



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „In der Lüß“

Gemarkung Rinschheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 01.10.2024

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	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	16
7.5	Umgang mit Bodenaushub	16
7.6	Immissionen	16
7.7	Verkehr	16
8.	Angaben zur Planverwirklichung	17
8.1	Zeitplan	17
8.2	Bodenordnung	17
8.3	Kosten und Finanzierung	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Zusammenhang mit der Diskussion über demografische Veränderungen und Wanderungsbewegungen in den nächsten Jahren in Deutschland richtet sich der Fokus häufig auf die Regional- bzw. insbesondere vor Ort auf die Siedlungsentwicklung in den jeweiligen Städten und Gemeinden. Dabei steht häufig auch die kontroverse Frage nach einer Ausweisung von Bauflächen auf der einen Seite und eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf der anderen Seite im Raum.

Im Bereich der Stadt Buchen gestaltet sich die Situation zwischenzeitlich so, dass die Nachfrage nach freien Bauplätzen nicht abschließend aus dem Bestand befriedigt werden kann. Neben der sicherlich erstrebenswerten Ausschöpfung innerörtlicher Potentiale ist es zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs auch geboten, eine Neuausweisung bzw. Neuerschließung von Baugelände zuzulassen.

Insbesondere die Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich der Kernstadt Buchen sowie den Stadtteilen Hainstadt und Hettingen mit insgesamt ca. 13.500 Einwohnern lässt ein noch aktiveres Bauflächenmanagement in Form von Neuausweisungen zusätzlicher Bauflächen geboten erscheinen. Bebauungsmöglichkeiten müssen jedoch grundsätzlich auch in allen anderen Stadtteilen der Stadt Buchen zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die Verwaltung beauftragt, entsprechende verfahrensrechtliche Schritte in die Wege zu leiten und sich unter anderem konkret einer Fläche im westlichen Bereich von Rinschheim planerisch zuzuwenden.

Der betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „In der Lüß“ und umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha.

Die Festsetzungen werden so konzipiert, dass die vorhandene bauliche Struktur des angrenzenden Baugebietes Eingang in die Planung findet und vom Gebietscharakter ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO präferiert wird.

Mit der Entwicklung dieser neuen Siedlungsfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung wird der Ortsrand einer Abrundung unterzogen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.

2. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Planung selbst sollte zunächst nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt, da die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Daher wird der Bebauungsplan nun im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rinschheim nördlich der bestehenden Bebauung in der Straße „In der Lüß“.

