

Gemeinde  
**Haßmersheim**



Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Seeacker II – 1. Änderung“

Gemarkung Neckarmühlbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 08.04.2024

**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 Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept und Planänderung	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	8
5.4	Planänderung	8
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
7.5	Umgang mit Bodenaushub	16
7.6	Immissionen	16
7.7	Verkehr	17
8.	Angaben zur Planverwirklichung	18
8.1	Zeitplan	18
8.2	Bodenordnung	18
8.3	Kosten und Finanzierung	18

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Zur Nutzung eines vorhandenen Baulandpotentials durch eine verdichtete Wohnbebauung im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Neckarmühlbach wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Familienheim Mosbach eG plant die Errichtung einer Wohnanlage im Ortsteil Neckarmühlbach. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen und im Plangebiet eine Wohnbebauung in Form einer barrierefreien Wohnanlage zu errichten. Die Planung dient somit der Deckung des hohen örtlichen Bedarfs nach Wohnraum.

# 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 ca. 1.718 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 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 zum Teil Gebrauch gemacht. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wird nicht verzichtet.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Neckarmühlbach an der Heinsheimer Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 739 und 738/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.150 m<sup>2</sup>

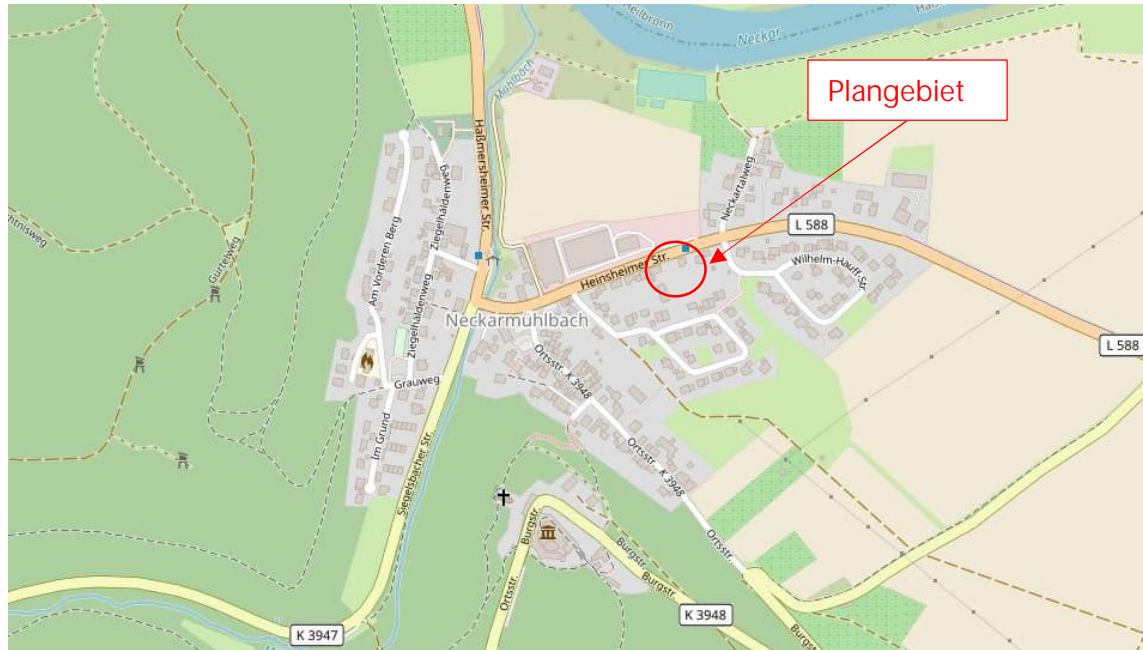


Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap, Oktober 2022).

### 3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Flurstücken und einen Teil eines Flurstücks und stellt sich bisher als bebaute Fläche dar. Eine leerstehende Polsterfabrik und eine asphaltierte Fläche befinden sich im Planungsbereich.

