

Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis

# Zweckverband GENO

**Bebauungsplanänderung**

## **Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „GENO - 1. Änderung“**

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 25.01.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
5.1	Bisheriges Plankonzept	8
5.2	Umfang der Planänderungen	8
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planänderung</b>	<b>9</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>13</b>
7.1	Zeitplan	13

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der seit dem 24.07.1996 bestehende Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen für das Industrie- und Gewerbegebiet TECH.N.O soll überarbeitet werden. Somit wird eine größere Flexibilität bezüglich der Bebauung und eine Erleichterung für zukünftige Bauherren geschaffen.

Bei dem zu ändernden Teil handelt es sich um den ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans „GENO“.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch eine Lockerung der Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Steigerung der Attraktivität der Bauplätze erzielt werden. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Baugebiet soll somit gefördert werden.

# 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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den ersten genannten Verfahrenserleichterungen, Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht, wird Gebrauch gemacht. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird jedoch nicht verzichtet.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 7 km westlich von Mosbach in der Gemeinde Obrigheim im Dreieck der Ortsteile Asbach, Mörtelstein und Obrigheim auf Mörtelsteiner Gemarkung.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst hierbei den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans "GENO" und somit die folgenden Flurstücke:

2595/1, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2624, 2625, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632,

2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2638/1, 2639, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2663/1, 2664, 2664/1, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2669, 2670, 2671, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2805, 2806, 2809, 2810.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 27,3 ha.

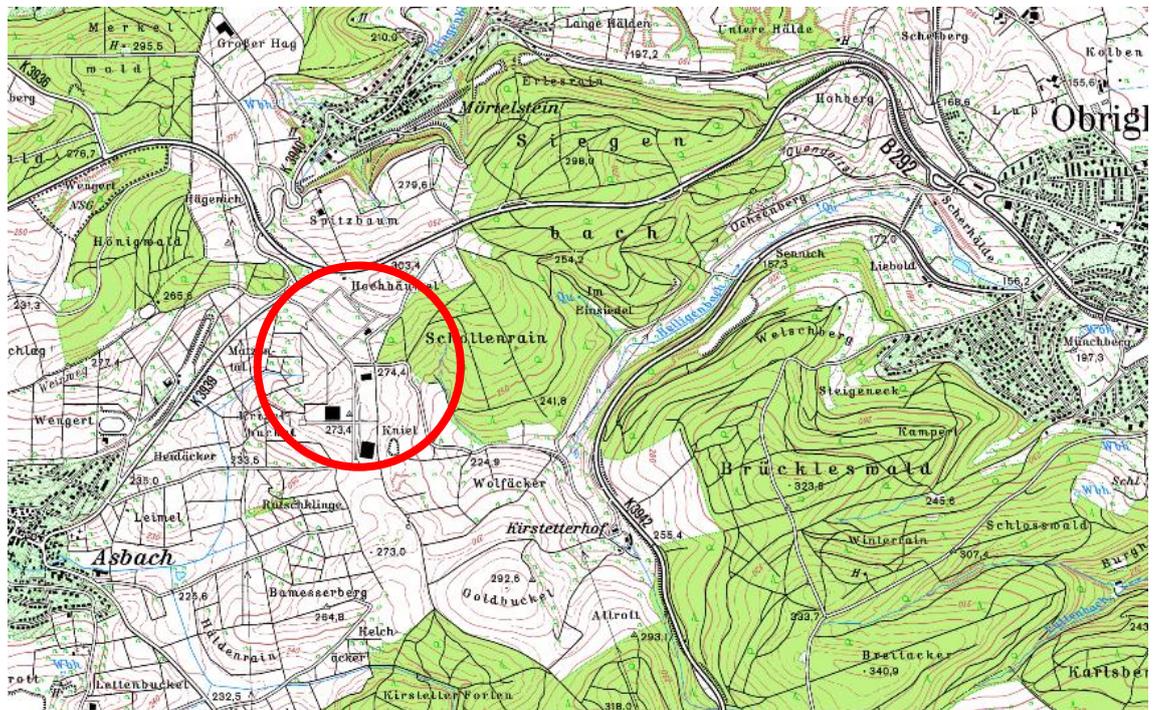


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Gemarkung Mörtelstein auf einem Höhenrücken, der sich südlich des Anschlusses der K 3939 an die B 292 darstellt.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bislang haben sich sechs Firmen auf dem Gelände angesiedelt, fünf davon im ausgewiesenen Industriegebiet im Süden. Bauflächen im südwestlichen Teil des Gewerbegebiets werden durch einen Solarpark in Anspruch genommen. Die übrigen Grundstücke sind unbebaut.

