



Stadt

**Buchen**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Ober und Unter der Pfarrwiese – 2. Änderung“**

Gemarkung Götzingen

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.11.2025

**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>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Plandaten	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	13
7.5	Sportlärm	14
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
8.1	Zeitplan	15

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Im Stadtteil Götzingen besteht am südöstlichen Ortsrand der Bebauungsplan „Ober und Unter der Pfarrwiese“ mit seiner seit 2014 rechtskräftigen 1. Änderung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 wies im nördlichen Drittel des Geltungsbereichs ein Dorfgebiet (MD) mit südlich angegliedertem Gewerbegebiet (GE) aus. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wurde als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Mit der 1. Änderung wurde der nördliche Bereich (MD und GE) vollständig zum Dorfgebiet. Das bisherige Industriegebiet wurde größtenteils in ein Gewerbegebiet geändert. Im östlichen Bereich wurde eine Grünfläche mit einer Fläche für eine Flut- bzw. Talmulde festgesetzt.

Nachdem sich im südlichen Teil des Dorfgebietes überwiegend Wohnnutzung ansiedelte und im Gewerbegebiet bislang keine Ansiedlung von Gewerbe stattfand, soll nun mit dem Ziel, Wohnbauflächen zu schaffen, südlich des Dorfgebiets ein Allgemeines Wohngebiet in Form einer Bauzeile mit 5 Bauplätzen ausgewiesen werden. Da das festgesetzte Gewerbegebiet größtenteils im Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) liegt und bei Hochwasser Überflutungen zu befürchten sind, soll die sensible Gewerbenutzung an dieser Stelle aufgegeben werden. Stattdessen soll die bestehende Wiesenfläche als Pufferfläche zwischen geplanter Wohnnutzung und dem zu erhaltenden Tennisplatz dienen.

Dementsprechend soll der Bebauungsplan im südlichen Bereich geändert werden.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel ist eine Neugliederung des Gebiets im Sinne des Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung der aktuellen Bedarfe.

Dazu sollen Wohnbauflächen für eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern geschaffen werden. Diese soll sich am nördlich angrenzenden Bestand orientieren. Der Sportlärm und der Hochwasserschutzes müssen dabei berücksichtigt werden.

Mit der Planung sollen Teilflächen im Plangebiet einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Der bestehende Tennisplatz und die bestehenden Grünflächen sollen dabei planungsrechtlich gesichert werden.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren im zweistufigen Verfahren gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde dazu am 08.09.2025 im Gemeinderat gefasst.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Götzingen rund 500 m süd-östlich des Ortskerns.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,6 ha.