Ringsum befindet sich im näheren Umfeld die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Heinsheimer Straße“. Südlich schließt eine dicht bewachsene Grünfläche an das Areal an.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet steigt von ca. 145 m ü. NN im Norden auf ca. 146 m ü. NN im Süden herauf.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Straße „Heinsheimer Straße“ grenzt im Norden an das Plangebiet.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Heinsheimer Straße technisch erschlossen.

#### Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gräberfelds aus der urnenfelderzeit (§ 2 DSchG). 1899 wurde beim Pflügen eine Bestattung mit Grabbeigaben gefunden, die zu

einem Gräberfeld aus der Urnenfelderzeit (13. bis 8. Jahrhundert v. Chr.) gehört. In dem gekennzeichneten Bereich (s. Plan) ist mit weiteren Gräbern und Funden dieses Friedhofes zu rechnen.



Abb. 2: Karte Archäologische Denkmale Neckarmühlbach (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

#### 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 Bebauungsplan „Seeacker II“, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 30 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

##### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Haßmersheim dem ländlichen Raum sowie dem Mittelbereich Mosbach zugewiesen. Sie liegt somit der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Bad Friedrichshall (Neckarsulm) sowie Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – Sinsheim am nächsten.

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.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Z) ist der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

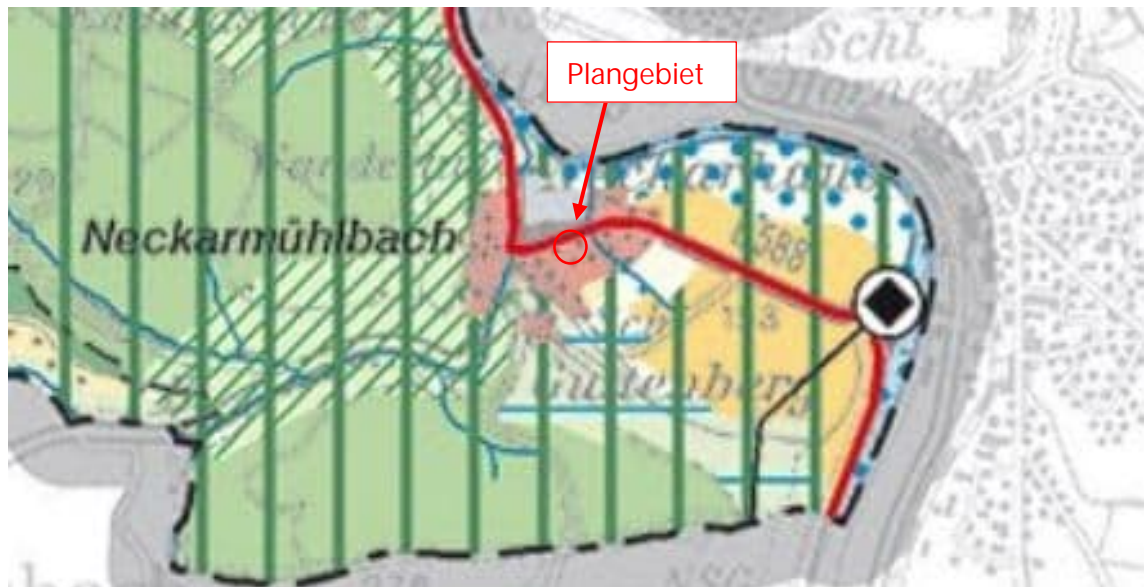


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt als Mischbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

