



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Seniorenzentrum Blasse“

Gemarkung Hettingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

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

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	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	6
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplanung	9
4.4	Schutzgebiete	10
5.	Plankonzept	11
5.1	Vorhabensbeschreibung	11
5.2	Plandaten	13
6.	Planinhalte	13
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.2	Örtliche Bauvorschriften	15
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	16
7.	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	16
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.4	Starkregen	19
7.5	Umgang mit Bodenaushub	19
7.6	Lärmimmissionen	19
7.7	Verkehr	20
8.	Angaben zur Planverwirklichung	21
8.1	Zeitplan	21
8.2	Kosten und Finanzierung	21

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil Hettingen der Stadt Buchen beabsichtigt ein privater Investor den Bau eines Seniorenzentrums am südwestlichen Ortsrand. Zusätzlich zu dem geplanten Seniorenzentrum, das der Bereitstellung an Pflegeplätzen dient, soll auf einer separaten Wohnbaufläche im Plangebiet ein Wohnhaus für betreutes Wohnen errichtet werden. 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.

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

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB. Im Vorfeld erfolgte am 09.06.2021 zur Vorabstimmung der Grundzüge der Planung ein Scoping-Termin zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis – Fachdienst Baurecht, der Stadt Buchen, dem Investor und dem Planungsbüro. Eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft fand am 06.07.2021 im Lindensaal in Buchen-Hettingen statt. Zusätzlich erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft in Form einer 6-wöchigen Planauslegung vom 16.12.2021 bis 26.01.2022. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

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): 14158, 14159, 14160 (t), 14161, 14162, 14163, 14164, 14165.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 1 ha.



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

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Plangebiet

Das Plangebiet 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. Das Gartengrundstück wird zur Lagerung von Holz und anderen Materialien genutzt. Ein größerer Verschlag befindet sich mittig in dem Gartengrundstück. Im östlichen Bereich verläuft ein Grasweg in dessen Bereich ein einzelner Baum steht.



