



**Bebauungsplan
„XI - Mühlthal“,
Gemarkung Buchen
2. Änderung**

Anlage 3, Teil I

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeine Ausführungen

Die Stadt Buchen liegt im nördlichen Neckar-Odenwald-Kreis und weist Ende 2011 rund 18.200 Einwohner auf. Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 nimmt Buchen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich Buchen sind die Unterzentren Adelsheim, Hardheim, Osterburken und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren Mosbach und Tauberbischofsheim liegen in ca. 30 km Entfernung, die Oberzentren Heidelberg, Heilbronn und Würzburg sind ca. 60 km entfernt.

Die Stadt ist mit vier Anschlussstellen an die Bundesstraße B 27 gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Osterburken befindet sich in ca. 20 km Entfernung an der Autobahn A 81 Stuttgart – Würzburg.

2 Anlass und Planungsziele

2.1 Planerfordernis

Die Stadt Buchen hat sich im Zuge der Aktion „alla hopp!“ um eine der generationen-übergreifenden Bewegungs- und Begegnungsanlagen beworben und wurde am 5. Juni 2014 davon benachrichtigt, dass sie als eine von 18 Kommunen für die Errichtung einer solchen Anlage ausgewählt wurde.

Die „Dietmar-Hopp-Stiftung GmbH“ wurde 1995 gegründet, um die Umsetzung gemeinnütziger Projekte zu ermöglichen. Die Stiftung fördert insbesondere Projekte in den vier Bereichen Sport, Medizin, Soziales und Bildung.

Die Stiftung hat die genannte Aktion „alla hopp!“ gestartet. Diese vereint alle genannten vier Förderbereiche der Stiftung. An erster Stelle sind bei dieser Aktion Sport bzw. Bewegung zu nennen. Darüber hinaus ermöglicht die Aktion generationenübergreifende soziale Kontakte sowie integrative Begegnungen und sie hat im präventiven Sinne auch Bildungs- und medizinische Aspekte.

Die generationsübergreifende Bewegungs- und Begegnungsanlage besteht aus je vier Modulen:

Als erstes Modul ist ein Bewegungsparcours für Jedermann geplant. Hier stärken ausgewählte Geräte die Beweglichkeit, Koordination, Ausdauer und Kraft aller Generationen. Der Parcours folgt einem sportwissenschaftlichen Konzept. Schwierigkeitsstufen für Anfänger und Fortgeschrittene werden mit leicht verständlichen Anleitungen erläutert.

Das zweite Modul sieht einen Spielbereich für die Kleineren vor, in dem sie ihre Sinneswahrnehmungen und Motorik schulen können. Das Konzept von „alla hopp!“ beinhaltet einen Pavillon, der Wetterschutz bietet, Sitzgelegenheiten und Sanitäranlagen beinhaltet.

Ein naturnaher Spiel- und Bewegungsplatz für Schulkinder als drittes Modul bietet Kindern und Jugendlichen viel Raum für freies und kreatives Spielen, zum Toben, Klettern, Hangeln und Balancieren.

Das vierte und für die Städte optionale Modul, ein Bereich für jugendliche Sportler, wird der bereits in Buchen vorhandene Skatepark sein.

Im Zusammenhang mit der aus Sicht der Stadt Buchen erfolgreich verlaufenen Teilnahme an der Aktion, bei der sich 127 Städte und Gemeinden beworben haben, schafft die Stadt Buchen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser

Anlage auf den gemeindlichen Grundstücken zwischen der „Lohplatzstraße“ und der „Hollergasse“ sowie nördlich der Straße „Am Schrankenbergr“ in Buchen. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage, der Wohnortnähe sowie einer bereits im südlichen Abschnitt vorhandenen attraktiven Wassertretanlage und einer ausreichenden inneren Erschließung mit Wasser, -Strom, -Abwasser,- und Gasversorgung, wurden diese Grundstücke als Standort der Anlage ausgewählt.