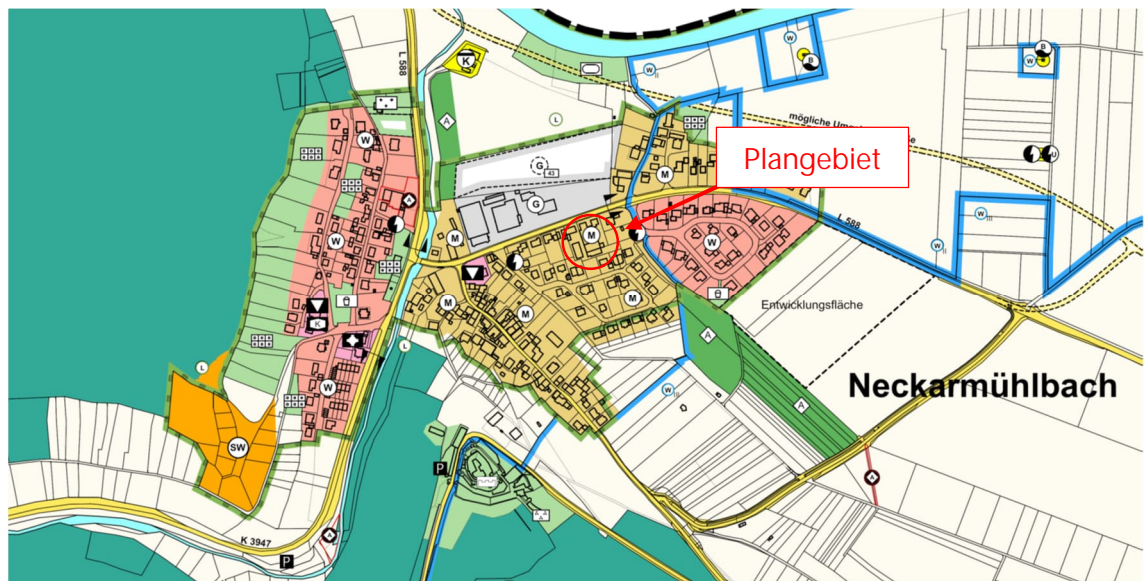


Abb. 3: Auszug aus dem der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Haßmersheim-Hüffenhardt

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt

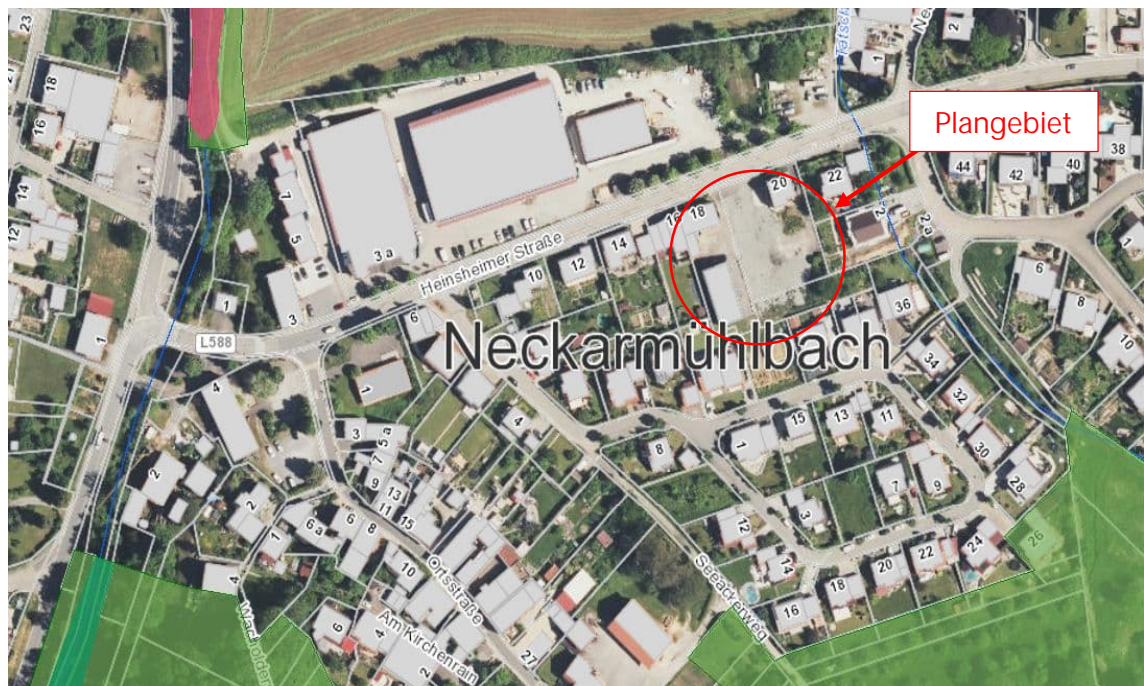


Abb. 3: Schutzgebiete (Auszug aus dem Daten – und Kartendienst der LUBW, November 2022)

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet liegt laut LUBW teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>. Die Wasserspiegellage bei HQ<sub>100</sub> befindet sich im Plangebiet bei 145 m ü. NN.