Abb. 3: späterer Zufahrtbereich und bestehendes Gartengrundstück

Umgebungssituation

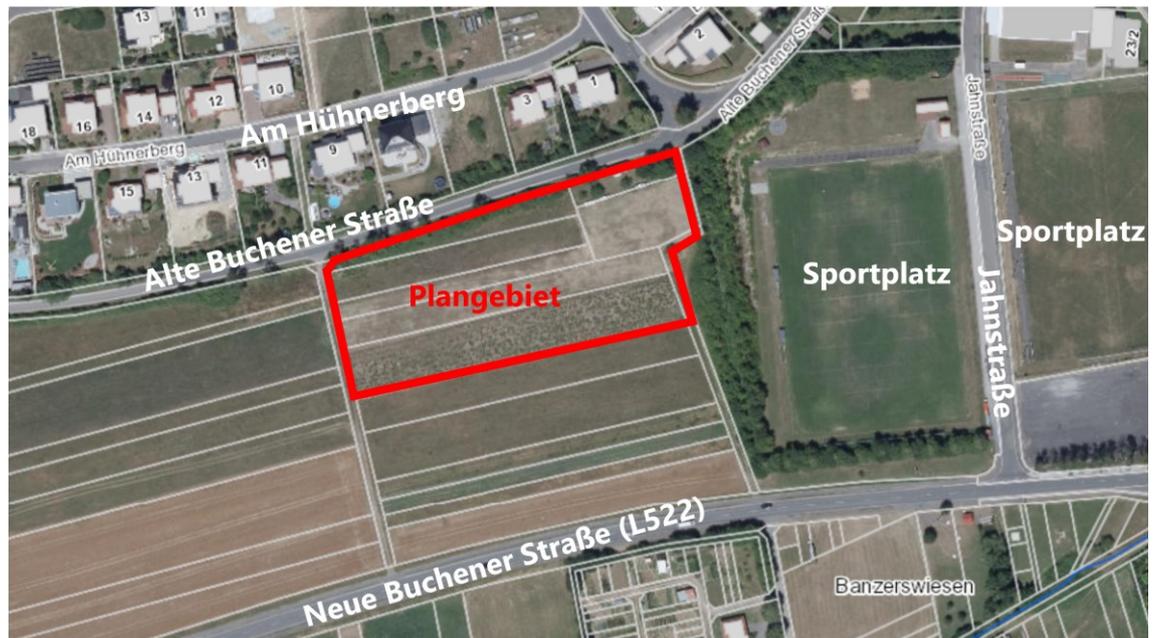


Abb. 4: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Nördlich des Plangebietes, durch die Alte Buchener Straße getrennt, befindet sich das Wohngebiet Hühnerberg mit seiner Bebauung. Im Osten liegt, durch eine durch dichtes Gehölz bewachsene Böschung abgetrennt, der tiefergelegene Sportplatz von Hettingen im Bereich der Jahnstraße. Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Weiter südlich verläuft die Landesstraße L 522 – Neue Buchener Straße.

Topographie

Das Gelände fällt mit einer mittleren Südhangneigung von rd. 10 % leicht von ca. 370 m ü.NN auf eine Höhe von rd. 362 m ü.NN ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der alten Buchener Straße, die nördlich des Plangebiets von Westen nach Osten verläuft. Im Bereich östlich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet ist die Alte Buchener Straße mit ca. 6 m Straßenbreite ausgebaut.



Abb. 5: Zufahrt von Osten über die Alte Buchener Straße



Abb. 6: Zufahrt von Westen über die Alte Buchener Straße

Westlich der geplanten Zufahrt ist die Straße mit ca. 3 m Breite hergestellt. Geschotterte Bankette ermöglichen dabei Begegnungsfälle von Kfz.

Die Alte Buchener Straße wird durch die Stadtbuslinie 845 befahren. Die Haltestelle "Am Hühnerberg" befindet sich in ca. 700 m westlicher Richtung. Die Haltestelle "Am Blassenrain" befindet sich in ca. 250 m östlicher Richtung.

Technische Ver- und Entsorgung

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung. Im Bereich der Alten Buchener Straße verlaufen eine Gasleitung sowie ein 20 kV Stromkabel. Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft von der Straße Am Blassenrain die Kanalisation in Richtung Osten. Ca. 75 m südlich des Plangebietes verläuft in der Neuen Buchener Straße der Hauptsammler für Schmutz- bzw. Mischwasser.

Altlastensituation / Kampfmittel

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

Im Rahmen einer orientierenden Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durch die Kampfmittelortung Welker GmbH wurden keine konkreten Hinweise auf Kampfhandlungen im Planungsbereich festgestellt. Ein konkreter Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht somit kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Es bleibt jedoch ein nicht ausschließbares Restrisiko von Zufallsfunden.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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

Nördlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Blasse" (rechtskräftig seit dem 24.05.1985) der ein Reines Wohngebiet ausweist.

