Anlage 1

Gemeinde

Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Nord III – Versorgung – 1. Änderung“

Gemarkung Haßmersheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.06.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

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	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	**Übergeordnete Planungen**	**2**
4.1	Flächennutzungsplan	2
4.2	Schutzgebiete	3
5.	**Umfang der Planänderung**	**4**
5.1	Örtliche Bauvorschriften	4
6.	**Auswirkungen der Planung**	**5**
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	5
6.4	Immissionen	5
7.	**Angaben zur Planverwirklichung**	**6**
7.1	Zeitplan	6

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Zur Errichtung des Lebensmittelmarkts im dafür vorgesehenen Sondergebiet wurde ein Konzept zu Werbeanlagen entwickelt. Die vorgesehenen beleuchteten Werbeanlagen widersprechen aktuell den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Nord III – Versorgung“. Um das Werbekonzept umsetzen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu „Werbeanlagen“ erfolgt unter der Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets und des Insektenschutzes.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften beleuchtete Werbeanlagen unter der Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets und des Insektenschutzes zuzulassen.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten 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.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m westlich des Ortskerns von Haßmersheim im Anschluss an die Alte Hüffenhardter Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Nord III – Versorgung“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,00 ha.

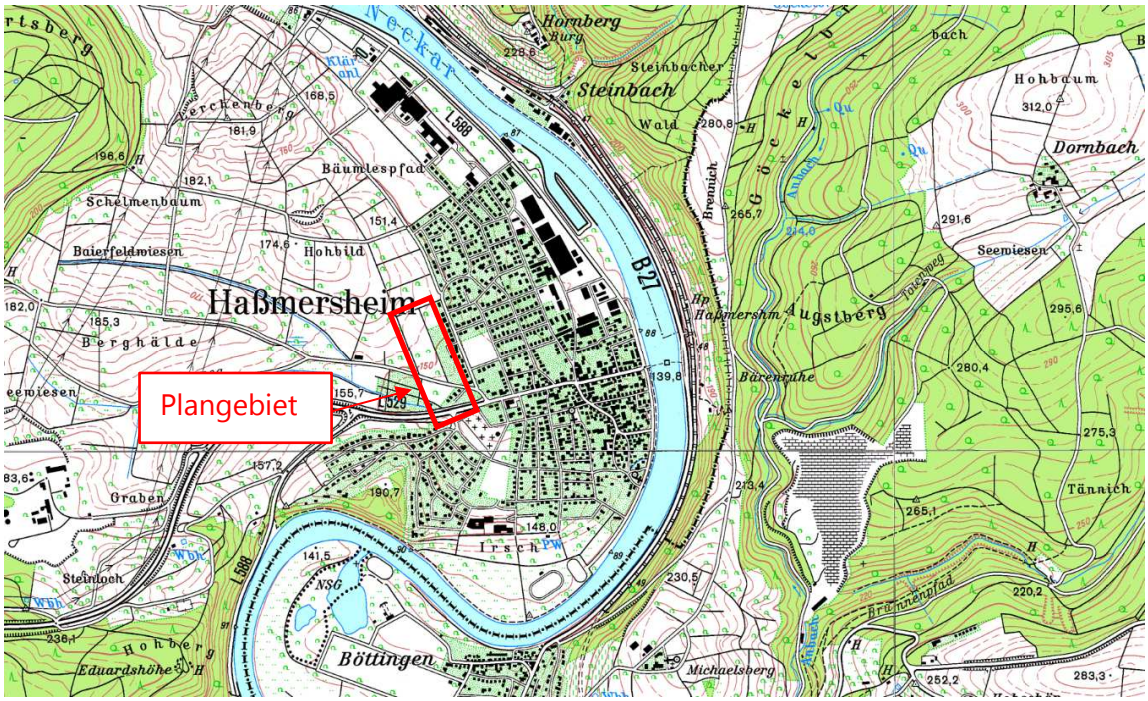


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

Bestandssituation

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von der Ortsrandlage, der angrenzenden Wohnbebauung und der agrarischen Nutzung. Das Gelände umspannt eine Höhendifferenz von ca. 10 m mit 157 m ü. NN im nordwestlichen Teil und 147 m ü. NN im Süden des Plangebiets. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Die Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Nord III – Versorgung“ werden aktuell umgesetzt.