Abb. 4: Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> (Quelle: LUBW, November 2022)



Abb. 5: Überflutungstiefen bei HQ<sub>100</sub> (Quelle: LUBW, November 2022)



## 5. Plankonzept und Planänderung

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Familienheim Mosbach eG plant die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 14 Wohneinheiten im Ortsteil Neckarmühlbach. Der geplante Baukörper wird innerhalb der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seeacker II“ festgesetzten Baugrenzen platziert. Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

Unter der Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, sind insgesamt 21 PKW-Stellplätze erforderlich. Aktuell werden im Rahmen der Vorhabenplanung insgesamt 23 PKW-Stellplätze vorgesehen.

In unmittelbarer Nähe des Vorhabens befindet sich eine Bushaltestelle an der Heinsheimer Straße. Somit besteht ein direkter Anschluss an den ÖPNV.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über die Heinsheimer Straße verkehrlich angebunden.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in der Heinsheimer Straße.

#### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach zu prüfen. Nach einer ersten Prüfung durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach steht im Radius von 150 m um das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h zur Verfügung. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### Erdmassenausgleich / -management

Durch die Planung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Daher ist kein Erdmassenausgleichskonzept erforderlich. Erfolgt durch das Vorhaben ein Bodenaushub von über 500 m<sup>3</sup> ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

### 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,21 ha	
Nettobauland (Dorfgebiet)	2.147 m <sup>2</sup>	100,0 %

#### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstück	2.147 m <sup>2</sup>	
Wohneinheiten (WE)		14
Einwohner (EW) *		30
Bruttowohndichte **		EW/ha
Erforderliche Stellplätze		21

\* Annahme: 2,1 Einwohner je WE

\*\* EW je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland.

Mit einer Bruttowohndichte von ca. 140 EW/ha werden die Mindest-Vorgaben des einheitlichen Regionalplans mit 40 EW/ha deutlich überschritten und damit eingehalten.

### 5.4 Planänderung

Um die geplante Wohnanlage zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierzu bzgl. Höhenfestsetzung, Bauweise sowie der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten angepasst. Des Weiteren werden die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angepasst und ergänzt.

Zudem werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung, der Dachgestaltung und zu Fassaden angepasst.

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die geänderten und ergänzten Planinhalte zum Bebauungsplan „Seeacker II“ (03.06.1996) begründet:

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper in die Umgebungsbebauung sicherstellen. Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, von der Abweichungen von 0,5 m zulässig sind, festgesetzt. Bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird die Wasserspiegel-lage des Überschwemmungsgebiets HQ100 berücksichtigt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen leitet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung ab. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die maximale Traufhöhe auf 9,0 m erhöht.

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Angelehnt an das Plankonzept, der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Die Baugrenzen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird innerhalb des Plangebiets die maximale Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. So sind maximal 14 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Somit wird eine angemessene Verdichtung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der umliegenden Bestandssituation ermöglicht.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Terrassen, Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die bisherige Festsetzung zur Reduzierung der Befestigungsflächen wird gestrichen, um ausreichend Stellplatzmöglichkeiten auf dem Baugrundstücks schaffen zu können.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das vorgesehene Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen dient der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der direkten Umgebung und erfüllen insbesondere mit Blick auf die höhere bauliche Dichte in der näheren Umgebung zusätzlich ökologische Zwecke.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Die Änderungen werden nachfolgend begründet.

### Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich einer ausreichend großen gestalterischen Flexibilität sind im Plangebiet für Hauptgebäude als Dachformen geneigte Dächer sowie Flachdächer mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig. Damit werden auch einstig geneigte Pultdächer für zulässig erklärt, um den Gestaltungsspielraum zu erweitern.

Zur Erweiterung des Gestaltungsspielraums werden zudem bei der Dachgestaltung auch anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien zugelassen. Die einschränkende Festsetzung zu Dachgauben wird gestrichen.

Um die Gebäudehöhen optisch zu reduzieren sind Staffelgeschosse farblich oder durch Materialwechsel vom darunter liegenden Vollgeschoss abzusetzen.

### Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

## 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Artenschutz: Europäische Vogelarten
- Artenschutz: Reptilien
- Regenwasserzisternen
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Lage im Überschwemmungsgebiet – HQ100
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 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:

#### Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach, um Baulücken zu schließen. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens barrierefreier und durch die Verdichtung flächensparender Wohnraum in Mosbach geschaffen werden.

#### Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war durch die ehemalige gewerbliche Nutzung größtenteils versiegelt. Aktuell ist neben dem noch bestehenden Wohnhaus der überwiegende Teil geschottert. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets und um das Wohnhaus sind Vegetationsstrukturen vorhanden. Die Baulandentwicklung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, da die noch vorherrschenden Vegetationsstrukturen entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus, welches im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet wird (s. Kapitel 7.2).

Nach Errichtung der baulichen Anlagen werden die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt.

Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldräumung und Gehölzrodung in der Zeit von Oktober bis Februar sowie der regelmäßigen Mahd im Vorfeld von Baumaßnahmen ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbleiben.

#### Boden und Wasser

Durch die vormalige Bebauung im Plangebiet und die ehemalige gewerbliche Nutzung ist der natürliche Boden größtenteils verändert. Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist die natürliche Bodenfunktion schon vollständig verloren gegangen.

Im Plangebiet wird durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden im Zuge der Bebauung die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Durch Aktivierung des vorhandenen Innentwicklungspotentials kann der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen auf der „grünen Wiese“ entgegengewirkt werden und somit Druck vom Außenbereich genommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Der natürlichen Wasserhaushalts war im Plangebiet bereits durch die ehemalige gewerbliche Bebauung beeinträchtigt, da die Böden größtenteils versiegelt waren. Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert wird und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

#### Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Jedoch stellt das Planungsziel, flächenschonend Wohnraum zu schaffen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, eine Maßnahme dar, die geeignet erscheint, der weiteren Zersiedelung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegenzuwirken.

Aufgrund der Lage und Vegetationseigenschaften (Konversionsfläche) ist keine wesentliche Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion ersichtlich.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in Neckarmühlbach zeichnet sich entlang der Heinsheimer Straße bereits durch recht dichte Bebauung aus. Der geplante Baukörper gliedert sich somit in den bestehenden Siedlungskörper ein. Durch das geplante Vorhaben im Plangebiet wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

### 7.2 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:

### Europäische Vogelarten

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände bezüglich der Vögel ausgelöst werden, wird vorsorglich Hinweise zur Baufeldräumung und Gehölzrodung inkl. regelmäßiger Mahd mit Verweis auf den § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wird so vorgegangen, dann sind Bruten von Vögeln im Plangebiet nicht mehr möglich. Brutende Altvögel und Nestlinge können nicht verletzt oder getötet, Gelege nicht zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1).

Erhebliche Störungen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten sind nicht zu erwarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2), weil Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der genannten Zeiten erfolgt und wenn überhaupt auch nur wenige Einzeltiere bzw. Brutpaare betroffen sind.