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

300 (t), 301, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

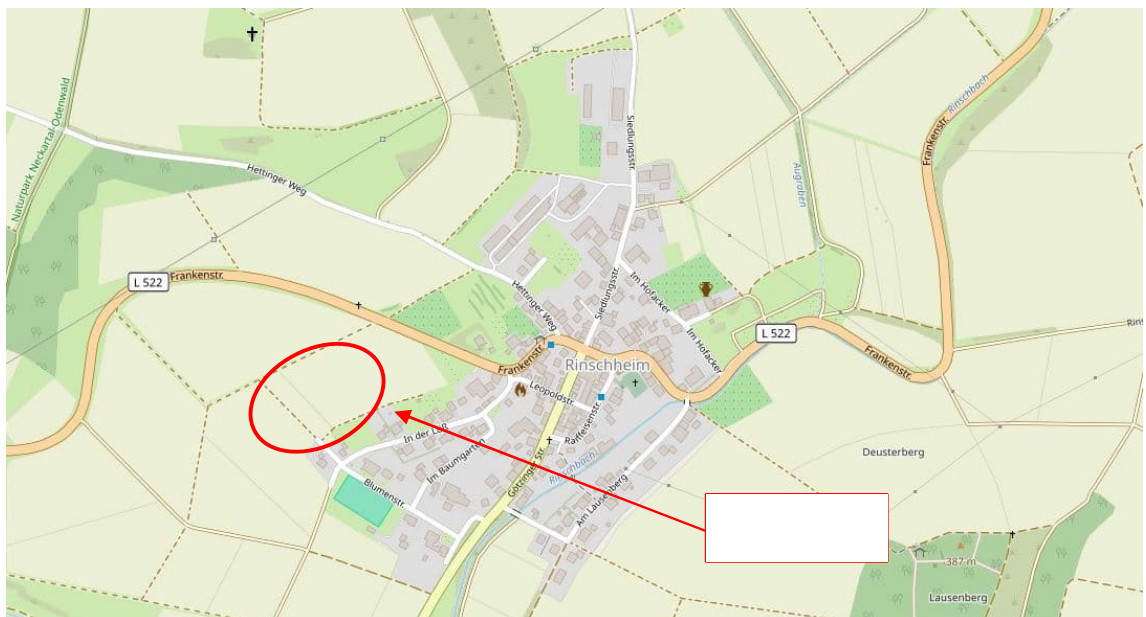


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 08.08.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung und der Agrarnutzung im Westen bzw. Norden. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 522. Das Plangebiet selbst wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Das Gelände fällt von einer Höhe von 358 m ü. NN Richtung Süden auf 345 m ü. NN.

Die Fläche ist bisher über die Verlängerung der Blumenstraße und das bestehende Wirtschaftswegenetz erschlossen.

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



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Stadt Buchen nimmt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche und östliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet.

Die Stadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Tauberbischofsheim - Würzburg und Heidelberg – Mosbach - Tauberbischofsheim.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ in Planung dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „regionaler Grünzug“ und „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand ausgewiesen.



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

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



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

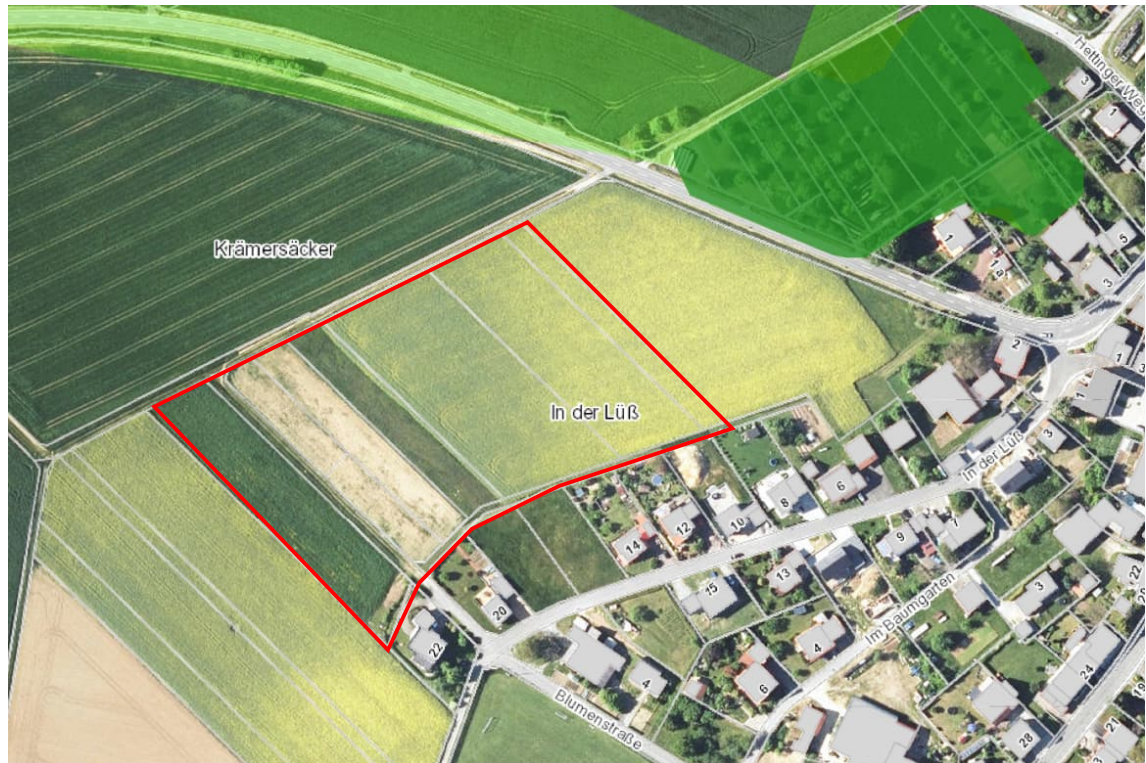


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

5. Plankonzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

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 beigefügt.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein aufgelockertes Wohngebiet vor, das sich in den ländlich geprägten Stadtteil Rinschheim einfügt. Entsprechend der umgebenden baulichen Struktur sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Ausgehend von der Blumenstraße ist eine Ringschließung vorgesehen (vgl. Kap. 5.2). Im Nordwesten und im Nordosten sind zudem Stichwege vorgesehen. Die Stichwege im Nordosten sind für eine mögliche spätere Weiterführung ausgelegt. Entsprechend der Bauplatzeinteilung entstehen am nordöstlichen Plangebietsrand vier dreieckige Fläche,

die erst bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets als Baufläche herangezogen werden.

