

Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis

Zweckverband GENO

Bebauungsplanänderung

Interkommunales Gewerbegebiet

Elz-Neckar in Obrigheim

„GENO – 2. Änderung“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“
im Bereich der Flst. Nrn. 9450 und 9485/1 (teilweise)

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 20.09.2024

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	8
5.1	Bisheriges Plankonzept	8
5.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept der Firma Interroll	8
5.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
6.	Umfang der Planänderungen	12
7.	Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“	12
8.	Auswirkungen der Planung	13
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Starkregen	15
8.5	Hochwasser	15
9.	Angaben zur Planverwirklichung	15
9.1	Zeitplan	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Mit der Ansiedlung des Interroll-Werks der Interroll-Gruppe im Gewerbegebiet TECH•N•O des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim (GENO) in Asbach-Obrigheim im Jahr 2021 erfolgte eine Bebauung des bisher noch nicht erschlossenen 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans "GENO".

Anders als bislang im Bebauungsplan vorgesehen, wird der 2. Bauabschnitt jedoch nicht durch die in der Planung vorgesehene Haupterschließungsachse als öffentliche Straße erschlossen, sondern in der nördlichen Hälfte vollständig durch das Betriebsgelände der Firma Interroll eingenommen. Auch die Bebauung weicht von den kleinteiligen Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Für die Umsetzung des Vorhabens erfolgte daher eine Befreiung von den Festsetzungen durch die Baurechtsbehörde.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Firma Interroll ist bereits eine Betriebserweiterung auf den angrenzenden Flächen und somit der südlichen Hälfte des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans „GENO“ geplant.

Da auch bei den zukünftigen Planungen der Firma Interroll Abweichungen von den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwarten sind, soll nun der Bebauungsplan „GENO“ im Bereich des 2. Bauabschnitts geändert werden, um Interroll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Erweiterung zu bieten. Der neue planungsrechtliche Rahmen umfasst dabei auch den schon bestehenden Betrieb.

Die Festsetzungen werden dabei – wie auch in der für den 1. Bauabschnitt erfolgten Bebauungsplanänderung 2019 – vereinfacht und an die heutigen rechtlichen Anforderungen angepasst.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planänderung ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die langfristige Sicherung des Standorts sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Interroll. Mit der Planung sollen der Gewerbestandort in der Raumschaft Elz-Neckar und somit die Mitgliedskommunen (Neckarzimmern, Haßmersheim, Schwarzach, Obrigheim und die Große Kreisstadt Mosbach) des Zweckverbandes gestärkt werden.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 7 km westlich von Mosbach in der Gemeinde Obrigheim, verkehrsgünstig gelegen in direkter Nachbarschaft zur B 292 auf der Asbacher Höhe.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst hierbei den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "GENO".

Die Größe des Änderungsbereichs und der Teilaufhebung beträgt ca. 16,6 ha.

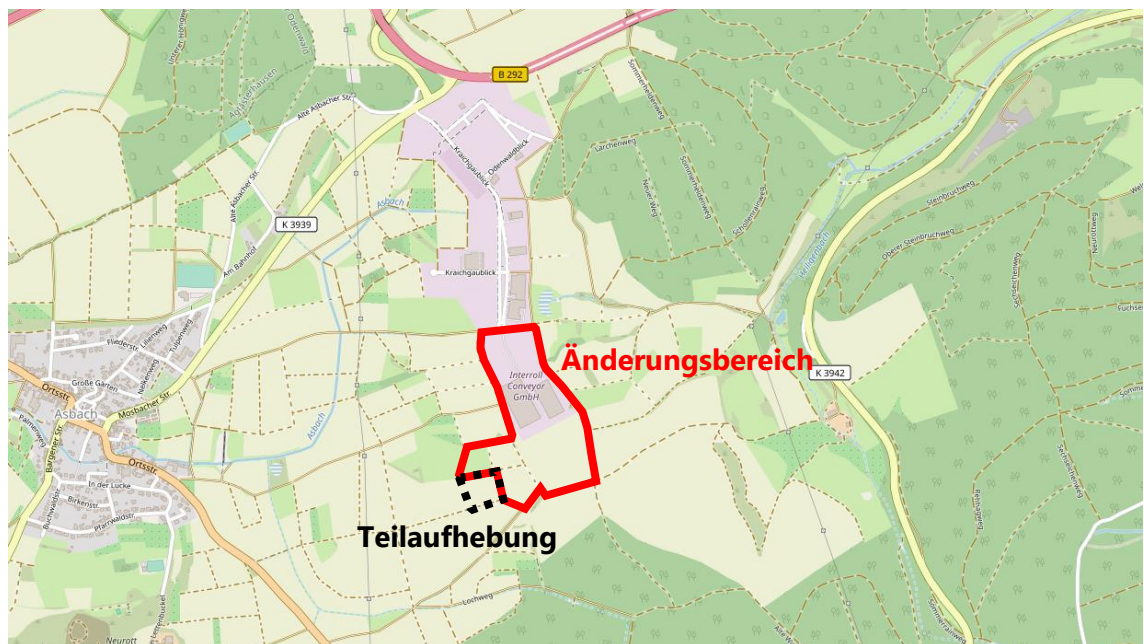


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.org, 07.09.2023)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Dreieck der Gemarkungen Asbach, Mörtelstein und Obrigheim auf einem Höhenrücken, der sich südlich an den bereits erschlossenen Teil des Gewerbegebiets TECH•N•O angliedert (2. BA des Baugebiets).