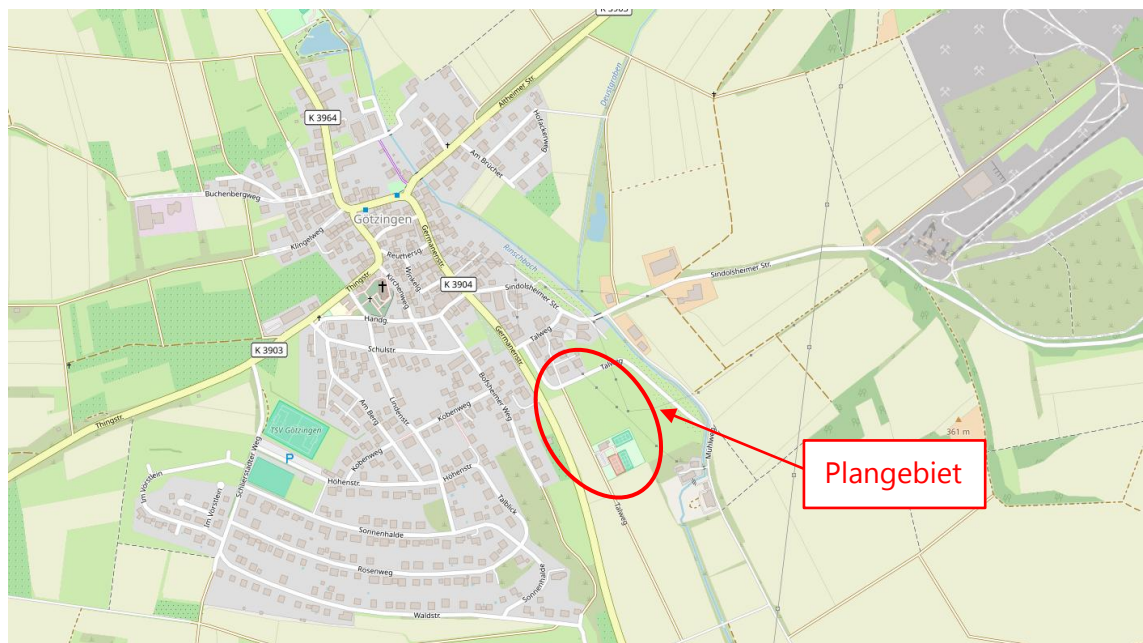


Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 05.09.2025)

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 05.09.2025)

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche:

Der nördliche Teilbereich ist durch Wiesenflächen geprägt. Nördlich der Wiesenfläche verläuft ein Wirtschaftsweg. Am südlichen Rand wird die Wiesenfläche als Holzlagerplatz genutzt.

Im südlichen Teilbereich besteht in rd. 150 m Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung im Norden und rd. 100 m Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung im Westen der Tennisplatz von Götzingen mit drei Tennisfeldern, dem Vereinsheim mit Parkplatz und den Freianlagen (u.a. Volleyball und Boccia). Der Tennisplatz ist im Nordosten und im Süden und Südwesten durch Gehölze eingegrünt.

Im östlichen Bereich verläuft in einer Wiesenfläche eine Flutmulde, die dem Hochwasserschutz dient.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Dorfgebiet mit Wohnbebauung und teilweise gewerblichen genutzten Strukturen. Im Nordosten und Osten in rd. 25 m bis 100 m Entfernung verläuft der Rinschbach, der von Gehölzstrukturen gesäumt ist. Zudem befinden sich östlich angrenzend kleinere ackerbaulich und als Holzlagerplatz genutzte Parzellen sowie weitere Wiesenflächen. Südöstlich liegt in ca. 100 m Entfernung ein durch Gehölzstrukturen eingegrüntes Gehöft. Südlich des Plangebiets befinden sich weitere Wiesenflächen. Südwestlich und westlich verläuft der Talweg, der als Wirtschaftsweg auch den Tennisplatz erschließt. Getrennt durch einen Wiesenstreifen verläuft parallel dazu die Germanenstraße/K 3964. Weiter westlich liegt die Wohnbebauung des Bofsheimer Wegs.

Im Nordwesten geht der Wirtschaftsweg Talweg in das reguläre Straßennetz über und bindet in nordöstlicher Richtung an die K 3964 an.



### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet ist überwiegend eben und neigt sich mit ca. 1-2 % in Richtung Süden.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet im Bereich von bindigen kompressiblen Lockergesteinen, aufgrund deren Setzungen nicht ausgeschlossen werden können. Zudem besteht aufgrund von Sulfatkarst eine Verkarstungsgefährdung. Dieser Sachverhalt ist bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten.

Zur Klärung der Situation wird im weiteren Verfahren im Zuge der Erschließungsplanung ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die nordöstliche Anbindung an den Talweg sowie die davon nach Osten und Süden abgehenden Wirtschaftswege verkehrlich erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Götzingen Ort“ befindet sich in rd. 500 m Entfernung nordwestliche Richtung und bindet Götzingen an die Buslinie 844 „Buchen – Osterburken – Krautheim (und zurück)“ an.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Der Tennisplatz mit Vereinsheim ist bereits an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über einen Hausanschluss in den westlich des Plangebietes verlaufenden Abwasserhauptsammler.

Im Bereich der Wiesenflächen verlaufen mehrere Mittel- und Niederspannungsfreileitungen, die eine Stromversorgung der umliegenden Bebauung gewährleisten.

Im Westen des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes verlaufen Wasserleitungen, die der Wasserversorgung der umliegenden Bebauung dienen.

Im Plangebiet verläuft im nördlichen Wirtschaftsweg ein Mischwasserkanal, an den die nördlich angrenzenden Wohnhäuser angeschlossen sind. Die Einleitung in den Abwasserhauptsammler erfolgt nordwestlich des Plangebietes.

