



Stadt

**Buchen**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Teiländerung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2013 „Seniorenzentrum Blasse“**

Gemarkung Hettingen

## **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 01.07.2022

**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	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplanung	5
4.4	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Starkregen	9
6.5	Immissionen	9
6.6	Verkehr	9
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
7.1	Zeitplan	10
7.2	Kosten und Finanzierung	10

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil Hettingen der Stadt Buchen beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung eines Seniorenzentrums am südwestlichen Ortsrand. Ein Wohngebäude für Betreutes Wohnen soll die Pflegeeinrichtung ergänzen. Das Vorhaben wird seitens der Stadt Buchen unterstützt, da durch die Planung dringend benötigter altersgerechter Wohnraum und Pflegeplätze geschaffen werden.

Der Bedarf für ein Seniorenzentrum begründet sich durch zunehmende Alterungstendenzen innerhalb der Stadt Buchen. Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Buchen lag im Jahr 2019 bei rund 30 %. Entsprechend der Bevölkerungsprognose für die Stadt Buchen wird der Anteil der über 60-Jährigen im Jahr 2035 bei rund 35 % liegen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Dementsprechend geht der Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis (Fortschreibung Stand Juni 2018) bis zum Jahr 2030 von einem Orientierungswert von 285 benötigten Dauerpflegeplätzen für die Stadt Buchen aus.

Das Gebiet befindet sich momentan im Außenbereich und ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 der Stadt Buchen als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Um Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für das Seniorenzentrum ist die Festsetzung eines Sondergebietes geplant – für das Betreute Wohnen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Für den Bereich des geplanten Sondergebiets ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung bleibt von der Flächennutzungsplanänderung ausgenommen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums wird altersgerechter Wohnraum sowie ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot für den Stadtteil Hettingen innerhalb der Stadt Buchen bereitgestellt. Durch das an das Seniorenzentrum unmittelbar angrenzend geplante Wohnhaus soll das Spektrum der sozialen Einrichtungen im Ortsteil Hettingen um den zukunftsorientierten Baustein Betreutes Wohnen ergänzt werden. Dabei soll ausreichend am Bedarf orientierter senioren- und pflegegerechter Wohnraum geschaffen werden.

# 2. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Blasse“.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich rund 2 km östlich der Kernstadt Buchen und ca. 900 m westlich des Ortskerns des Stadtteils Hettingen.

Maßgebend für die Teiländerung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,8 ha.

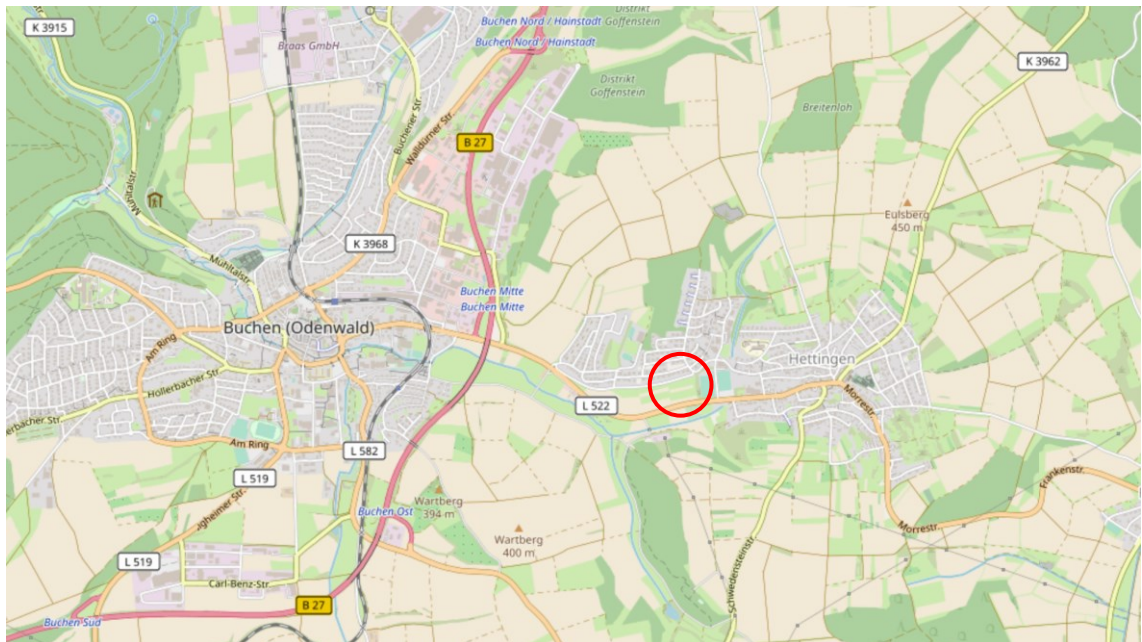


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.de)

#### 3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt südlich der Alten Buchener Straße und ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen- bzw. Ackerflächen geprägt.