Das Gebiet wird im Norden und Westen durch einen Grünstreifen eingerahmt, der zur Ableitung des Außengebietswassers genutzt werden soll.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht über die im westlichen Bereich verlaufende „Blumenstraße“. Davon zweigt die Haupterschließungsstraße ab, an die sich dann die Erschließungsstraße des neukonzipierten Baugebietes anhängt.

Die innere Haupterschließungsstraße wird als Ringstraße, mit einem durchs Wohngebiet laufender Rundweg geplant. Die Straßenraumbreite wird mit 5,50 m ausgelegt. Die Verkehrsfläche wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg vorgesehen.

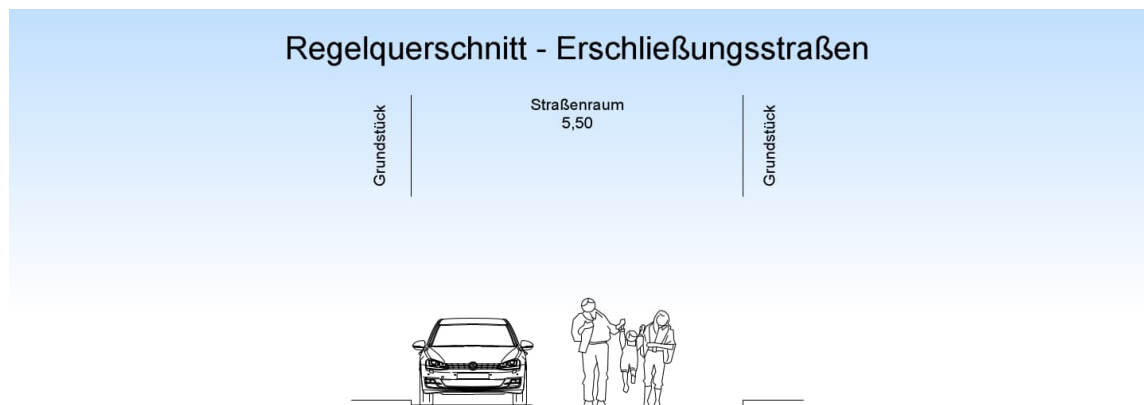


Abb. 6: Systemschnitt Straßenraum

Versorgung

Die Trinkwasserversorgung in diesem Bereich ist durch das Heranführen von Versorgungsleitungen über die Blumenstraße und der Straße „In der Lüß“ sichergestellt.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsleitungen erfolgt ebenfalls über die Blumenstraße und die Straße „In der Lüß“.

Entwässerungskonzept

Die gesamte Ortslage Rinschheim wird derzeit im Mischsystem entwässert.

Die Flächenkanäle münden in den Hauptsammler DN 1000 der innerhalb der Götzinger Straße bzw. parallel zur K 3964 in südlicher Richtung bis zum Regenüberlaufbecken (RÜ) verläuft.

Nach Entlastung der Mischwassermengen wird das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Für die Entwässerung der vorgesehenen Baugebietserweiterung stehen grundsätzlich die Mischwasserkanäle in der Blumenstraße und in Weiterführung der Hauptsammler in der Götzinger Straße zur Verfügung.

Aus der Kanalnetzüberrechnung geht hervor, dass die gesamte Haltung der Blumenstraße hydraulisch ausgelastet ist.

Die Wasserspiegellage liegt mit Ausnahme der letzten kurzen Steilstrecke oberhalb des Rohrscheitels. Die mittlere Wasserspiegellage liegt rd. 1,80 bis 2,00 m unter Gelände.

Grundsätzlich ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. dem Stand der Technik und den einschlägigen Forderungen der Wasserrahmenrichtlinien bei Neubauerschließungen darauf zu achten, dass unbelastetes Niederschlagswasser separat abgeleitet und dem Vorfluter oder dem Grundwasserleiter zugeleitet wird.

