



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Xa – Marienhöhe I“

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.04.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Bauflächenbedarfsbegründung	8
6.	Plankonzept	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Plandaten	14
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	21
8.3	Naturdenkmal „Amorbacher Hohl“	22
8.4	Klimaschutz	22
8.5	Hochwasser und Starkregen	23
8.6	Immissionen	23
8.7	Verkehr	24
9.	Angaben zur Planverwirklichung	25
9.1	Zeitplan	25
9.2	Bodenordnung	25
9.3	Kosten	25

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Nach Erschließung des rund 5,6 ha großen Baugebiets „Bremmwiese“ am südwestlichen Rand der Kernstadt steht für die künftige Wohnbauentwicklung der Stadt Buchen im Flächennutzungsplan als letzte größere Entwicklungsfläche das rd. 28,3 ha große Gebiet „Marienhöhe“ zur Verfügung.

Das Gebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt und besitzt durch die Lage in fußläufiger Entfernung zum innerstädtischen Zentrum sowie zum Bahnhof in Kombination mit einer annähernd optimalen topographischen Ausrichtung eine hohe Attraktivität und Standortqualität.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Bauplatznachfrage wurde bereits 2018 durch das Planungsbüro IFK-Ingenieure für die Erschließung und Bebauung der Entwicklungsfläche ein städtebauliches Konzept entwickelt (s. Kapitel 6.1). Das städtebauliche Konzept gewährleistet dabei eine sinnvoll strukturierte Gesamtentwicklung der Erschließung und Bebauung und dient als Grundlage für die nachfolgende Bebauungsplanung.

Ursprünglich war beabsichtigt, das Gebiet in den nächsten Jahren schrittweise in mehreren Abschnitten zu erschließen. Da es jedoch bereits nach Bekanntwerden erster Planungen für das künftige Wohnbaugebiet eine Vielzahl konkreter Anfragen nach Bauplätzen gab, werden in den Bebauungsplan neben dem 1. Bauabschnitt auch der 2. und der südliche Teilabschnitt des 5. und letzten Bauabschnitts einbezogen. Diese sollen nun zusammen erschlossen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen sowie eine sinnvoll strukturierte Gesamtentwicklung der Bebauung und Erschließung gewährleistet werden. Die Planung dient somit der Stärkung des Mittelzentrums Buchen und der Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland.

Neben einer „klassischen“ ländlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern sollen dabei auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau entstehen. Mit diesem Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen mit seinen unterschiedlichsten Wohnformen soll angemessen auf den heterogenen Bedarf reagiert werden.

Der Lage am Übergang zur Landschaft und im Bereich des flächenhaften Naturdenkmals „Amorbacher Hohl“ soll durch großzügige Grünräume ausreichend Rechnung getragen werden. In diesen soll ein attraktives Fuß- und Radwegenetz entstehen, was das Baugebiet zum einen mit dem Landschaftsraum und zum anderen mit der Innenstadt Buchens attraktiv verknüpft. Als landschaftsplanerisches Ziel sollen die Grünräume im Plangebiet zur Naherholungszone entwickelt werden und vor dem Hintergrund des Klimawandels zu einer guten Durchlüftung des Baugebiets beitragen.

2. Verfahren

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 800 m nördlich der Kernstadt. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Nr. 4124 Buchen Ost – Buchen Hainstadt und südlich des Plangebiets fließt der „Hainsterbach“, der in die „Morre“ mündet, welche durch das westlich liegende „Morretal“ fließt. Nördlich befindet sich in ca. 800 m Entfernung eine Ziegelei.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 9402, 9403, 9403/1, 9409 (t), 9413 (t), 9413/1, 9414(t), 9733 (t), 9764/1, 9765, 9766, 9766/1, 9766/2, 9767, 9767/1, 9768, 9769, 9770, 9771, 9772, 9772/1, 9773, 9774, 9777, 9778, 9779 (t), 9799 (t), 9806, 9807.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 20,4 ha.

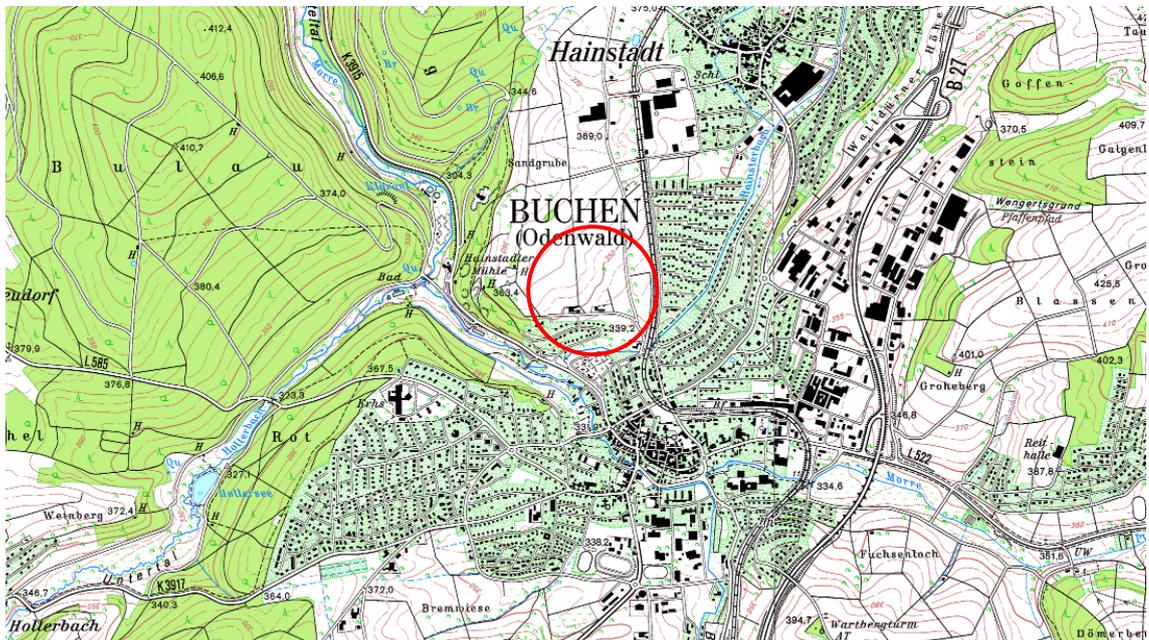


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets in Buchen (Stand 2015 Quelle: Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet selbst stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen dar. Mittig im südlichen Bereich liegen zwei Aussiedlerhöfe, die jedoch keine Landwirtschaft mehr betreiben, sondern lediglich der Wohnnutzung dienen. Im westlichen Bereich befindet sich das Biotop und flächenhafte Naturdenkmal „Amorbacher Hohl“.

Das Gebiet ist über die Straße „Zur Marienhöhe“ angebunden, die von Südosten kommend bis zu den Aussiedlerhöfen verläuft. Zwischen den Höfen sowie weiter östlich, parallel zur „Amorbacher Hohl“, verlaufen zwei Feldwege nach Norden, welche die Straße „Zur Marienhöhe“ und die „Ziegeleistraße“ verbinden.

