



Stadt

# Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplanänderung „Bremmwiese“ – 1. Änderung

Gemarkung Buchen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 22.02.2022

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

<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>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
<b>4.</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Umfang der Änderungen</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	4
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	4
6.3	Immissionen	4
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>5</b>
7.1	Zeitplan	5

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der im Jahr 2017 zur Rechtskraft geführte Bebauungsplan "Bremmwiese" sieht für das mittlerweile erschlossene und teilweise bereits bebaute Baugebiet "Bremmwiese" ein Mischgebiet vor. Die Stadt erhoffte sich dabei, potentiellen Investoren einen breiten Spielraum durch die Ansiedlungsmöglichkeit von Wohnen und Gewerbe in Form von Mischnutzung bieten zu können und somit die Stadt Buchen als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

Nachdem jedoch ca. 50 % des Gebiets mit Wohnhäusern bebaut sind, bereits weitere Bauanfragen für Wohnhäuser bestehen und eine potentielle Ansiedlung von gewerblicher Nutzung nicht in Aussicht steht, ist anzunehmen, dass ein Mischgebietscharakter nicht umsetzbar ist. Umgekehrt ist aufgrund der großen Anzahl an Bauanfragen für Wohngebäude zu erwarten, dass eine Aufsiedelung des Baugebiets "Bremmwiese" recht zügig erfolgen könnte.

Daher plant die Stadt eine Änderung der Nutzungsart im Baugebiet.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, eine zeitnahe Aufsiedlung des Baugebiets "Bremmwiese" zu ermöglichen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen dringend benötigte Wohnbauplätze zur Verfügung gestellt werden.

# 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 17.772 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabstimmung der Inhalte fand jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 24.01.2022 bis 11.02.2022 statt. Ebenfalls wurde die Öffentlichkeit vom 24.01.2022 bis 08.02.2022 frühzeitig unterrichtet.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Buchen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,58 ha.

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits knapp zur Hälfte mit Wohnhäusern bebaut. Die übrigen, noch unbebauten Grundstücke wurden im Zuge der Erschließung geräumt. In den meisten Grundstücken herrscht Ruderalvegetation vor.

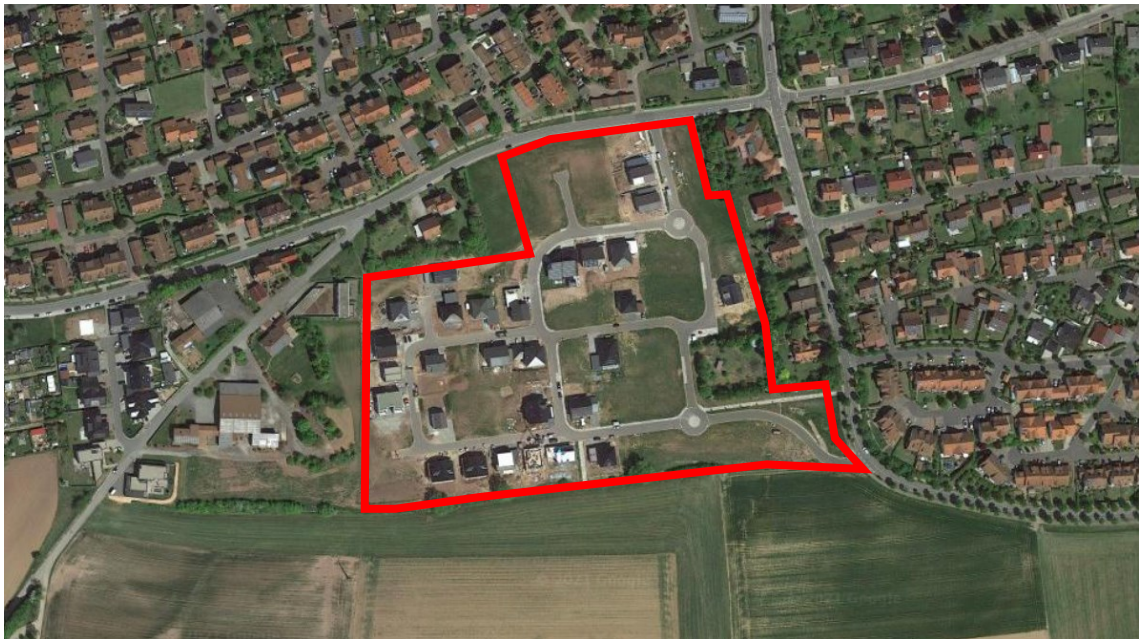


Abb. 1: Luftbild (Quelle: Google Earth)

#### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Der bestehende Bebauungsplan "Bremmwiese" wurde mit Bekanntmachung am 18.03.2017 wirksam. Das Plangebiet kann aufgrund der Bestandssituation dem Bereich der Innenentwicklung zugeordnet werden.

### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (wirksam seit dem 30.01.2004) ist das Plangebiet als geplante Mischgebietsfläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung erfüllt daher nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

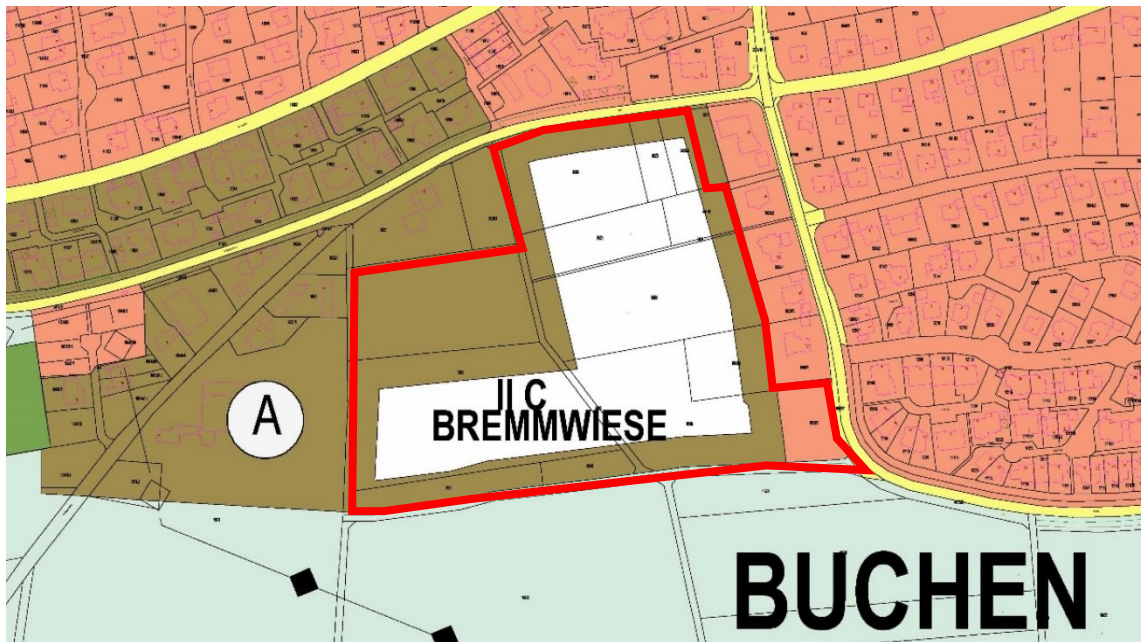


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Buchen)

## 5. Umfang der Änderungen

Das bisherige Mischgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Nutzungskatalog soll sich dabei – soweit möglich – an den bisherigen zulässigen Nutzungen orientieren:

<p><u>alt:</u></p> <p><b>MI</b></p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe,</li> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul>	<p><u>neu:</u></p> <p><b>WA</b></p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>
--	---

Die Nutzungsänderung wird vorgenommen, da das Plangebiet aktuell den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes aufweist und eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in größerem Umfang im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Gemäß der allgemeinen

Rechtsauffassung sollte jedoch im Mischgebiet das Verhältnis von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung 50/50 bis 40/60 betragen. Eine weitere Ansiedlung von Wohnnutzung ist somit blockiert. Um auf den bislang un bebauten Baugrundstücken weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, soll daher ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich die Nutzungsart von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert wird, sind keine zusätzlichen Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Bremmwiese" 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.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich die Nutzungsart von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert wird, ist das Auslösen von Verbotstatbeständen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

### **6.3 Immissionen**

Durch die "Herabstufung" der Nutzungsart von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergeben sich teilweise bei der Betrachtung von Immissionen neue Beurteilungskriterien. Dabei lässt sich folgendes festhalten:

- Verkehrslärm: Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 verringern sich um 5 dB(A) (MI tags/nachts: 60/50 dB(A) → WA tags/nachts: 55/45 dB(A)). Ausgehend von der Hollerbacher Straße (K 3917) ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke (613 Kfz/24 h im Jahr 2019) jedoch weiterhin nicht mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet zu rechnen.

- Gewerbelärm: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm verringern sich um 5 dB(A) (MI tags/nachts: 60/45 dB(A) → WA tags/nachts: 55/40 dB(A)). Westlich des Plangebietes besteht Mischbebauung mit einem ehemaligen, stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieb. Eine Wiederaufnahme ist aufgrund des Mischgebietscharakters nicht zu erwarten. Auch von den übrigen Nutzungen ist eine Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Darüber hinaus gilt das Gebot der Rücksichtnahme.
- Geruchsimmissionen: Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Da für Mischgebiete und für Allgemeine Wohngebiete die gleichen Grenzwerte für Geruchsimmissionen gelten, ergeben sich in Bezug auf Geruchsimmissionen keine neuen Beurteilungskriterien.

Durch die Änderung der Nutzungsart von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet ist demnach nicht mit Beeinträchtigungen durch Immissionen im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet zu rechnen.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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