Dies bedeutet, dass das Baugebiet grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden sollte.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte dem Vorfluter zugeleitet werden. In unmittelbarer Nähe des Baugebiets steht jedoch kein Vorfluter zur Verfügung. Der Hauptvorfluter des Stadtteils Rinschheim ist der Rinschbach, der östlich der K 3964 und im Abstand von rd. 300 m zum Baugebiet verläuft.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann in einem neu herzustellenden Regenwasserkanal z. B. in der Blumenstraße bis zur Götzinger Straße und nach Kreuzung der Götzinger Straße durch Einleitung in den Rinschbach erfolgen.

Die Kanallänge von der Baugebietsgrenze, südwestliche Ecke, bis zum Rinschbach beträgt circa 300 m.

Alternativ könnte der Regenwasserkanal auch über die bestehenden Wirtschaftswege südlich der Blumenstraße geführt werden. Die Anschlusslänge beträgt hierbei rd. 350 m.

Bei Einleitung der anfallenden Oberflächenwassermenge aus dem Neubaugebiet in den Rinschbach, ist davon auszugehen, dass eine Retention, z.B. in Form eines Erdbeckens durch die Genehmigungsbehörde gefordert wird.

Zur Anordnung des Retentionsraumes würde sich der Bereich des bestehenden RÜ anbieten, ggfs. Könnte das Speicherbecken mit der Entlastungsanlage des RÜ und dem Rückstau des Entlastungskanals verbunden werden.

Alternativ ist die Anordnung des Retentionsraumes auch im Baugebiet möglich. Die gedrosselte Wassermenge ist dann über einen Regenwasserkanal dem Rinschbach zu zuleiten.

Die Anordnung des Retentionsbeckens im Bereich des Vorfluters ist jedoch der Anordnung im Baugebiet vorzuziehen. Die Kostenersparnisse z. B. durch Dimensionsreduzierung des Regenwasserkanales um eine Dimension stehen in keinem Verhältnis zum Kostenaufwand für die erforderlichen Flächen innerhalb des Baugeländes.

Auf eine qualitative Niederschlagswasserbehandlung auf Grund der sehr geringen Oberflächenwasserbelastung kann nach Beurteilung der Stadt verzichtet werden.

Nähere Details zur Entwässerung des Baugebietes ergeben sich aus der Beurteilung der Entwässerungsmöglichkeiten vom Ingenieurbüro Mohn. Dieser Fachbeitrag wird Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.

Löschwasserbedarf

Zusammen mit dem vorhandenen Löschwasserbehälter in der Götzinger Straße und dem Versorgungsnetz können 48m³/h Löschwasser über 2 Stunden bereitgestellt werden.

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

Erdmassenausgleich / -management

Es wird -soweit möglich- bei der Konzeption des Baugebietes angestrebt der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung zu tragen, dass der Aushub z.B. zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Auch durch Niveauanhebung im Baugebiet können die Erdmassen ggf. im Baugebiet verbleiben.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes	2,19 ha		
Nettobauland	17.638 m ²	80,6 %	
davon: Wohngebiet	17.638 m ²	80,6 %	
Verkehrsflächen	2.617 m ²	12,0 %	
davon: Verkehrsfläche	2.617 m ²	12,0 %	
Grünflächen	1.621 m ²	7,4 %	
davon: Öffentliche Grünflächen	1.621 m ²	7,4 %	
Städtebauliche Kennwerte			
Wohnbaugrundstücke	Anzahl		
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	26	14.586 m ²	
Doppelhaushälften (DHH)	10	2.408 m ²	
Wohneinheiten (WE)*	49		
Bruttowohndichte **	47		
* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1 WE je DHH und 2,1 Einwohner je WE			
** Einwohner je Hektar Bruttobauland			

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Es existiert für die Abgrenzung des Bruttobaulandes keine exakte Legaldefinition.

Laut Wikipedia wird als Bruttobauland die Summe aller Baugrundstücke einschließlich der dazugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets verstanden. Laut den Begriffsbestimmungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist Bruttowohnbauland die Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets.

Somit entspricht in diesem Fall die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dem Bruttobauland.

In diesem Fall wird die vorgegebene Brutto-Wohndichte aus dem Einheitlichen Regionalplan nicht eingehalten. Dies wird mit dem ländlichen Charakter des kleinen Stadtteils Rinschheim begründet.

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

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Da eine kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt wird und die Verkehrsbelastung sowie die Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen geringgehalten werden soll, werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und entsprechend der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8. Durch die aufgelockerte Bebauung soll zudem der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch die Festlegung eines Bezugspunktes, bezogen auf die Straßenmitte, für jedes einzelne Grundstück definiert.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden insoweit darauf aufbauend durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt konkretisiert. Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, werden die Traufhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt.