Die vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „XI - Mühlthal“, der im Jahr 1979 zur Rechtskraft gelangt ist. Der betroffene Bereich ist im südlichen Grundstücksteil als „private und öffentliche“ Grünfläche – Dauerkleingärten“ und im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

2.2 Ziel und Zwecke der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „XI – Mühlthal“ ist es, im gesamten Bereich der geplanten generationsübergreifenden Bewegungs- und Begegnungsanlagen „alla hopp“

- a) eine Fläche für Gemeinbedarf -sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- sowie Stellplätze für die unter a) und b) festgesetzten Nutzungen
- b) eine Fläche für Sport – und Spielanlagen, darin zulässig sind auch Stellplätze und den Sport- und Spielanlagen dienende Gebäude und Einrichtungen,

auszuweisen. Diese Ausweisung wird im Hinblick auf verschiedene bauleitplanerische Aktivitäten im Neckar-Odenwald-Kreis im Zusammenhang mit der „alla-hopp-Stiftung“ auch von der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis für das geeignete bauleitplanerische Mittel angesehen.

Der Gemeinderat hat die entsprechende 2. Änderung des Bebauungsplans „XI – Mühlthal“ in seiner Sitzung am 08.09.2014 beschlossen.

3 Verfahren

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

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 15.098 m² und unterschreitet damit den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000m² bis weniger 70.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist nicht zu erwarten.

Durch die gewählte Verfahrensart wird u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, wird dagegen kein Gebrauch gemacht.

4 Plangebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Der ca. 15.900 m² große Geltungsbereich befindet sich auf den gemeindlichen Grundstücken zwischen der „Lohplatzstraße“ und der „Hollergasse“ sowie nördlich der Straße „Am Schrankenbergr“ in Buchen.