Im mittlerweile durch die Interroll Gruppe überbauten nördlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich drei Gebäudekomplexe sowie das Betriebsgelände mit Verkehrsflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Rangierflächen und Anlieferbereichen etc.

Das Firmengelände wird innerhalb des Betriebsgeländes durch eine zentrale Verkehrsachse erschlossen. Diese gliedert den bebauten nördlichen Teilbereich in einen westlichen und einen östlichen Bereich auf. Der östliche Bereich wird dabei hauptsächlich von dem ca. 49 x 57 m großen Verwaltungsgebäude, einem Parkplatz von rd. 5.000 m² sowie der 54 x 120 m großen Fertigungshalle eingenommen. Der westliche Bereich umfasst einen rd. 2.500 m² großen Parkplatz, das Holzpalettenlager, eine Tischlerei sowie die 70 x 185 m große Montagehalle. Die übrigen Flächen werden teilweise von den o.g. Rangierflächen und Anlieferbereichen eingenommen. Ungenutzte Flächen werden zukünftig

begrünt. Beidseits der Gebietszufahrt befinden sich zwei größere Freiflächen, auf denen nach Abschluss der Bauarbeiten Streuobstwiesen angelegt werden.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Sendemast mit zugehörigem Betriebsgebäude, umgeben von einigen Gehölzen.

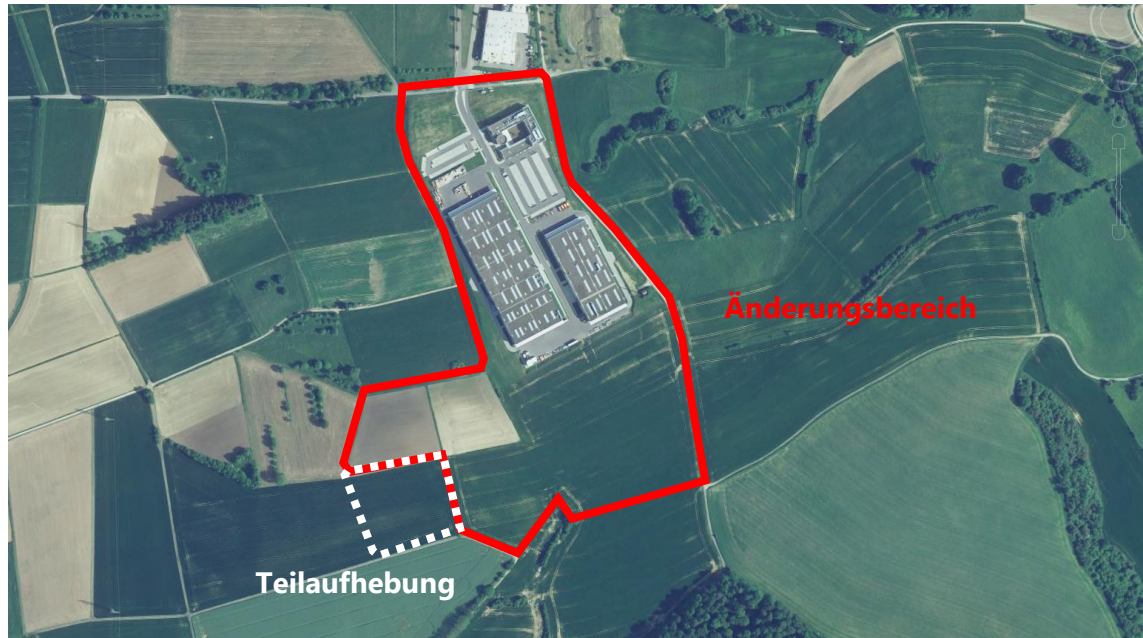


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth, 07.09.2023)

Die übrige noch unbebaute Planfläche im Süden besteht nahezu ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen und unbefestigten Feldwegen.

Das Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen geprägt, in denen sich einige Gehölzgruppen befinden. Südlich liegt in rd. 100 m Entfernung ein ausgedehntes Waldgebiet.

Topographie

Das Gelände liegt im Norden auf einem Höhenniveau von ca. 266 m ü.NN und steigt nach Süden auf rd. 272 m ü.NN an. Nach Süden und Westen fällt es innerhalb des Plangebiets wieder deutlich ab. Insbesondere im südlichen (Rand-)Bereich ist ein Gefälle von bis zu 10 % vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere Hangneigung von 4,8 % auf.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt vom 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets TECH•N•O über die Straße Kraichgaublick erschlossen. Diese knüpft nördlich ortsdurchfahrtsfrei an die K 3939 und die B 292 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Technische Ver- und Entsorgung

Der bereits erschlossene Bereich ist durch das bestehende Leitungsnetz mit Strom, Wasser und Telekommunikation versorgt.