Im Osten grenzen die Wohngebiete „Räderweg“, Räderweg II“ und „Nord“ an. Im Süden berührt das Plangebiet die Kleingartenanlage an der Dölche.

Altlastensituation

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

3.2 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan „Nord III -Versorgung“. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Nord III – Versorgung“ wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die Änderung

beinhaltete einen Teil der innerörtlichen Entlastungsstraße, die Sondergebiete für einen Lebensmittelmarkt und ein Seniorenzentrum sowie ein Mischgebiet. Die Bebauungsplanänderung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

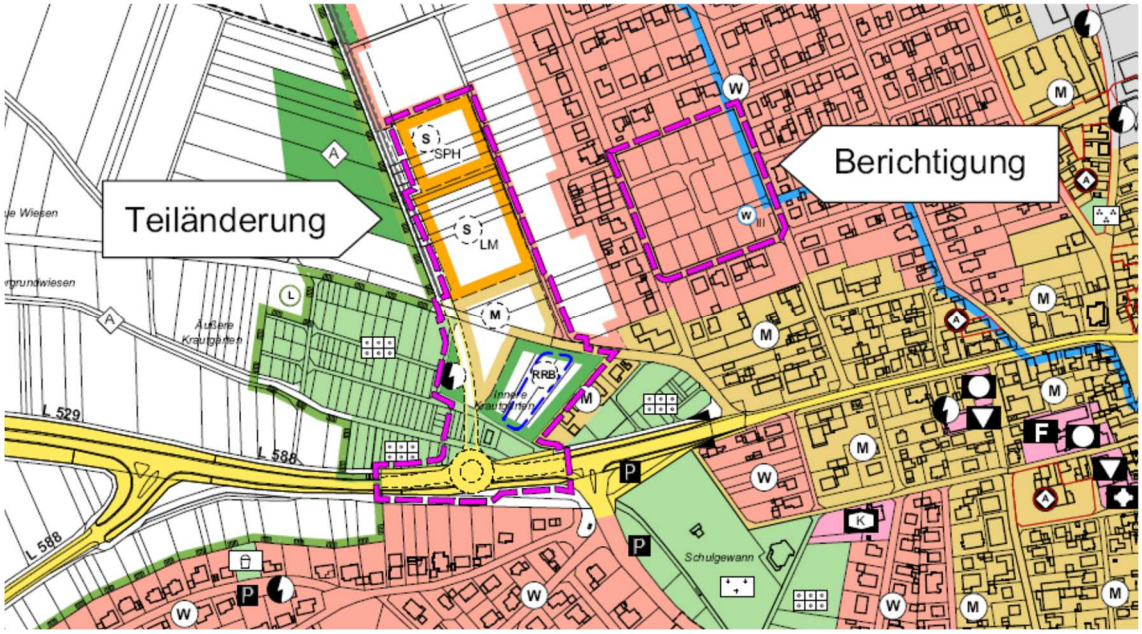


Abb. 2: Auszug aus der Teiländerung der 1. Fortschreibung 2002 des Flächennutzungsplans „Nord III – Versorgung“