Nördlich des Plangebiets grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen an. Am nordöstlichen Plangebietsrand grenzt der Feldweg parallel zur „Amorbacher Hohl“ verlaufend an, im östlichen Teil verläuft angrenzend die Bahnstrecke Nr. 4124 Seckach – Miltenberg. Im südöstlichen Teil befindet sich die Plangebietszufahrt, die den Hainsterbach quert, sowie ein weiterer Aussiedlerhof. Südlich bzw. südwestlich des Plangebiets schließen ein Wohngebiet (Teilbebauungsgebiet X) sowie ein vierter Aussiedlerhof an. Westlich des Plangebiets verläuft ein weiterer Feldweg nach Norden.

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Osten bzw. Nordosten ab. Im Schnitt besteht ein Gefälle von ca. 5 %.

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets befindet sich an der Ecke „In der Hainsterbach“ / „Unterer Hainstadter Weg“ die Stadtbushaltestelle „Hainsterbach“.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Buchen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß Plansatz 3.2.1 (Ziel) soll sich die städtebauliche Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten [...].

Mit dem geplanten Wohngebiet wird zukunftsorientiert eine angemessene Versorgung der Stadt Buchen mit Wohnraum sichergestellt.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

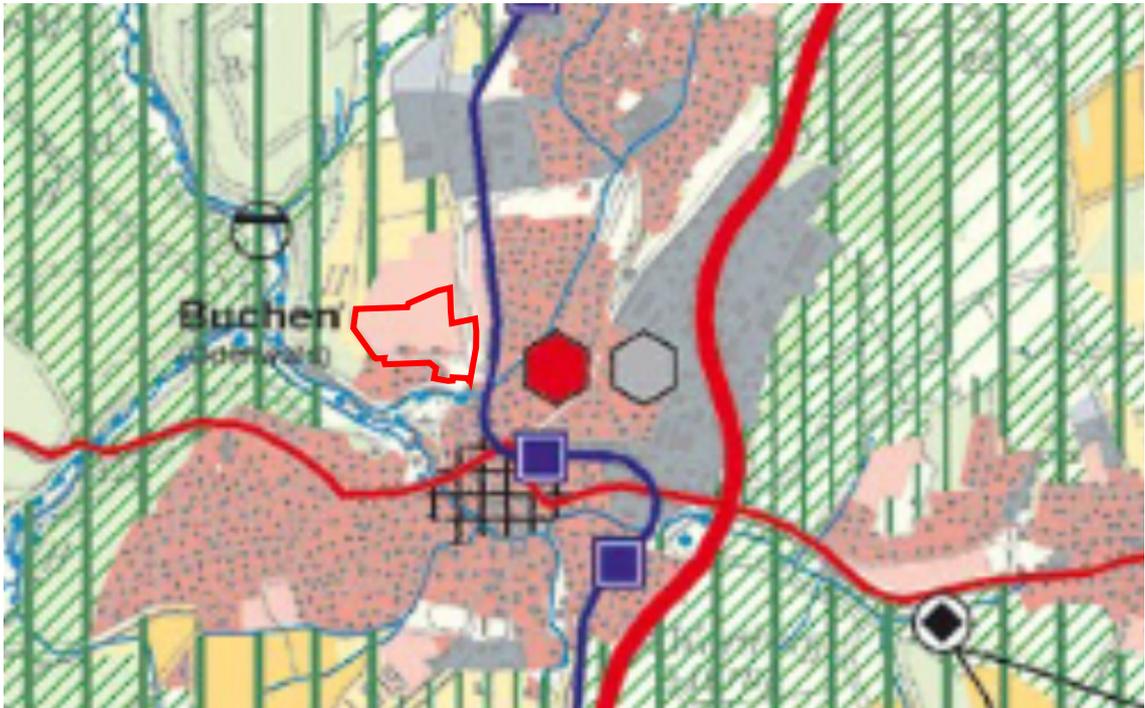


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ und als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.1 (Grundsatz) soll der Wohnungsbau in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen [...] sicherstellen.

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen sich im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Gemäß Plansatz 1.4.2.2 (Ziel) ist die Ausweisung zusätzlicher über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnbauflächen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren.

Gemäß dem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet entsprechend dem voraussichtlichen Bedarf der Stadt Buchen ausgewiesen und entwickelt werden. Hierbei wird mithilfe der planerischen Festsetzungen eine flächensparende und nachhaltige Bebauung angestrebt. Mit der Planung wird somit den oben genannten Plansätzen entsprochen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen zu Teilen als Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Ausgleichsfläche sowie Naturdenkmal dargestellt.