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

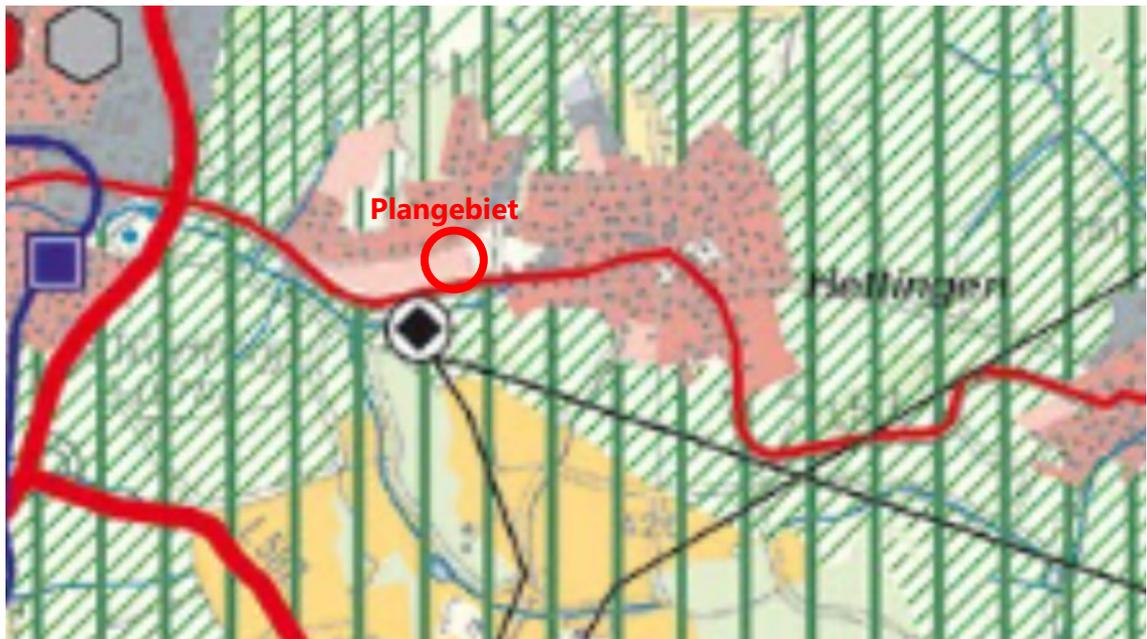


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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. Der Bebauungsplan entspricht somit diesem Grundsatz.

4.2 Flächennutzungsplan

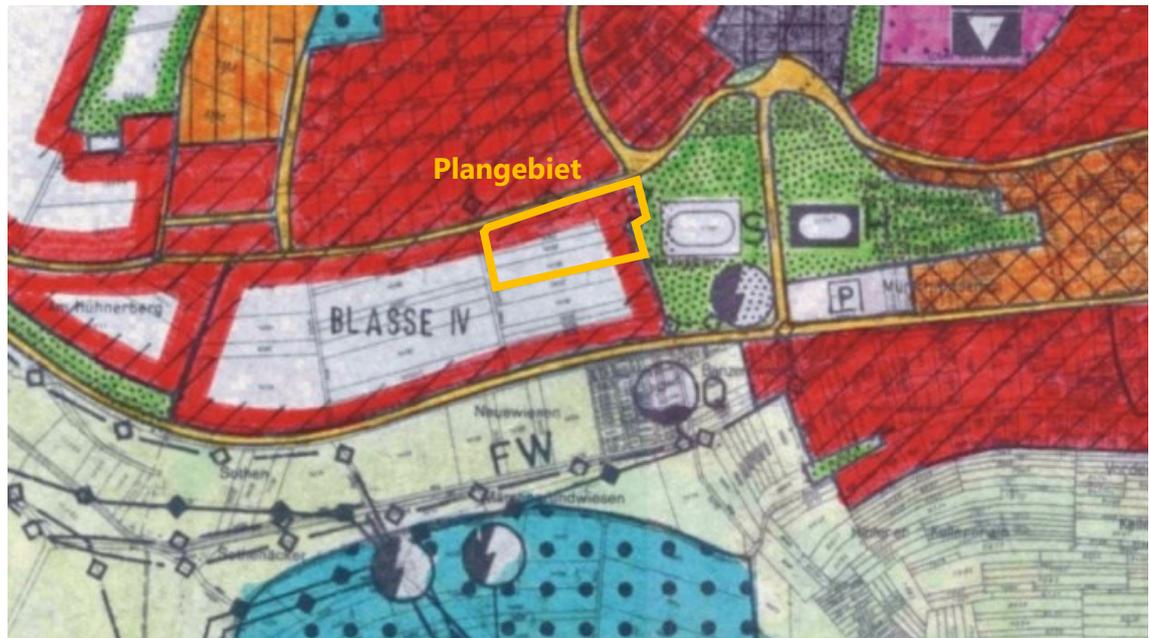


Abb. 8: Auszug aus der Flächennutzungsplanfortschreibung 2013 (Quelle: Stadt Buchen)

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen als geplante Wohnbaufläche ("Blasse IV") dargestellt.

