



Gemeinde

Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Am Unteren Auweg II“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Unteren Auweg“

Gemarkung Haßmersheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 26.01.2021

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.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Flächenbedarfsnachweis	8
6.	Plankonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Verkehrerschließung	11
6.3	Ver- und Entsorgung	12
6.4	Plandaten	15
7.	Planinhalte	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.2	Örtliche Bauvorschriften	18
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	19
8.	Auswirkungen der Planung	20
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	20
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	20
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
8.4	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen	22
8.5	Immissionen	23
8.6	Verkehr	24
8.7	Hochwasser	24
8.8	Starkregen	26
9.	Angaben zur Planverwirklichung	27
9.1	Zeitplan	27
9.2	Bodenordnung	27
9.3	Kosten und Finanzierung	27

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aktuell stehen in Haßmersheim keine gewerblichen Flächen zur Verfügung. Gleichzeitig liegen der Gemeinde konkrete Anfragen örtlicher Unternehmen, welche sich erweitern möchten, vor. Die Nachfrage kann derzeit somit nicht gedeckt werden.

Über die letzten Jahre wurden zudem immer wieder Anfragen nach gewerblichen Bauplätzen an die Gemeinde für eine zeitnahe Bebauung und Nutzung gestellt. Es handelt es sich hierbei sowohl um örtliche als auch aus dem regionalen Umfeld stammende Betriebe und Unternehmen. Diese mussten aufgrund fehlender Flächen abgewiesen werden. Verschärfend kommt hinzu, dass mittlerweile ein Großteil der Grundstücke im Interkommunalen Gewerbegebiet Elz-Neckar (GENO), an dem die Gemeinde Haßmersheim beteiligt ist, veräußert sind und dort keine größeren Flächenpotentiale mehr zur Verfügung stehen.

Um den konkreten Anfragen örtlicher Unternehmen gerecht zu werden und konkreten Erweiterungswünschen örtlicher Unternehmen nachzukommen als auch langfristig den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, ist es deshalb notwendig, die seit 2002 im FNP ausgewiesenen geplanten gewerblichen Bauflächen am nordwestlichen Ortsrand zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

In Folge der Planung ergibt sich eine Verlagerung deren Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Firma Fibro in Richtung Südwesten. Dies ist vor dem Hintergrund, dass die bisherigen Entwicklungsflächen in Richtung Neckar im Nordosten durch die Verschärfung des Wasserhaushaltsgesetzes nicht mehr realisiert werden können, dringend geboten. Deswegen dient ein Großteil der ausgewiesenen Flächen der Standortsicherung und Weiterentwicklung der ortsansässigen Firma Fibro.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Bebauung und Entwicklung einer bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbefläche geschaffen werden. Ziel ist die Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen.

Die Bauleitplanung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbebetriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Den örtlichen Unternehmen werden einerseits notwendige Entwicklungsmöglichkeiten gegeben; andererseits kann die Gemeinde Haßmersheim auf konkrete Anfragen aus dem lokalen Umfeld rascher reagieren.

Der Bebauungsplan setzt zudem regionalplanerische Vorgaben um. Haßmersheim ist laut gültigem Regionalplan als „Siedlungsbereichen Gewerbe“ festgelegt. Danach sind hier die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgaben. Zudem sollen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedelungen vorgehalten werden.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10,5 ha.

3.2 Bestandssituation

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die 10,5 ha große Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Osten vom Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet „Am Unteren Auweg“ begrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Nordwesten grenzt der Sportplatz und im Norden die bestehende Kläranlage an das Plangebiet.

Im Norden des Plangebiets, westlich der Kläranlage, befindet sich ein größerer Gehölzbestand. Entlang des in Richtung Westen verlaufenden Feldwegs stehen zudem zwei Einzelbäume. Auf der im Nordosten direkt an der L 588 geplanten Gewerbefläche ist ein Feldgehölzstreifen mit sechs Einzelbäumen vorhanden.

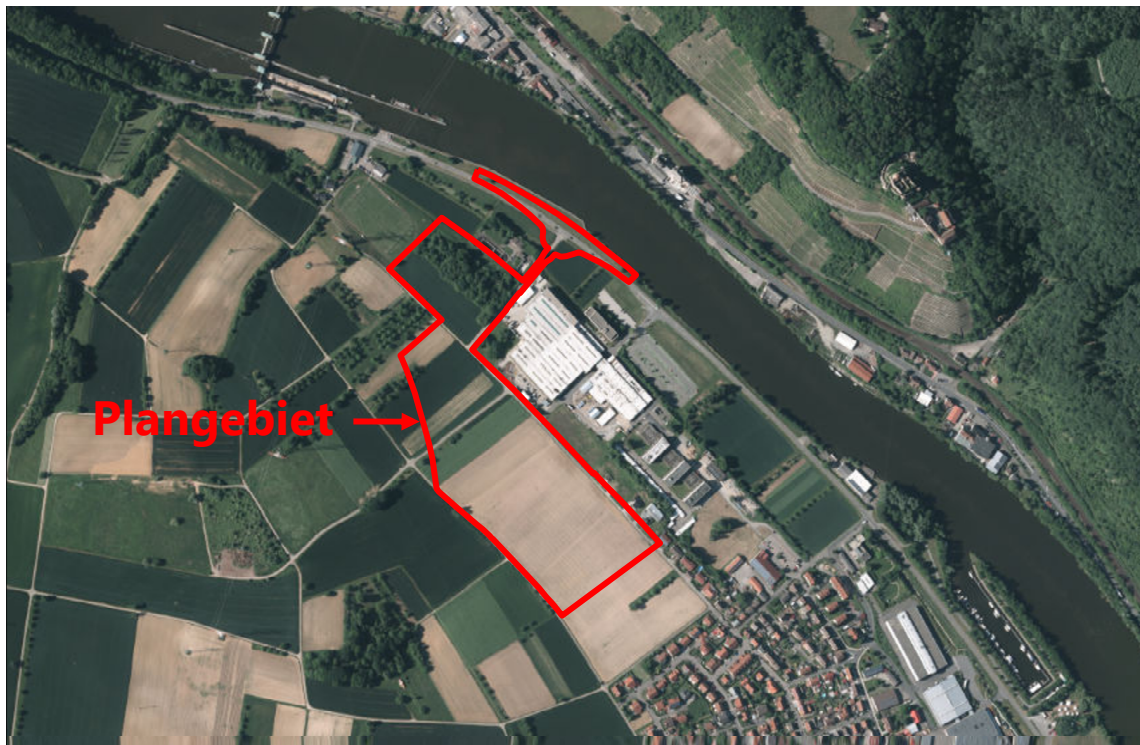


Abb. 2: Luftbild Plangebiet (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenniveau von 140 – 150 m ü. NN und steigt Richtung Südwesten mit ca. 3 % zunächst leicht an. Die Steigung erhöht sich dann auf bis zu 5 %.

Das Plangebiet wird derzeit über den bisher bestehenden Wirtschaftsweg zwischen der Firma Fibro GmbH und der Kläranlage an die L 588 angebunden. Zusätzlich wird das Plangebiet über den von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Tannenweg und den südwestlich parallel verlaufenden Wirtschaftsweg an das bestehende Misch- und Wohngebiet im Südosten angebunden.

Von Südosten kommend verläuft der Neckartal-Radweg, welcher zunächst an der südwestlichen Grenze des Plangebiets entlangläuft und dann durch das Plangebiet zwi-

schen der Firma Fibro GmbH und der Kläranlage an den parallel zur L 588 verlaufenden Radweg anbindet.

Altlastensituation

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche im nördlichen Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Allerdings wird die Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht mehr als altlastenverdächtige Fläche, sondern unter der Kategorie „sonstige Flächen“ erfasst (AS BASF-Reichsschwefelwerk, Bereich A: Hochofenanlage, Schlackenhalde).

2002 wurde das Unternehmen ARCADIS durch die Gemeinde Haßmersheim beauftragt, eine orientierende Untersuchung durchzuführen. Der ursprüngliche Altlastenverdacht bzgl. der Schlackenhalde hat sich durch diesen Bericht nicht bestätigt, für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und den Wirkungspfad Boden – Mensch sind unter der Voraussetzung der geplanten gewerblichen Nutzung keine weitere Maßnahmen abzuleiten. Die Bewertung erfolgte gemäß den zu dieser Zeit vorliegenden Erkenntnissen und unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung.