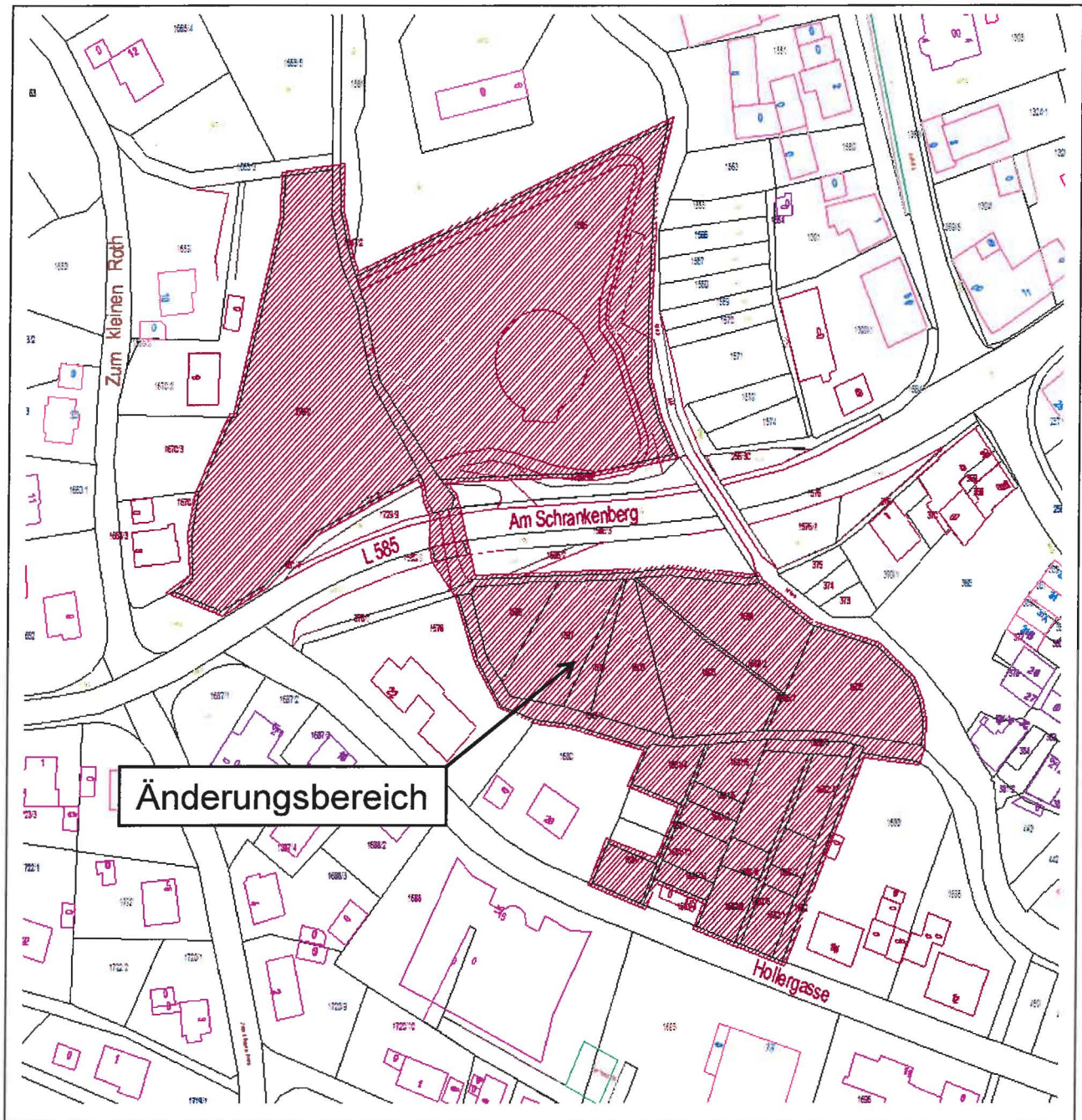




Abb. 2: Lage des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

4.2 Seitheriges Planungsrecht

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 21.05.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „XI Mühlthal“, dessen 1. Änderung am 30.10.1997 rechtskräftig wurde. Der betroffene Bereich ist im südlichen Grundstücksteil als „private und öffentliche Grünfläche – Dauerkleingärten“ und im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

4.3 Bestehende Nutzungen und Umgebungssituation

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit (> 20 Jahre) als Dauerkleingärten bzw. Flächen für die Landwirtschaft (Kleintierhaltung) genutzt.

Derzeit wird der Planbereich als öffentliche Grünanlage und Skateranlage genutzt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „XI- Mühlthal“ ein Bereich der als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen ist, im Osten grenzt mit der historischen Innenstadt ein unverplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB an. Dieser Bereich ist bauplanungsrechtlich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zu beurteilen.

Südlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Hollergasse/Gückelberg, der für den angrenzenden Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 ausweist. Im Westen schließt sich im Bebauungsplan „Schrakenberg“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden an.

4.4 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens

Die Stadt Buchen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans damit teilweise ab. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung erfolgen. Ein formelles Parallelverfahren wird demnach nicht erforderlich.

5 Begründung der Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als städtebauliche Regelungen nach § 9 (1) BauGB werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen und in einem separaten Lageplan bzw. als textliche Regelung festgesetzt. Die Regulierungsdichte entspricht in etwa dem bisher gültigen Bebauungsplan.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgelegt als

- a) Fläche für Gemeinbedarf –soziale und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- und Stellplätze sowie als
- b) Fläche für Sport- und Spielanlagen, darin zulässig sind auch Stellplätze und den Sport- und Spielanlagen dienende Gebäude und Einrichtungen

Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden so konzipiert, dass die oben genannten zu der generationenübergreifenden Bewegungs- und Begegnungsanlage dazugehörigen vier Module mit ihren baulichen Anlagen für zulässig erklärt werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Eingriffs- Ausgleichsuntersuchung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.

3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher für die 2. Änderung des Bebauungsplans „XI – Mühlthal“ nicht notwendig.

6.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6.3 Artenschutz

Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB wird die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie hat dabei allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit den berührten Integritätsinteressen nachzugehen. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein können.

Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach ist der Begründung beigelegt. Dieses Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist bei baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