### **Altlastensituation**

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

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ (rechtskräftig seit 2014).

# **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 [...].

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

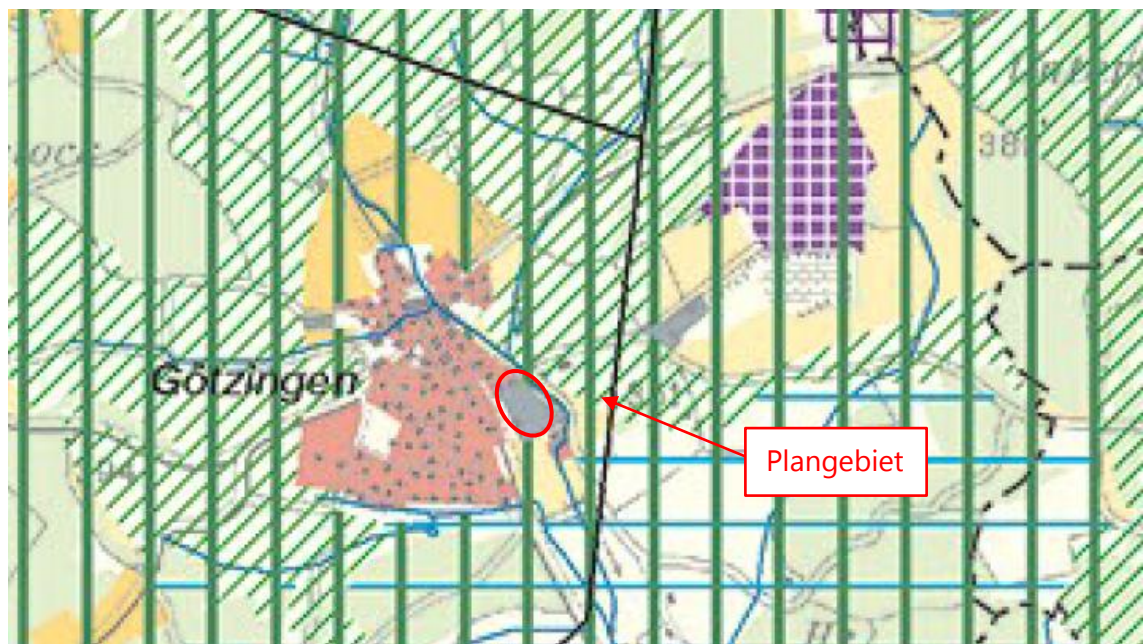


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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

## Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen

Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen."

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen."

Die Stadt hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet. Durch die geplanten Maßnahmen (Ausschluss Kellergeschoss und Anhebung Erdgeschossfußbodenhöhe) zur Vermeidung von Überflutungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und durch die Aufgabe des Gewerbegebiets im HQ<sub>100</sub> werden der Hochwasserschutz und die Starkregenthematik ausreichend berücksichtigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan (wirksam ab 30.01.2004). Das Plangebiet ist dort als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