Bebauungsplanänderung Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „GENO – 2. Änderung“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“ im Bereich der Flst. Nrn. 9450 und 9485/1 (teilweise)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird Regenwasser der Dachflächen über einen im nördlichen Bereich verlaufenden Regenwasserkanal in das im 1. Bauabschnitt bestehende Regenüberlaufbecken abgeleitet. Das übrige Schmutzwasser und das Regenwasser der Hofflächen etc. wird parallel dazu in einem Mischwasserkanal in Richtung Osten abgeleitet.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im 2. Bauabschnitt des seit dem 16.10.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „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 – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Es sind keine raumordnerischen Belange betroffen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

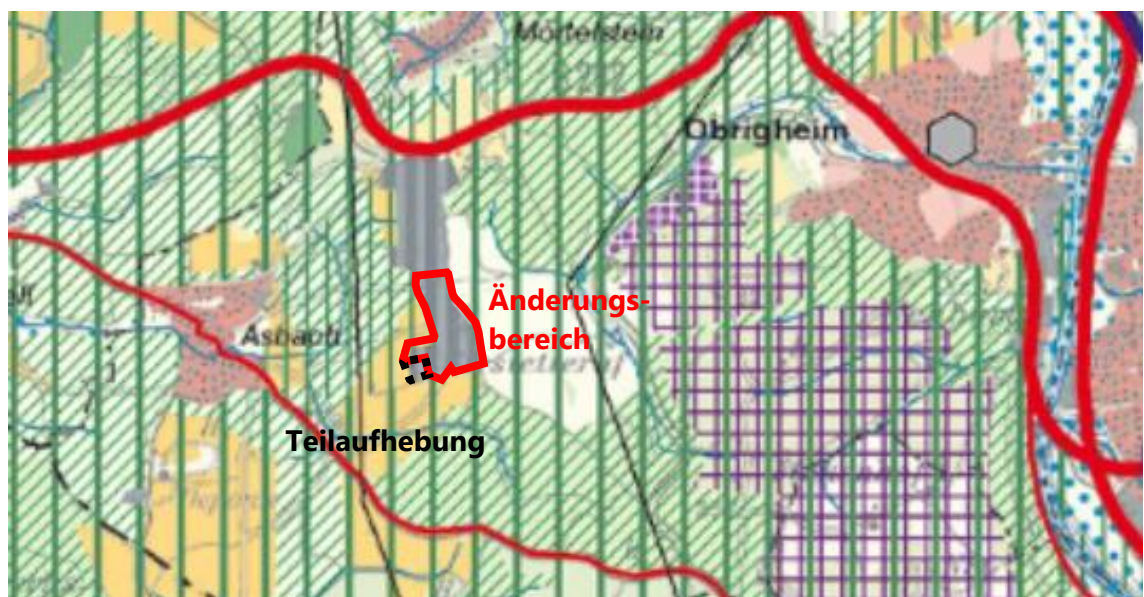


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik (Z)“ dargestellt.

Die Planung folgt somit den Zielvorgaben (Plansätze 1.5.2.3 (Z) und 1.5.2.4 (Z) des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

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 und zu einem sehr kleinen Teil als Grünfläche dargestellt.

Um seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan gerecht zu werden, wird dem Flächennutzungsplan eine gewisse Darstellungsunschärfe zugesprochen. Eine Konkretisierung der Darstellungen soll auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Im Bebauungsplan werden mehrere private Grünflächen festgesetzt, darunter auch im südlichen Randbereich des Plangebiets. Die Planung kann daher noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

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

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich der geplanten Teilaufhebung ist aktuell nicht geplant, um langfristige Entwicklungsabsichten vorerst aufrecht zu erhalten. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans kann detailliert geprüft werden, ob eine Aufgabe der Gewerbebaufläche oder auch ein Flächentausch sinnvoll erscheinen.