Bei neuen Erkenntnissen oder einer sensibleren Nutzung wäre zu prüfen, ob ggf. weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Wie die Untersuchungen zeigen, ist bei Erdarbeiten in diesem Bereich mit verunreinigtem Aushubmaterial zu rechnen, welches nur mit Einschränkungen verwertet werden kann bzw. geordnet zu entsorgen ist.

Bei Tiefbauarbeiten kann belastetes Aushubmaterial anfallen, das gesondert zu entsorgen ist. Schädliche Grundwasserveränderungen im Sinne des § 3 Ziff. 10 WHG können auf der im Bebauungsplan markierten Fläche nicht generell ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise auf diese Bestandssituation werden in die Planung aufgenommen.

Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich teilweise im Überflutungsbereich HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem} des Neckars. Die Überflutungsbereiche sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Lediglich der nördliche Teilbereich des Plangebiets mit einer Fläche von 2,1 ha überschneidet sich mit dem seit 30.06.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“. Der Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ wird an dieser Stelle aufgehoben (siehe Aufhebungsplan).

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 zudem 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.

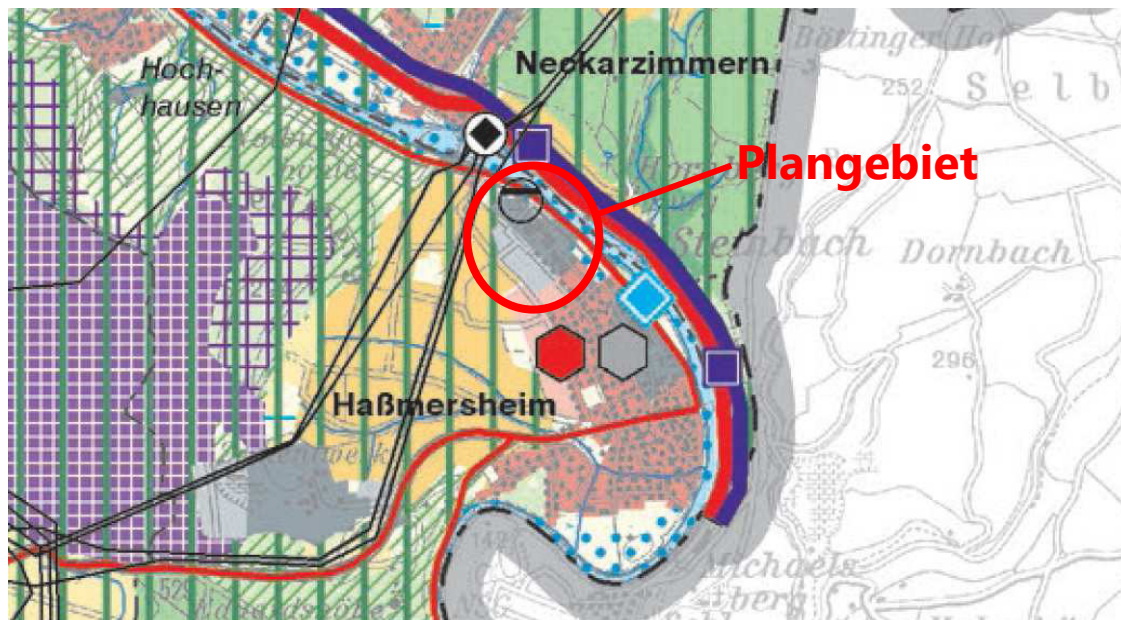


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

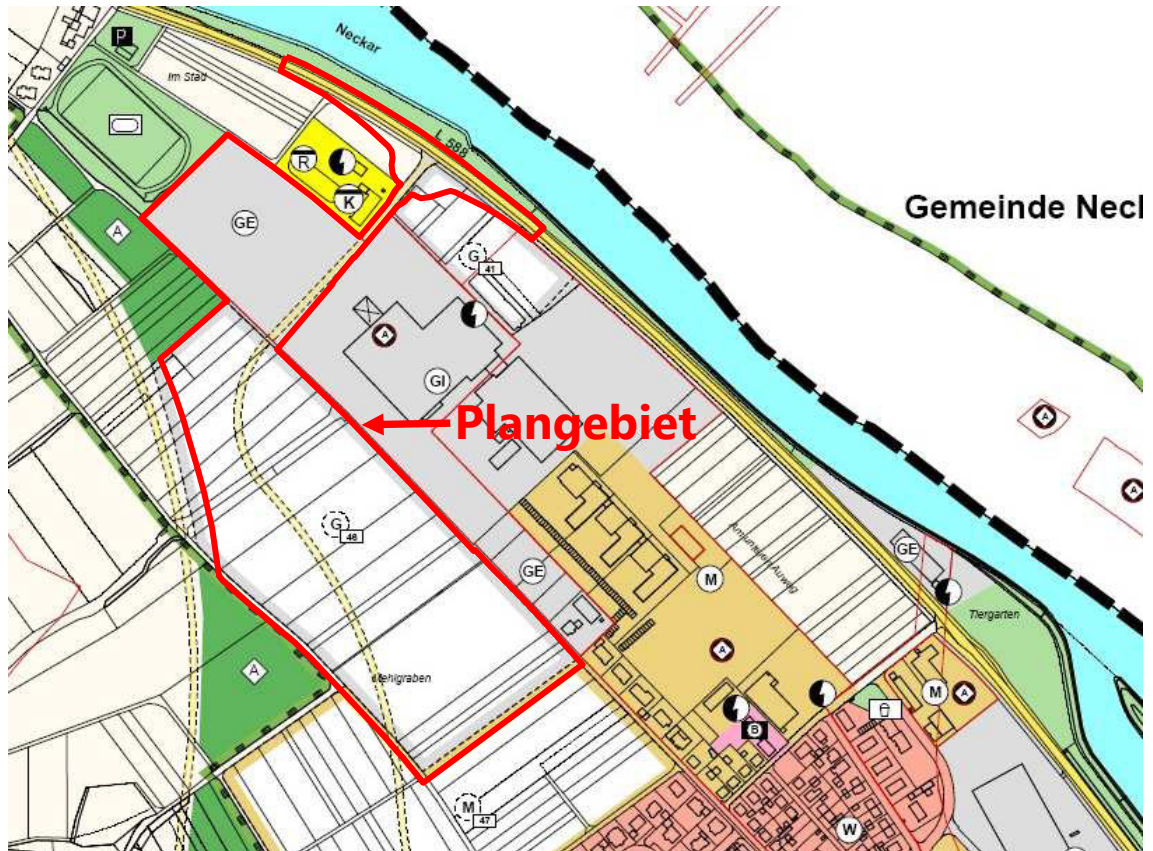


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt (vom 10.07.2003) als geplante Gewerbefläche und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt. Die nördliche Gewerbefläche ist als Bestand dargestellt, da sie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ enthalten ist. Die Planung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für diese Flächen demnach nicht notwendig.