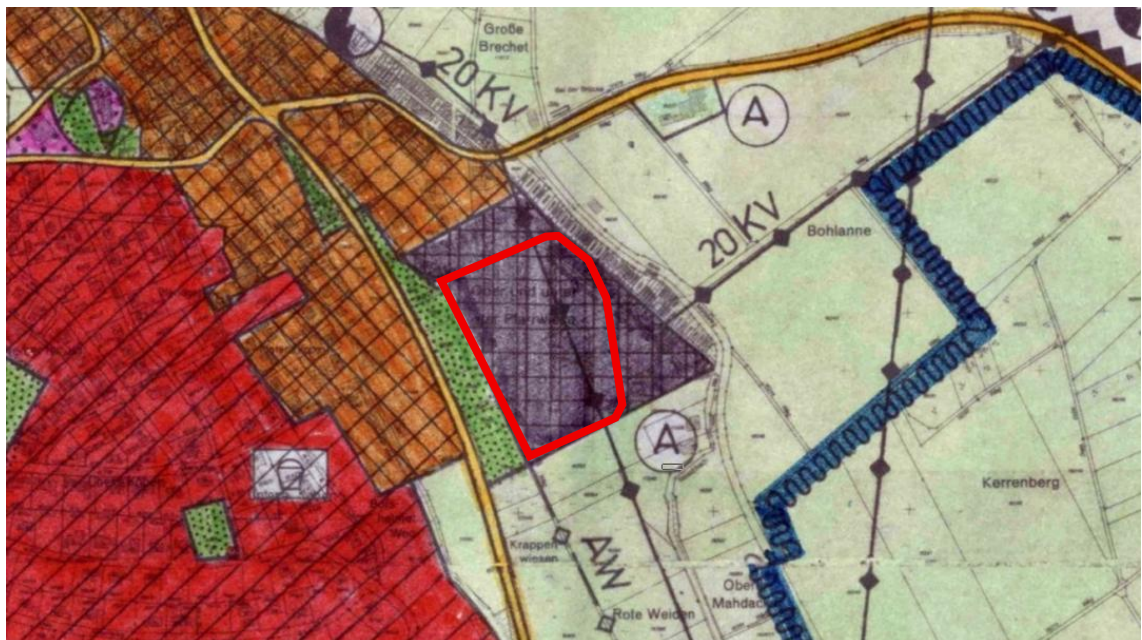


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Buchen)



#### 4.3 Schutzgebiete

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

##### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

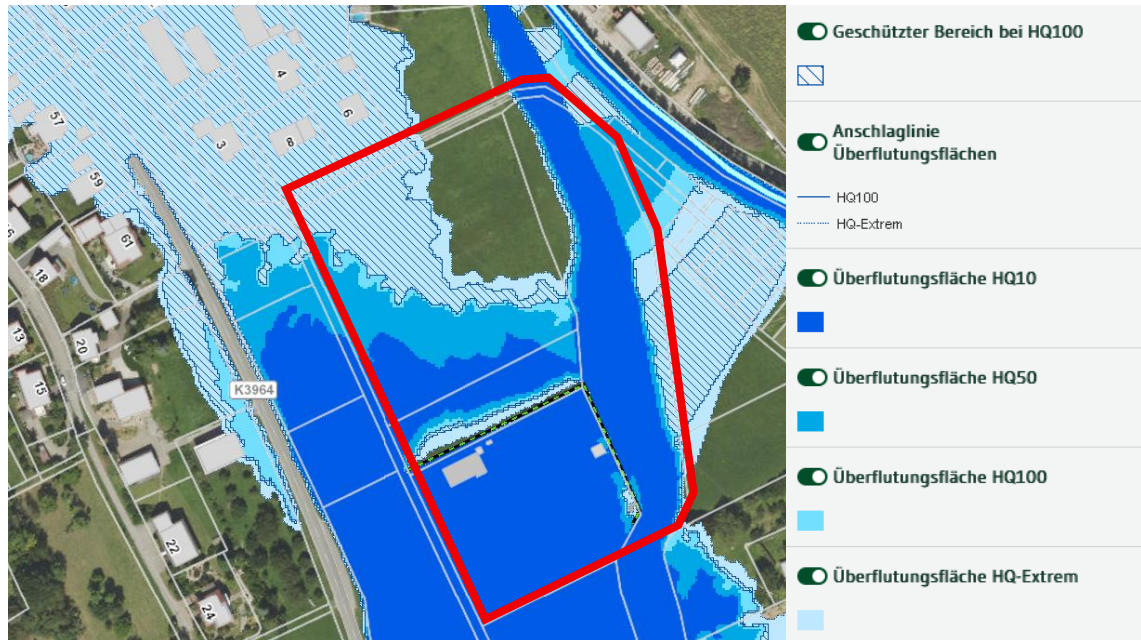


Abb. 5: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 05.09.2024)

Das Plangebiet liegt in den Überflutungsflächen HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>extrem</sub>. Der nordwestliche Randbereich wird größtenteils durch das HQ<sub>100</sub> nicht tangiert, liegt aber teilweise im HQ<sub>extrem</sub>.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Varianten betrachtet. Unter anderem wurde circa hälftige Festsetzung eines Mischgebiets im Norden und die Beibehaltung des Gewerbegebiets im Süden der noch unbebauten Fläche mit einer zweiten Stichstraße geprüft. Aufgrund des vorrangigen Wunsches der Ansiedlung von Wohnnutzung und vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes wurden diese Überlegungen jedoch verworfen.