4.3 Schutzgebiete

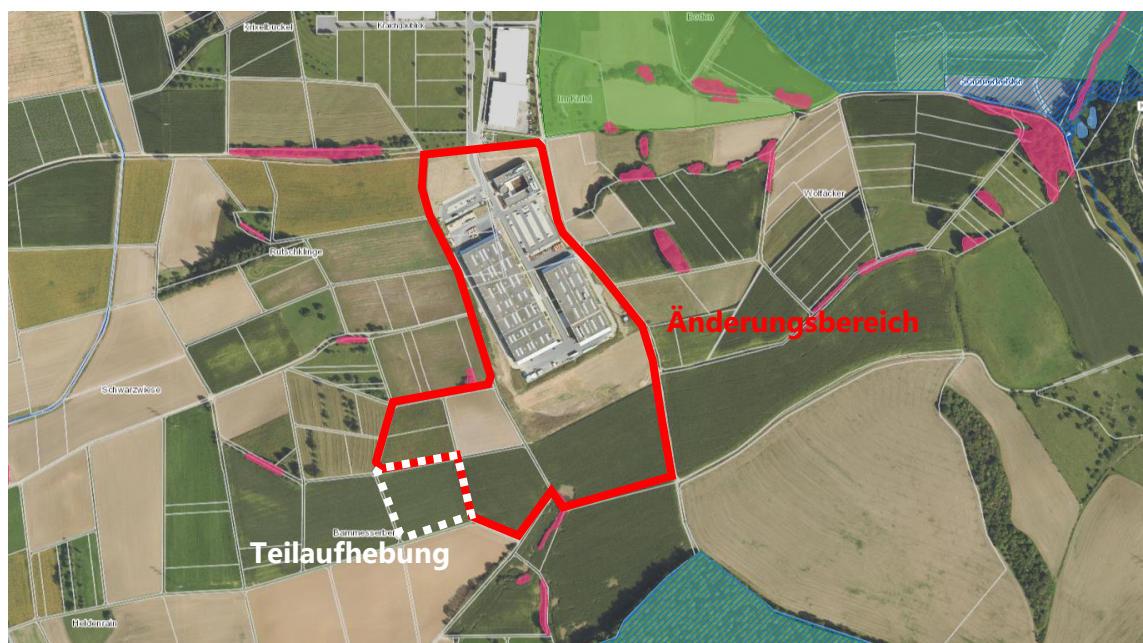


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.09.2023)

Im Bereich westlich des Plangebiets befindet sich das Biotop "Feldhecken und Feldgehölz am Bamesserberg" (Biotop-Nr. 166202250205), welches durch die Planung jedoch nicht direkt tangiert wird.

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Das Biotop "Feldhecken südöstlich Asbach" (Biotop-Nr. 166202250206) wird durch die Planung randlich tangiert. Das Biotop ist gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützt.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks "Neckartal-Odenwald".

Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Biotopverbund

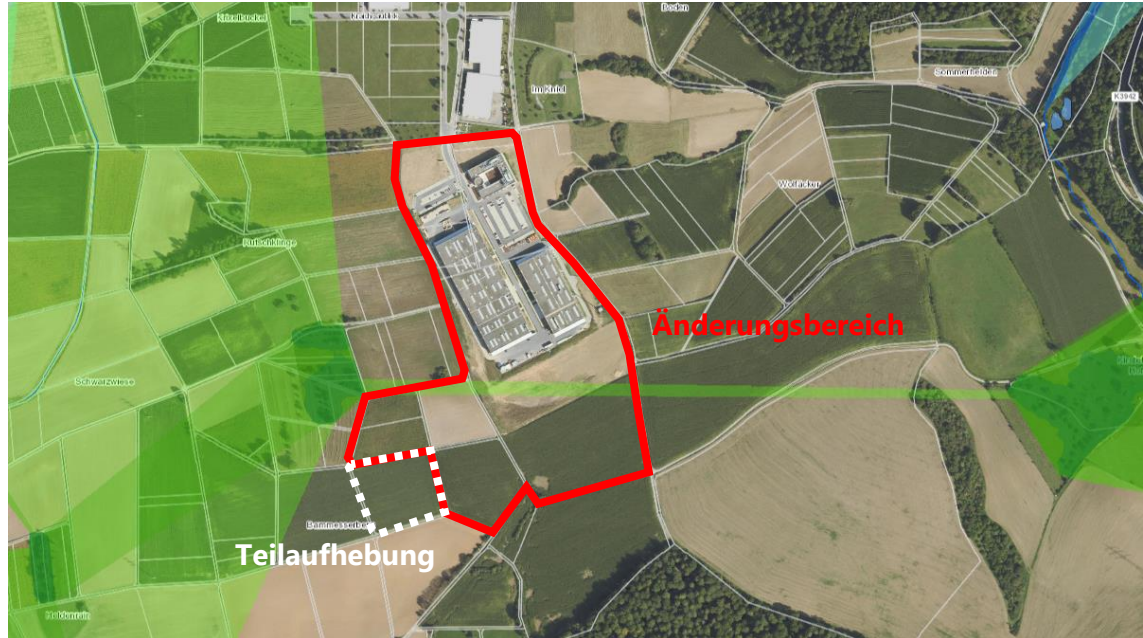


Abb. 4: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.09.2023)

Das Plangebiet wird durch den 1.000 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte durchquert. Gemäß § 21 Abs. 4 BNatSchG sind die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 durch planungsrechtliche Festlegungen, langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Neckartal-Odenwald".

Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, und in denen das konkrete Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist, gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen die Erlaubnisvorbehalte des § 4 NatParkVO nicht greifen.