6.4 Immissionen

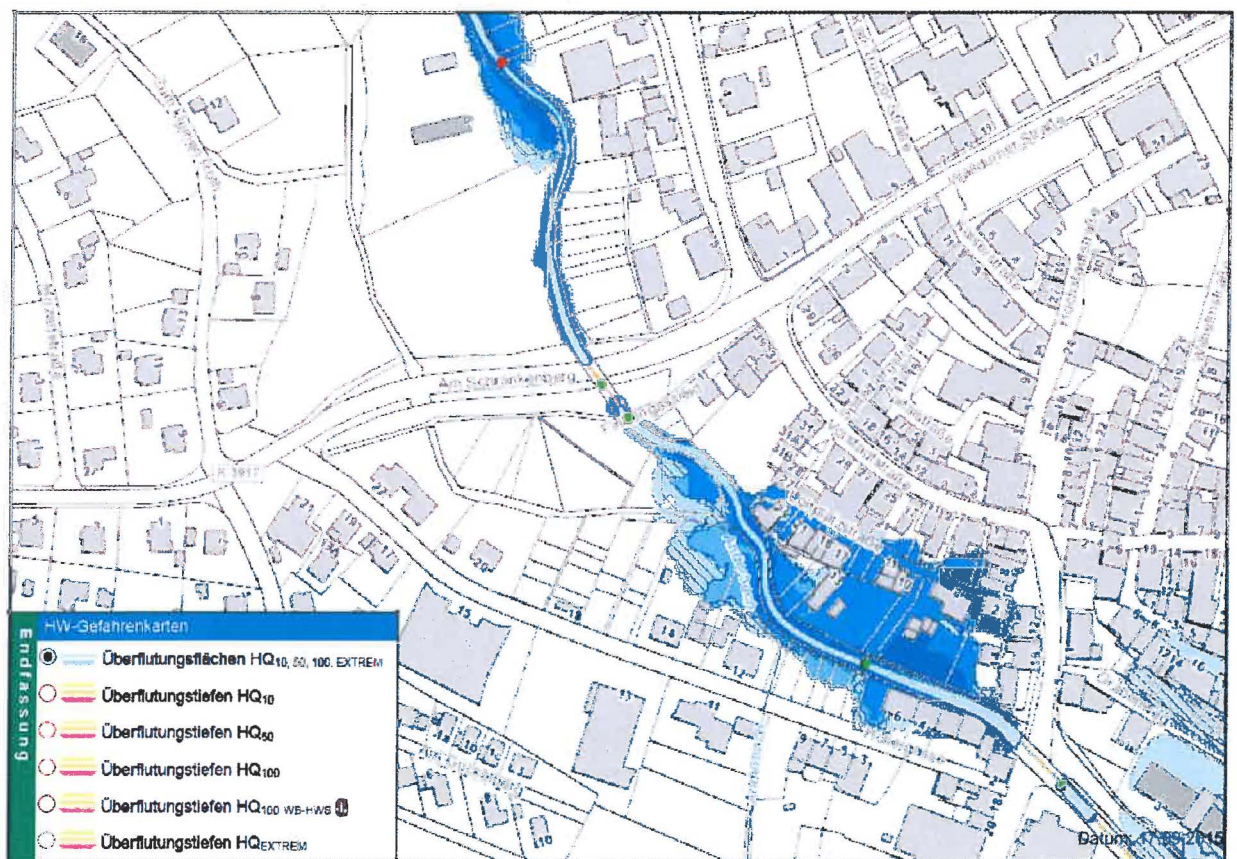
Hier wurde ein gesondertes Lärmschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden durchgeführt, das der Begründung beigelegt ist. Dieses Lärmschutzgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist bei baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

6.5 Bodenschutz

Hier wurden gesonderte Bodenuntersuchungen durch das Büro Geo-Lichtenberger, Mosbach durchgeführt, das der Begründung beigelegt ist. Dieses Bodenschutzgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist bei baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