Im südlichsten Bereich endet die Haupterschließungsstraße in Form einer Wendeanlage, welche eine Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbebereichs in südliche Richtung bietet. Östlich der Wendeanlage und angrenzender Baugrundstücke befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken mitsamt Überlaufbecken.

Im weitläufigen Umfeld des Plangebiets herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor.

## Grün- und Freiflächen

Das gesamte Plangebiet ist durch Wiesenflächen auf unbebauten Baugrundstücken geprägt. Die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsflächen wurden bereits angelegt. Sie sind mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt.

## Topographie und Bodenverhältnisse

Im Nordosten auf dem Höhenrücken mit ca. 300 m ü. NN. beginnend fällt das Gelände Richtung Südwesten auf ca. 265 m ü. NN. ab. Hierbei besteht das meiste Gefälle im nördlichen Teil. Der südliche Teil (Industriegebiet) ist verhältnismäßig eben.

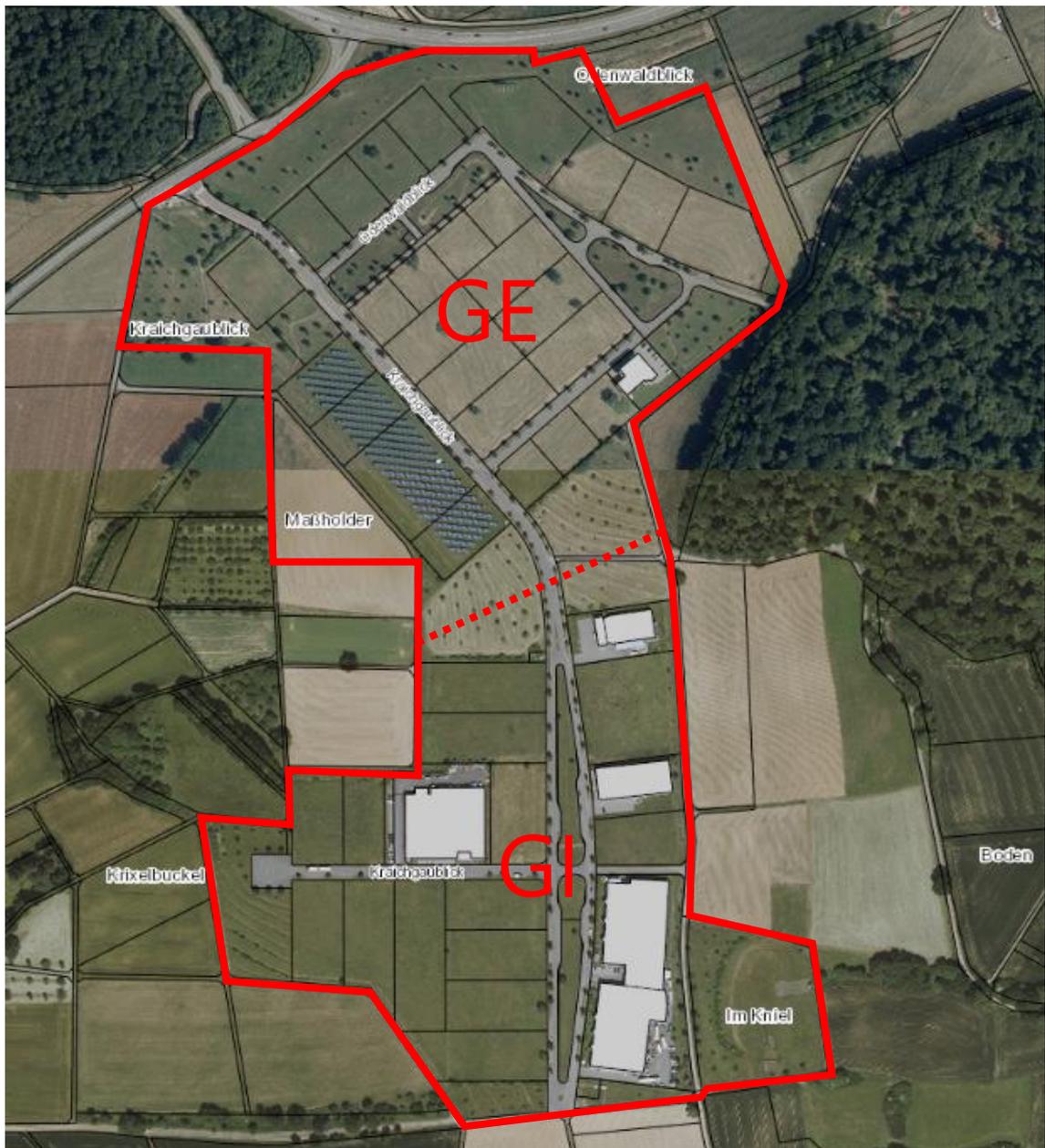


Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vollständig realisiert. Das Gebiet ist über die K 3939 an die im Norden befindliche B 292 angeschlossen. Im Süden besteht die Option auf Erweiterung und Fortführung der Haupteerschließungsachse, welche sich in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet erstreckt.