Der Nordrand ist im westlichen Bereich durch eine ca. 100 m lange dichte Gehölzstruktur gesäumt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Gartengrundstück mit einigen Obstbäumen.

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die Bebauung des Wohngebiets "Blasse". Östlich liegt durch starken Gehölzbewuchs und eine ausgeprägte Böschung getrennt, tieferliegend die Sportanlage Jahnstraße. Südlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Weiter südlich verläuft die Neue Buchener Straße (L 522).



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 ist der Änderungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

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. Die Situation von älteren Menschen ist in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen.



Gemäß Plansatz 2.4.1.2 (Grundsatz) ist die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur zu erhalten oder auszubauen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben.

Mit der Realisierung des Seniorenzentrums werden benötigte Pflegeplätze geschaffen und den Plansätzen wird somit Rechnung getragen.

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

In der Raumnutzungskarte ist der Änderungsbereich nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

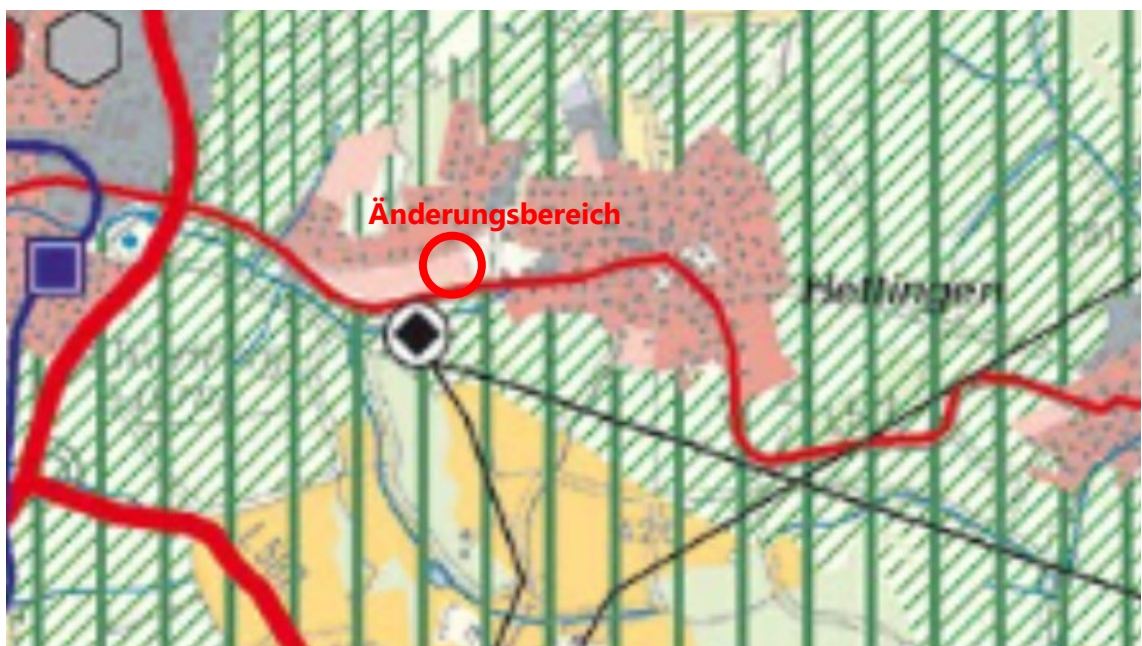


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.4.1.1 (Grundsatz) soll der Wohnungsbau in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für [...] ältere und betagte Menschen [...], sicherstellen.

Mit der Planung des Seniorenzentrums wird unter anderem Wohnraum für ältere und betagte Menschen geschaffen. Die Planung entspricht somit diesem Grundsatz.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Geltungsbereich des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist in der Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen eine geplante Wohnbaufläche ("Blasse IV") dargestellt. Die Planung entspricht somit nur im östlichen Teilbereich der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

entsprechend geändert. Innerhalb des Änderungsbereichs erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche und einer Grünfläche.