Mit der Gehölzrodung (sofern erforderlich) gehen einige wenige Brutmöglichkeiten für Freibrüter verloren. Sie finden im Umfeld, in den angrenzenden Hausgärten und sonstigen Gehölzbeständen, ausreichend geeignete Ausweichmöglichkeiten. Mit Ausnahme der toten Blaumeise gab es keine Hinweise auf Bruten am Wohnhaus. Wenn überhaupt gehen nur sehr wenige Brutgelegenheiten für den kleinen, bzgl. seines Brutplatzes wenig anspruchsvollen Höhlenbrüter verloren. An den Gebäuden und in Gehölzbeständen im Umfeld wird auch die Blaumeise eine geeignete Ausweichmöglichkeit finden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (§ 44 Abs. 5).

### Reptilien

Das Plangebiet wurden an insgesamt 4 Terminen begangen und bei geeigneter Witterung mehrfach langsam abgegangen und auf Reptilien kontrolliert. Es gab keine Hinweise auf ein Vorkommen.

Da in den umliegenden Gärten und an den Ortsrändern Vorkommen von Zauneidechsen zu erwarten und Mauereidechsen nicht auszuschließen sind und daher auch in den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken gelegentlich Eidechsen auftauchen oder dort einwandern können, wenn die Fläche über längere Zeit brachliegen, wird vorsorglich ein Hinweis zum Abbruch des Wohnhauses, zur Baufeldräumung und zur regelmäßigen Mahd mit Verweis auf den § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG bzgl. der Reptilien ist nicht zu erwarten.

### Fledermäuse

Das Risiko, dass Fledermäuse bei einem Gebäudeabbruch oder der Rodung der Gehölze getötet oder verletzt werden, ist auf Grund des weitgehenden Fehlens geeigneter Quartierstrukturen gering.

Das an sich schon geringe Risiko lässt sich vermeiden, indem beim Abriss des Gebäudes die Holzverschalungen im Vorgriff auf den Rest schonend und ggf. von Hand abgenommen werden.

Fledermäuse können erkannt werden und eigenständig fliehen. Zur Sicherheit kann eine fachkundige Baubegleitung bestellt werden.

Wird das Gebäude im Winterhalbjahr abgebrochen, kann darauf verzichtet werden. In der kalten Jahreszeit sind auch keine Einzeltiere an der Verschalung zu erwarten. Gleiches gilt für die Rodung der Gehölze, die nur im Winterhalbjahr vorgenommen werden darf (siehe Vögel).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### 7.3 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 städtebaulichen 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:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wird innerhalb des Plangebiets die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Terrassen, Stellplätze, Hauszüge, Garagenvorplätze und Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Umsetzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.
- Die nicht überbaubaren Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden, um zusätzlich wirksame Effekte auf das Kleinklima im Planungsumfeld zu bewirken.
- Das Vorhaben gilt als Modellprojekt im Rahmen der Holzbau – Offensive. Holzbau und die intelligente stoffliche Holzverwendung sind wichtiger Bestandteil im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept des Landes (IEKK). Hier ist die Vorbildfunktion der öffentlichen Bauherrschaft und ihrer Baugesellschaften formuliert. Eine Weiterentwicklung des Holzbaus trägt maßgeblich dazu bei, die Klimaschutzziele zu erreichen.

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



## 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

### Hochwasserschutz

Aufgrund der teilweisen Lage des Änderungsbereich im HQ 100 des Neckars sind die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu beachten und folgende Anforderungen aus dem § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Den Belangen des § 78 Abs. 3 WHG wird wie folgt Rechnung getragen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger: Das ausgewiesene Baufeld greift die Flucht der benachbarten Bebauung auf; ein „Vorspringen“ in Richtung Neckar findet nicht statt, so dass der Hochwasserabfluss des Neckars nicht tangiert wird. Zudem befindet sich der überflutete Bereich nicht direkt in der Strömungsrichtung des Neckars. Die Fläche befindet sich außerhalb des abflusswirksamen Bereichs.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes: Die bestehende Hochwasserschutzanlagen werden durch die Planänderung nicht tangiert oder beeinflusst.
- Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben: Zur Gewährleistung des ausreichenden Schutzes der Wohnebene eines möglichen neuen Wohngebäudes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf eine Höhe von mindestens 50 cm über der Wasserspiegellage des HQ 100 des Neckars (EFH= 145,50m + NN) festgesetzt.

