



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„IXb – Eckenberg“ – 2. Änderung

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 18.09.2020

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Plankonzept	4
5.1	Vorhabensbeschreibung	4
5.2	Umfang der Änderungen	5
5.3	Technische Infrastruktur	5
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
6.4	Immissionen	6
6.5	Verkehr	7
7.	Angaben zur Planverwirklichung	7
7.1	Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Osten der Stadt Buchen soll angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand am Göttinger Weg ein Bauvorhaben mit sechs Bungalows für altersgerechtes Wohnen realisiert werden.

Die Festsetzungen des aktuell für den Bereich bestehenden Bebauungsplans lassen momentan eine solche Planung nicht zu. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.035 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird Gebrauch gemacht. Zur Abklärung der Grundzüge der Planung wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 900 m östlich des Stadtkerns von Buchen

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke teilweise (t):

11457/1 (t) und 11483 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,29 ha.

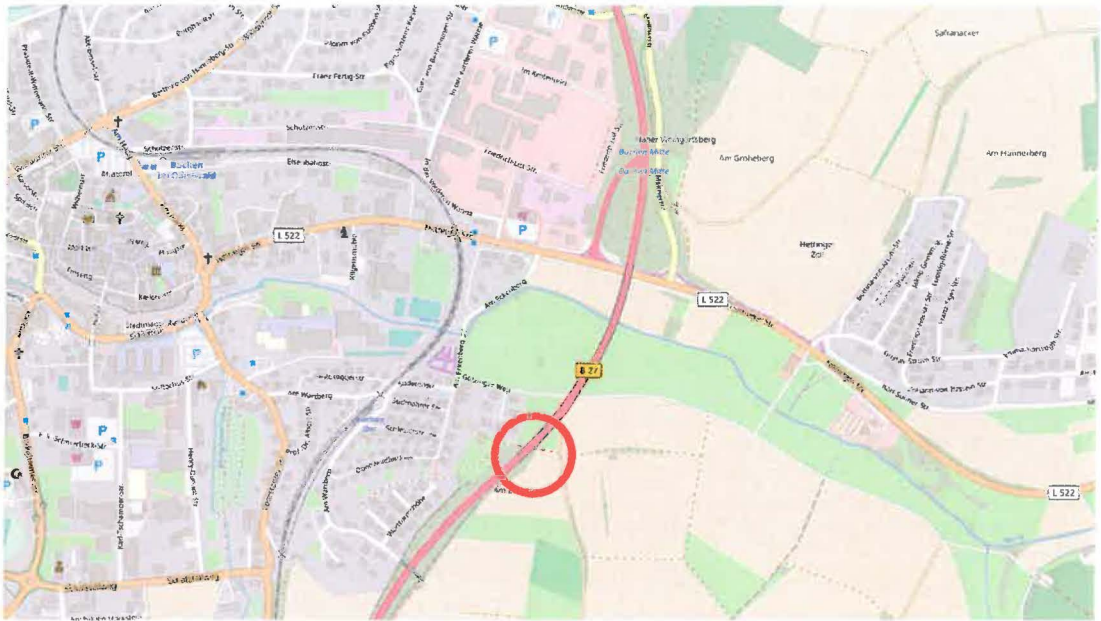


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Dreieck der Bestandsbebauung, der B 27 (Brücke/Hochstraße) und des Götzingen Wogs.

Das Plangebiet selbst besteht neben dem Teilabschnitt des Götzingen Wogs im Norden hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche.

Unmittelbar westlich schließen sich sieben Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise an. Nördlich und östlich sowie südöstlich grenzt weitere Ackerfläche an. Südlich befindet sich die B 27, die nach Nordosten bzw. Norden verlaufend in einen Hochstraßenabschnitt übergeht.

Die Topographie ist verhältnismäßig eben.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht die 1. Änderung des Bebauungsplans „IXb – Eckenberg“, rechtskräftig seit dem 04.02.1994.

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 für altersgerechte Wohnformen wird zukunftsorientiert eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