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

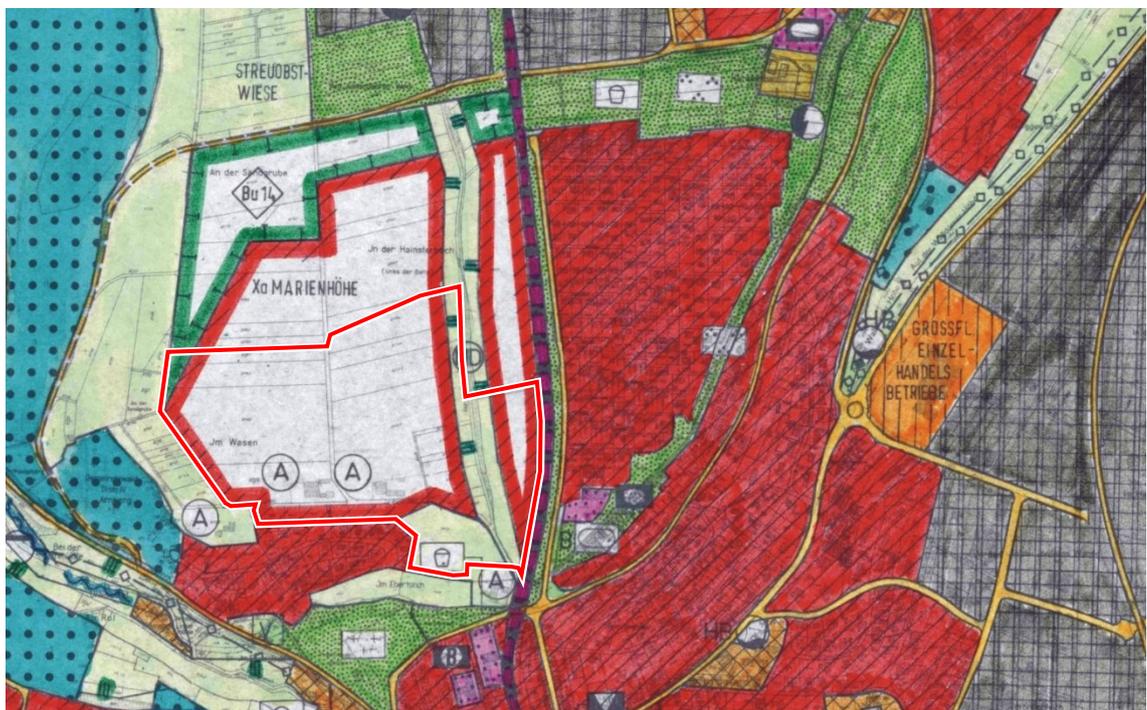


Abb. 4: Auszug aus der Flächennutzungsplanfortschreibung 2013

4.3 Schutzgebiete

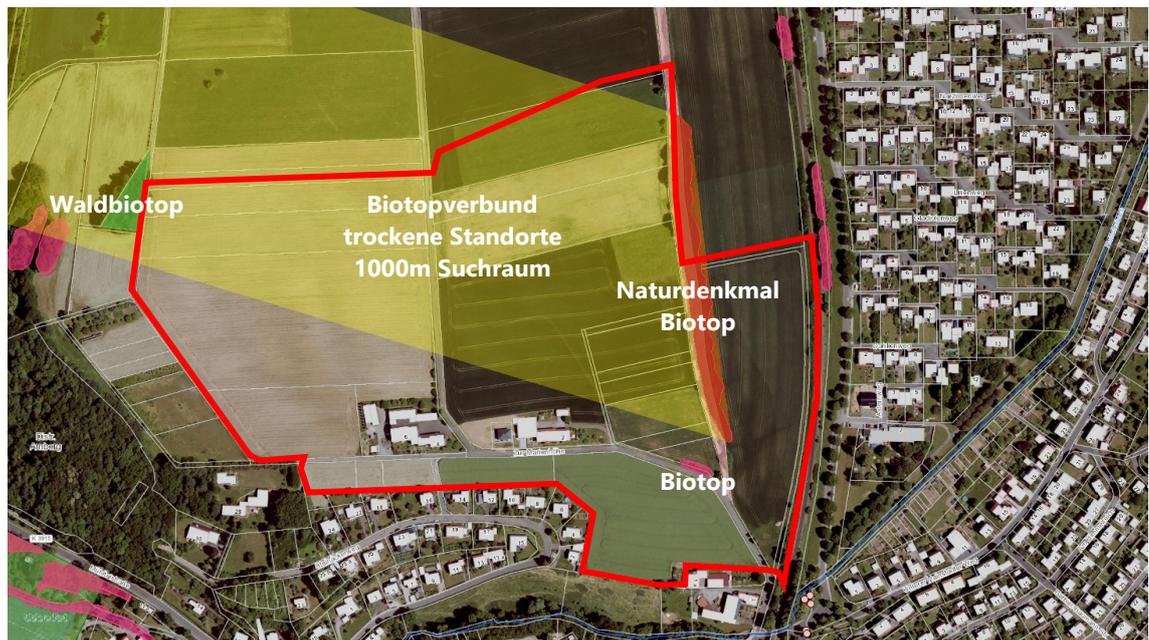


Abb. 5: Naturdenkmäler, Biotope und Biotopverbund (Quelle: Daten- u. Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

Naturdenkmal: Hecken am Amorbacher Weg „Amorbacher Hohl“ sowie Biotop: „Amorbacher Hohl“ westlich Hainstadt I

Im östlichen Plangebiet befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) und Biotop (§ 30 BNatSchG) „Amorbacher Hohl“. Dieses wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend seiner Schutzbedürftigkeit gesichert. Durch die geplanten umgebenden öffentlichen Grünflächen wird ausreichend Puffer zur Wohnbebauung gewährleistet.

Biotop: Feldhecke westlich Hainstadt „Zur Marienhöhe“

Im Plangebiet befindet sich das Biotop (§ 30 BNatSchG) „Zur Marienhöhe“. Aufgrund der geplanten Erschließungsstraße ist eine Sicherung nicht möglich. Es wird ein Ersatzbiotop in Form einer Ausgleichsfläche unmittelbar angrenzend geschaffen.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im 1.000 m-Suchraum des Biotopverbunds für trockene Standorte. Nach Überprüfung durch den Fachgutachter kann festgestellt werden, dass Kernflächen für trockene Standorte, zwischen denen ein 1.000 m-Suchraum liegt, nicht als trockene Standorte gewertet werden können. Der 1.000 m-Suchraum für trockene Standorte im Bereich des Plangebiets ist somit ohne Bedeutung. Details hierzu können dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

Allerdings berücksichtigt die Planung mit ihren großzügigen Grünräumen um die „Amorbacher Hohl“ und entlang des Nordrands des Plangebiets allgemein die Belange des Biotopverbunds, indem eine Verknüpfung mit dem umliegenden Naturraum und damit eine mögliche Verbundwirkung erhalten bleibt (s. dazu auch Ausführungen zum Konzept unter 6.1).

5. Bauflächenbedarfsbegründung

In der Stadt Buchen besteht die letzten Jahre eine starke, permanent anhaltende Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Eine Nachverdichtung durch die Bebauung von Baulücken im Innenbereich ist nicht möglich, da alle Bauplätze (rd. 400) in Privatbesitz liegen, eine Veräußerung von der Mehrheit der Grundstückseigentümer auch langfristig nicht erwünscht und somit für die Kommune kein Flächenzugriff möglich ist.

Durch die Erschließung des Baugebiets „Bremmwiese“ in der Kernstadt im Jahr 2018 konnte die Nachfrage nur kurzzeitig bedient werden; alle kommunalen Bauplätze im Baugebiet sind mittlerweile bereits veräußert. Auch von den rund 35 Bauplätzen, die momentan im Baugebiet „Hühnerberg“ erschlossen werden, ist lediglich noch ein Bauplatz frei. In den umliegenden Stadtteilen ist ebenfalls nur noch eine sehr geringe Anzahl an verfügbaren kommunalen Bauplätzen vorhanden.

Mit der Vorstellung des Bebauungskonzepts im Gemeinderat ist die Stadt auf reges Interesse gestoßen. Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans gingen im Zuge der Bekanntgabe der Bebauung der Marienhöhe bereits über 70 Anfragen bei der Stadt ein.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Herbst 2019 konnte die Stadt bereits über 190 Reservierungen von Bauplätzen verzeichnen. Anfang Mai 2020 waren es bereits um die 230 Reservierungen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfragesituation ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Xa – Marienhöhe I“ somit begründet.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum formellen Bauleitplanverfahren wurde 2017/18 ein städtebauliches Konzept für das Gesamtgebiet „Marienhöhe“ ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieses wurde im Gemeinderat vorgestellt und gebilligt.

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan dient der festgelegte Teilbereich des Gesamtkonzepts, der aufgrund des starken Nachfragedrucks bereits die geplanten Bauabschnitte 1 und 2 sowie den südlichen Teilbereich des 5. Bauabschnitts – Bauabschnitt 5/1 – umfasst. Das städtebauliche Gesamtkonzept „Marienhöhe“ ergänzt durch seine bildhafte Darstellung die Begründung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter.