Das Konzept sieht lediglich noch eine Bauzeile im Norden des Plangebiets vor. Die bisherig festgesetzte gewerbliche Nutzung wird aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet aufgegeben. Stattdessen wird hier entsprechend der aktuellen Nutzung eine private Grünfläche festgesetzt.

Der Tennisplatz sowie die Flutmulde in der Talaue sollen ergänzend planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Erschließung der Bauzeile ist der Ausbau des bestehenden Wirtschaftswegs inklusive einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge geplant.

Zur Ver- und Entsorgung soll das bestehende Leitungsnetz im Bereich des Talwegs in die Planstraße erweitert werden.

Es wird eine Erschließung im Trennsystem angestrebt. Eine (gedrosselte) Ableitung über die Flutmulde in den Rinsbach wird im weiteren Verfahren geprüft.

*Erläuterungen zum Entwässerungskonzept werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf wird für den Grundschatz des Plangebiets ermittelt.

Für das Plangebiet wurde nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ermittelt, der über eine Dauer von zwei Stunden bereit-zustellen ist.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehrr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **5.2 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

### **Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebiets	26.106 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet	3.607 m <sup>2</sup>	13,8 %
Verkehrsflächen	850 m <sup>2</sup>	3,3 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	688 m <sup>2</sup>	2,6 %
Verkehrsgrün	59 m <sup>2</sup>	0,2 %
Wirtschaftsweg	103 m <sup>2</sup>	0,4 %
Grünflächen	15.584 m <sup>2</sup>	59,7 %
davon: Öffentliche Grünflächen	7.028 m <sup>2</sup>	26,9 %
Privatgrün	8.556 m <sup>2</sup>	32,8 %
Flächen für Sportliche Zwecke	6.090 m <sup>2</sup>	23,3 %

## 6. Planinhalte

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

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnungen zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um Nutzungsunverträglichkeiten zu vermeiden bzw. ein ruhiges Wohnumfeld zu gewährleisten, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) durchgängig auf den gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswert von 0,4 festgesetzt, um flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird dabei auf 0,7 begrenzt.

In Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Dorfgebiets werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen und die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m beschränkt.

Im Bereich des Tennisplatzes wird die Traufhöhe auf maximal 4,00 m und die Firsthöhe auf maximal 7,00 m beschränkt, um das bestehende Vereinsheim zu sichern und ausreichend Spielraum für zukünftige Veränderungen zu bieten.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend der angestrebten Nutzung und örtlichen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Tiefe von 18 m ist zur Erschließungsstraße hin orientiert und gewährleistet eine Gartenzone im rückwärtigen Bereich. Im Rahmen der Festsetzung der Baugrenzen, steht somit unter Berücksichtigung einer gewissen städtebaulichen Ordnung Bauwilligen ausreichend Spielraum zur Verfügung.

Das Baufenster im Bereich des Tennisplatzes mit einer Länge von 35 m und einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Somit wird ausreichend Spielraum für zukünftige Erweiterungen oder Anbauten im Bereich des Vereinsheimes gewährleistet.

### **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 im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Baufenster und Erschließungsstraße zusätzlich Flächen für Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt. Ergänzend werden im östlichsten und westlichsten Grundstück Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze in Verlängerung zum Baufenster festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf ein maximales Volumen von 40 m<sup>3</sup> beschränkt.

Durch die Regelungen zur Herstellung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Beschränkung zur Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen soll die rückwärtige Gartenzone überwiegend unbebaut bleiben.

Im Bereich des Tennisplatzes wird der bestehende Parkplatz durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze gesichert. Die Ausweisung der Fläche für Stellplätze erfolgt so, dass noch ausreichend Spielraum für eine Erweiterung des Parkplatzes gewährleistet wird.

### **Flächen für Sportanlagen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Tennisplatzes, des zugehörigen Vereinsheims und der Nebenanlagen wird eine Fläche für Sportanlagen mit Zweckbestimmung Tennisplatz festgesetzt.