4.3 Schutzgebiete

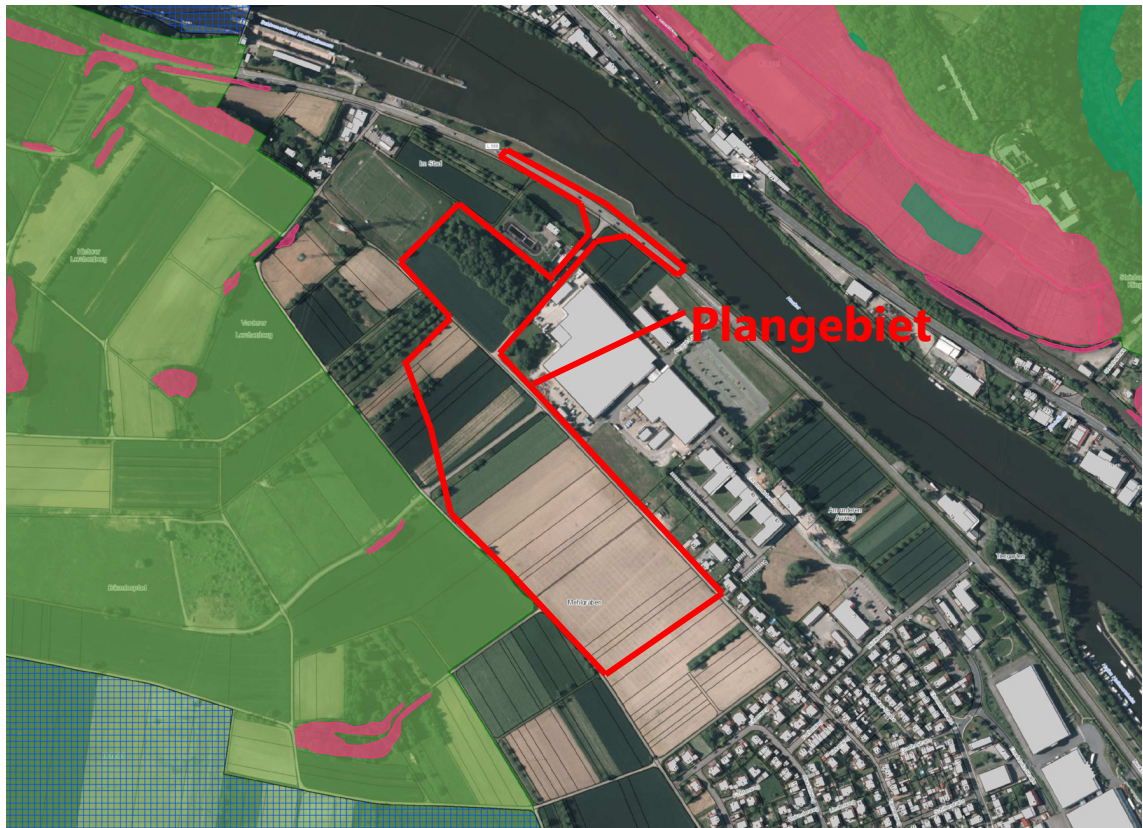


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen in der näheren Umgebung nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

An den Planbereich grenzt im Südwesten das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“.

Gesetzlich geschützte Biotope

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Biotope:

- In einer Entfernung von 70 m befindet sich das Biotop „Feldhecke nördlich Haßmersheim“.
- Das Biotop „Feldgehölz nordwestlich Haßmersheim“ befindet sich in 180 m Entfernung.
- Nordwestlich des Plangebiets befinden sich die in 150 m Entfernung das Biotop „Feldhecken am nördlichen Lerchenberg“ und in über 350 m Entfernung das Biotop „Feldgehölz auf dem Lerchenberg“.

Aufgrund der räumlichen Distanz des Plangebiets zu diesen Biotopstrukturen ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Haßmersheim“

In einer Entfernung von rund 200 m zum Plangebiet liegt das Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Haßmersheim“ Zone III (03.08.1987).

Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teilbereich teilweise im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte. Betroffen ist ein Kernraum im Umfang von ca. 0,75 ha und der Randbereich einer Kernfläche mit ca. 0,12 ha.



Abb. 6: Landesweiter Biotopverbund – mittlerer Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Flächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Haßmersheim liegt an der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim (–Neckarsulm). In der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind großräumige und regionale Entwicklungsachsen festgelegt, die das System der zentralen Orte in der Metropolregion ergänzen. Diese Achsen sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang einer leistungsfähigen Bandinfrastruktur, dem Leistungsaustausch von zentralen Orten untereinander und mit den sie umgebenden Räumen.

Der Gemeinde Haßmersheim wird somit in Bezug auf die regionalen Entwicklungsachsen und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Ort Haßmersheim als „Siedlungsbereich Gewerbe“ dargestellt und bildet somit einen Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung. Vorrangige Aufgabe ist dabei die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter

Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedelungen vorhalten.

Der Gemeinde liegen aktuell bereits konkrete Anfragen örtlicher Unternehmen vor, welche sich erweitern möchten. Des Weiteren dient ein Großteil der ausgewiesenen Flächen der Standortsicherung und Weiterentwicklung der ortsansässigen Firma Fibro. Im Zuge der Planung erfolgt eine Verlagerung deren Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Südwesten. Dies ist vor dem Hintergrund, dass die bisherigen Entwicklungsflächen auf dem bestehenden Firmengelände in Richtung Neckar im Nordosten durch die Verschärfung des Wasserhaushaltsgesetzes stark eingeschränkt sind bzw. nicht mehr realisiert werden können, dringend geboten.

Die Gemeinde Haßmersheim kann zurzeit keine geeigneten gewerblichen Flächen mehr anbieten. Um den konkreten Anfragen örtlicher Unternehmen gerecht zu werden und sowohl kurzfristig konkreten Erweiterungswünschen örtlicher Unternehmen nachzukommen als auch langfristig den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, ist es deshalb notwendig, die seit 2002 im FNP vorgesehene geplante Gewerbefläche zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Über die letzten Jahre wurden immer wieder Anfragen nach gewerblichen Bauplätzen an die Gemeinde für eine zeitnahe Bebauung und Nutzung gestellt. Es handelt es sich hierbei sowohl um örtliche als auch aus dem regionalen Umfeld stammende Betriebe und Unternehmen. Diese mussten aufgrund fehlender Flächen abgewiesen werden. Verschärfend kommt hinzu, dass mittlerweile ein Großteil der Grundstücke im Interkommunalen Gewerbegebiet Elz-Neckar (GENO), an dem die Gemeinde Haßmersheim beteiligt ist, veräußert sind und dort keine größeren Flächenpotentiale mehr zur Verfügung stehen.

Umso notwendiger ist es auch im Sinne der dargelegten raumordnerischen Zielsetzung des Regionalplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauplätze zu schaffen, um mit einem bedarfsorientierten Angebot an gewerblichen Bauplätzen den meist für einen Zeithorizont von 1-2 Jahren angedachten Ansiedlungswünschen überhaupt nachkommen zu können.

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage und konkreten Ansiedlungswünschen von örtlichen Unternehmen ist aktuell angedacht, beide Bauabschnitte als ein gemeinsames Projekt fertig zu planen sowie auszuschreiben und umzusetzen.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Bereits im Jahr 2002 wurde ein städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan „Am Unteren Auweg II“ entwickelt. Dieses Konzept wird als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen und wurde aktualisiert. Da eine Planung von neuen Siedlungsflächen mittlerweile in HQ100-Flächen aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben nicht mehr möglich ist, wurde Abstimmung mit dem Landratsamt und der Firma FIBRO die Gewerbegebietsfläche im Nordosten herausgenommen.