Die Planung folgt somit nur in Teilen der Darstellung des Flächennutzungsplans. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend der Planung die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Seniorenzentrum" sowie die Ausweisung einer Grünfläche vorgesehen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Änderung der Darstellung nicht erforderlich.

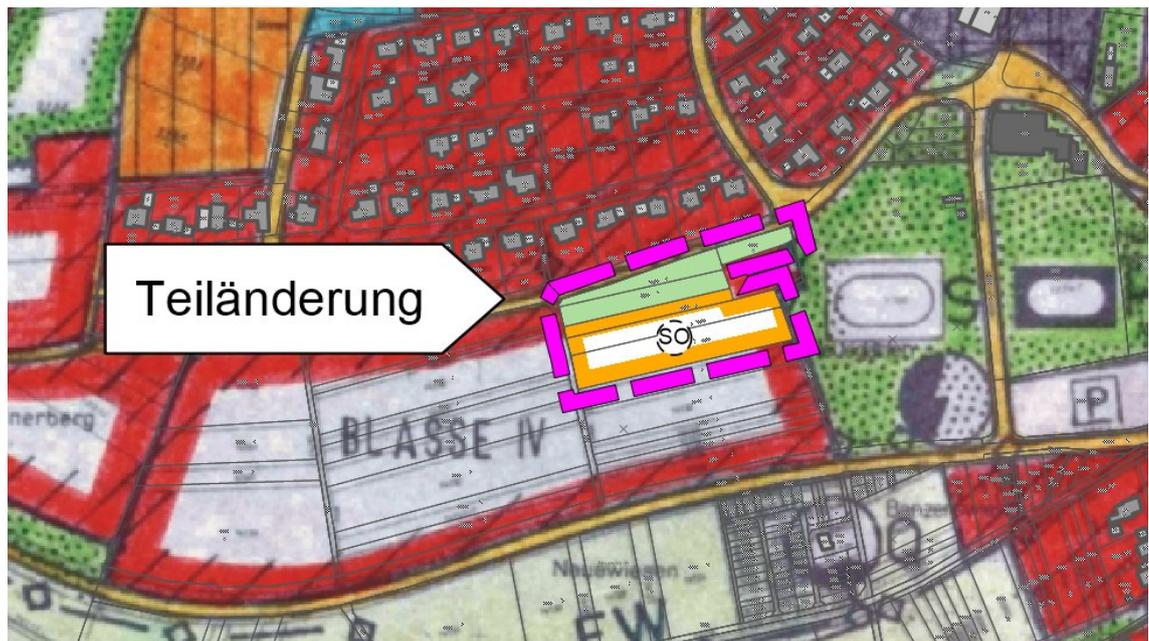


Abb. 9: geplante Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: eigene Darstellung)

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. 10: 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 Biotop, 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. Durch Pflanzvorgaben am Rand des Plangebiets kann jedoch eine Eingrünung der Teilfläche erfolgen und somit das Landschafts-/Ortsbild wiederhergestellt werden. Auch ein Erhalt des im Norden der Fläche liegenden Biotops ist möglich.