Der nördliche Teil ist über die Haupteerschließungsachse im Nordosten durch ein klassisches Ringsystem erschlossen. Im Süden erschließt eine Stichstraße den westlichen Bereich. Im Osten teilen sich die Fahrspuren der Haupteerschließungsachse und bilden dadurch langgestreckte Grünflächen aus.

Der ruhende Verkehr ist in Längsparkständen entlang der Straßen untergebracht.

Im gesamten Plangebiet ist Straßenbegleitgrün mit Bäumen angelegt.

An der Gebietszufahrt an der K 3939 befindet sich eine Bushaltestelle. Das Plangebiet ist somit an den ÖPNV angebunden.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser wurden entsprechend Gräben und Mulden angelegt. Im Süden liegt ein entsprechendes Regenrückhaltebecken mit Regenüberlaufbecken.

### **Altlastensituation**

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

## **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im ersten Abschnitt des seit dem 24.07.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „GENO“.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Obrigheim als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim - Mosbach - Adelshaus/Osterburken – Buchen (Odenwald) - Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim).

Es sind keine raumordnerischen Belange betroffen.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Es existieren keine restriktiv wirkenden regionalplanerischen freiraumbezogenen Ausweisungen für den Planbereich.

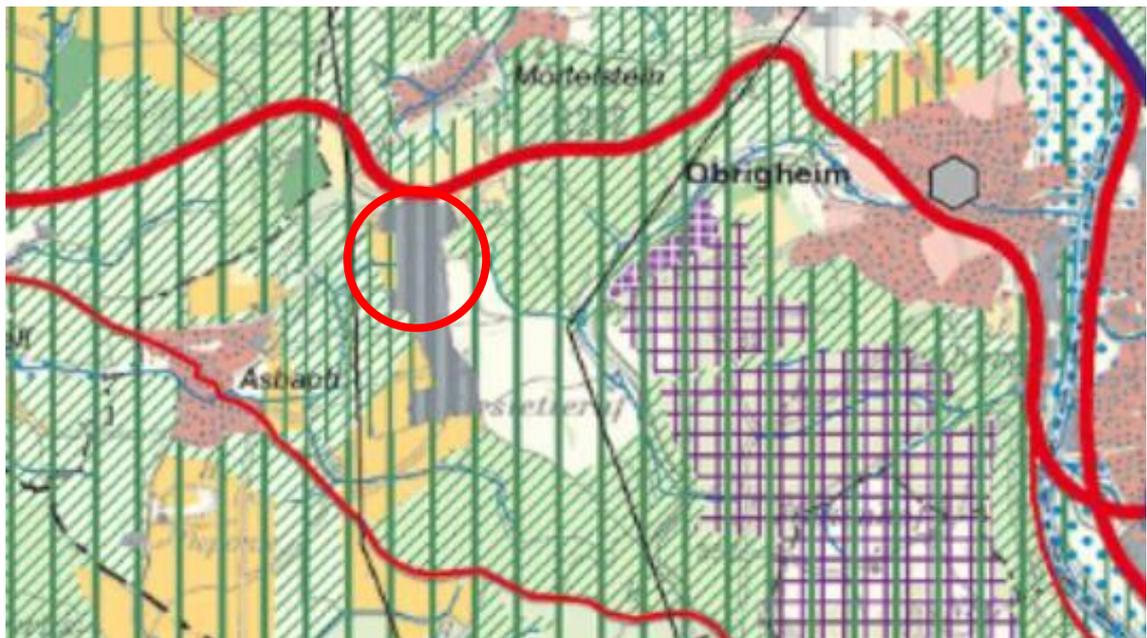


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderungen umfassen keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Planinhalte.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot.



### 4.3 Schutzgebiete



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

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere gesetzlich geschützte Biotop- und FFH-Gebiete, wie das FFH-Gebiet „Neckartal und Wald Obrigheim“. Diese sind dadurch jedoch nicht betroffen.