5. Plankonzept

5.1 Bisheriges Plankonzept

Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplans „GENO“ sieht wie für den 1. Bauabschnitt – hier erfolgte bereits eine Bebauungsplanänderung – auch für den 2. Bauabschnitt eine Aufteilung der Bauareale in gleichförmige Grundmodule vor. Diese sollten mittels drei verschiedener Nutzungsabschnitte gestaffelt werden, um eine möglichst moderne gestalterische Erscheinung des Industriegebiets zu sichern. Dementsprechend waren die zur Straße gewandten Flächen für Verwaltung, Ausstellung und Verkauf bestimmt. Der mittlere Teil war hauptsächlich für den eigentlichen Betrieb bzw. die Produktionsanlagen sowie Lagerhäuser etc. vorgesehen. Im rückwärtigen Teil sollten, soweit möglich, offene Lagerflächen angelegt werden. Zusätzlich wurden auch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe so gegliedert, dass diese gestaffelt von max. 11 m auf max. 9 m in den hinteren Bereichen abnimmt. Diese Einteilung sollte mittels strenger, kleinteiliger Festsetzungen durchgesetzt werden.

5.2 Bauungs- und Nutzungskonzept der Firma Interroll

Mit der Ansiedlung der Firma Interroll im Jahr 2021 wurde das geplante Industriegebiet im 2. Bauabschnitt des „GENO“, anders als bisher vorgesehen, einer einzelnen großflächigen Nutzung zugeführt.

Bestand

Das bereits bestehende Betriebsgelände mit Verwaltungsbau, Fertigungshalle und Montagehalle wurde mit Ausnahme der Befreiungen von den Festsetzungen zur Gliederung der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe, zur maximalen Gebäudelänge und zur Baulinie auf Grundlage des Altplans „GENO“ errichtet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen in Anlehnung an die Bebauungsplanänderung „GENO – 1. Änderung“ die Festsetzungen vereinfacht bzw. gelockert werden. Dabei wird auf die Gliederung der baulichen Nutzung verzichtet und insbesondere werden die maximalen Gebäudehöhen und Gebäudelängen an die bereits realisierten Gebäude angepasst.

Erweiterung

Im Bereich der derzeit noch unbebauten Flächen sollen drei weitere Hallen errichtet und somit die Betriebsgröße deutlich vergrößert werden. Die bestehende ca. 12 m hohe Fertigungshalle soll nach Süden erweitert und dadurch in ihrer Länge um ca. 150 m verdoppelt werden. Eine ca. 15 m hohe „Kopie“ der bestehenden 12 m hohen Montagehalle mit ca. 160 m Länge soll ebenfalls südlich errichtet werden. Eine weitere 15 m hohe Montagehalle mit rd. 100 x 100 m ist im Südwesten des Plangebiets geplant. Neben Umfahrungen und Lagerplätzen sind zudem zwei größere Parkplätze für Mitarbeiter im Osten und Westen vorgesehen.

Um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten und größere Steigungen bei den Umfahrungen zu vermeiden, ist geplant, die Hallen wie auch im Bestand nahezu niveaugleich zu errichten. Aufgrund der Kuppenlage muss das stark abfallende Gelände

besonders im Süden erheblich angeglichen werden. In den Randbereichen sind daher ausgeprägte Böschungen und teilweise Stützmauern erforderlich.

Die übrigen Flächen sind zur Eingrünung und Bepflanzung vorgesehen.

5.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Interroll Areal erfolgt von Norden über den Wendebereich des öffentlichen Straßennetzes des GENO im südlichen Bereich des 1. Bauabschnitts.

Versorgung – Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdiensten ist im bereits bebauten Bereich vollständig gesichert.

Zur Versorgung der Erweiterungsflächen im Süden mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdiensten kann an das bestehende Leitungsnetz angeknüpft werden.

Entsorgung – Regenwasser Dachflächen

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen im bereits bebauten Bereich wird in das im 1. Bauabschnitt bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort aus erfolgt ein gedrosselter Ablauf über eine Klinge in Richtung Osten in den Heiligenbach.

Die Regenwasserableitung der geplanten Dachflächen der Werkserweiterung des heute noch unbebauten Bereichs erfolgt aufgrund der Topographie des südlichen Plangebiets in Richtung Westen in den Asbach über zwei Wege:

- Der Großteil des Regenwassers wird im Süden über Rigolen zurückgehalten, welche flächensparend unterhalb der Hof- und Fahrflächen des Werksgeländes angeordnet werden. Von dort wird das Regenwasser anschließend über einen südlich des Gebiets verlaufenden Graben zum Asbach abgeleitet.
- Eine Teilmenge des Regenwassers wird Richtung Westen abgeleitet und zunächst über eine Rigole zurückgehalten. Anschließend erfolgt eine breitflächige Ableitung über Rückhalte mulden in der Grünfläche am westlichen Gebietsrand in Richtung Asbach.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Regenwasserableitung auf das nachfolgende Gewässersystem des Asbachs wurde durch die WALD + CORBE Consulting GmbH eine hydrologisch/hydraulische Untersuchung (Untersuchung vom 06.12.2023) vorgenommen.