6.6 Hochwasserschutz

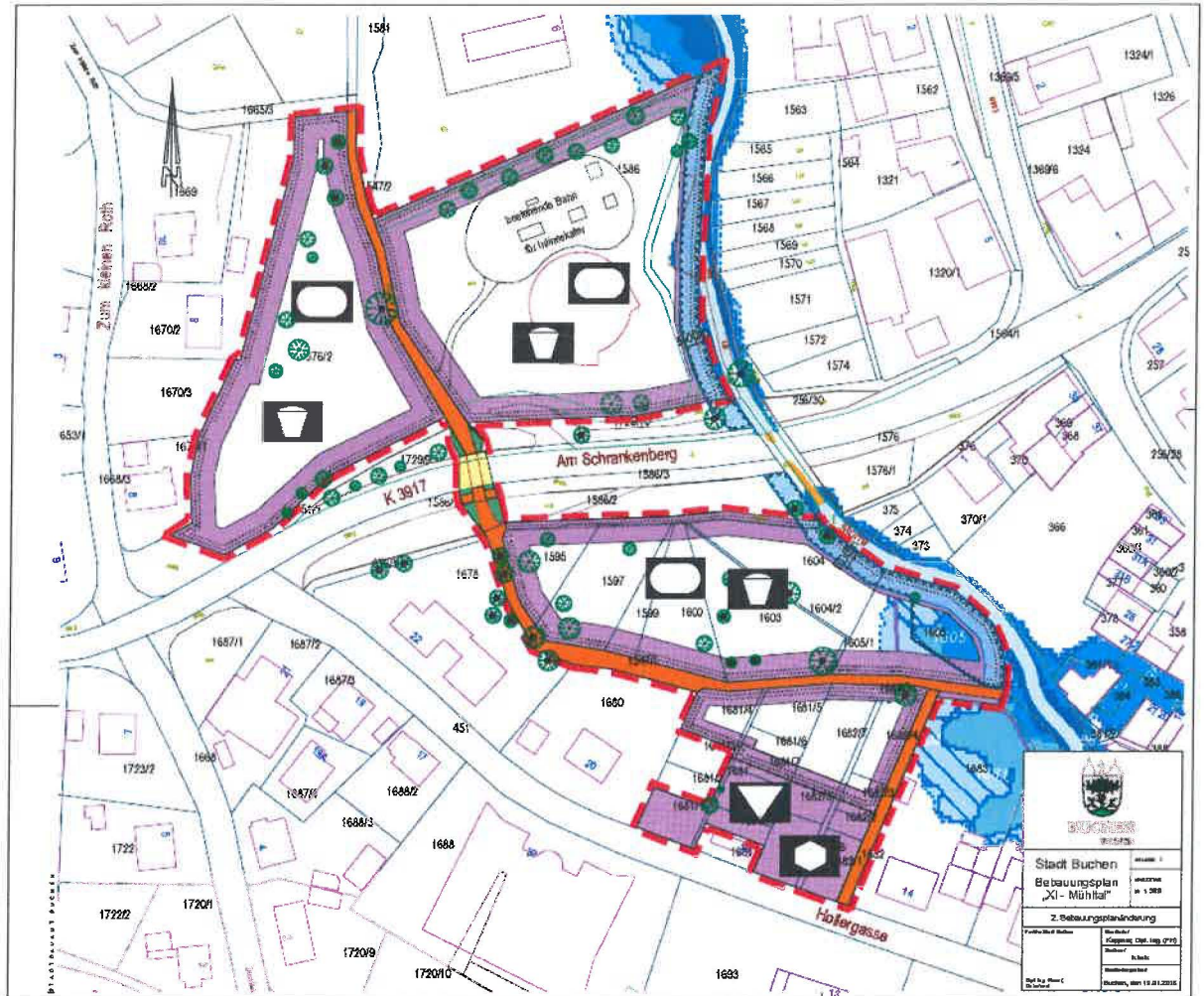
Im Osten des Plangebietes grenzt die Morre an. Nach der Hochwassergefahrenkarte verläuft randlich entlang der Grundstücke Flst.-Nr. 1586, 1586/2, 1604 und 1605 die HQ-100-Linie, die auch ohne förmliche Festsetzung als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gilt. Das Grundstück Flst.-Nr. 1605 ist mehr als randlich von einer Überflutung betroffen.



Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird ein Überschwemmungsgebiet überplant. In einem ÜSG ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung *neuer* Baugebiete untersagt. Damit sind Baugebiete, d. h. Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, auf bisher unbebauten (nicht unbeplanten) Flächen gemeint.

Im Bereich der HQ-100-Linie gelten besondere damit unmittelbar einhergehende öffentlich – rechtliche Regelungen des Hochwasserschutzes. Die mit dieser Linie verbundenen bau- bzw. genehmigungsrechtlichen Regelungen sind in entsprechenden Genehmigungsverfahren bzw. Bauausführungen zwingend zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund entsteht durch die geplante Bebauungsplanänderung und damit verbunden durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche kein Widerspruch zu dem Überschwemmungsgebiet.



