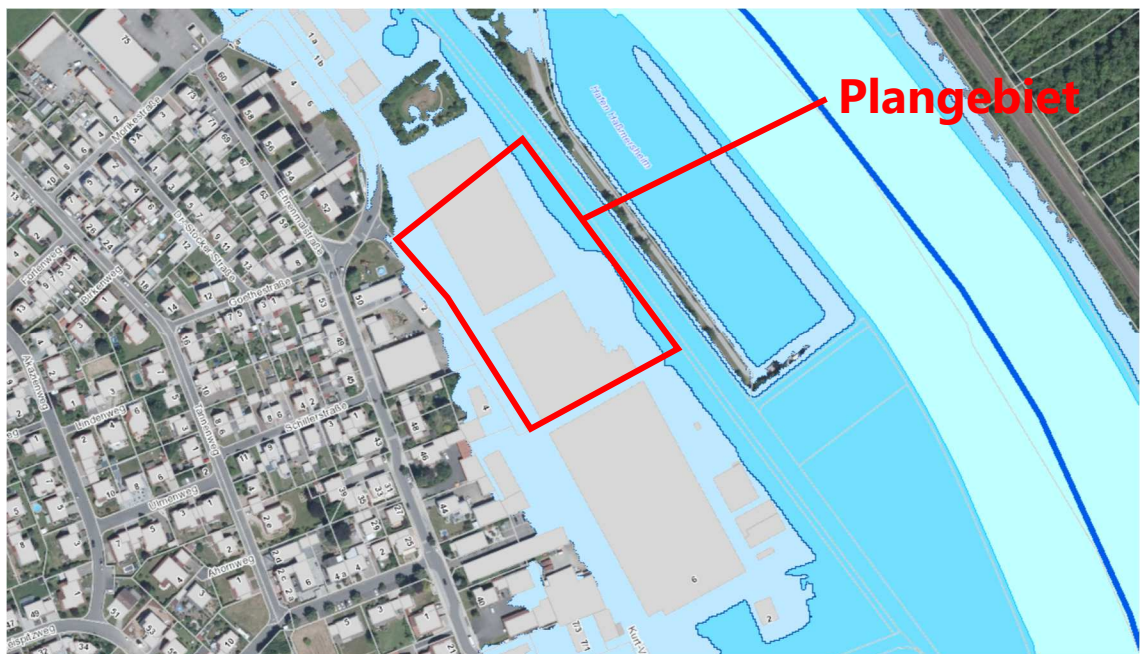


Abb. 5: Überschwemmungsgebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Das Unternehmen MOTIP DUPLI GmbH beabsichtigt die Errichtung eines modernen zeitgemäßen Hochregallagers mit einer Gebäudehöhe von knapp 20 m im zentralen Bereich des Firmengeländes, um die Betriebsabläufe zu verbessern. Für die Errichtung des Hochregallagers werden bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile abgebrochen. Die Erschließung des neuen Gebäudes erfolgt über das bestehende Firmengelände.

## 5.2 Umfang der Planänderungen

Zu planungsrechtlichen Sicherung ist die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe erforderlich. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 17 m festgesetzt. Diese wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung um 3 m auf 20 m erhöht.

Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Plattenweg“ sind nicht erforderlich. Die Planung umfasst somit lediglich die Regelung der zulässigen Gebäudehöhe.

## 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	1,64 ha	
Nettobauland	16.399 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon: Gewerbegebiet	16.399 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 6. Planinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe wird im Plangebiet von 17 m um 3 m auf 20 m erhöht, um die beabsichtigte Errichtung eines Hochregallagers des ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich zu sichern. Die Höhe der Gebäude werden durch maximale Gebäudehöhen bezogen auf eine festgelegte Bezugshöhe begrenzt. Die Bezugshöhen wurde entsprechend der Fertigfußbodenhöhen der bestehenden Gebäude festgesetzt.

### 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

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



## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund 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:

#### **Mensch und Gesundheit**

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit für eine höhere Bebauung ermöglicht. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich westlich des Plangebiets in einer Entfernung von mind. 55 m.

Durch die maximal zulässige Gebäudehöhe kann es im Sommer in den Morgenstunden zu Verschattungen der nächstgelegenen Wohngebäude kommen.

Im Sommer (17. Juli) kommt es von Sonnenaufgang ab 5.30 Uhr bis ca. 7.30 Uhr teilweise zu einer Verschattung der Wohngebäude im Bereich der Ehrenmalstraße westlich des Plangebiets.

Im Winter (17. Januar) kommt es von 8.00 Uhr bis ca. 9.00 Uhr zu einer teilweisen Verschattung der Wohngebäude im Bereich der Goethestraße nordwestlich des Plangebiets.

Zur Frage der grundsätzlich zulässigen Beschattung bzw. erforderlichen Besonnung von Wohnräumen gibt die DIN 5034-1 Antwort. Hier heißt es: „Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. [...] Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt.“

Da sich die bestehende Wohnbebauung westlich bzw. nordwestlich der zulässigen Gebäude des Plangebiets befindet, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf. Die Besonnungsdauer gem. der DIN 5034-1 wird eingehalten und deutlich überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Planänderung somit nicht beeinträchtigt.

#### **Tiere und Pflanzen**

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Möglichkeit für eine höhere Bebauung ermöglicht. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und zum größten Teil versiegelt. Durch die Neuerrichtung eines Gebäudes wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit nicht erheblich beeinträchtigt.