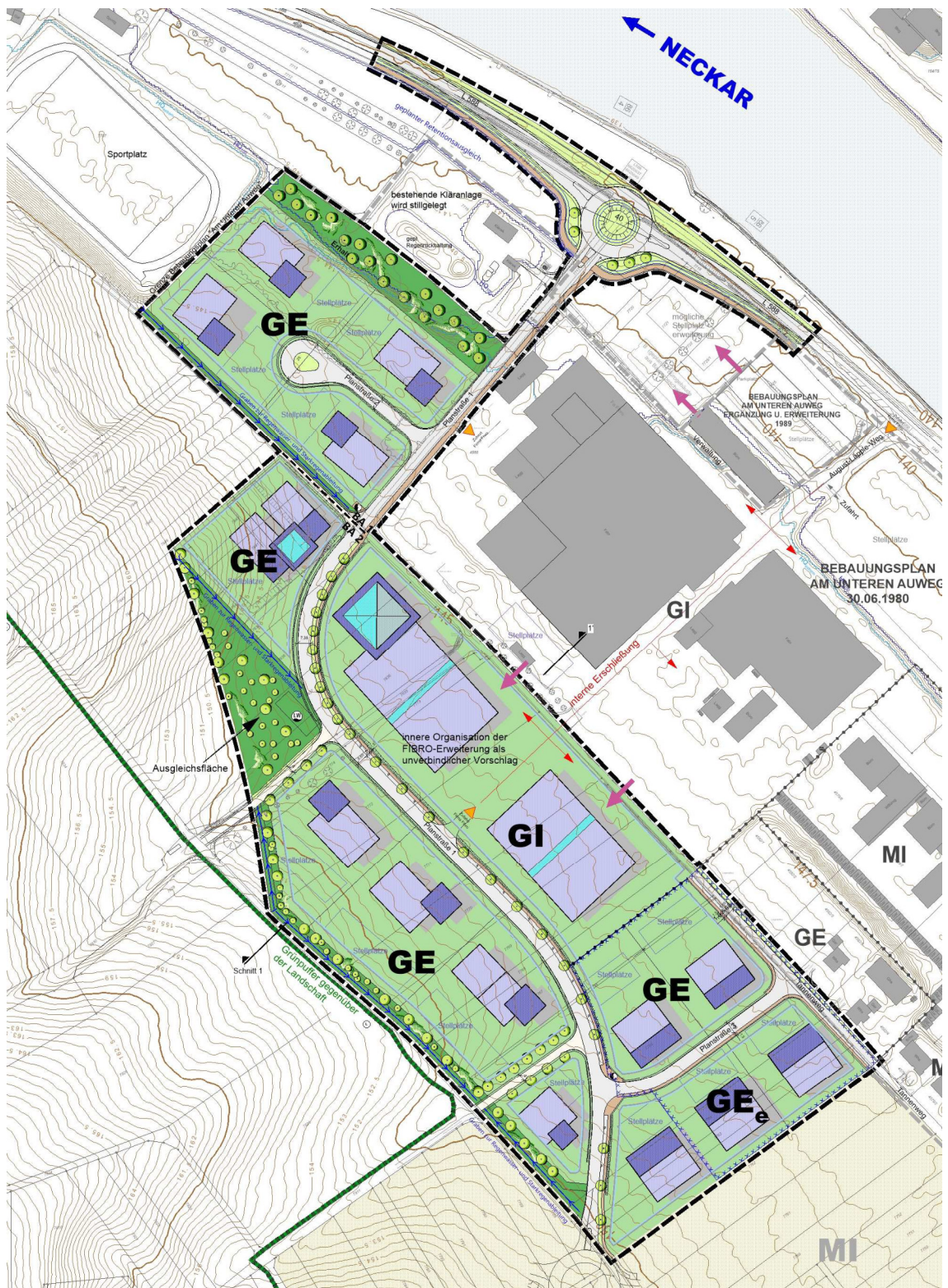


Abb. 7: Städtebauliches Konzept (IFK-Ingenieure) - Das dargestellte Bebauungsplankonzept ist unverbindlich.

Die Gewerbeflächen reihen sich an eine zentrale Erschließungsachse. Aus dem städtebaulichen Konzept ergeben sich 18 Grundstücksmodule. Das größte Grundstücksmodul mit rund 2,1 ha dient als Erweiterungsfläche für die Firma Fibro GmbH. Zwölf Module

mit einer Größe zwischen 0,3 und 0,4 ha und drei Module mit 0,2 bis 0,3 ha dienen als Erweiterungsflächen für kleinere Unternehmen. Dazu kommen noch zwei weitere Module mit je rund 0,6 ha.

Die zentrale Erschließungsachse mit einer Gesamtbreite von 10 m umfasst eine 6,5 m breite Fahrbahn und einen 2 m breiten Grünstreifen, welcher den Gehweg von der Straße trennt. Durch eine einseitige Baumreihe auf dem Grünstreifen entsteht ein qualitativ hochwertiger einheitlicher Straßenraumcharakter.

Am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gebiets durch einen Grünpuffer sichergestellt, welcher zudem als Ausgleichsfläche dient. Ergänzend ist im Westen des Plangebiets eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die ausgewiesenen Grünflächen werden die überplanten Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte zum Großteil gesichert und durch Pflanzgebote gestärkt. Das grünordnerische Konzept berücksichtigt dabei auch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“

Südöstlich des Plangebiets sieht der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet vor. Im Anschluss an diese gemischte Baufläche schließen die bestehenden Wohngebiete „Nord II“ und „Nord III – Wohnen“ an. Um eine verträgliche Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in den heutigen Bestand aber auch in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist eine Abstufung der Nutzungsarten von GI, GE und GE_e hin zur im Flächennutzungsplan als Planung dargestellten Mischgebietsfläche vorgesehen.

Zwischen der bestehenden Kläranlage und der südwestlich davon geplanten GE-Fläche wird ein Teil des bestehenden Gehölzbestands erhalten. Dies dient zum einen als Sichtschutz und optische Abgrenzung der Kläranlage zur GE-Fläche und zum anderen zur Verringerung der zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen. Des Weiteren liegt diese Fläche im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, so dass eine Ausweisung als Baufläche aufgrund der rechtlichen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nicht möglich ist.

6.2 Verkehrserschließung

Zur Anbindung des Gewerbegebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt die Anordnung eines neuen Kreisverkehrsplatz auf der L 588 im Bereich der bisherigen Einmündung des Wegs zur Kläranlage (Flst.Nr. 7717). Der Kreisverkehr liegt im HQ₁₀₀-Gebiet des Neckars. Bedingt durch die Straßenplanung geht Retentionsvolumen für das HQ₁₀₀ verloren. Dieses Retentionsvolumen wird in den nahegelegenen Grünflächen nordwestlich des Plangebiets wiederhergestellt. Die Auswirkungen durch den Bau des Kreisverkehrs und die Anbindung des Baugebiets an die L588 auf das Hochwasserabflussgeschehen wurden in einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes überprüft (vgl. Kap. 8.7).

Das Plangebiet wird durch einen Ausbau des bisher bestehenden privaten Wirtschaftswegs zwischen der Firma Fibro GmbH und der Kläranlage an die L 588 angebunden. Die notwendige Fläche für den Ausbau dieser Erschließungsstraße geht über einen Flächentausch in den Besitz der Gemeinde über. Die innere Erschließung erfolgt über diese Hauptachse, welche sich zentral durch das Plangebiet zieht und an der südlichen Grenze endet.

In der Haupteerschließungsachse erfolgt die Anordnung von Längsparkständen als Teil der Verkehrsfläche. Diese werden mit einer Breite von 2,00 m geplant. Mit einem zusätzlich angeordneten 1,50 m breiten einseitigen Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ergibt sich eine Straßenbreite von 10,00 m. In unübersichtlichen Kurvenbereichen werden keine Parkflächen angeordnet. Stattdessen verbleibt ein 2,00 m breiter Grünstreifen.

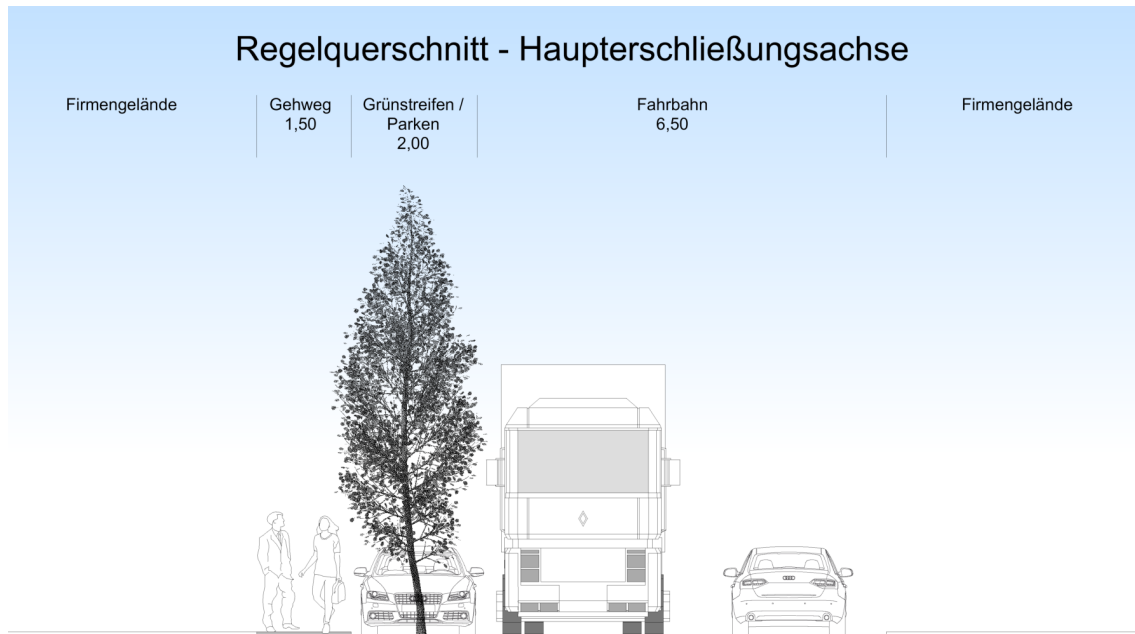


Abb. 8: Regelquerschnitt – Haupteerschließungsachse (Quelle: IFK-Ingenieure)

Über einen Stichweg erfolgt die Erschließung der nördlichen Fläche des Plangebiets. Im südlichen Bereich ist eine Verknüpfung der zentralen Erschließungsachse mit dem Tannenweg geplant.