Städtebauliche Randbedingungen

Als wesentliche Rahmenbedingungen und Eckpunkte für das nachfolgend erläuterte städtebauliche Konzept sind festzuhalten:

- eine sanft nach Südosten abfallende Topographie,
- eine Verkehrserschließung über lediglich einen Anschlusspunkt an das innerstädtische Verkehrsnetz im Bereich der Einmündung „Zur Marienhöhe“ in die Dekan-Blatz-Straße,
- der Erhalt des wertvollen Biotops und Naturdenkmals „Amorbacher Hohl“ in zentraler Lage des Areals,
- eine ausreichende Berücksichtigung des Bahnlärms der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke Seckach – Miltenberg,
- eine abschnittsweise Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung möglichst großer Anteile an bereits städtischen Grundstücksflächen der ersten Bauabschnitte.



Abb. 6: Teilbereich des städtebaulichen Konzepts „Marienhöhe“ (Quelle: IFK Ingenieure)

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird von Südosten aus der Innenstadtlage über die Straße „Zur Marienhöhe“, welche aktuell nur der Erschließung zweier Aussiedlerhöfe dient, mit einer zentralen Hauptverkehrsachse erschlossen. Diese Hauptsammelstraße (Planstraße 1) führt nordöstlich an den Aussiedlerhöfen vorbei in zentraler Lage durch das Gebiet und ermöglicht langfristig die Erschließung einer Erweiterung des Gebiets sowie im Norden eine Verknüpfung mit der Ziegeleistraße im Stadtteil Hainstadt.

Die Planstraße 1 bildet das Rückgrat für die daran angelagerten vier Bauabschnitte. Diese sind jeweils durch eigenständige Ringstraßen (Planstraßen 2 und 6) erschlossen. In den einzelnen Abschnitten wird das Straßennetz durch kleinere Wohnstraßen und -wege weiter untergliedert (Planstraßen 3, 4, 5, 7, 8) und geht an den Rändern in ein großzügiges Fußwegenetz über. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans dient die zentrale Hauptsammelstraße der Erschließung der ersten beiden Bauabschnitte und endet am nördlichen Rand. Durch die dort anknüpfenden beiden Ringstraßen ergibt sich eine ver- und entsorgungstechnischer günstiger Ringschluss und der Rücklauf des Verkehrs zur Plangebietszufahrt bleibt ohne aufwendige Wendeanlagen gewährleistet. Die Straßenräume werden gemäß ihrer Funktion im hierarchisch gegliederten Straßennetz unterschiedlich gestaltet und ausgebaut:

- Hauptsammelstraße (Planstraße 1): Fahrbahnbreite 6 m, beidseitig kombinierter Geh- und Radweg mit 3 m Breite, durchgängiger Parkierungsstreifen mit Senkrechtparker, durchgängige alleinartige Bepflanzung
- Wohnsammelstraßen (Planstraßen 2, 6): Fahrbahnbreite 6 m, einseitiger Gehweg mit 1,5 m Breite, versetzte Längsparker im Straßenraum
- Wohnstraßen (Planstraßen 3, 7): Fahrbahnbreite 6 m, versetzte Längsparker im Straßenraum, Mischungsprinzip ohne Gehweg
- Wohnwege (Planstraßen 4, 5): Fahrbahnbreite 6 m, Mischungsprinzip ohne Gehweg

Im südlichen Anschluss von dieser Neuerschließung im Übergang zum bestehenden Siedlungsrand ist der Ausbau bzw. die Verlängerung der Straße „Zur Marienhöhe“ geplant, um auch dort neue Wohnbaugrundstücke in Nachbarschaft zum Wohngebiet am „Steinackerweg“ anbieten zu können. Die Wohnstraße wird im Westen als Stichstraße ausgebildet und bleibt mittig mit dem „Steinackerweg“ verknüpft. Der Ausbau des „Steinackerweg“ erfolgt auf 5 m Breite ohne Gehweg.

Östlich der „Amorbacher Hohl“ wird gemäß Gesamtkonzept ein separates, von den restlichen Bauflächen abgesetztes Wohnquartier an der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg geplant und durch eine von Süden nach Norden verlaufende Stichstraße (Planstraße 9) erschlossen. Die Schallauswirkungen der Bahnlinie wurden bereits im Vorfeld zur Planung ermittelt sowie bei der Konzeptbearbeitung berücksichtigt, und als Reaktion wurde die Erschließungsstraße in die lärmintensive Zone direkt an der Bahnlinie gelegt. In den Bebauungsplan wird ca. ein Drittel dieses abgesetzten Wohnquartiers einbezogen. Aufgrund der Kappung der Planstraße 9 ist hierbei eine Wendemöglichkeit erforderlich. Diese kann über einen Quartiersplatz am vorläufigen nördlichen Ende der Planstraße 9 gewährleistet werden. Die Planstraße 9 wird als Wohnsammelstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und einem 1,5 m breiten Gehweg geplant.

Entlang der Planstraße 1 werden öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker konzentriert angelegt. In den untergeordneten Sammel- und Wohnstraßen werden verteilt über die Wohnquartiere weitere Parkplätze hauptsächlich in Form von Längsparkern angeboten.

Das private Parken soll in den Bereichen mit verdichteter Bebauung vorwiegend in Sammel- bzw. Tiefgaragen erfolgen, um den ruhenden Verkehr städtebaulich verträglich und flächensparend zu organisieren. In den Quartieren mit Einzel- und Doppelhausbebauung kann die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Bereitstellung von privaten Parkmöglichkeiten wird die Erhöhung des Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit im Bebauungsplan vorgenommen.

Für Fußgänger und den Radverkehr wird beidseitig entlang der Haupteerschließungsachse ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Innerhalb der Grünzonen wird zudem ein umfangreiches attraktives Wegenetz zur Verknüpfung mit der Innenstadt und zum Landschaftsraum bereitgestellt. Zur fußläufigen Vernetzung werden zum einen der bestehende Wirtschaftsweg westlich der „Amorbacher Hohl“ als Nord-Süd-Achse sowie zum anderen eine neue Ost-West-Achse, die zentral durch das Plangebiet verläuft, das Gebiet verknüpfen. Zu dieser Hauptwegeachse stellen mehrere Fußwege die Verbindung mit den jeweiligen Wohnquartieren her. Alle Wohnquartiere werden damit attraktiv mit den Grünräumen verknüpft; der Schutzstatus der zentral gelegenen „Amorbacher Hohl“ dabei beachtet.