Da sich auf dem Areal auch noch ein Volleyballfeld und zwei Bocciapfelder befinden, werden andere untergeordnete Sportanlagen zusätzlich zugelassen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Anlehnung an den dörflichen Charakter des Umfelds und um zusätzliche Verkehrsmengen im Straßennetz in einem verträglichen Rahmen zu halten, werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

### **Verkehrsflächen**

Das verkehrliche Konzept der Straßenraumaufteilung von Fahrbahnflächen, Verkehrsgrünflächen und Wirtschaftsweg wurde als unverbindliche Richtlinie für die Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Bereich des östlichen Wirtschaftsweges.

### **Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- und Starkregenschäden**

Um Hochwasser- und Starkregenschäden durch Überflutung von Kellern zu vermeiden, erfolgt ein Ausschluss von Kellergeschossen.



**Grünflächen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Flutmulde wird eine öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebiets festgesetzt.

Der Bereich zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Tennisplatz wird als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll die aktuelle Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche dient zudem als Puffer, um Lärmimmissionen durch den Sportlärm im Allgemeinen Wohngebiet gering zu halten.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur direkten Rückführung in den Wasserkreislauf (Grundwasser)
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien zum Ausschluss von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zur Berücksichtigung von nachtaktiven Tieren
- getrennte Ableitung des Dachflächenwassers zur direkten Rückführung in den Wasserkreislauf (Gewässer)

**Pflanzgebote**

Zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Ergänzend wird eine Dachbegrünung für Flachdächer 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**

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° und geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22-45° zugelassen. Flachdächer sind dabei aus gestalterischen und ökologischen Gründen zwingend zu begrünen.

Analog zum bestehenden Planungsrecht werden zudem Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten geregelt.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Dach und Fassade ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen**

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht nicht zugelassen.

### **Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- 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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **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 gemäß § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Strauch- und Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Dachflächen sind bei Flachdächern zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist gemäß PVPf-VO verpflichtend, sodass durch diese Regelung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.
- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.
- Durch die überwiegende Aufgabe eines festgesetzten Gewerbegebiets und der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird die bislang zulässige Versiegelung deutlich reduziert.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Eventuellen negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebiets zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Stadt ausreichend Rechnung getragen.

### 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> und im Überflutungsbereich HQ<sub>extrem</sub>. Für den gesamten Bereich besteht bereits Planungsrecht. Größtenteils wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Osten wird eine Flutmulde festgesetzt.

Im Zuge der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet wird die Erforderlichkeit einer hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt. Um Überflutungsgefährdungen zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan Kellergeschosse ausgeschlossen und die Höhe der EFH so festgesetzt, dass Überflutungen im Bereich des HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> weitestgehend vermieden werden können.

Auch in Bezug auf Starkregenereignisse können durch die oben genannten Maßnahmen Überschwemmungen im Bereich der Bebauung überwiegend vermieden werden.