Zusammenfassend kann somit den Belangen des Hochwasserschutzes im Rahmen der Planänderung ausreichend Rechnung getragen werden.

Der erforderliche Retentionsraumausgleich wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Einzelvorhaben ermittelt und dessen Ausgleich festgelegt.

### Starkregen

Die Gemeinde Haßmersheim lässt aktuell ein Starkregenrisikomanagement für das gesamte Gemeindegebiet durch das Ingenieurbüro Willaredt Ingenieure erstellen. Mit ersten Ergebnissen kann erst im Mai bzw. Juni 2024 gerechnet werden. Aussagen für das Plangebiet stehen daher noch nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wirken sich die Maßnahmen für den Hochwasserschutz positiv auf Starkregenereignisse aus. Im Textlichen Teil des Bebauungsplans befindet sich bereits ein Hinweis für Bauherren zum Thema Eigenvorsorge. Zudem dient die hochwasserangepasste Bauweise mit Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe über der Wasserspiegellage des HQ100 als Maßnahme zum Schutz vor Starkregenereignissen.

## 7.5 Umgang mit Bodenaushub

Durch die Planung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Damit fällt kein Bodenaushub an. Erfolgt durch das Vorhaben ein Bodenaushub von über 500 m<sup>3</sup> ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## 7.6 Immissionen

Das Plangebiet sowie die umgebende Bebauung befindet sich im Dorfgebiet. Die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets entspricht dem Nutzungszweck des Dorfgebiets. Daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnnutzung auf die Umgebungsnutzungen.

Aufgrund der direkten Lage des Plangebiets an der Heinsheimer Straße (L 588) wurde eine Geräuschimmissionsprognose. Im Rahmen dieser Geräuschimmissionsprognose wurde geprüft, ob die Straßenverkehrsgeräusche (Prognose 2040) der nördlich verlaufenden Heinsheimer Straße (L 588) im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen und welche Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden können, um verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Bebauungsplanverfahren „Seeacker II - 1. Änderung“:

Innerhalb der Baugrenzen werden bei freier Schallausbreitung durch die Straßenverkehrsgeräusche der Heinsheimer Straße (L 588) (Prognose 2040) mit Beurteilungspegeln von 51 - 66 dB(A) tags und 44 - 58 dB(A) nachts über alle Geschosshöhen (II + D) die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Dorfgebiete (MD) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ungefähr im nördlichen Drittel des Plangebietes vollflächig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, die im Bebauungsplanverfahren die Zumutbarkeitsschwelle darstellen, werden im nördlichsten Bereich bis zu etwa 1 m bis 10 m überschritten. (vgl. Geräuschimmissionsprognose: Kapitel 8.1).

Die grundrechtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Beurteilungspegeln von spätestens 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen nicht erreicht.

### Exemplarische Bebauung (Entwurf Familienheim):

Am geplanten Bauvorhaben werden durch die Straßenverkehrsgeräusche der Heinsheimer Straße (L 588) (Prognose 2040) mit Beurteilungspegeln von 40 - 65 dB(A) tags und 32 - 57 dB(A) nachts über alle Geschosshöhen (II + D) die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an mehreren der nördlichsten Räume überschritten. (vgl. Geräuschimmissionsprognose: Kapitel 8.2).

Die grundrechtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Beurteilungspegeln von spätestens 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an dieser exemplarischen Bebauung nicht erreicht.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen sind Schallschutzvorkehrungen erforderlich, um verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen.

Im vorliegenden Fall ist der Handlungsspielraum z. B. für den Bau einer von der Gebäudedekubatur abgerückten Schallschutzwand zur Heinsheimer Straße hin sehr gering. Die Errichtung einer solchen Schallschutzwand zum Schutz der künftig schutzbedürftigen Nutzungen ist unter den gegebenen örtlichen Bedingungen nicht umsetzbar. Zudem sind auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, die über die Heinsheimer Straße anzufahren sind. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 scheidet die Errichtung einer Tiefgarage aus.