Bebauungsstruktur

Die Wohnquartiere werden in weiten Teilen als typisch ländlich strukturierte Einfamilienhausgebiete konzipiert. Entlang der zentralen Haupteerschließungsachse ist zudem verdichtetes Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau angedacht. Dabei soll eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen nicht überschritten werden, um den ländlichen Charakter des Baugebiets zu bewahren. Im kleineren Umfang ist zudem eine Doppelhaus-, Reihenhaus- und Kettenhausbebauung angedacht, um insgesamt die unterschiedlichen Bedarfe nach Wohnraum durch einen attraktiven Mix an Wohnformen bedienen zu können.

Der 5. Bauabschnitt im Osten dient der Unterbringung von eher verdichteten, kompakten Wohnformen. Hier sind neben Reihenhäusern auch experimentelle verdichtete Formen des Familienwohnens in Form von Gartenhof- bzw. Kettenhäusern angedacht. Der Bebauungsplan ermöglicht hierbei die Bebauung des südlichen Drittels des 5. Bauabschnitts.

Freiräume und Grünstruktur

Das Konzept sieht eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets gemäß der bereits dargelegten Zielsetzung vor. Dies dient der Schaffung attraktiver Grün- und Freiräume, der klaren Gliederung der einzelnen Bauabschnitte, der naturnahen Regenwasserableitung sowie der ausreichenden Berücksichtigung und sinnvollen Integration des Naturdenkmals „Amorbacher Hohl“.

Rückgrat der Freiraumkonzeption sind insbesondere zwei große Grünzonen, welche in Ost-West-bzw. Nord-Süd-Richtung verlaufen. Kurze Wege zu den innerhalb der

Grünzone verlaufenden Hauptwegeverbindungen sind damit aus allen Wohnquartieren gewährleistet.

Im Schnittpunkt der beiden Grünachsen ist ein zentraler großzügiger Spielplatz vorgesehen. Als Thema bei der konkreten Umsetzung/Realisierung der Anlage bietet sich ein Bezug zum Thema „Wasser“ an, da hier auch die naturnah gestalteten Grabensysteme zur Regenwasserableitung vorbeiführen. Zusammen mit dem langfristig geplanten KITA/KIGA-Standort in den künftigen Bauabschnitten im nördlichen Anschluss kann sich so langfristig eine „grüne Mitte“ für das Gesamtentwicklungsgebiet „Marienhöhe“ ergeben.

Dem Schutzstatus des Naturdenkmals „Amorbacher Hohl“ wird bei der Freiraumkonzeption besonders Rechnung getragen: Der Hohlweg mit seinem Bewuchs bildet einen Teil des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzugs und wird durch eine erweiterte Grünfläche, die als Pufferabstand von der Bebauung zu diesem Biotop dient, ergänzt. Querwege im Bereich des Biotops sind zur Vermeidung von Störungen und Eingriffen deshalb nicht geplant.

Am äußeren Rand des Gebiets „Marienhöhe“ am Übergang zum Landschaftsraum werden ergänzend schmalere Grünbereiche vorgesehen, welche einen sanft gestalteten Übergang zum Außenbereich gewährleisten und zudem als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsflächen dienen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug übernimmt auch die Funktion der Ableitung von Außengebietswasser / Starkregen aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im äußersten Nordosten der „Marienhöhe“ sollen die künftigen Bauflächen gegenüber der Ausweisung des Flächennutzungsplans zurückgenommen werden. Es ergibt sich damit sinnvollerweise ein größerer Abstand und Puffer gegenüber den in nördlicher Richtung folgenden Gewerbebetrieben an der „Ziegelleistraße“. Mit der aktuellen Planung des südlichen Bereichs wird dieser durch mögliche Immissionen der Gewerbebetriebe jedoch ohnehin nicht tangiert.

Innerhalb der Straßen- und Wegeräume der Wohnquartiere ist gemäß der Straßenhierarchie eine differenzierte Grüngestaltung vorgesehen:

- Entlang der Haupteerschließung Ausbildung eines alleinartigen Charakters durch eine durchgängige Baumbepflanzung.
- Gliederung der Wohnstraßen und Wohnwege durch Parkierungsstandorte im Straßenraum.
- Teilweise Betonung der Fußwegeverbindungen in die Grünräume durch eine wegbegleitende Bepflanzung.

Technische Erschließung

Den nach Osten und Süden hin abfallenden Erschließungsstraßen folgend kann die Ableitung des Schmutzwassers problemlos über einen Anschluss an das südöstlich gelegene bestehende Kanalnetz in der „Dekan-Blatz-Straße“ erfolgen.

Das Niederschlagwasser wird getrennt erfasst und über die Grünzüge in offenen Gräben nach Süden zum Hainsterbach abgeleitet. Das zentral von Westen nach Osten

verlaufende Grabensystem dient für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Ableitung des Außengebietswassers aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Nach Realisierung der angedachten weiteren Bauabschnitte im nördlichen Anschluss an das Plangebiet dient das Grabensystem dann der Ableitung des dort anfallenden getrennt erfassten Regenwassers. Als Puffer für eine ausreichende Retention werden zwei Regenrückhaltebecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen angelegt. Hierbei dient das nördliche „obere“ Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rd. 1.000 m³ der Rückhaltung des Regenwassers der späteren Bauabschnitte und vorläufig auch der Rückhaltung des Außengebietswassers. Ein zweites Becken im Südosten des Gebiets mit rd. 2.000 m³ dient der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers der ersten beiden Bauabschnitte sowie des gesamten geplanten östlichen Quartiers im Bauabschnitt 5/1. Auch hier wird eine naturnahe, in den Grünraum integrierte Gestaltung vorgesehen.

Die voraussichtlich im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen wurden bereits ermittelt. Die Leistungsfähigkeit des nachgeordneten Kanalnetzes sowie der Kläranlage werden momentan durch das Ingenieurbüro Mohn überprüft. Die hydrologische Untersuchung des Hainsterbachs zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers erfolgt durch das Ingenieurbüro Wald+Corbe. Des Weiteren wird die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem zuständigen Fachdienst im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt.