Dabei wurde festgestellt, dass bereits die vorhandenen Einleitungen aus den Ortsentwässerungen die zulässigen Einleitwassermengen beim maßgebenden 1-jährlichen Regenerereignis überschreiten. Daher wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis festgelegt, dass im Zuge der Bebauung maximal die natürlichen Abflussmengen (1-jährlicher Hochwasserabfluss) der bislang unbebauten Flächen aus dem Gebiet in den Asbach eingeleitet werden dürfen. In das Gewässersystem dürfen demnach maximal 60 l/s (direkt am Asbach im Süden) und 16 l/s (am Nebengewässer im

Nordwesten) eingeleitet werden. Dazu sind Rückhaltevolumen – ausgelegt auf 5-jährliche Hochwasserereignisse – von mindestens 160 m³ und 40 m³ auf den Grundstücksflächen erforderlich. Durch die Herstellung mehrerer Rigolen wird ein Rückhaltevolumen von insgesamt 300 m³ (inklusive Puffer) gewährleistet. Zusätzlich dienen Rückhaltegräben auf der Grünfläche im Nordwesten einer Retention des Niederschlagswassers.

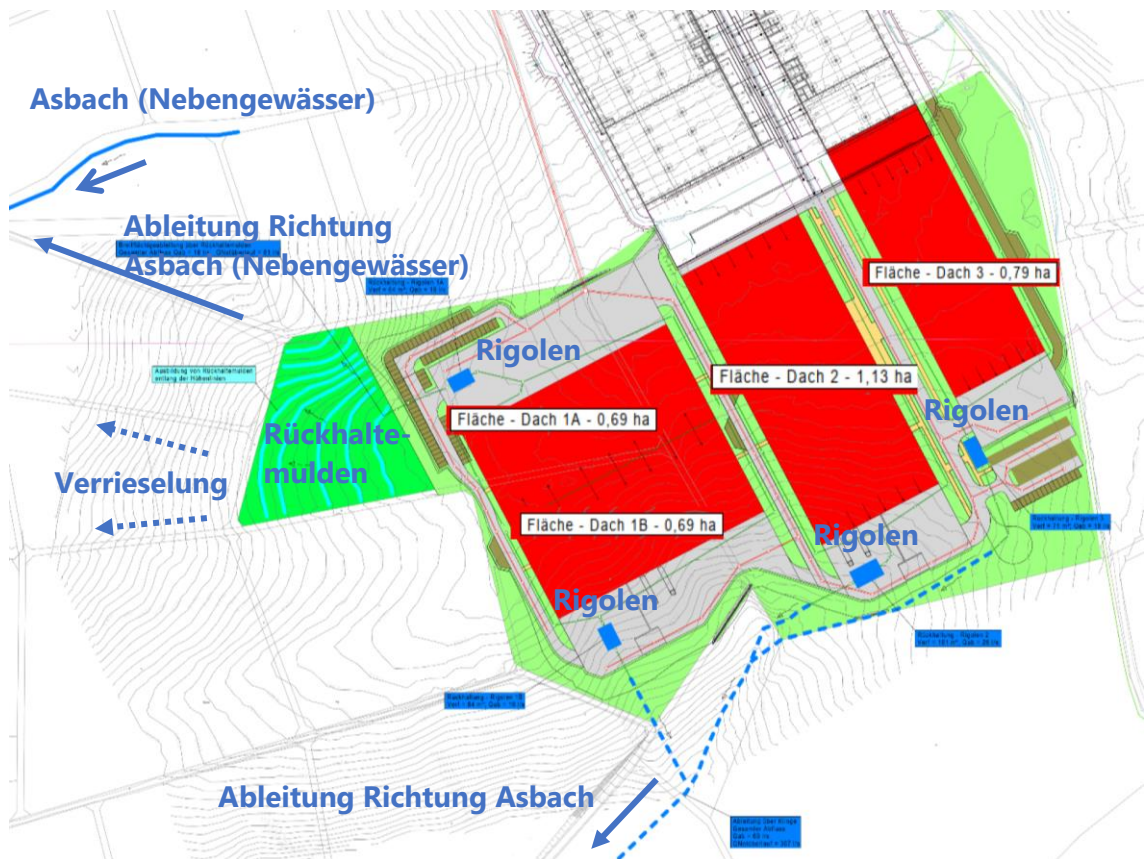


Abb. 5: geplante RW-Ableitung im südlichen Teilbereich (Entwässerungsplanung IFK Ingenieure)

Entsorgung – Schmutzwasser, Regenwasser Straßen- und Hofflächen

Die Mischwasserableitung (Schmutzwasser und Regenwasser der Straßen- und Hofflächen etc.) erfolgt im bebauten Bereich in einen im Norden verlaufenden Mischwasserkanal, der an das bestehende Kanalnetz anknüpft. Von dort erfolgt eine Ableitung über ein Regenüberlaufbecken (mit Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken) in Richtung Osten bzw. Nordosten in Richtung Kläranlage Obrigheim.