#### **Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“**

Der Planbereich befindet sich am Rande des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal III“.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Bisheriges Plankonzept

Das ursprüngliche Konzept sieht einen sparsamen Flächenverbrauch und eine Minimierung der Flächenversiegelung vor. Hierbei war eine Aufteilung der Bauareale in gleichförmige Grundmodule geplant. Diese sollten mittels drei verschiedener Nutzungsabschnitte gestaffelt werden, um eine möglichst moderne gestalterische Erscheinung des Gewerbegebiets zu sichern. Dementsprechend waren die zur Straße gewandten Flächen für Dienstleistung, Verwaltung und Betriebswohnungen bestimmt. Der mittlere Teil ist hauptsächlich für Produktionsanlagen vorgesehen. Im rückwärtigen Teil sollten, soweit möglich, offene Lagerflächen angelegt werden. Diese Einteilung sollte mittels strenger Festsetzungen durchgesetzt werden. Wie sich über die letzten Jahre zeigte, wurde die Vermarktung der Grundstücke dadurch jedoch erheblich erschwert. Innerhalb von 20 Jahren haben sich lediglich fünf Betriebe im ersten Bauabschnitt angesiedelt. Deshalb wurde die Lockerung der Festsetzungen und Vorgaben in Betracht gezogen.

### 5.2 Umfang der Planänderungen

Im Rahmen des Planänderungsverfahrens für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans sollen im Einzelnen folgende Änderungen am Planwerk vorgenommen werden.

Um Bauherren größtmögliche Flexibilität in der Bebauung und eine individuelle Gebäudgestaltung zur ermöglichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Kompletter Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen.
- Kompletter Verzicht auf eine differenzierte, gegliederte Nutzungsbeschränkung innerhalb der einzelnen Baugrundstücke.
- Kompletter Verzicht auf eine Gebäudelängenbeschränkung.
- Kompletter Verzicht auf zwingende Vorgaben zur Gebäudestellung.

Zur größtmöglichen Ausschöpfung der Grundstücksflächen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 im östlichen Baufeld im nördlichen Teilbereich.
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,7 und Erhöhung der GFZ von 1,0 auf 1,8 in den nördlichen Baufeldern im nördlichen Teilbereich.
- Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 und Erhöhung der GFZ von 1,4 auf 2,0 im mittleren Baufeld im nördlichen Teilbereich.
- Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,8 in den südöstlichen Baufeldern im nördlichen Teilbereich.
- Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,7 und Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,8 im südwestlichen Baufeld im nördlichen Teilbereich.

- Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 mit Festsetzung einer GFZ von 2,0 und Verzicht auf Baumassenzahl (BMZ) im südlichen Teilbereich. Unberührt hiervon bleiben zwei Bereiche im Westen, da eine Ausschöpfung der GRZ von 0,8 hier nicht möglich wäre. Es wird lediglich auf die BMZ verzichtet und eine GFZ von 1,8 festgesetzt.
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen von 9 - 11 m auf 10,5 m im GE und auf 15 m im GI.

Um die Grundstückszufahrt an die individuellen Bedürfnisse anpassen zu können, werden folgende Festsetzungen geändert:

- Kompletter Verzicht auf Zu- und Abfahrtsverbote für die Baugrundstücke.
- Kompletter Verzicht auf zwingend festgesetzte Einfahrtsbereiche an den Baugrundstücken.

Des Weiteren werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs.
- Begradigung von Versprüngen in Baugrenzen im südlichen Bereich.
- Herausnahme der nicht mehr notwendigen Sichtwinkelfläche an der Gebietszufahrt von der K 3939.
- Herausnahme eines nicht realisierten und dauerhaft nicht benötigten Wirtschaftswegs im Norden.
- Anpassung der Leitungsrechte, der Verkehrsflächen und der auf die Infrastruktur bezogenen Darstellungen an die tatsächlich realisierte, gebaute Situation.
- Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Stellplatzflächen für bis zu 72 Stellplätze in den südlichen Grünflächen zwischen der Haupteerschließungsachse „Kraichgaublick“ sowie 16 anzupflanzende Einzelbäume im Bereich der neuen Stellplätze.
- Herausnahme der Aussparung aus dem im zentralen Bereich des GE liegenden Baufenster.
- Zusammenführung der Bauflächen und Baufenster im südöstlichen Bereich und Verzicht auf die Verlängerung der von West nach Ost verlaufende Straße „Kraichgaublick“.

## **6. Auswirkungen der Planänderung**

### **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.

Zur Bewertung möglicher Eingriffe ist im vorliegenden Fall somit der Vergleich des bisherigen Planungsrechts mit der angestrebten Planänderung relevant. Hierzu wurde durch

das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung durchgeführt.