Als verbleibende Kompensationsmaßnahmen für noch bestehende Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind an den betroffenen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu realisieren. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind dann entsprechend den Regelungen sowie auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu dimensionieren.

Die in der Geräuschimmissionsprognose empfohlenen Festsetzungen zur Architektonischen Selbsthilfe können sowohl architektonisch als auch finanziell eine erhebliche Belastung für die Bauherren darstellen. Eine ausreichende Belüftung kann über eine Vielzahl an technischen Möglichkeiten erreicht werden und soll daher nicht eingeschränkt werden. Daher werden die in der Geräuschimmissionsprognose genannten Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe lediglich als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt soll damit die individuellen Bedürfnisse der Bauherren und Bewohner sowie die architektonische Gestaltungsfreiheit angemessen berücksichtigt werden, solange die grundrechtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei den Beurteilungspegeln eingehalten wird.

## 7.7 Verkehr

Im Zuge der Realisierung von 14 Wohneinheiten und der Ausweisung von insgesamt 21 Stellplätzen ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die verkehrliche Anbindung von rund 10 Stellplätzen erfolgt direkt über die Heinsheimer Straße. Die restlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück angeordnet und werden über einen Zufahrtsweg ebenfalls an die Heinsheimer Straße angebunden.

In Zuge der Herstellung der Zufahrt sowie der Stellplätze sind steigende Lärmimmissionen auf die Umgebung, insbesondere in Richtung der östlichen sowie südöstlichen Bestandsbebauung näher zu berücksichtigen.

Als Basis für die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und der anzunehmenden Lärmimmissionen für die Umgebungsbebauung werden die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) sowie die Untersuchung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herangezogen.

Die DIN 18005 sowie die RLS-90 legt Orientierungswerte fest, die sich im WA-Gebiet bei 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht belaufen. Mit den 14 geplanten Wohneinheiten liegt die geschätzte Einwohnerzahl bei ca. 30 Einwohnern (2,1 EW pro WE). Mit

angenommenen vier Fahrtwegen pro Bewohner pro Tag (Richtwert 3-4 beim Einwohnerverkehr in Wohngebieten), beliefe es sich auf 90-120 Kfz-Fahrten pro Tag.

Anhand dieses Wertes sowie dem kürzesten Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung wurde eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastungen nach gängigen Rechtsgrundlagen erarbeitet. Diese Ermittlung zeigt, dass gemäß der Richtlinien DIN 18005 und RLS-90 selbst an kritischen Stellen keine Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte auftritt.

Prinzipiell ist für die Relevanz Kfz-bedingter Schadstoffe eine Gesamtbetrachtung des betroffenen Gebiets entsprechend der Vorgaben der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) sowie der 22. BImSchV und der 33. BImSchV angebracht. Dabei erscheint eine dezidierte Untersuchung bei relativ geringen Verkehrsbelastungen von wenigen 1.000 Kfz/24 h in der Praxis nicht geboten.

Die zu erwartenden Verkehrsstärken im Plangebiet von rund 90-120 Kfz/24 h liegen dabei noch deutlich darunter. Nach der generellen Faustformel ist bei Kfz-bedingtem Verkehrslärm, bei dem die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN18005 nicht überschritten werden, auch nicht mit einem Überschreiten der Grenzwerte für Gesundheitsgefahren durch Kfz-bedingte Schadstoffe zu rechnen.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum 2. Quartal 2024 abgeschlossen werden.

### 8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

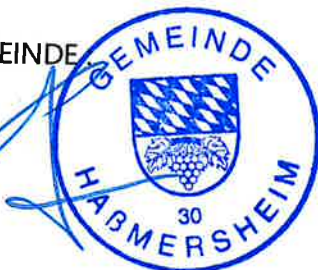
### 8.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten trägt der begünstigte Vorhabenträger.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den 22. 04. 2024

DIE GEMEINDE



DER PLANFERTIGER :

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