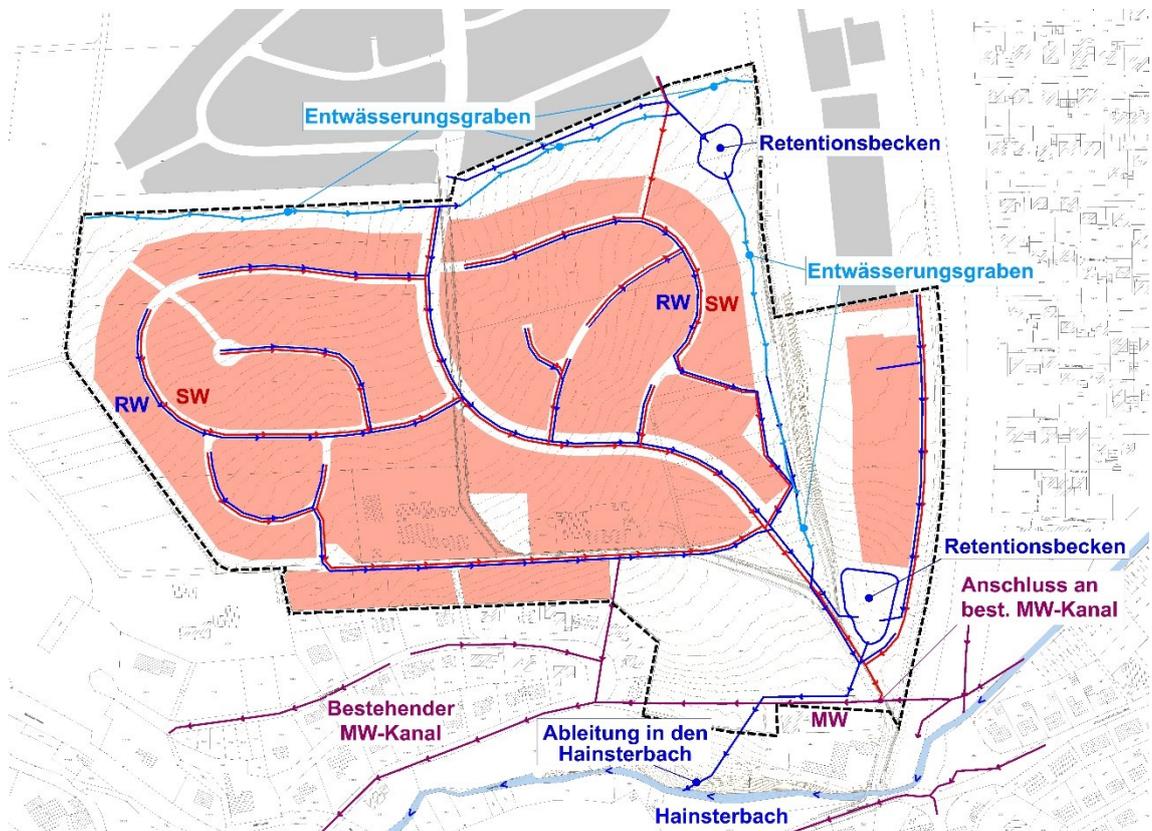


Abb. 7: Entwässerungskonzept (Quelle: IFK Ingenieure)

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebiets wird im Norden unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße ein Löschwasserbehälter vorgesehen. Die Versorgung mit Löschwasser ist damit in einem Umkreis von ca. 300 m und somit im Plangebiet sowie auch in den künftigen Bauabschnitten gewährleistet. Der Standort wird durch Planeintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Um eine zuverlässige Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherzustellen, sind an zentralen Knotenpunkten innerhalb des Gebiets Flächen für Umspannstationen bzw. Reserveflächen für Umspannstationen vorgesehen, die durch die geplanten Hauptversorgungsleitungen verknüpft sind.

Eine gemeinschaftliche bzw. öffentliche Lösung zur Versorgung des Gebiets mit Nahwärme wurde durch die Stadt geprüft, jedoch aufgrund des wirtschaftlichen Aufwands nicht weiterverfolgt.

6.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz Geltungsbereich des Bebauungsplans		
Gesamtfläche des Plangebiets	203.836 m ²	100 %
Nettowohnbaufläche	114.850 m ²	56,3 %
davon: Wohnbaufläche (neu)	103.277 m ²	50,6 %
Wohnbaufläche (Bestand)	11.573 m ²	5,7 %
Verkehrsflächen	27.971 m ²	13,7 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	21.335 m ²	10,5 %
Fußwege	4.160 m ²	2,0 %
Parkierung	1.496 m ²	0,7 %
Verkehrsgrün	980 m ²	0,5 %
Grünflächen	43.326 m ²	21,2 %
davon: Öffentliche Grünflächen	41.880 m ²	20,5 %
Privatgrün	1.446 m ²	0,7 %
Landwirtschaftliche Fläche	16.805 m ²	8,2 %
Bestehender Wirtschaftsweg	735 m ²	0,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen	149 m ²	0,1 %

Städtebauliche Kennwerte Geltungsbereich des Bebauungsplans

Wohnbaugrundstücke (ohne Bestandsflächen)	163	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	48	40.901 m ²
Einfamilienhäuser [EFH] / Doppelhaushälften [DHH]	100	54.428 m ²
Doppelhaushälften [DHH] / Reihenhaus [RH] 24/ (4 Häuser je Grdst.)	6	8.688 m ²
Mehrfamilienhäuser [MFH]	9	10,833 m ²
Wohneinheiten (WE)*	327	
Bruttowohndichte**	60	
Öffentliche Parkplätze	109	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je DHH und RH / 9 WE je MFH und 2,4 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland (ohne Bestandswohnbauf., landwirtschaftl. Flächen u. öffentl. Grünfl.)

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Es wird größtenteils eine kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und hohen Verkehrsbelastungen werden deshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine große Flexibilität im Hinblick auf die im Bebauungskonzept angedachten vielfältigen Wohn- und Bauformen zu ermöglichen, wird im Plangebiet durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung der gemäß BauNVO maximal möglichen GRZ soll zudem dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. Entsprechend den festgesetzten Geschossigkeiten zwischen zwei und drei Vollgeschossen wird eine GFZ von 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung

des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper in die erhabene Geländetopographie sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch Bezugsebenen (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Sie sind nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden. Die jeweils grundstücksbezogen festgesetzten Bezugsebenen werden orientiert am bestehenden Gelände bzw. am geplante Höhenniveau der Straßen definiert.

Die darauf aufbauend festgesetzten maximalen Traufhöhen von 7,0, 8,0 bzw. 9,0 m und maximalen Firsthöhen von 12,0 m erlauben dabei eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung. Zusätzlich dürfen die festgesetzten Traufhöhen, sofern gemäß Planeintrag ein Staffelgeschoss zulässig ist, bei der Ausführung eines allseitig zurückspringenden Staffelgeschosses um 3 m überschritten werden. Somit soll insbesondere bei Flachdachbauten in Bereichen verdichteter Bebauung die Möglichkeit gewährleistet, den Baukörper um noch ein Nicht-Vollgeschoss zu ergänzen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll hauptsächlich eine offene Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorherrschen. Zusätzlich werden im östlichen Plangebiet Hausgruppen festgesetzt, um in diesem Bereich höhere bauliche Dichte zu erzielen und die verfügbaren Grundstücksflächen möglichst gut auszunutzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 2,5 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Zur Wahrung einer einheitlichen Straßenraumgestaltung sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m³ umbauter Raum in der rückwärtigen Gartenzone der Baugrundstücke auf der der Zufahrtseite abgewandten Seite zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des Charakters eines ländlich strukturierten Baugebiets und in Anpassung an die Umgebungsbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern und je Reiheneinheit bei Reiheneinheiten wird maximal eine Wohneinheit festgesetzt. Um eine gezielte Verdichtung im nördlichen Randbereich des Plangebiets mit Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, werden dort maximal neun Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

Verkehrsflächen

Das verkehrliche Konzept der Straßenraumaufteilung von Fahrbahnflächen und Gehwegen wurde als unverbindliche Richtlinie für die Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen und wurde in Kapitel 6.1 bereits erläutert. Darüber hinaus werden öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die jeweiligen Flächen sollen den unterschiedlichen Ansprüchen der motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer dienen.