In die Planänderung wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurde dabei Folgendes verbindlich festgesetzt:

- Bodenschutz
- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Dachwasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung
- Gebäudebegrünung
- Gehölzrodung und Baufeldfreimachung
- Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechse
- Glasfassaden
- Beleuchtung des Gebiets
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Schutz der Vegetation bei Bauarbeiten
- Pflege der Grünflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken
- Erhalt von Obstbäumen

Folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Bepflanzung von Baugrundstücken
- Bepflanzen von Stellplatzbereichen
- Ausgleichsflächen auf Baugrundstücken <1>
- Ausgleichsfläche im öffentlichen Bereich (1)
- Ausgleichsfläche im öffentlichen Bereich (2)
- Ausgleichsfläche im öffentlichen Bereich (3)
- Baumpflanzungen
- Verkehrsgrünflächen

Zusammenfassend entstehen folgende Eingriffe, für die ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets erforderlich ist:

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann nur ein sehr kleiner Teil des Eingriffs durch den Verzicht auf einen Weg ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 59.728 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden beträgt das Defizit 65.076 Ökopunkte.

Das Gesamtdefizit von 124.804 Ökopunkten wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Die Art der Maßnahmen wird noch festgelegt.

Details zur Bewertung des Eingriffs und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## **6.2 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.

### **Europäische Vogelarten**

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### Fledermäuse

Es wird davon ausgegangen, dass von den Fledermausarten, die nach der Checkliste im Anhang im Landschaftsraum vorkommen können, einige oder alle den Geltungsbereich bei Transferflügen von den Quartieren in die Jagdgebiete überfliegen. Ihre Siedlungsquartiere haben die Fledermäuse überwiegend im angrenzenden Wald oder in den umliegenden Ortschaften.

Die Rodung der Bäume wird im Winterhalbjahr durchgeführt, wenn die Fledermäuse in ihren Winterquartieren außerhalb des Geltungsbereichs sind. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass dabei Fledermäuse getötet oder verletzt werden, die an den Bäumen vorhandene Quartiere nutzen.

Es gehen nur in sehr geringem Umfang Strukturen verloren, die von einigen Fledermausarten als Zwischenquartiere genutzt werden können. Ähnliche Strukturen gibt es an Bäumen im näheren und weiteren Umfeld reichlich, sodass ihre Funktion weiterhin erfüllt wird.

Insgesamt kann damit ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der Fledermäuse eintreten werden.

#### Zauneidechse

Im Gebiet konnten Zauneidechsen in Versickerungsmulden und auf Flst.-Nr. 2630 nachgewiesen werden. Ein Teil der Mulden liegt in Bauflächen. Größtenteils handelt es sich dabei um randliche Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt wurden. Wenn die Lebensstätten bei der Bebauung der angrenzenden Baufenster befahren werden oder hier Aushub oder Baumaterialien zwischengelagert werden, können Zauneidechsen getötet oder verletzt werden.

Eine als Lebensstätte bewertete Fläche liegt inmitten eines Baufensters im Bereich der Gebüschsukzession um einen Birnbaum. Hier ist davon auszugehen, dass bei der Baufeldfreimachung Tiere zu Schaden kommen. Besonders gefährdet sind Tiere in der Winterstarre und im Boden abgelegte Eier. In der aktiven Zeit sind die Reptilien deutlich mobiler und können ausweichen.

Um zu vermeiden, dass Eidechsen zu Schaden kommen, müssen sie aus dem Baufeld vergrämt werden.

Dies wird für die Lebensstätte im Baufeld auf Flst.-Nr. 2630 durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Vor einer geplanten Bebauung der Fläche werden der Birnbaum und die Gebüschsukzession im Winter gefällt bzw. auf den Stock gesetzt. Die Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden.
- Das Baufeld wird ab dem Beginn der Vegetationsperiode im Vorfeld von Bauarbeiten regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen, möglichst kurz gemäht, das Mähgut wird abgeräumt.
- Abhängig von der Witterung werden etwa Anfang April an einem sonnigen Morgen die Wurzelstöcke gezogen.
- Die Arbeiten werden von einer fachkundigen Person begleitet, die ggf. auftauchende Reptilien einfängt und in Lebensstätten im Umfeld verbringt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass die Entwässerungsmulden nicht befahren werden dürfen und dass in ihnen kein Aushub und keine Baumaterialien gelagert werden dürfen.

Mit den o.g. Maßnahmen wird auch vermieden, dass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Population zu erwarten ist.

Mit der Baufeldfreimachung auf dem Flst.-Nr. 2630 geht nur ein sehr kleiner Teil der als Lebensstätte der Zauneidechse bewerteten Flächen im Geltungsbereich verloren.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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