Ein Wirtschaftsweg im Norden bzw. zwei Wirtschaftswegen im Westen des Gebiets bleiben erhalten bzw. werden in die Planung integriert und gewährleisten auch in Zukunft die Durchgängigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr. Darüber hinaus dienen sie auch als Fußwegeanbindungen in die umgebende Landschaft.

Grundstückszufahrten sind von der Haupteerschließungsachse und den untergeordneten Straßen möglich. Es werden im Bebauungsplan aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche ohne Zu- bzw. Einfahrt festgesetzt.

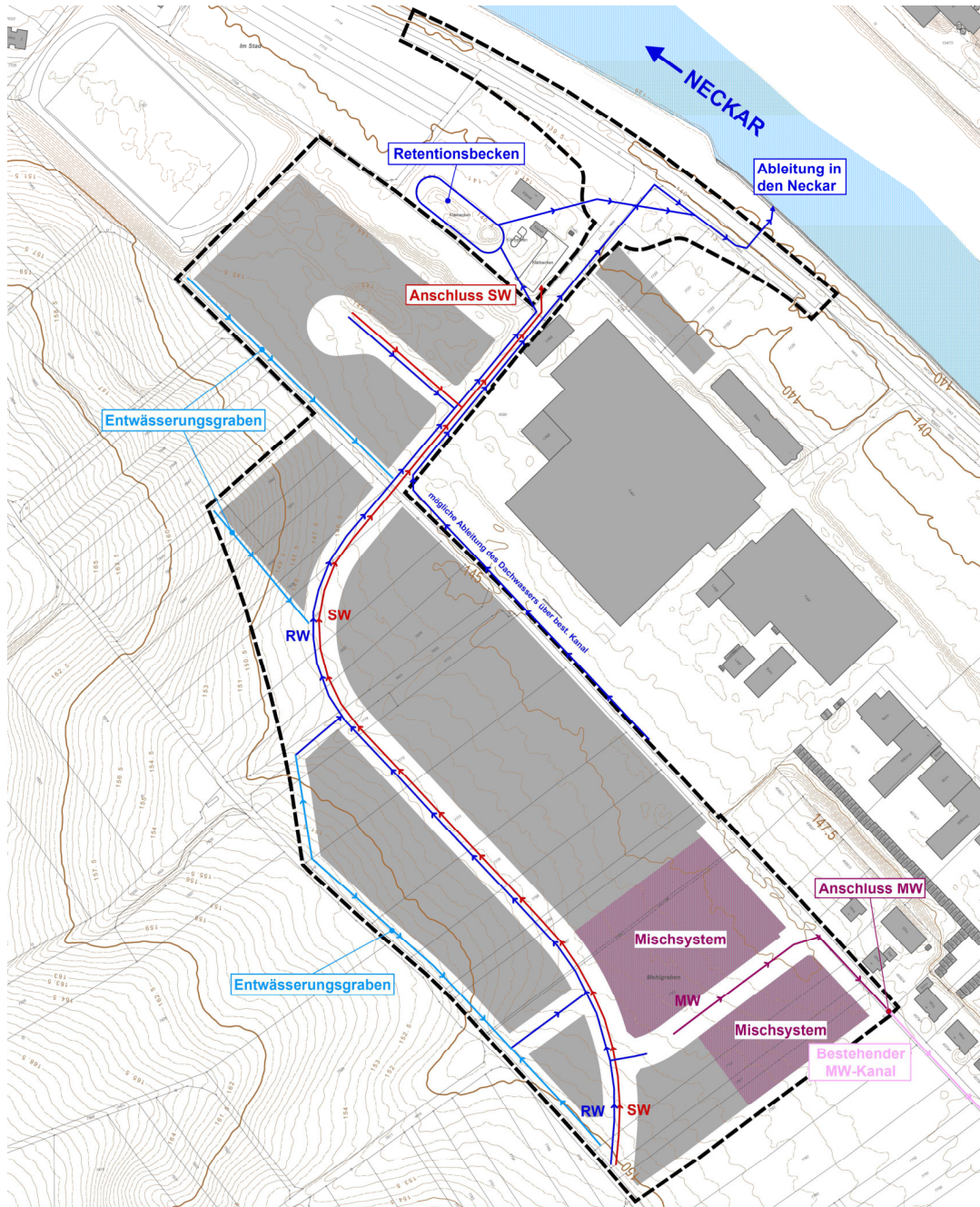
Im Süden des Plangebiets ist die Anbindung an die innerörtliche Entlastungsstraße bereits berücksichtigt. Die Höhenplanung der Haupteerschließungsstraße und der innerörtlichen Entlastungsstraße ist aufeinander abgestimmt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist bis auf die südöstliche Teilfläche im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird gemeinsam mit dem Oberflächenwasser von den Straßenflächen und, soweit er-

Zur Ableitung des Außengebietswassers und zum Schutz vor Starkregen werden am westlichen Gebietsrand Entwässerungsgräben vorgesehen. Das Außengebietswasser wird über die Entwässerungsgräben in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet.



Die Entwässerung der Hofflächen wird im Einzelfall mit dem Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft: Zur Wahrung des Schutzbedürfnisses des Gewäs-

sers Neckar erhält die Gemeinde das Wasserrecht für die Einleitung des Niederschlagswassers und prüft bei jedem Bauvorhaben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, wie die Nutzung der Hofflächen erfolgt und an welchen Kanal die Hoffläche angeschlossen werden muss. Falls die zukünftige Nutzung der Hofflächen hinreichend bekannt ist, oder wenn Maßnahmen zum „Erstverwurf“, z.B. mit einer Schmutzfangzelle, getroffen werden oder das Niederschlagswasser ggf. auf eine andere Art und Weise behandelt wird und das Schutzbedürfnis des Gewässers es zulässt, ist eine Entwässerung der Hofflächen über den Regenwasserkanal möglich. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Örtliche Einleitbedingungen bleiben unberührt (§ 19 Abs. 4 AwSV).

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage und konkreten Ansiedlungswünschen von örtlichen Unternehmen ist aktuell angedacht, beide bisher vorgesehenen Bauabschnitte als ein gemeinsames Projekt fertig zu planen sowie auszuschreiben und umzusetzen.

Im Zuge der Gesamterschließung wird das durch die Aufgabe der Kläranlage freiwerdenden Belebungsbecken zu einem Regenrückhaltebecken umgebaut, um eine gedroselte und geordnete Ableitung von Oberflächenabflüssen aus dem Baugebiet sowie dem dahinterliegenden Außeneinzugsgebiet in den Neckar zu gewährleisten.

Es ist grundsätzlich möglich auch die Erschließungsanlagen für den 2. BA zu bauen, auch wenn das Prozessbecken auf der Kläranlage noch nicht als Regenrückhaltebecken zu Verfügung steht, da die Straßenflächen an der Mischwasserkanalisation angeschlossen werden und nicht auf das Regenrückhaltebecken entwässern. Die Bebauung im Plangebiet (2. BA) kann jedoch erst erfolgen, wenn die Kläranlage stillgelegt und das Regenrückhaltebecken in Betrieb ist.