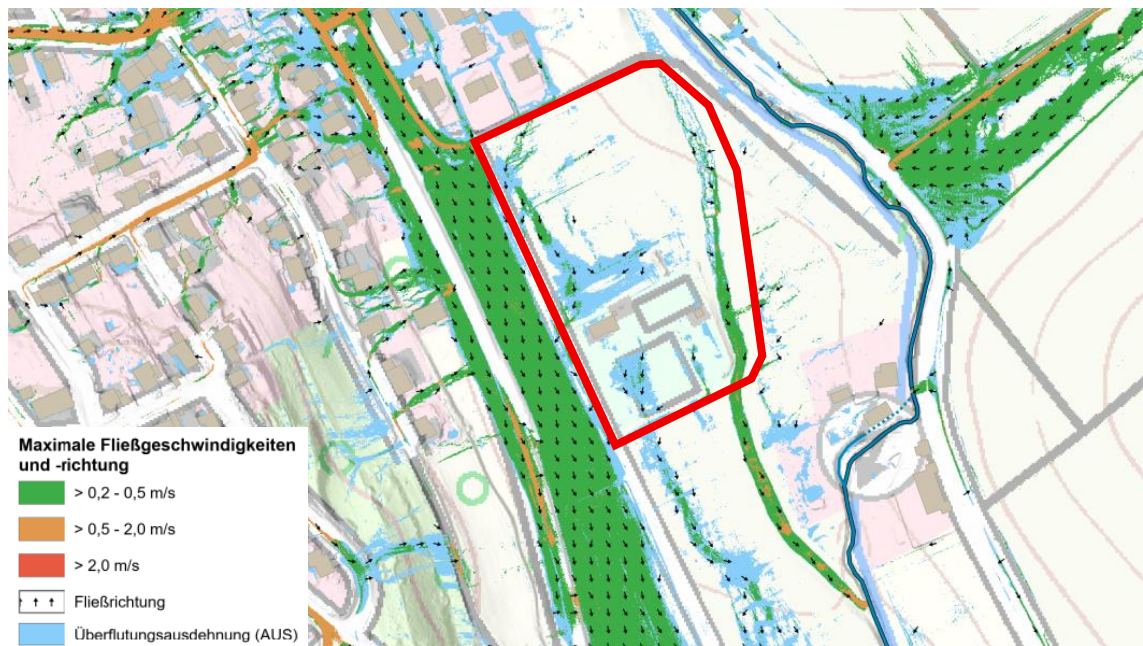


Abb. 6: Starkregenrisikomanagement der Stadt Buchen: maximale Fließgeschwindigkeiten und -richtungen (Quelle: Stadt Buchen / geomer GmbH, 06/2024)

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Buchen zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung lediglich im Westen relevante Fließwege des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers bestehen. Im Rahmen der Straßenplanung kann die Ausgestaltung der Erschließungsstraße so erfolgen, dass abfließendes Niederschlagswasser weder die bestehende noch die zukünftige Bebauung wesentlich beeinträchtigt. Ergänzend wurden Hinweise zu Starkregenereignissen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Situation im Bereich der festgesetzten Grünflächen und im Bereich des Tennisplatzes ändert sich durch die Bebauungsplanänderung mit planungsrechtlicher Sicherung dieser bestehenden Nutzungen nicht. Zusätzliche Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

## 7.5 Sportlärm

Südlich der geplanten Wohnbebauung besteht ininigem Abstand der Tennisclub Götzingen mit drei Spielfeldern.

Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde darauf geachtet, dass ein Abstand von mindestens 108 m zum äußersten Spielfeldrand eingehalten wird. Gemäß Tabelle 5/2 „Anhaltswerte der Abstände zwischen Wohnbebauung und Sportanlagen in Metern“ der Städtebaulichen Lärmfibel kann somit ein Betrieb außerhalb der Ruhezeiten sowie in den Ruhezeiten mittags/abends unter Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) erfolgen.

Der aktuellen Nutzung nach findet auch ein Betrieb in den Ruhezeiten morgens statt. Gemäß der untenstehenden Tabelle in Abbildung 7 können dabei in einem Abstand von 163 m Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich bereits in 100 m Entfernung westlich des Tennisclubs ebenfalls Wohnbebauung befindet, sind auch an der zukünftigen Wohnbebauung im Plangebiet in den Ruhezeiten morgens Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.



	Betrieb nur außerhalb der Ruhezeiten				Betrieb auch in den Ruhezeiten morgens				Betrieb auch in den Ruhezeiten mittags/abends			
	MU	MI	WA	WR	MU	MI	WA	WR	MU	MI	WA	WR
Fußball Training	23	32	56	93	40	56	93	137	23	32	56	93
Fußballspiel 300 Zuschauer	66	93	137	213	118	137	213	340	66	93	137	213
Tennisplatz 1 Feld	40	56	83	137	71	93	137	202	40	56	83	137
Tennisplatz > als 3 Felder	50	70	108	163	88	108	163	256	50	70	108	163

Abb. 7: Städtebauliche Lärmfibel Tabelle 5/2: Anhaltswerte der Abstände zwischen Wohnbebauung und Sportanlagen in Metern (Quelle: staedtebauliche-laermfibel.de, 08.09.2024)

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis ca. Ende 2026 abgeschlossen werden und die Erschließung anschließend erfolgen.

Aufgestellt:

Buchen, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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