Abb. 3: Auszug aus der Flächennutzungsplanfortschreibung 2013 (Quelle: Stadt Buchen)

#### 4.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Buchen vom 21.08.1998 ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Wohnen" festgesetzt. Der Bereich des Plangebiets liegt nahezu vollständig in einer "sonstigen schutzwürdigen Fläche". Im Norden ist ein bestehendes Biotop als "wertvolles Biotop" und als "in seinem Bestand beeinträchtigt Biotop" gekennzeichnet. Südwestlich der Fläche ist eine bestehende Hebeanlage im Plan gekennzeichnet.



Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (Quelle: Regionalplan Ingenieure GmbH)



Der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan gibt für den Bereich folgendes vor: *Entwicklung eines neuen Ortsrands im Süden von Hettingen. Vorgeschlagen wird die Anlage bzw. Entwicklung von Wiesenflächen mit Streuobst oder Einzelgehölzbeständen. Auf einer Fläche von ca. 4,3 ha ist dies als Kompensation für die baulichen Entwicklung im Streuobstgürtel sowie für die am Ortsrand veränderten Nutzungsstrukturen erforderlich. Damit soll gleichzeitig die derzeit noch vorhandene landschaftliche Einbindung des Ortsteils langfristig verbessert werden.*

In den Hinweisen zu Wohngebieten und gepl. Grünflächen wird zur Fläche "Blasse IV", in der das Plangebiet liegt, findet sich folgende Einschätzung zur landschaftsplanerischen Beurteilung und zum Kompensationsbedarf:

*Geringes Eingriffspotential – die Ausweisung ist mit verhältnismäßig geringem Eingriffspotential verbunden.*

*Kompensationsbedarf und Maßnahmen – Kompensationsbedarf besteht hinsichtlich der Faktoren Biotope, Wasserhaushalt und Landschafts-/Ortsbild. Geeignete Maßnahmen sind in der Regenwasserversickerung, dem Erhalt wertvoller Biotopstrukturen sowie einer südlichen Eingrünung zu sehen. Flächen hierzu sind innerhalb der vorgesehenen Grünfläche vorhanden.*

Da nur ein kleiner Teil der Fläche "Blasse IV" überplant wird, kann bspw. die südliche Randeingrünung zwischen der Fläche "Blasse IV" und der L 522 nicht umgesetzt werden. Auf Bebauungsplanebene kann durch Pflanzvorgaben am Rand des Plangebiets jedoch eine Eingrünung der Teilfläche erfolgen und somit das Landschafts-/Ortsbild wiederhergestellt werden. Durch Ausweisung einer Grünfläche soll der Grünbestand mit Gehölzen insbesondere das Biotop (siehe nachfolgendes Kapitel) gesichert werden.

#### 4.4 Schutzgebiete



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



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

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein Teil des Biotops "Feldhecke mit Streuobst u. Trockenmauer, Am Hühnerberg/BCH".

## **5. Plankonzept**

Gemäß Vorhabenskonzept soll im Geltungsbereich des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ein Seniorenzentrum zur Pflege und Betreuung von Senioren errichtet werden. Darüber hinaus soll ein Wohnhaus für betreutes Wohnen im Nordosten des Plangebietes errichtet werden. Die nördlichen Grünflächen sowie das Biotop im Bestand sollen dabei erhalten werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes sowie von privaten Grünflächen machen dabei die Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die Hauptzufahrt erfolgt von Nordosten über die Alte Buchener Straße.

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Alten Buchener Straße erfolgen.

Entwässerung kann über das bestehende Kanalnetz in der Neuen Buchener Straße (L 522) erfolgen. Das Regenwasser von Dach- und Hofflächen soll in Zisternen abgeleitet werden und dient der Gartenbewässerung. Überschüssiges Regenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 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 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet und ist als Teil 2 der Begründung zur Teiländerung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 beigefügt.

Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Im Grünordnerischen Beitrag werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung durch die im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplans entstehenden Eingriffe vorgeschlagen, die in den nachgelagerten Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen wurden. Dabei sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Ausschluss von unbeschichteten metallischen Dach- und Fassadenmaterialien, wasserdurchlässige Beläge, Festsetzung einer privaten Grünfläche und Erhalt eines Biotops, insektenschonende Beleuchtung, extensive Dachbegrünung sowie Bepflanzung der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Durch die geplanten Maßnahmen kann der entstehende Eingriff auf 24.473 Ökopunkte reduziert werden. Zum Ausgleich der 24.473 ÖP erfolgt ein Zukauf von Ökopunkten durch den Vorhabenträger. Der Maßnahmenkomplex, aus dem die Ökopunkte stammen umfasst im Wesentlichen die Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standort-typische Waldgesellschaften in der Gemeinde Mudau auf Steinbacher Gemarkung.

Die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, können somit vollständig ausgeglichen werden.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Bebauungsplanebene 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.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung auf keine unüberwindbaren Hindernisse stößt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden jedoch Maßnahmen (CEF-Maßnahme für die Feldlerche, Vergrämungsmaßnahme für die Zauneidechse) erforderlich. Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche südlich außerhalb des Plangebietes wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Artenschutzrechtliche Konflikte können in den zur Flächennutzungsplanänderung nachgelagerten Verfahren gelöst werden. Unausgeräumte Vollzugshindernisse sind daher nicht zu erwarten.

## 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im konkreten Fall wird großzügige Wiesen- bzw. Ackerfläche durch ein Seniorenzentrum mit seinen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen überplant. Durch die Planung wird im Vergleich zur Bestandssituation eine mögliche Beeinträchtigung der Frischluftbildung und somit des Kleinklimas stattfinden. Um diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten bzw. um ihnen entgegenzuwirken, wurden auf Ebene des Bebauungsplans folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- die überbaubare Grundfläche wird im Sondergebiet, angepasst an das Vorhaben und aufgrund der Bestandssituation, mit einer GRZ von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,7 festgesetzt statt mit dem nach BauNVO (Baunutzungsverordnung) möglichen Maximalwert einer GRZ von 0,8. Zusätzlich wird eine eng an das Vorhaben orientierte Baugrenze festgesetzt. Somit kann durch Freihalten der Restflächen weiterhin eine ausreichende Durchlüftung der Umgebung gewährleistet werden.
- Es wird eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt.

- In der privaten Grünfläche wird die Biotopstruktur zum Erhalt festgesetzt
- Zur Randeingrünung des Plangebiets werden Pflanzgebote im Sondergebiet festgesetzt.
- Die Nutzung von Erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

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

Auf Flächennutzungsplanebene wird durch die Ausweisung einer Grünfläche die Frischluftbildung in diesem Bereich weiterhin gewährleistet.

#### **6.4 Starkregen**

Die oberhalb des Plangebiets verlaufende Alte Buchener Straße verfügt weder über Einfassungen noch über Abläufe. Eine kontrollierte Ableitung des Regenwassers kann hier nicht erfolgen. Aufgrund der Hanglage kann es daher bei Starkregenereignissen zu Überflutung der Grundstücksflächen durch auf das Plangebiet einfließendes Regenwasser kommen. Der Bauherr hat sich daher vor den Folgen von Starkregenereignissen zu schützen.

#### **6.5 Immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – goritzka akustik geprüft, ob durch die Planung mögliche Konflikte hinsichtlich Lärmimmissionen entstehen. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen sowie Maßnahmen, die im Baugenehmigungsverfahren zu treffen sind, können Konflikte durch Lärmimmissionen vermieden werden.

#### **6.6 Verkehr**

Das Verkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert und kann aufgrund der vorherrschenden geringen Verkehrsbelastung problemlos den durch die Planung entstehenden, zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Verschärfungen des Gefahrenpotentials sind im Bereich der geplanten Zufahrt aufgrund der verkehrsrechtlich untergeordneten, geplanten Privatstraße nicht zu erwarten. Da auch mit Zunahme des Verkehrs die Verkehrsbelastung weiterhin gering bleiben wird, können erhebliche Gefährdungen der Fußgänger – auch aufgrund des im Bereich der Wohnbebauung bestehenden 1,5 m breiten Gehwegs – ausgeschlossen werden.



## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Die Flächennutzungsplanänderung sowie das Bebauungsplanverfahren sollen bis Mitte 2022 abgeschlossen werden.

### **7.2 Kosten und Finanzierung**

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Investor getragen.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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