4.4 Schutzgebiete

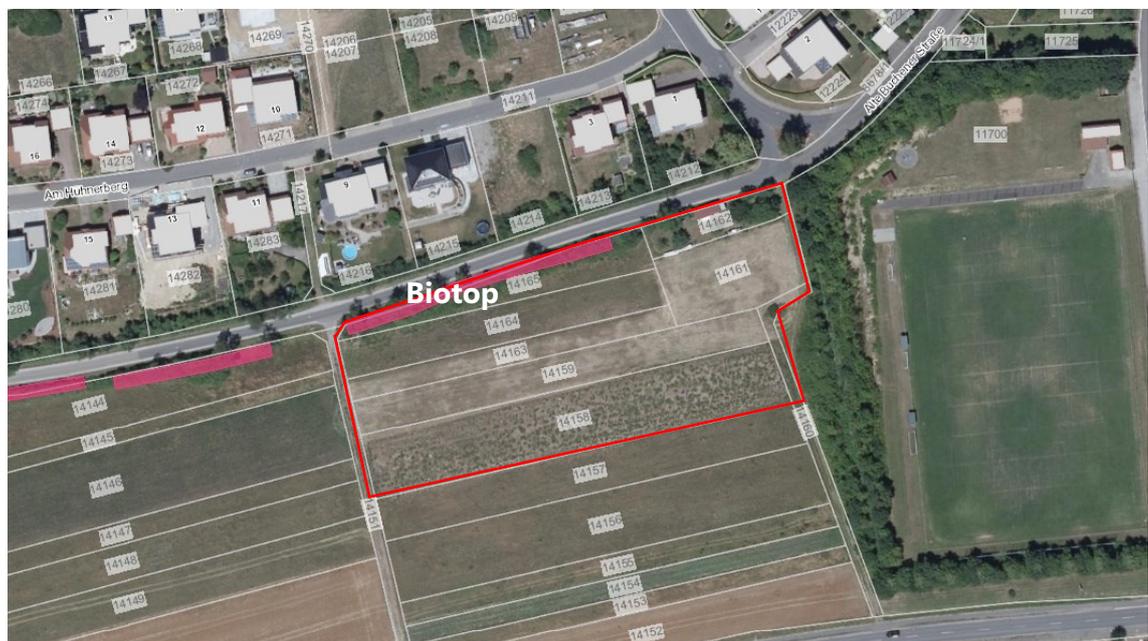


Abb. 11: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

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

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Pflege: Das Hauptgebäude ist als ca. 95 m langer Flachdachbau in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Aufgrund der Topographie wird das Kellergeschoss dabei talseits von der Südseite sichtbar sein. Der Bau untergliedert sich in einen Zentraltrakt mit Nord-Süd-Ausrichtung sowie West- und Ostflügel, die um rd. 8 m voneinander in Nord-Süd-Richtung versetzt sind. Der Hauptzugang zum Gebäude befindet sich mittig an der Nordseite. Der Zentraltrakt beherbergt dabei die Verwaltungsräume, Dienstzimmer und die Cafeteria im Erdgeschoss sowie Dienstzimmer, Pflege- bzw. Therapieräume und Technikräume im Obergeschoss. Der Ost- und der Westflügel beherbergen jeweils die einzelnen Zimmer sowie die Gemeinschaftsräume. Insgesamt sind rund 60 Pflegezimmer geplant. An der jeweiligen Außenseite der Flügel ist ein Treppenhaus vorgesehen. Im Kellergeschoss des Gebäudes sind die Küche, Umkleide-, Lager- und Technikräume vorgesehen.

Betreutes Wohnen: Als Nutzungsergänzung mit betreutem Wohnen soll ein zweigeschossiges Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes realisiert werden. In dem Flachdachgebäude sollen acht Wohnungen für Senioren geschaffen werden.

Erschließung und Anlieferung

Die Hauptzufahrt und Erschließung des Seniorenzentrums erfolgen von der Alten Buchener Straße von Nordosten über eine Privatstraße. Nördlich des Ostflügels des Hauptgebäudes sind Stellplätze für Personal und Besucher geplant. Der Anlieferbereich befindet sich an der Stirnseite des Ostflügels. Für das betreute Wohnen sind Stellplätze unmittelbar zwischen Hauptzufahrt und Wohngebäude geplant.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Alten Buchener Straße erfolgen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung wird eine Trafostation außerhalb des Geltungsbereichs östlich des Plangebietes errichtet.

Die durch das östliche Plangebiet verlaufende Wasserleitung der Stadtwerke Buchen wird im Zuge der Erschließung verlegt.

Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalnetz (Hauptsammler) in der Neuen Buchener Straße (L 522) im Mischsystem erfolgen. Dazu ist die Herstellung eines Kanals im Bereich des südöstlich des Plangebietes in Richtung Neue Buchener Straße verlaufenden Wegegrundstücks geplant.

Das Regenwasser von Dach- und Hofflächen soll in einer Zisterne gesammelt werden. Von dort aus wird es gedrosselt in den herzustellenden Kanal eingeleitet. Durch die

geplante Dachbegrünung erfolgt eine zusätzliche, vorgelagerte Rückhaltung auf den Dachflächen. Das Regenwasser aus der geplanten Zisterne soll zudem der Gartenbewässerung dienen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Im Rahmen einer Prüfung der Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen wurde festgestellt, dass die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 m³/h über zwei Stunden über zwei Versorgungszonen mit jeweils 48 m³/h gewährleistet werden kann. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

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

Erdmassenausgleich / -management

Im Rahmen der Vorhabenplanung erfolgt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück in der Hanglage so, dass durch die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

Eine Verwendung der Aushubmassen außerhalb des Plangebietes oder eine Entsorgung der Aushubmassen werden nach derzeitigem Planungsstand dadurch nicht erforderlich.

5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	9.767 m ²	100 %
Nettobauland	6.417 m ²	65,7 %
davon: Wohngebiet	817 m ²	8,4 %
Sondergebiet	5.600 m ²	57,3 %
Privatweg	356 m ²	3,7 %
privates Verkehrsgrün	149 m ²	1,5 %
private Grünflächen	2.845 m ²	29,1 %

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Klarstellend wird die Nutzungsdefinition ergänzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen dient. Es sind ausschließlich Nutzungen wie Betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

Für den Bereich, in dem betreutes Wohnen geplant ist, wird entsprechend der Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für eine flexiblen Bebauung der Grundstücksfläche eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird im Sondergebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich dabei eng am geplanten Vorhaben. Um ausreichend Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten und weitere versiegelte Flächen zu ermöglichen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von bis zu einer Grundfläche von 0,7 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen.

Es werden neben der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen die Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 367 m bzw. 368 m ü.NN) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (375 m bzw. 376 m ü.NN) definiert. Von der EFH darf maximal um 0,5 m abgewichen werden. Somit wäre, gemessen von der ausgeführten EFH (Oberkante Fertigfußboden), insgesamt eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m möglich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche um 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist mit Ausnahme von Aufzugschächten einzuhalten. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur flexiblen Bebauung wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß der Vorhabenplanung wird im Sondergebiet eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 95 m festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze werden innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um bei der Ausgestaltung ausreichend Flexibilität zu gewährleisten.

Für überdachte Fahrradstellplätze wird im Bereich des geplanten betreuten Wohnens eine entsprechende Fläche für Fahrradstellplätze festgesetzt.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine Streuung durch einzelne Nebenanlagen auf dem Grundstück zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden auch Nebenanlagen bis max. 20 m³ umbauter Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Seniorenzentrums zu sichern, wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Private Grünflächen

Zur Sicherung der verbleibenden Grün- und Gartenflächen wird eine private Grünfläche im nordwestlichen Bereich festgesetzt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- zwingende Dachbegrünung
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- wasserdurchlässige Beläge
- Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas (Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das zugunsten der Stadtwerke Buchen eingetragene Leitungsrecht dient der Führung einer Wasserversorgungsleitung zur Trinkwasserversorgung.