Für den noch unbebauten Bereich ist die Ableitung in einem westlich des Plangebiets verlaufenden neuen Mischwasserkanal vorgesehen. Dieser knüpft an den Bestand im Norden an.

Hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterungen der Firma Interroll wurde durch Mohn Ingenieure eine Überprüfung der Schmutzfrachtüberrechnung vorgenommen. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die aktuell vorhandenen Reserven des Regenüberlaufbeckens mit Regenrückhaltebecken (RÜB-RRB GENO) ausreichend für die vorgesehene Erweiterung von Interroll sind. Die Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung der Anlage sollen gemäß der Entwurfsplanung erneuert werden.

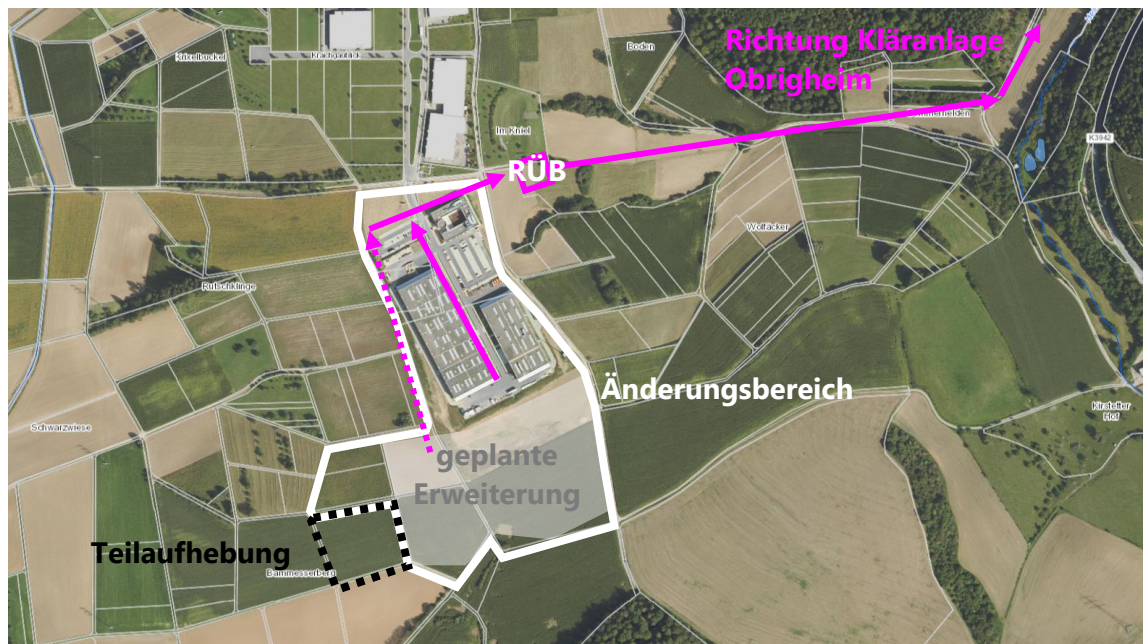


Abb. 6: Mischwasserableitung (Quelle: eigene Darstellung / Daten- und Kartendienst der LUBW, 07.09.2023)

Löschwasserbedarf

Nach Aussage des Wasserversorgers Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach kann für das bereits erschlossene Gebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h durch die Ringleitung der öffentlichen Wasserversorgung bereitgestellt werden.

Im Zuge der Werkserweiterung ist auch eine Erweiterung der Ringleitung vorgesehen.

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

Erdmassenausgleich / -management

Da die Firma Interroll im südlichen Teilbereich eine Niveauangleichung des Geländes anstrebt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Erdmassenausgleich im Gebiet stattfinden kann.

Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

6. Umfang der Planänderungen

Die Anforderungen an die Bebauungsplanänderung zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ergeben sich aus den beschriebenen Zielen. Der planungsrechtliche Rahmen soll durch die Änderungen unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Firma Interroll vereinfacht und gelockert werden. Im Einzelnen sieht die Bebauungsplanänderung dabei folgende Änderungen im Planwerk vor:

- Verzicht auf eine differenzierte, gegliederte Nutzungsbeschränkung
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) in einem kleinen Teilbereich von 0,6 auf 0,7
- Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ)
- Neugliederung der differenzierten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe mit Anpassung an Bestand und Planung (von 9 m bzw. 11 m auf 11 m, 12 m und 15 m) und Festsetzung von maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (dient als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung)
- Neugliederung der differenzierten Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge mit Anpassung an Bestand und Planung (von 70 m und 150 m auf 60 m, 125 m und 270 m)
- Festsetzung einer großzügigen, an den äußeren Rahmen des Vorhabens angepasste Baugrenze.
- Verzicht auf die Ausweisung von Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und (Verkehrs-) Grünflächen – stattdessen großflächige Festsetzung Industriegebiet (GI)
- Ausweisung von Flächen für Stellplätze
- Änderung der öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen sowie geringfügige Verkleinerung zugunsten GI-Gebiet
- Festsetzung eines Bereichs für Niederschlagswasserrückhaltemulden
- Anpassung und Neuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgeboten
- Erhalt des Biotops durch Pflanzbindung
- Anstatt aller Dachformen werden nur begrünte Flach- und Pultdächer von 0-15° zugelassen

7. Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“

Die projektierte Erweiterung der Firma Interroll sieht nach derzeitigem Planungsstand eine Entwicklung des südwestlichen Teilbereichs (Flst.Nr. 9450) des Bebauungsplans „GENO“ nicht vor. Da keine Erfordernis einer Bebauungsplanänderung für diesen Bereich besteht, aber eine unabhängige Entwicklung unter den Festsetzungen (landwirtschaftliche Fläche, Ausgleichsfläche, Verkehrsfläche und GI-Fläche) des Altplans nicht mehr möglich sein wird, erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „GENO“.

Zur Begrädigung der Grenze des Geltungsbereichs wird zudem ein kleiner Teilbereich des Flurstücks. Nr. 9485/1 in die Aufhebung einbezogen.

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.

Die Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon durchgeführt. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt, in der geprüft wurde, ob zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu erwarten sind. Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten:

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zusätzliche Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Durch die zusätzlichen Festsetzungen wie eine verpflichtende Dachbegrünung können die Eingriffe nur teilweise innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere verleiht ein Kompensationsdefizit von 53.442 Ökopunkten [...]. Beim Schutzgut Boden beträgt das Defizit 44.060 Ökopunkte.

Das Gesamtdefizit von 97.502 Ökopunkten wird durch [...] Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Der externe Ausgleich erfolgt über die Zuordnung der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche:

- CEF Feldlerche – Blühbrache Flst.-Nr. 10000 (Gemarkung Asbach)
Aufwertung um 48.000 Ökopunkte
- CEF Feldlerche – Blühbrache Flst.-Nr. 7267 (Gemarkung Asbach)
Aufwertung um 49.640 Ökopunkte

Durch die Maßnahmen entsteht eine Gesamtaufwertung von 97.640 Ökopunkte. Die Eingriffe im Umfang von 97.502 Ökopunkten können dadurch vollständig ausgeglichen werden.

Details können dem Umweltbericht und dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon 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

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 Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- vorgezogene Gehölzrodung im Winterhalbjahr und regelmäßiges Mulchen der Ackerflächen ab Beginn der Vegetationsperiode
- Vergrämungsmaßnahme Feldlerche (Pfoften mit Flatterband)
- Prüfung von Bestandsgebäuden auf Vogelbruten
- Verwendung von Vogelschutzglas
- CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert): 2x 3.000 m² Blühbrache mit ergänzendem Schwarzbrachestreifen)

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Für Fledermäuse kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mangels geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

Zauneidechsen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Durch eine regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung kann ausgeschlossen werden, dass für Zauneidechsen geeignete Lebensräume entstehen, in die Zauneidechsen einwandern könnten. Bezüglich der Zauneidechse sind somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und den Maßnahmen können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Pflanzgebote in den Randbereichen und Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzflächen, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag

zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung des Zweckverbands ausreichend Rechnung getragen.

8.4 Starkregen

Überflutungen durch auf das Plangebiet einströmendes Außengebietswasser sind aufgrund der Kuppenlage nicht zu erwarten.

Durch die Überbauung des Gebiets ist bei Starkregen zu erwarten, dass sich das bei Starkregen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser weiterhin in Richtung Osten, Süden und Westen verteilen und wie bisher über die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege (indirekt) in Richtung Vorflut (Asbach bzw. Heiligenbach) abfließen wird.

8.5 Hochwasser

Im Rahmen der Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässersystems des Asbachs (Hydrologisch/hydraulische Untersuchung vom 06.12.2023) durch die die WALD + CORBE Consulting GmbH wurden auch die Auswirkungen auf die Hochwassersituation insbesondere der Unterlieger im Bereich des Ortsteils Asbach betrachtet.

Dabei wurde festgestellt, dass am Hochwasserrückhaltebecken Schwarzwiese HRB-A38 (am östlichen Ortsrand von Asbach) ein zusätzliches Volumen von mindestens 1.310 m³ bereitgestellt werden muss, damit sich die Hochwassersituation durch die geplanten Werkserweiterung von Interroll nicht verschärft. Da eine alternative zentrale Rückhaltung direkt auf dem Werksgelände ein deutlich höheres Rückhaltevolumen (2.070 m³ mit einem Drosselabfluss von 12 l/s) erfordern und sich ein erhöhter Wartungsaufwand ergeben würde, bietet sich eine Beteiligung der Firma Interroll an der Sanierung und Erweiterung des HRB-A38 an.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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