Die südöstliche Teilfläche muss aus topographischen Gründen im konventionellen Mischsystem entwässern und an das bestehende Kanalnetz im Tannenweg angeschlossen werden. Dies wird durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 beträgt für das Baugebiet bei einer mittleren Brandausbreitungsgefahr $192 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2h. Das vorhandene Versorgungsnetz ermöglicht jedoch nur eine Löschwasserentnahme von maximal $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2h. Der erforderliche Löschwasserbedarf kann somit nicht abgedeckt werden. Daher ist eine zusätzliche Löschwasserreserve von insgesamt mindestens 192 m^3 erforderlich. Es wird deshalb zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen 200 m^3 erforderlich. Der Standort mit einem Flächenbedarf von ca. $10 \text{ m} \times 25 \text{ m}$ wird westlich der Planstraße 1 im Bereich der Ausgleichsfläche ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Es soll ein erdüberdecktes und somit landschaftsgerechtes Bauwerk zur Ausführung kommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann insgesamt durch die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz im Tannenweg sowie Buchenweg sichergestellt werden. Der Wasserdruck und die Wassermenge sind ausreichend.

Sonstige technische Infrastruktur

Zur Stromversorgung wird die Errichtung von Trafostationen erforderlich. Die Standorte wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Stromversorger festgelegt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann bei allen Grundstücken mit dreiachsigen Müllfahrzeugen problemlos erfolgen.

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	10,5 ha	100,0 %
davon: bereits planungsrechtlich gesichert	2,1 ha	20,0 %
Neuausweisung	8,4 ha	80,0 %
Nettobauland	76.155 m ²	72,6 %
davon: Industriegebiet	20.843 m ²	19,9 %
Gewerbegebiet	55.312 m ²	52,7 %
Verkehrsflächen	18.422 m ²	17,6 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg und Parkflächen)	13.166 m ²	12,6 %
Wirtschaftswege	833 m ²	0,8 %
Verkehrsgrün	4.423 m ²	4,2 %
Grünflächen	9.951 m ²	9,5 %
Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen	9.951 m ²	9,5 %
Versorgungsflächen	316 m ²	0,3 %

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte ergänzend zu den Ausführungen zum städtebaulichen Konzept in Kapitel 6 begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um Nutzungsunverträglichkeiten zwischen dem angrenzenden Misch- und Wohngebiet zu vermeiden, wird das Plangebiet nach verschiedenen Nutzungen gegliedert. Es werden ein Industriegebiet **GI**, fünf Gewerbegebietsflächen **GE** und eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche **GE_e** festgesetzt, welche eine Staffelung hin zum Mischgebiet und Wohngebiet bilden. Dadurch wird eine verträgliche Zonierung der Nutzungen geschaf-

fen, welche das Wohnen beeinträchtigende Nutzungen weiter entfernt anordnet und eine verträgliche Gesamtsituation gewährleistet.

Im **GI**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zulässig. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Einzelhandelsbetriebe aller Art, Vergnügungsstätten, Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Von den nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für unzulässig erklärt.

Im **GE**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Flüchtlingsunterkünfte) werden für ausnahmsweise zulässig erklärt. Von den nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

Im **GE_e**-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es werden zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten Einzelhandelsbetriebe aller Art, Tankstellen, Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Von den nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet erfolgt abgeleitet aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, welche die Entwicklung des Einzelhandels an einem anderen zentraleren Standort bündelt. Des Weiteren soll der regionale Industrie- und Gewerbeschwerpunkt überwiegen produzierendem Gewerbe, Handwerk, Logistik und Büronutzungen dienen.

Um die nächstgelegene Wohnbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, wurde eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kontingentfläche im Gewerbegebiet, abhängig von ihrer Lage und Distanz zum jeweiligen Immissionsort, durch höchstens zulässige Geräuschpegel gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bestimmt (vgl. Kap. 8.5).

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wir-

kung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Gebäude werden daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf die gemäß Planeintrag jeweils überbaubare Grundstücksfläche festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der angrenzende Gebäudebestand im bestehenden Gewerbegebiet berücksichtigt.

Die festgelegten Gebäudehöhen erlauben dabei gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem im Südosten angrenzenden geplanten weiteren Mischgebiet eine Gebäudehöhe von 10,00 m, während im Kern des Baugebiets und zum angrenzenden Industriegebiet eine Gebäudehöhe von 13,00 m bzw. 15,00 m zulässig sind. Zum einen wird damit eine harmonische, verträgliche Abstufung der Baukubaturen nach außen in die freie Landschaft gewährleistet und zum anderen eine ortsgerechte Einbindung in die bestehenden Baugebiete mit ihren jeweiligen Nutzungen.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur und um eine größtmögliche Flexibilität für Interessenten zu gewährleisten, wird in den vier großen Baufeldern im Zentrum, im Westen und im Norden des Plangebiets eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge gemäß Planeintrag festgesetzt. In den übrigen Baufeldern im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine gute Einbindung der Baukörper in die benachbarte Nutzung zu erreichen.

Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchgehend durch großzügige Baugrenzen parallel zu den Straßenräumen definiert. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden Stellplätze auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Da die Baufelder großzügig dimensioniert wurden, sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 6.1 und 6.2) festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei eine unverbindliche Empfehlung für die Ausführung.

Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand dienen sowohl als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets als auch zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum und insbesondere auch im Hinblick auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“. Zudem werden durch die ausgewiesenen Grünflächen die überplanten Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte zum Großteil gesichert und durch Pflanzgebote gestärkt.

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 Planentwurf aufgenommen:

- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung von Flachdächern zur Begrünung oder zur Erzeugung regenerativer Energien
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Baumpflanzungen in den Stellplatzflächen in den Baugrundstücken
- Einsaat und Gehölzpflanzungen in den Bauflächen des GE-, GE_e- und GI-Gebietes
- Einsaat und Bepflanzung des Verkehrsgrüns
- Bepflanzung der Öffentliche Grünfläche mit Streuobstwiese am Westrand <1>
- Bepflanzung der Öffentliche Grünfläche südlich der Kläranlage <2>
- Bepflanzung der Öffentlichen Grünfläche mit Entwässerungsgraben

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. Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebiets und des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs des Plangebiets mit der angrenzenden Bebauung wird zum Bebauungsplan eine Satzung mit ortsgestalterischen Vorschriften erlassen. Es werden folgende Vorgaben getroffen:

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten werden Flachdächer bis maximal 5°, Satteldächer bis maximal 20° und Pultdächer bis maximal 35° Dachneigung zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung der Dachlandschaft.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage und Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Außenwände

sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Ebenso sind Gebäude von mehr als 50 m Länge durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

Abfallbehälter

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes sind Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen sollen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein. Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Einfriedungen

Um einen einheitlichen, offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen im Industrie- und Gewerbegebiet eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Um die Sicherheit und Leichtgängigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, muss mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,00 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,50 m zu angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im öffentlichen Verkehrsraum im Plangebiet unzulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Baufeldräumung und Gehölzrodung (inkl. Vermeidungsmaßnahmen Reptilien)
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Europäische Vogelarten

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 Kompensationsdefizits von 830.292 Ökopunkten werden dem Bebauungsplan die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahme Bodenausgleich (309.000 Ökopunkte)
- Maßnahmen Waldrefugien (230.453 Ökopunkte)
- Maßnahme Durchgängigkeit Talbach Hochhausen (290.839 Ökopunkte)

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

Details zur Bewertung des Eingriffs 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 aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen nicht ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- CEF-Maßnahmen: Aufhängen von zwei Nistkästen und zwei Nisthöhlen.
- Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Die Maßnahmen werden als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen, welche auch außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können, werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

„Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen, eignen sich meist nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan“ (Kästle, NuR 2010, 711).

„[...] Maßnahmen zur Vermeidung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG normierten Verbote können regelmäßig nicht durch Festsetzung im BPL gesichert werden, wie sich an der Verpflichtung zeigt, die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu überwinden“ (Kästle, NuR 2010, 711). § 44 BNatSchG, „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, ist geltendes Recht und bedarf somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Demnach ist der Zeitraum für Gehölzrodungen, bei denen besonders geschützte Arten betroffen sind, unabhängig von einer getroffenen Festsetzung zu beachten bzw. ist sicherzustellen, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht eintritt.

„Der Begriff „festzusetzen“ in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist nach der Intention des Gesetzgebers somit nicht auf „Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB“ bezogen, sondern auf alle Möglichkeiten, die der Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans auch im Rahmen der Bewältigung der Eingriffsregelung zur Verfügung stehen“ (Kästle, NuR 2010, 711).