Um eine Erschließung des Gebietes sicherzustellen, werden für die festgesetzte private Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Deutschen Telekom AG, der Netze BW GmbH, der KWiN/AWN, der Stadtwerke Buchen und der Stadt Buchen für die Nutzung, die Telekommunikations-, Strom- und Wasserversorgung, die Abfallbeseitigung sowie die Entwässerung festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über Baulasten zu sichern. Um eine Befahrung durch den Abfallentsorger zu gewährleisten, ist eine Haftungsfreistellung erforderlich.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm im Plangebiet durch die südlich verlaufende Neue Buchener Straße – L 522 werden im Bebauungsplan Vorgaben zum passiven Lärmschutz getroffen. Dabei werden entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen Vorgaben zu den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen von Außenbauteilen gemacht.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Integration des Bauvorhabens in die Landschaft wird randlich eine Eingrünung in Form von Pflanzgeboten im Sondergebiet festgesetzt.

Das schützenswerte Biotop in der privaten Grünfläche wird zum Erhalt festgesetzt.

6.2 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

Um hohe Dachausbildungen zu vermeiden und damit die festgesetzte Gebäudehöhe voll ausgeschöpft werden kann, werden als Dachform nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zugelassen. Zudem bieten Flachdächer die Möglichkeit der Dachbegrünung mit Retentionsfunktion für Regenwasser.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dach- als auch Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Wahrung eines gestalterisch attraktiven Umfelds und um Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Plangebiet und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufelddräumung und Gehölzrodung
- Vergrämung Zauneidechsen
- Biotopschutz
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- DIN 4109
- Hinweise zum Lärmschutz
- Starkregenereignisse
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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 Büro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet und ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigelegt.

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

Durch die Planung können bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild Eingriffe entstehen. Die Eingriffe beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können im Plangebiet ausgeglichen werden, sodass ein Kompensationsüberschuss von 6.699 Ökopunkten (ÖP) entsteht. Beim Schutzgut Boden entsteht ein Eingriff von 31.172 ÖP. Abzüglich der Kompensationsüberschusses von 6.699 ÖP verbleibt ein Kompensationsdefizit von 24.473 ÖP. Die Eingriffe ins Schutzgut Landschaftsbild können durch landschaftsgerechte Eingrünung und die geplante Dachbegrünung ausgeglichen 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 standorttypische Waldgesellschaften in der Gemeinde Mudau auf Steinbacher Gemarkung.

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

Weitere Details können dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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:

Vorgezogene Maßnahme (CEF): Anlegen von zwei mind. 500 m² großen Blühstreifen für die Feldlerche

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, da die für Fledermäuse relevanten Strukturen erhalten bleiben und die überbaubaren Flächen unbedeutend sind.

Zauneidechse

Im nördlichen Plangebiet besteht die Lebensstätte von Zauneidechsen. Sie bleibt weitgehend erhalten. Es ist lediglich ein Verlust von ca. 120 m² der Lebensstätte zu erwarten. Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, müssen sie aus der verlustig gehenden Lebensstättenfläche vergrämt werden.

Durch die Vergrämung wird sichergestellt, dass der Erhaltungszustand des Populationsbestands der Zauneidechsen sich nicht verschlechtert. Durch den geringen Verlust der Lebensstättenfläche ist nicht zu befürchten, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr erfüllt wird. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Um sicherzustellen, dass keine Verbotsbestände eintreten, wird ein Hinweis auf die erforderliche Vergrämung der Zauneidechsen im Vorfeld von Bauarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 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 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 getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.4 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.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Der Bodenaushub kann durch einen Erdmassenausgleich innerhalb Plangebietes verwendet werden. Die Notwendigkeit einer Entsorgung von Bodenaushub ist nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind.

7.6 Lärmimmissionen

Zur Überprüfung, ob durch die Planung im Plangebiet oder im Umfeld des Plangebiets Lärmimmissionen zu erwarten sind, wurde durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – goritzka akustik eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Straßenverkehrslärm:

Es wurden der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen und seine Auswirkungen auf die im Plangebiet geplanten Nutzungen untersucht. Es ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts an den Baugrenzen überschritten werden. Im Sondergebiet sind Überschreitungen von bis zu 8,3 dB(A) tags und 5,9 dB(A) nachts zu erwarten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen von bis zu 0,5 dB(A) tags und 2,9 dB(A) nachts zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung festgesetzt. Die Voraussetzungen an die Schalldämmmaße ergeben sich dabei aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Sportlärm:

Aufgrund der östlich des Plangebietes befindlichen Sportflächen des Sportvereins FC Viktoria Hettingen e.V. sind mögliche Lärmimmissionen durch Sportlärm im Plangebiet zu erwarten.