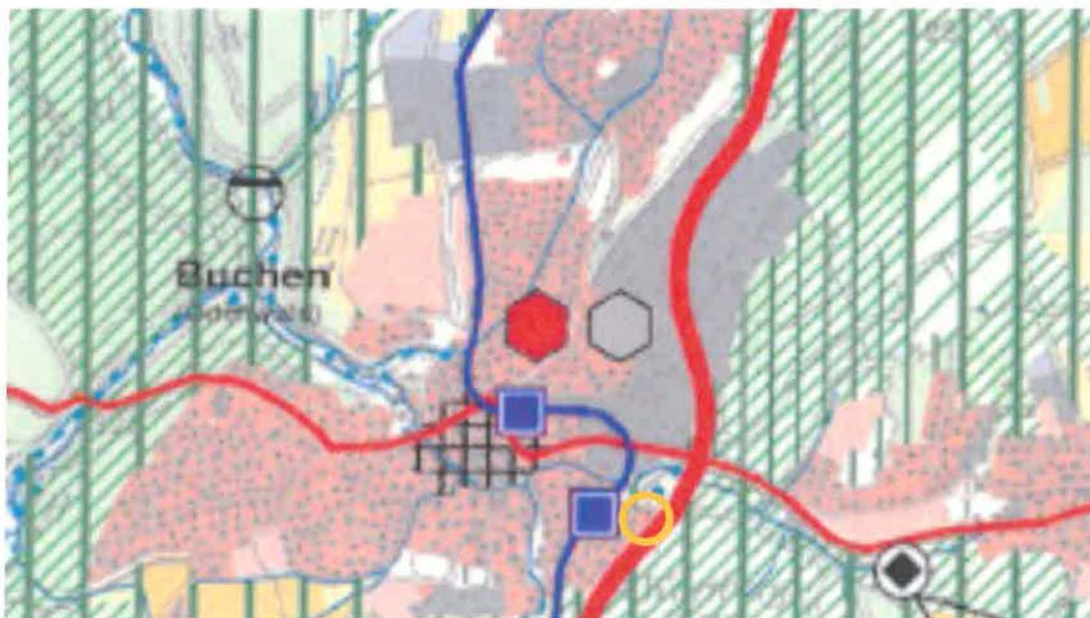


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.4.1.1 (Grundsatz) soll der Wohnungsbau in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen [...] 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 und unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen [...].

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 dargestellt.

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



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet ist eine Wohnbebauung in Form von 6 eingeschossigen Bungalowhäusern geplant. Diese werden über einen Privaten Stichweg, der vom Götzinger Weg nach Süden abgeht erschlossen. Der Bebauungsplan wird geändert, um das Vorhaben zu ermöglichen. Die bisherigen Grundinhalte werden dadurch größtenteils beibehalten.

5.2 Umfang der Änderungen

Es werden folgende Änderungen im Plan vorgenommen:

- Die Baugrenzen wurden in groben Zügen an das geplante Vorhaben angepasst. Für Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen werden weiterhin entsprechende Flächen ausgewiesen. Diese wurden ebenfalls an die neue Planung angepasst.
- Als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe wird statt des „natürlichen Geländes“ (zu unbestimmt) die Höhenlage von 337 m ü.NN festgelegt.
- Entsprechend dem Vorhaben wird eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt: max. zwei Wohneinheiten bei Einzelhäusern, max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
- Aufnahme zeitgemäßer Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
 - Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
 - insektenschonende Beleuchtung
 - Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Aufnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen
- Aufgrund der konkreten Planung reduziert sich die bisherige Pflanzgebotsfläche zur Eingrünung. Jedoch soll ein pauschales Pflanzgebot für die Grundstücksfläche der Durchgrünung des Wohngebiets dienen:
 - Es ist ein Obst- oder Laubbaum pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen
 - Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Hecken zu bepflanzen.
- Zeitgemäße Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen, zur Verwendung von Außenantennen und zu Niederspannungsfreileitungen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann über die vorhandenen Leitungen im Götzinger Weg erfolgen. Für die Wasserversorgung muss die Leitung um ca. 60 m verlängert werden.

Die Erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden kann gewährleistet werden.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Dazu soll ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Götzinger Weg erfolgen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird derzeit von der Stadt geprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zur Gewährleistung der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorgenommen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

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

Durch das Ingenieurbüro Mailänder Consult wurde eine umweltfachliche Bewertung erstellt, die als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

6.2 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.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der geringen Eignung als Lebensraum für diese keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Auch für die Europäischen Vogel sind keine Verbotstatbestände zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um den Belangen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung gerecht zu werden, wurden neben den erforderlichen Änderungen im Bebauungsplan auch zeitgemäße Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und zum Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen getroffen.

6.4 Immissionen

Durch das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung zu erwarten. Umgekehrt gehen von der angrenzenden Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen durch Immissionen auf das Plangebiet ein.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind möglicherweise geringe, jedoch nicht erhebliche Immissionen durch Gerüche im Plangebiet zu erwarten.

Durch die östlich verlaufende B 27 sind Geräuschemissionen im Plangebiet zu erwarten. Zur Minderung der Schallimmissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplans „IX –

Eckenberg“ bereits eine 1,5 m Lärmschutzwand an der B 27 im Brückenbereich festgesetzt und im Jahr 1993 baulich umgesetzt. Im Nachgang zur 1994 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplans „IXb – Eckenberg“ wurde 1997 eine Schallimmissionsprognose durch die Kurz und Fischer GmbH erstellt. Im Rahmen Gutachtens werden zusätzlich zu den bereits umgesetzten aktiven Maßnahmen (Lärmschutzwand) passive Maßnahmen (schalldämmende Außenbauteile) zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Erforderlichkeit und Art von Maßnahmen zu prüfen. Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

6.5 Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Verkehr zu rechnen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

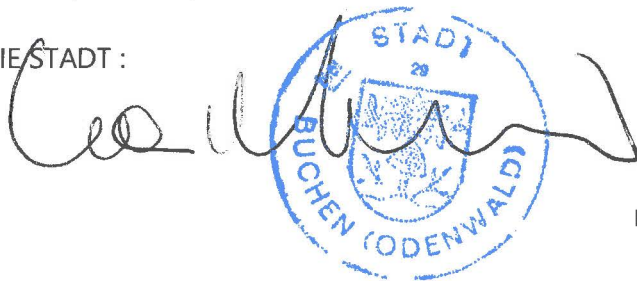
7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen.

Aufgestellt:

Buchen, den ... 4.12.2020

DIE STADT :



DER PLANFERTIGER :

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