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 städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

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

- Zwingende Vorgabe einer Begründung für Flachdächer oder wahlweise Nutzung zur Photovoltaiknutzung, zur Verbesserung des Kleinklimas, Reduzierung der Regenwasserabflüsse, bzw. Erzeugung regenerativer Energie.
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgaben von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Verstärkung und Vergrößerung des Grünpuffers zum Außenbereich, u.a. zum Schutz von Starkregenereignissen.
- Das Gebiet wird zum größten Teil 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 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 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Die Ackerflächen, welche überplant werden, sind in der Flurbilanz als landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe I hinterlegt.

Insgesamt werden der Landwirtschaft durch die Neuschaffung von Planungsrecht Flächen im Umfang von rund 6,9 ha entzogen. Die restliche Fläche im Umfang von rund 3,6 ha wird anderweitig z.B. als Verkehrsflächen genutzt oder ist bereits planungsrechtlich über den Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ als Gewerbegebiet gesichert (vgl. Abb. 9).

Die Gemeinde Haßmersheim ist als Siedlungsbereich Gewerbe im Regionalplan ausgewiesen und bildet somit einen raumordnerischen Schwerpunkt bei der gewerblichen Entwicklung. Des Weiteren sind die Flächen des Bebauungsplans rechtskräftig im Flächennutzungsplan der VVG Haßmersheim-Hüffenhardt seit 16 Jahren ausgewiesen. Die Planung folgt somit übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben sowie den verbindlichen Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

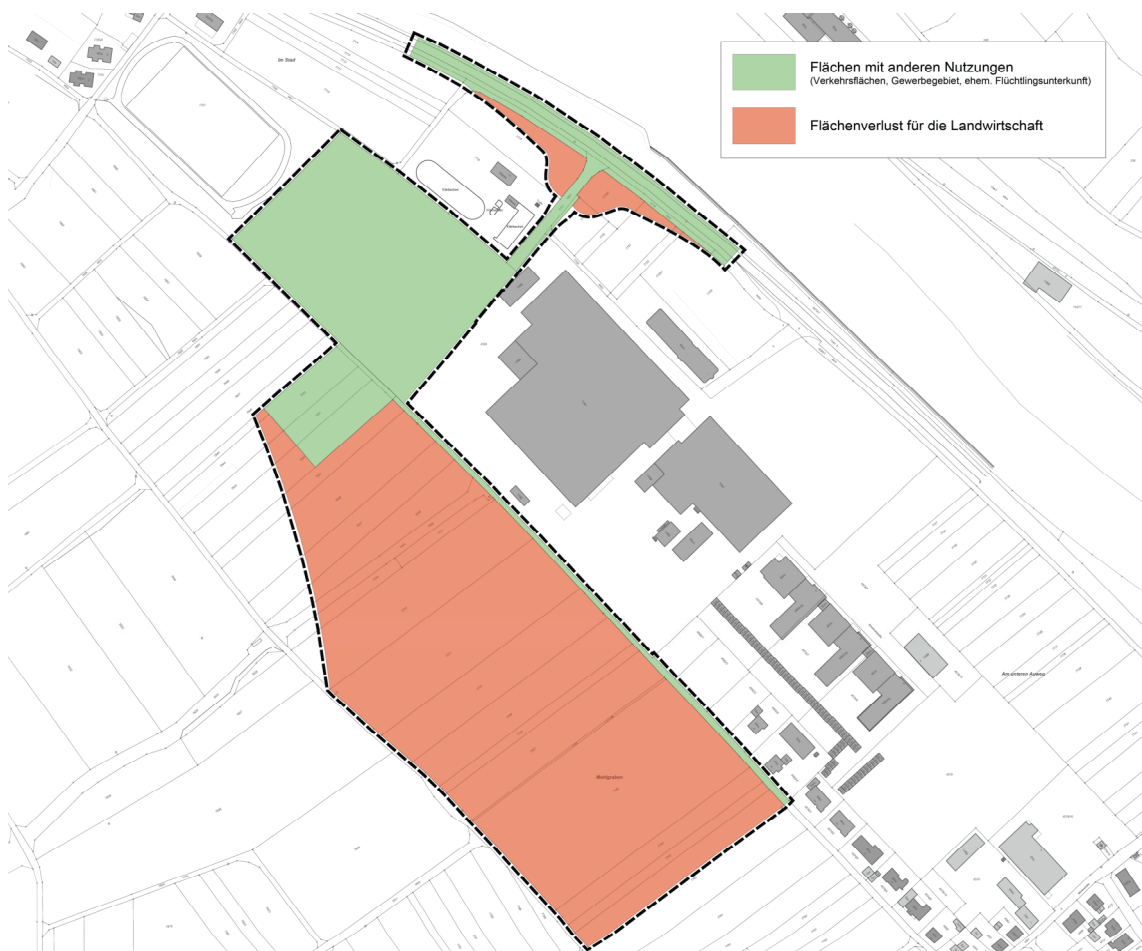


Abb. 10: Flächenverlust für die Landwirtschaft (Quelle: Eigene Darstellung IFK-Ingenieure)

Alternative Flächen sind aufgrund verschiedener Restriktionen nicht vorhanden. Eine gewerbliche Bauflächenentwicklung in Haßmersheim ist im Osten durch den Neckar beschränkt. Eine Entwicklung Richtung Süden und Westen ist aufgrund der bestehenden Wohngebiete nicht möglich. Es verbleibt ausschließlich die Entwicklung Richtung Nordwesten im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, wie bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Zudem zeigt die Flurbilanz, dass nicht nur im Plangebiet, sondern, dass sämtliche Flächen um den Siedlungsbereich von Haßmersheim der Vorrangfläche 1 zugeordnet werden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich gut geeigneter Fläche ist zur Deckung des gewerblichen Bauflächenbedarfs somit unumgänglich, wird aber wie ausgeführt auf die für die gewerbliche Entwicklung bestmöglichen Standort gelenkt.

Die Deckung des gewerblichen Bauflächenbedarfs wird von der Gemeinde Haßmersheim an diesem Standort höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen im Umfang von 6,9 ha.

8.5 Immissionen

Um der Umgebungsnutzung der nahegelegenen schutzwürdigen Wohngebiete Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan die Baugebiete abstufend angeordnet und zониert.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 06. März 2017 hat ergeben, dass zum Schutz von angrenzenden Wohnnutzungen vor Geräuschen durch Betriebe und Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm die höchstens zulässigen Lärmemissionen zu begrenzen sind. Ausgangspunkt der Emissionsberechnungen bilden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für geplante Gewerbegebiete.

Um die Wohnbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kontingentfläche im Gewerbegebiet, abhängig von ihrer Lage und Distanz zum jeweiligen Immissionsort, durch höchstens zulässige Geräuschpegel gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bestimmt. Es handelt sich um die Festlegung eines so genannten „Emissionskontingents“, welches das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schallleistung ist.

Ohne das Instrument der Geräuschkontingentierung könnten sich zeitlich zuerst ansiedelnde Unternehmen die zum dann gegenwärtigen Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden Immissionsreserven ohne weitere Einschränkung vereinnahmen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe oder der Betrieb neuer Anlagen schon ansässiger Betriebe wäre daraufhin gegebenenfalls in manchen Bereichen nur noch eingeschränkt oder unter Umständen gar nicht mehr möglich.

Zum Schutz der Wohnnutzungen wurde für die städtebaulich geplanten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Am Unteren Auweg II“ eine Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen größtmögliche Emissionspotenziale ermittelt. Die Randbedingungen aus dieser Betrachtung zur Entwicklung des gesamten Bebauungsplans wurden bei der Geräuschkontingentierung „Am Unteren Auweg II“ zur städtebaulichen Planungssicherheit beibehalten und berücksichtigt.

Aus einem geräuschkontingentierte Gebiet dürfen von Betrieben und Anlagen verursachte Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als sich durch die flächenbezogenen Emissionskontingente des Bebauungsplans nach DIN 45691 ergeben.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Kontingentfläche, für welche die Festsetzung gilt, sind gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die dem Betrieb oder der Anlage zuzurechnenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten keine nach den Bestimmungen der TA Lärm ermittelten, höheren Beurteilungspegel erzeugen, als sich durch die flächenbezogenen Emissionskontingente des Bebauungsplans nach DIN 45691 ergeben würden.

Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen des zu beurteilenden Betriebs nach den Bestimmungen der TA Lärm ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem nach dem oben beschriebenen Verfahren der Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Emissionskontingente sowie der richtungsabhängigen Zusatzkontingente ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschreitet.

Als Voraussetzung einer gebietsübergreifenden Gliederung ist neben dem kontingentierte Gebiet ein Ergänzungsgebiet notwendig, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Hierfür wird das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Unteren Auweg“ herangezogen. Im Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ werden keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

8.6 Verkehr

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Haßmersheim und schließt an das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet an. Die künftige verkehrliche Erschließung soll über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftswegs im Norden des Plangebiets mit direktem Anschluss an die L 588 erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand und durch die direkte Anbindung an die L 588 sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das südlich angrenzende Mischgebiet und Wohngebiet zu erwarten.

8.7 Hochwasser

Die Anbindung des Baugebiets an die übergeordnete Straße L 588 soll zukünftig über einen Kreisverkehrsplatz auf der L 588 erfolgen. Die neue Anbindung erfordert eine Höhenanpassung bei gleichzeitig erhöhtem Flächenbedarf für den Kreisverkehr und führt zu einer geringfügigen Verdrängung von Volumen (2.800 m³) im vorhandenen Retentionsbereich innerhalb der Überflutungsfläche HQ₁₀₀.

Die Auswirkungen durch den Bau des Kreisverkehrs und die Anbindung des Baugebiets an die L 588 auf das Hochwasserabflussgeschehen wurde durch Herr Dr.-Ing. Peter Oberle vom Institut für Wasser und Gewässerentwicklung am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) gutachterlich überprüft.

Die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der Überflutungsfläche HQ100 richtet sich nach § 78 Abs. 2 Nr. 1-9 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

- Nr. 1: Aufgrund des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal III“, des Regionalen Grünzugs und Immissionskonflikten zur Wohnbebauung ergibt sich eine Standortgebundenheit für die gewerbliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Haßmersheim. Für die Erschließung des Baugebietes ist eine verkehrliche Anbindung an die L 588 erforderlich. Der Anschluss erfolgt über den Ausbau eines bestehenden Wegs im Norden des Plangebiets und einen Kreisverkehr, welcher sich im Überschwemmungsgebiet HQ100 befindet. Die L 588 befindet sich entlang des Neckars komplett im Überschwemmungsgebiet HQ100, sodass auch alternative Anbindungen ins HQ100 eingreifen würden. Es besteht somit **keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung**.
- Nr. 2: Das neu auszuweisende Gebiet **grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Am Unteren Auweg“** an und bildet die Fortsetzung der bereits bestehenden gewerblichen Fläche.
- Nr. 3: Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Überschwemmungsgebiets HQ100 keine Baugebiete fest. Gebäude werden in diesem Bereich somit nicht errichtet. Eine **Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden** sind damit nicht zu erwarten.
- Nr. 4: Die Auswirkungen durch den Bau des Kreisverkehrs und die Anbindung des Baugebiets an die L 588 auf das Hochwasserabflussgeschehen wurde durch Herr Dr.-Ing. Peter Oberle vom Institut für Wasser und Gewässerentwicklung am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) gutachterlich überprüft. Die veränderte Strömungscharakteristik führt rechnerisch zu einem lokalen Wasserstandsanstieg von max. 5 cm unmittelbar oberstrom des Kreisverkehrs. Für das Fabrikgebäude der FIBRO GmbH Normalien bleibt dennoch ein Freibord von ca. 2 m bestehen. Im Bereich des Betriebsgebäudes besteht bereits im Ist-Zustand eine Überflutungsgefährdung. Hier liegt der Wasserspiegelanstieg rechnerisch bei kleiner 2 cm. Die geplante Maßnahme hat darüber hinaus keine Auswirkungen auf die Wasserstände Richtung oberstrom und im Bereich des gegenüberliegenden Neckarufers. Die Baumaßnahme wird gemäß dem Gutachten unter Berücksichtigung geringfügiger Wasserstandsänderungen aus hydraulischer Sicht als hochwasserneutral bewertet. Der **Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands werden somit nicht nachteilig beeinflusst**.
- Nr. 5: Die neue Anbindung erfordert eine Höhenanpassung bei gleichzeitig erhöhtem Flächenbedarf für den Kreisverkehr und führt zu einer geringfügigen Verdrängung von Volumen im vorhandenen Retentionsbereich innerhalb der Überflutungsfläche HQ100. Aufgrund der Baumaßnahme stellt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 2.800 m³ ein. Dieses Retentionsvolumen wird in den nahegelegenen Grünflächen nordwestlich des geplanten Kreisverkehrs umfang-, funktions- und zeitgleich wiederhergestellt. **Die Hochwasserrückhaltung wird somit nicht beeinträchtigt und der Verlust des verloren gehenden Rückhalterausums umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen**.

- Nr. 6: In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen. Durch den Bau des Kreisverkehrs wird damit der **bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt**.
- Nr. 7: Der Hochwasserabfluss wird durch den Bau des Kreisverkehrs nicht gravierend beeinflusst (siehe Gutachten). Es sind somit **keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger** zu erwarten.
- Nr. 8: Im Bebauungsplan werden im Bereich des Überschwemmungsgebiets HQ100 keine Baugebiete festgesetzt. Die **Belange der Hochwasservorsorge** werden im Bebauungsplan als auch bei der Herstellung der Straße (Kreisverkehr) beachtet. Weitere Maßnahmen zur Hochwasservorsorge sind nicht erforderlich.
- Nr. 9: Im Bereich des Überschwemmungsgebiets können gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Gebäude errichtet werden. Es ist lediglich die Errichtung des Kreisverkehrs vorgesehen. **Es sind somit keine baulichen Schäden zu erwarten.**

Die nach §78 Abs. 2 Nr. 1 – 9 WHG zu beachtende Punkte zur Ausweisung von Baugebieten im Überschwemmungsgebiet HQ100 werden somit beachtet.

Details können dem Fachgutachten „Bewertung der Auswirkungen des geplanten Kreisverkehrs bei Haßmersheim auf den Hochwasserabfluss des Neckars“ entnommen werden.

8.8 Starkregen

Als Schutz der künftigen Bebauung vor Starkregenereignissen aus dem angrenzenden Außengebiet werden am westlichen Gebietsrand Entwässerungsgräben realisiert, welche die anfallenden Regenwassermengen gezielt dem bereits bestehenden Grabensystem bzw. dem neuen Regenwasserkanal zugeführt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt dann über den neuen Regenwasserkanal in Richtung Neckar nach Nordosten. Die Entwässerungsgräben am westlichen Gebietsrand werden aufgrund der Starkregenthematik statt auf ein 5 jährliches auf ein 50 jährliches Regenereignis dimensioniert.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2021 abgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Erschließungsplanung und Umsetzung der Erschließung ist aktuell angedacht, beide Bauabschnitte als ein gemeinsames Projekt fertig zu planen sowie auszuschreiben und umzusetzen.

Es ist grundsätzlich möglich auch die Erschließungsanlagen für den 2. BA zu bauen, auch wenn das Prozessbecken auf der Kläranlage noch nicht als Regenrückhaltebecken zu Verfügung steht, da die Straßenflächen an der Mischwasserkanalisation angeschlossen werden und nicht auf das Regenrückhaltebecken entwässern. Die Bebauung im Plangebiet (2. BA) kann jedoch erst erfolgen, wenn die Kläranlage stillgelegt und das Regenrückhaltebecken in Betrieb ist.

Die Ausschreibung der Maßnahme ist erst Anfang April möglich. Mit der Maßnahme kann erst im Sommer 2021 (Juli / August) wegen der erforderlichen Umverlegung der Gashochdruckleitung / Gashauptversorgungsleitung begonnen werden. Für die Gesamtmaßnahme ist aufgrund der Größe (Kreisverkehr + Erschließung) nach üblichen Ansätzen mit einer Bauzeit von mindesten 18 Monaten zu rechnen.

9.2 Bodenordnung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß BauGB durchgeführt.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird momentan parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Eine verlässliche Angabe zu den Baukosten kann erst nach einem hinreichend genauen Planungsstand der Erschließungsplanung für den Straßenbau sowie die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den 23.02.2021

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de