Die Prüfung durch den Sachverständigen ergab, dass bei Trainingsbetrieb die Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Um die Immissionsrichtwerte im Rahmen des Spielbetriebs – insbesondere an Sonn- und Feiertagen – ebenfalls einhalten zu können, ist außerhalb des Plangebietes die Herstellung einer Schirmwand auf der Wallkrone oberhalb des Sportplatzgeländes erforderlich.

Dazu soll in Abstimmung mit dem Sportverein der dort bestehende Zaun ertüchtigt und eine 70 m lange, 2 m hohe fugenlose Schirmwand, z.B. ein Holzzaun errichtet werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Gewerbelärm:

Durch den Betrieb des Seniorenzentrums sind möglicherweise an der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung Immissionen durch Gewerbelärm zu erwarten. Im Wesentlichen wird dieser durch Lieferverkehr sowie Be- und Entladevorgänge, Publikumsverkehr und technische Anlagen bestimmt. Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen kann in diesem Fall nicht betrachtet werden, da eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt. Eine Betrachtung des Zu- und Abfahrtsverkehrs erfolgt jedoch im Bereich des Privatwegs.

An der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sind keine Konflikte zu erwarten, da dort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB unterschritten werden. Innerhalb des Plangebietes sind durch die Stellplatznutzung Überschreitungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten. Durch eine organisatorische Maßnahme, bei der im Nachtzeitraum lediglich die vier westlichsten Stellplätze zu benutzen sind, kann dieser Konflikt vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 Verkehr

Durch das geplante Seniorenzentrum und das betreute Wohnen wird die Verkehrsbelastung der Alten Buchener Straße zunehmen. Östlich der Zufahrt zum Plangebiet ist der Teil der Alten Buchener Straße auf ca. 6 m ausgebaut. Der zusätzliche Verkehr durch Mitarbeiter, Anlieferung und Besucher kann in diesem Abschnitt aufgenommen werden. Die Ableitung des Verkehrs erfolgt dann über die Jahnstraße in die Neue Buchener Straße (L 522), die beide den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen können.

Eine Zu- und Abfahrt von/nach Westen über die Alte Buchener Straße bzw. anschließend Karl-Söhner-Straße ist mit Einschränkungen möglich. In diesem Bereich verfügt die Straße über ca. 3 m Fahrbahnbreite (asphaltiert) und einen beidseitig ca. 1 m breiten, geschotterten Bankettstreifen, um Begegnungsfälle zwischen Kfz zu ermöglichen. Da hier auch die Stadtbuslinie 845 verläuft, werden Begegnungsfälle erschwert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind jedoch nicht zu erwarten.

Zur Prüfung der Verkehrssituation der alten Buchener Straße im Bereich des Plangebietes fand ein Ortstermin mit der zuständigen Polizeibehörde statt. Bedenken bezüglich der verkehrlichen Situation bestehen seitens der Polizei nicht. Verbesserungsvorschläge wurden daher keine hervorgebracht.

Zusätzlich wurde zur Erfassung der Verkehrsbelastung eine knapp zweiwöchige Verkehrsmessung durchgeführt. Aus den Messergebnissen geht hervor, dass im Zeitraum zwischen dem 11.03.2022 und dem 23.03.2022 die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ca. 360 Kfz/24h betrug. Gemäß RaSt06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) wird eine stündliche Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h als charakteristisch für die kleinste Straßenkategorie

"Wohnweg" eingestuft. Die Alte Buchener Straße kann daher als sehr gering befahren betrachtet werden.

Fazit

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.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2022 abgeschlossen werden.

8.2 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