### **Boden und Wasser**

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Möglichkeit für eine höhere Bebauung ermöglicht. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und zum größten Teil versiegelt. Durch die Neuerrichtung eines Gebäudes wird das Schutzgut Boden und Wasser somit nicht erheblich beeinträchtigt.

### **Luft und Klima**

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Möglichkeit für eine höhere Bebauung ermöglicht. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und zum größten Teil versiegelt. Durch die Neuerrichtung eines Gebäudes wird das Schutzgut Luft und Klima somit nicht erheblich beeinträchtigt.

### **Landschaftsbild**

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit für eine höhere Bebauung ermöglicht. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe führt zu einer Änderung des Landschaftsbilds. Höhere Gebäude treten deutlicher in Erscheinung und beeinträchtigen dadurch das Landschaftsbild. Insbesondere der Blick von der Burg Hornberg ins Neckartal wird durch höhere Gebäude im Siedlungsbereich von Haßmersheim geprägt. Im Sinne einer flächensparenden gewerblichen Bauflächenentwicklung und zur Sicherung des Firmenstandorts sowie von Arbeitsplätzen am Standort Haßmersheim werden die Belange des Landschaftsbilds zurückgestellt.

## **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist in der Regel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei werden 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.

Hinsichtlich des Umfangs und Tiefe der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt es auf die Umstände des Einzelfalles und des Planungsumfanges an: *„Bei der Artenschutzthematik ist eine „am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung“ erforderlich, aber auch ausreichend. [...] Vor- und Nachteile für den Planungs- und Vorhabenträger sollten dabei bedacht werden“* (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben, Stuttgart 2019, S. 25).

Gemäß dem Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, „[...] müssen die erforderlichen artenschutzbezogenen Maßnahmen im Bebauungsplan mit Ausnahme von bestimmten Details oder Einzelmaßnahmen [...] umfassend ermittelt und festgelegt sowie rechtlich gesichert werden. Das Erfordernis hierzu ergibt sich daraus, dass **die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen** im späteren Vollzug nicht auf dann nicht mehr überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen dürfen“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben, Stuttgart 2019, S. 34).

Der hier vorliegende Bebauungsplan hat nur die Änderung der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe zum Inhalt. Gemäß den Vorgaben des Handlungsleitfadens ist somit nur diese im Hinblick auf ein Vollzugsdefizit zu prüfen.

Für die in diesem Bebauungsplan geregelte Änderung der Gebäudehöhe ist mit keinen nicht mehr überwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen im späteren Vollzug zu rechnen. Aus folgenden Gründen:

- Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum größten Teil versiegelt. Es besteht lediglich die Möglichkeit, dass Vögel oder Fledermäuse an den Gebäuden bestehende Strukturen als Quartier nutzen.
- 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 Gebäude abgerissen werden. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn die Baufeldräumung und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Ist das nicht möglich, ist ein Abriss erst nach Freigabe durch einen Vogelkundler zulässig, der zuvor geprüft hat, ob Vögel an den Gebäuden brüten.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich, ausgenommen von Fledermäusen, wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen. Es besteht aber die Möglichkeit, dass Fledermäuse Gebäudestrukturen als Quartier nutzen. Wenn bei den Gebäudeabrissen und der Baufeldfreimachung vorgegangen wird, wie bereits bei den Vögeln festgelegt, können Fledermäuse weder getötet noch verletzt werden. Vor Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäudeteile daher rechtzeitig durch eine fachkundige Person zu untersuchen, ob Fledermäuse Quartiere am oder im Gebäude nutzen.
- Eine konkrete Vorhabenplanung ist bisher nicht vorhanden. Die für die Errichtung eines Hochregallagers erforderlichen Gebäudeabbrüche können daher noch nicht genauer definiert werden. Zudem ist derzeit noch nicht bekannt, zu welchem Zeitpunkt das Hochregallager errichtet werden soll.

Wie diese Ausführungen zeigen, besitzen nur mögliche künftige Gebäudeabbrüche artenschutzrechtliche Relevanz. Diese sind allerdings nicht erst durch die vorliegende Planung möglich bzw. deren Planungsinhalt, sondern sind bereits heute planungsrechtlich zulässig. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung in Form eines Fachbeitrages wird vor diesem Hintergrund und gemäß den Vorgaben des Handlungsleitfadens des Landes nicht für erforderlich erachtet.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht. Durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe wird die Flächeninanspruchnahme unbebauter Flächen reduziert.

#### **7.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im HQ<sub>extrem</sub>. Der östliche Gebietsrand befindet sich teilweise im HQ<sub>100</sub>. Die im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befinden sich außerhalb des HQ<sub>100</sub> (vgl. Kap. 4.3).

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird lediglich die maximale Gebäudehöhe im betreffenden Planbereich geändert. Die sonstigen bisher gültigen Festsetzungen werden nicht geändert. Die Baugrenzen befinden sich weiterhin außerhalb der Überschwemmungsfläche des HQ<sub>100</sub>. Eine planbedingte Verschlechterung der Hochwassersituation ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> wird im textlichen Teil eine Empfehlung zu Eigenvorsorge vor Hochwasserereignissen als Hinweis aufgenommen.

#### **7.5 Immissionen**

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Es ergeben sich somit keine Änderungen der bisher gemäß dem Bebauungsplan „Plattenweg“ zulässigen Immissionen.

#### **7.6 Verkehr**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen der verkehrlichen Erschließung des Firmengeländes.

### **8. Angaben zur Planverwirklichung**

#### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den

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)