6.7 Verkehr

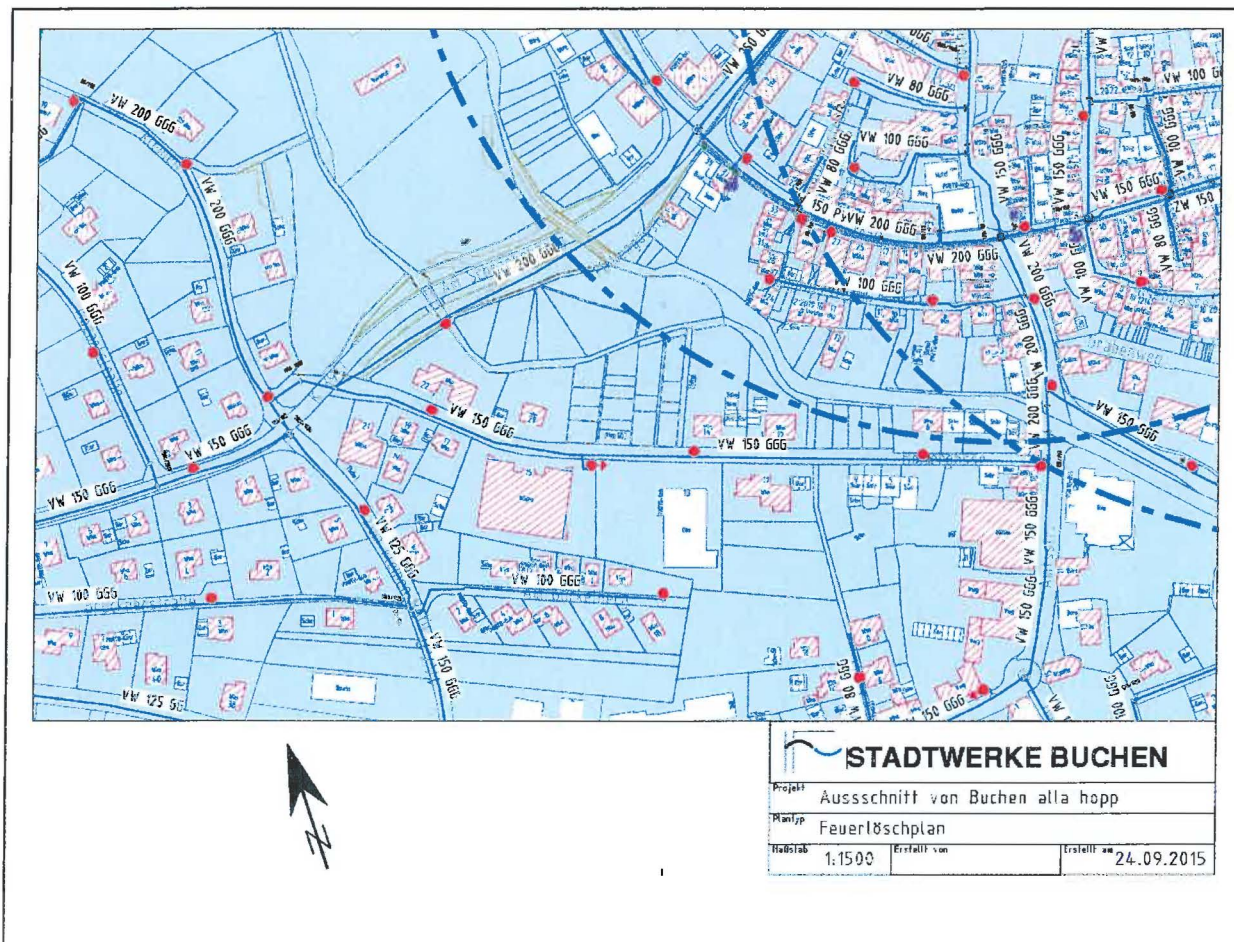
Eine ergänzende öffentliche Verkehrserschließung ist nicht erforderlich, wodurch sich durch die Planänderung keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation bzw. das Verkehrsnetz ergeben.

6.8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Wohnortnähe besteht eine ausreichende innere Erschließung mit Wasser-, Strom-, Abwasser- und Gasversorgung. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden im Zuge der Planung somit nicht erforderlich.

6.9 Löschwasser

Der unmittelbar mitten im Gelände an der Unterführung befindliche Hydrant bringt eine Leistung von 96m³/h und sichert somit die erforderliche Löschwasserversorgung.

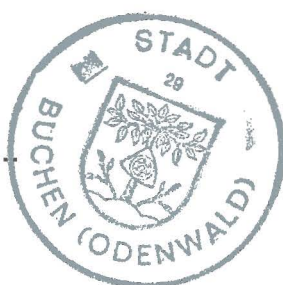


7 Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2016 abgeschlossen werden.

Buchen, den 19. Januar 2016

Hubert Kieser
Dezernent



Jörg Bauer
Stadtamtmann