Zur Regelung von Zu- und Abfahrt zwischen Grundstücksflächen und öffentlicher Verkehrsfläche und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen werden insbesondere entlang der Haupteinmündungsschließungssachse (Planstraße 1) teilweise Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplans wird im südlichen Teil des Plangebiets eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung, die mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar ist. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung die Freiflächenverbindung zwischen Amorbacher Hohl und dem Hainsterbachtal erhalten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Steingärten und -schüttungen werden ausgeschlossen, und nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen. Somit soll gewährleistet werden, dass das Kleinklima durch angelegte Steingärten nicht erheblich verschlechtert wird.

Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen sollen eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ermöglichen.

Da im Plangebiet eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und privaten Hofflächen getrennt zu erfassen und über in die Entwässerungsmulden den geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten ist.

Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, wird eine verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien vorgeschrieben.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonender Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Im Plangebiet werden gemäß den Erläuterungen unter 6.1 öffentliche Grünflächen ausgewiesen, auf denen dem Ausgleich dienende Maßnahmen geplant sind:

- Grünfläche an der Bahnlinie <1>
- Grünfläche südöstlich der Straße „Zur Marienhöhe“ <2>
- Grünfläche am westlichen Gebietsrand <3>
- Baumreihe südlich des Fußwegs und Entwässerungsmulden am nordwestlichen Gebietsrand <4>
- Obstwiesen am nordöstlichen Gebietsrand <5>
- Heckenpflanzung und Entwässerungsmulden am nördlichen Gebietsrand <6>
- Gehölzpflanzungen westl. und östl. des Amorbacher Weges und Entwässerungsmulden <7>

Die einzelnen Maßnahmen sehen Einsaaten, Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie die anschließende Pflege auf den einzelnen Flächen vor. Details hierzu können dem Grünordnerischen Beitrag und dem Umweltbericht entnommen werden.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Plangebiets sind gemäß den Erläuterungen in Kapitel 6.1 zum Ausgleich Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden auf den Baugrundstücken Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleisten sollen und der Verbesserung des Kleinklimas dienen. Zur Erhaltung der bestehenden Biotope werden zudem Erhaltungsgebote festgesetzt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 0°-42° festgesetzt. Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig. Somit soll der Gestaltungsspielraum möglichst groß gehalten werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden zusätzlich geregelt.

In Bezug auf die ortstypische Färbung und Materialart der Dachdeckung werden Dachziegel oder Dachsteine lediglich in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zugelassen.

Für Staffelgeschosse wird festgesetzt, dass diese allseitig um jeweils mind. 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen und sich farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen absetzen müssen. Damit wird eine gestalterische Gliederung der Baukubatur sichergestellt.

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen generell ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,0 m beschränkt. Für darüberhinausgehende Vorgaben für Einfriedungen wird keine ortsgestalterische oder städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

Stützmauern werden generell auf 1,5 m Höhe beschränkt, um zu große und gestalterisch negative Veränderungen in der vorhandenen Geländetopographie zu vermeiden. Eine Staffelung ist zulässig, um größere Höhenunterschiede im Gelände abzufangen. Um übermäßige Geländebewegungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen ebenfalls auf 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände beschränkt.

Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum gerecht zu werden.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen und können daher nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Naturdenkmal und Biotop „Amorbacher Hohl“
- Gehölzrodung und regelmäßige Mahd
- Vergrämung Feldlerche
- Vergrämung Zauneidechse
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasser und Grundwasserfreilegung

- Geotechnische Hinweise
- Herstellung des Straßenkörpers
- Insektenschonende Beleuchtung
- Grünpflege
- Starkregenereignisse
- Regenwasserzisternen
- Entwässerung im Freispiegelgefälle
- Bahnimmissionen

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.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Durch die Planung entstehen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Landschaftsbild und Erholung Eingriffe, von denen ein Großteil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Lediglich beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 693.600 Ökopunkten (ÖP), das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden rd. 10.250 m³ verwertbaren Oberbodens von mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit abgetragen und zur Bodenverbesserung von Ackerflächen verwertet. Hierfür werden Ackerflächen von insgesamt rd. 51.250 m² benötigt. Auf welchen Flächen der Oberbodenauftrag letztendlich stattfindet, wird im Zuge des Antrags auf Oberbodenauftrag, der beim Landratsamt zu stellen ist, festgelegt.

Die Aufwertung durch die Bodenverwertung ergibt 205.000 ÖP und reduziert das Kompensationsdefizit auf 488.600 ÖP. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 488.600 ÖP wird durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto bzw. Maßnahmenpool der Stadt Buchen ausgeglichen.

Weitere Details können dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnerischen Beitrag 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:

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
- regelmäßiges Mähen/Mulchen der geräumten Flächen, um Bodenbruten zu verhindern
- Aufstellen von Pfosten mit Flatterband in der freien Feldlage, wenn Bauarbeiten im Zeitraum der Brutzeit der Feldlerche stattfinden sollen

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

- Aufhängen von zwei Nisthöhlen für den Feldsperling
- Anlegen von insgesamt 10.000 m² Blühstreifen für die Feldlerche (Sicherung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag und Evaluierung durch Monitoring)

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, da durch die Rodung der Bäume mit möglichen Einzelquartieren im Winterhalbjahr eine Tötung oder Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann, durch den Verlust des Jagdgebiets von untergeordneter Bedeutung keine Störungen zu erwarten sind, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern, und die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Es wird jedoch empfohlen, vorsorglich in den größeren Bäumen in der Amorbacher Hohl drei Fledermaushöhlen und zwei Fledermausflachkästen aufzuhängen.

Zauneidechse

Im Plangebiet existieren geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen. Auch konnte das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden. Durch die Planung ist weder eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten noch ist zu befürchten, dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird. Um jedoch zu vermeiden, dass

Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, werden im Vorfeld der Erschließungsarbeiten Maßnahmen durchgeführt die zum einen sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände eintreten und zum anderen dafür sorgen, dass die Eidechsen in Richtung verbleibender potentieller Lebensstätten vergrämt werden.

Zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Zauneidechsen werden in den Ausgleichsflächen <1> *Grünfläche an der Bahnlinie*, <2> *Grünfläche "Zur Marienhöhe"* und <7> *Grünfläche westl. und östl. des Amorbacher Weges* Habitatstrukturen (Totholz- und Steinhäufen mit Sandlinse) angelegt, die die Wertigkeit der Grünflächen als Lebensstätte für Zauneidechsen erhöhen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Naturdenkmal „Amorbacher Hohl“

Das flächenhaft Naturdenkmal „Amorbacher Hohl“ als früherer Hohlweg, randlich heckenartig bewachsen, bietet einer Vielzahl an Lebensarten einen Rückzugsraum mit verschiedenartigen Lebensbedingungen und einem großen Nahrungsangebot.