4.2 Schutzgebiete

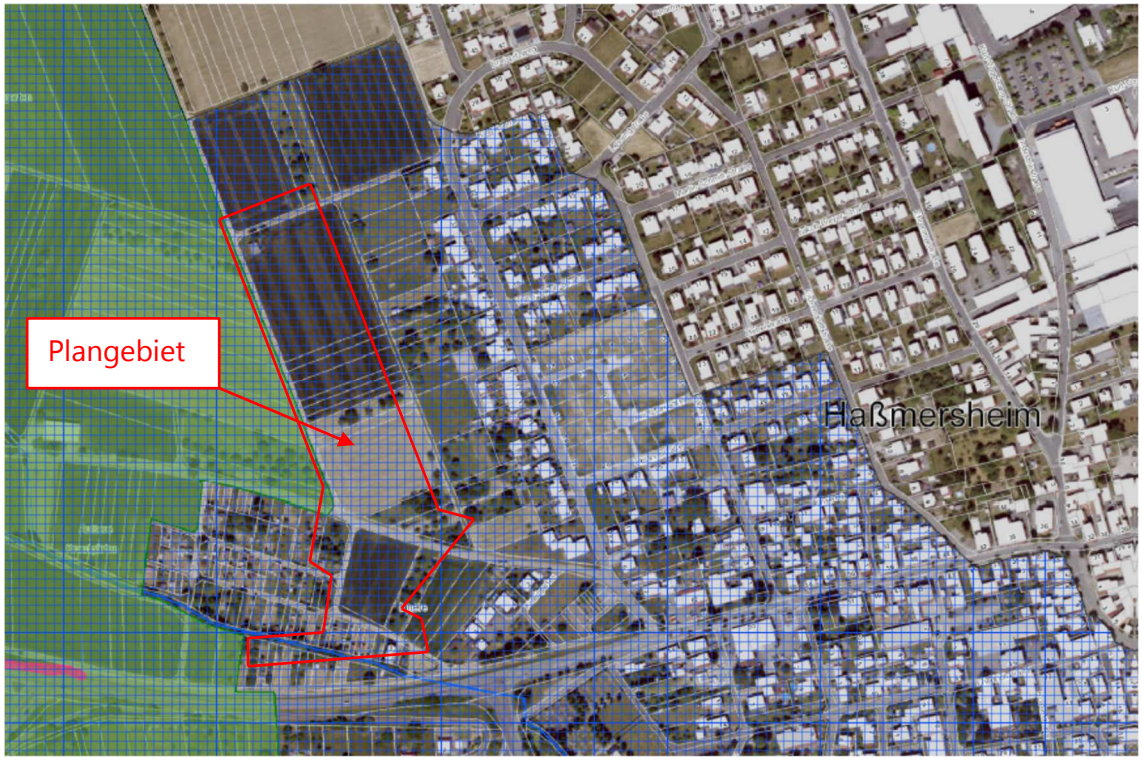


Abb. 3 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ an das Plangebiet an.

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Haßmersheim“

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

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

5. Umfang der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte der Bebauungsplanänderung begründet:

5.1 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

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

Zur Realisierung zeitgemäßer Werbekonzepte werden beleuchtete Werbeanlagen zugelassen. Um die Auswirkungen von beleuchteten Werbeanlagen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und Insekten zu minimieren, werden folgende Vorgaben in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

- Als künstliche Lichtquelle sind Leuchtmittel mit LED-Technik und möglichst geringen Blauanteilen zu verwenden.
- Die Beleuchtung darf lediglich während sowie maximal 15 Minuten vor und nach den Betriebszeiten der Leistungsstätte betrieben werden.
- Die Lichtstärken von beleuchteten Werbeanlagen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Bei nicht-selbstleuchtenden Werbeanlagen, die von außen angestrahlt werden, sind Strahler/Lampen mit UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen und einer staubdichten Konstruktion des Leuchtengehäuses zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses soll dabei 40°C nicht überschreiten, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu verhindern.

Zum Nachweis der Einhaltung der Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren sind z.B. Zeitschaltuhren und eine sensorgesteuerte Dimm-Funktion zweckmäßig.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Nord III -Versorgung“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nord III -Versorgung“ wurde zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Fachbeitrag (26.06.2019) vom Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon dokumentiert. 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.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Festsetzung zu Werbeanlagen geändert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Eine Aktualisierung des Fachbeitrags wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Um dem Aspekt Insektenschutz ausreichend Rechnung zu tragen, wurden Vorgaben zur Zulässigkeit von beleuchteten Werbeanlagen aufgenommen. Durch die Verwendung von LED-Technik, die Begrenzung der Beleuchtungsdauer, die Beschränkung der Lichtstärke auf ein Mindestmaß und Vorgaben zu Leuchtenabdeckungen und -gehäusen werden die Auswirkungen auf Insekten minimiert.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind für beleuchtete Werbeanlagen Lampen mit LED-Technik zu verwenden. Dadurch soll der Energieverbrauch reduziert werden.

6.4 Immissionen

Durch beleuchtete Werbeanlagen entstehen Lichtimmissionen. Aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Neckartal III“ werden Vorgaben für beleuchtete Werbeanlagen aufgenommen. Durch die Verwendung von LED-Technik, die Begrenzung der Beleuchtungsdauer und die Beschränkung der Lichtstärke werden die Auswirkungen durch Lichtimmissionen minimiert.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den 22.06.2021

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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