Im Rahmen der Abstimmungs- und Planungsphase wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde das flächenhafte Naturdenkmal, unter der Voraussetzung, dass sein Schutz gewahrt bleibt, in den Bebauungsplan miteinbezogen.

Dazu werden der genaue Geltungsbereich des flächenhaften Naturdenkmals im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und in die Satzung Bestimmungen zur Vereinbarkeit mit der Naturdenkmalverordnung aufgenommen.

8.4 Klimaschutz

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommen 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.

Mit der Planung werden hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen bzw. Ackerflächen in Anspruch genommen. Diesen kommt in Bezug auf die Frischluftbildung aufgrund der Bewirtschaftung nicht so eine hohe Wertigkeit zu wie zum Beispiel ganzjährig unbewirtschafteten Grünflächen.

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

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Es wird festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen getrennt zu erfassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen ist.

- In Bezug auf Starkregenereignisse wird zur Ableitung von Außengebietswasser ein Grabensystem zur Entwässerung in ein geplantes Regenrückhaltebecken geplant.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken und in der öffentlichen Grünfläche wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
- Durch die Ausweisung großzügiger Grünflächen im Plangebiet sowie an den Übergängen zur offenen Landschaft und die Schaffung von Ausgleichsflächen sowie die Erhaltung des Biotops und Naturdenkmals „Amorbacher Hohl“ sollen die Frischluftbildung sowie die Durchlüftung des Gebiets gesichert werden.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

8.5 Hochwasser und Starkregen

Aufgrund der Lage auf einer Hochfläche ist das Plangebiet von Hochwasser nicht betroffen. Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete und Flächen mit Hochwassergefahr (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) sind weit entfernt.

Aufgrund der Topographie ist bei Starkregen mit aus nördlicher Richtung mit einströmenden Regenwasser aus einem eher kleineren Einzugsbereich zu rechnen. Es wird deshalb am nördlichen Gebietsrand ein von Westen nach Osten verlaufendes Grabensystem zur Ableitung des Außengebietswassers bzw. zum Schutz vor Starkregen angelegt. Bei Starkregen wird das Regenwasser im weiteren Verlauf über offene Gräben und Rückhaltebecken in großzügigen Grünräumen um das Baugebiet nach Süden geleitet und schlussendlich dem Hainsterbach zugeführt (s. auch Kapitel 6.1).

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt somit umfassend die fachlichen Vorgaben zum Starkregenrisikomanagement.

8.6 Immissionen

Im östlichen Teil des Plangebiets entlang der Bahnstrecke Nr. 4124 Buchen Ost – Buchen Hainstadt kommt es zu Immissionen durch den Bahnverkehr. Auf Grundlage der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Kurz und Fischer wurden in diesem Bereich die Bauflächen so angeordnet, dass eine Beeinträchtigung durch Bahnlärm ausgeschlossen werden kann. Innerhalb der festgesetzten Baufenster werden die Richtwerte (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) eingehalten. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Der Verkehrslärm wird sich aufgrund der zunehmenden Zu- und Abfahrten am Plangebiet geringfügig, jedoch nicht erheblich erhöhen.

Im Hinblick auf Immissionen aus der Landwirtschaft ist mit keinen Konflikten zu rechnen. Geruchsimmissionen durch die im südlichen Plangebiet an der Straße „Zur Marienhöhe“ liegenden ehemaligen Aussiedlerhöfe sind nicht zu erwarten, da diese lediglich noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der baulich vorgenommenen Änderungen nicht mehr möglich. Auf dem Gelände im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet wird lediglich Hobbytierhaltung mit Pferden betrieben. In der Regel verbringen zwei bis drei Pferde die Frühjahr- und Sommermonate auf dem Grundstück und im dortigen Stall. Gelegentlich verbringen die Pferde die Zeit auch auf anderen Grundstücken des Eigentümers. An der nördlichen Außenwand des Stalls befindet ein kleiner Misthaufen, der optisch und geruchsmäßig kaum in Erscheinung tritt. Aufgrund der topographischen Situation liegt das Gelände, auf dem die Hobbytierhaltung betrieben wird, ca. 2 m tiefer als der nördlich verlaufende Weg und die angrenzenden Grundstücke des Plangebiets. Zusätzlich erfolgt durch die hohen Hecken und Laubgehölze an den Grundstücksgrenzen eine deutliche optische Trennung. In Anbetracht der Gesamtsituation ist durch die Hobbytierhaltung somit nicht mit erheblichen Geruchsimmissionen oder anderen Beeinträchtigungen im Plangebiet zu rechnen.

8.7 Verkehr

Da das Plangebiet lediglich an einer Zufahrt an die Dekan-Blatz-Straße angebunden ist, wurde zur Überprüfung der Belastbarkeit dieses Knotenpunkts eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dreikant erstellt.

Im Gutachten werden Empfehlungen zur äußeren Erschließung getroffen, um den Verkehrsfluss zu optimieren:

- Um Überlastungen des Kreisverkehrs Abt-Bessel-Straße / Walldürner Straße südlich der Zufahrt zur Marienhöhe zu vermeiden, sollte eine Ableitung des Verkehrs aus dem Wohngebiet „Marienhöhe“ über die Dekan-Blatz-Straße in Richtung Kreisverkehr Mühltalstraße / Walldürner Straße südwestlich der Zufahrt zur Marienhöhe erfolgen.
- Es wird empfohlen, Schwerlastverkehr (auch im Rahmen der Erschließung) aus Buchen Nord fernzuhalten und diesen von Norden über die Ziegeleistraße abzuwickeln.
- Für den Fuß- und Radverkehr wird eine Verlängerung von Geh- und Radweg entlang der Dekan-Blatz-Straße bis zum Kreisverkehr Mühltalstraße / Walldürner Straße empfohlen.
- Für den Busverkehr werden beidseitige Bushaltestellen am Knotenpunkt Zur Marienhöhe / Dekan-Blatz-Straße und in den Schwerpunkten der Bauabschnitte 1/2 und 3/4 vorgeschlagen.

Mit diesen Maßnahmen kann eine verträgliche Verkehrsabwicklung des planbedingten Verkehrs sichergestellt werden.

Details können dem Fachgutachten entnommen werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang Mai 2021 abgeschlossen werden und die Erschließung anschließend erfolgen. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Spätsommer 2023 abgeschlossen sein.

9.2 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren.

9.3 Kosten

Die Erschließungsplanung inklusive Kostenermittlung für das Baugebiet wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Die Erschließungskosten belaufen sich nach derzeitigem Stand auf voraussichtlich rund 6,6 Millionen Euro.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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