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

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage zu gewährleisten und trotzdem der Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gerecht zu werden, wird eine Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 5,00 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen oder offenen Garagen ist ein seitlicher Abstand von 1,00 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine ländlich geprägte Bebauungsstruktur sicherzustellen, werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf (gemischte Verkehrsfläche) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verkehrskonflikte werden zudem im Bereich eines geplanten Fußwegs Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zu Baugrundstücken entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Grünflächen

Am Gebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche für einen Entwässerungsgraben zur Außenbereichsentswässerung festgesetzt.

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

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund des geplanten Abwassertrennsystems sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung wird eine extensive Dachbegrünung für alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden bis 25° Dachneigung festgesetzt. Die Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung ist zulässig um die Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) umsetzen zu können.

Am Gebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche für einen Entwässerungsgraben festgesetzt. *Die Pflanzvorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine möglichst optimale Einbindung des Plangebiets in die Umgebung sicherzustellen, wird für die Baugrundstücke ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 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

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen sowie versetzte Firste zugelassen. Dabei sind Garagen und offene Garagen entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig. Dachbegrünungen sind dabei bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

Ebenso werden zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier Festsetzungen zur Ausformung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, u.a. sind Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Werbeanlagen

Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet, sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Unterbindung vom „Einmauern“ der Baugrundstücke, dürfen Einfriedungen und Stützmauern eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen bei lebenden Einfriedigungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedigung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) nur standort-heimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zulässig.

Bei lebenden Einfriedigungen sind die Pflanzlisten in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu beachten.

Geländeveränderungen

Um den topographischen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können und keine erheblichen Veränderungen durch Erdabtragung oder Aufschüttung entstehen zu lassen, wurden diese Anlagen in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls unter Bewertung der Hangtopographie begrenzt.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen und können daher nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet 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 Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Für die Nahrungsgäste und auch die Brutvögel in umliegenden Gärten und Gehölzen können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen Mitte März und Mitte Juni 2019 viermal begangen. Es konnten dabei zwei Brutreviere der Feldlerche in der näheren Umgebung festgestellt werden. Im Großteil des Plangebiets kann die Feldlerche aufgrund der nahen vertikalen Strukturen nicht brüten. Lediglich im nordwestlichen Drittel des Geltungsbereichs wäre eine Brut grundsätzlich möglich.

In der südwestlich an das Plangebiet grenzenden Brache konnte beim letzten Begehungstermin eine Dorngrasmücke nachgewiesen werden, die dort möglicher Weise eine Zweitbrut angelegt hatte.

Frei- und höhlenbrütende Arten können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Fledermäuse und Zauneidechsen können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Baumaßnahmen
- Vergrämuungsmaßnahmen (Feldlerche) im Vorfeld von Baumaßnahmen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Ergänzend ist das seit 01.07.2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) zu beachten. Dessen zentrale Vorschrift in Bezug auf die Bauleitplanung stellt § 8 KAnG dar:

Die Träger öffentlicher Aufgaben müssen danach bei ihren Planungen und Entscheidungen sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen, insbesondere

- Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder

- Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.

Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei weiterhin nicht absolut und ohne Rücksicht anderer Belange umzusetzen. Es kann Konstellationen geben, in denen andere Belange (z. B. wirtschaftliche, soziale oder infrastrukturelle) Vorrang haben. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es im Rahmen der Abwägung auch möglich, dass bestimmte Maßnahmen zur Klimaanpassung zurückgestellt oder modifiziert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und mit anderen Zielen in Einklang steht.

In Anbetracht der gegebenen Standortsituation und der Relation der vorgesehenen Änderung hat das Verfahren hinsichtlich der globalen Klimaschutzbelange nur eine untergeordnete Bedeutung. Ausdrückliche Maßnahmen hierzu erscheinen u.a. wegen der baulichen Nutzungsintensität nicht erforderlich zu sein.

Trotzdem werden folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Dies gilt insbesondere für die hinteren Gartenbereiche, welche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Gebietes gewährleistet.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Dadurch kann das Niederschlagswasser länger gespeichert werden und wird zeitverzögert abgegeben. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Häuslich anfallendes Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem ca. 300m weit entfernten Hauptvorfluter des Stadtteils Rinschheim zugeleitet. Dazu wird ein neu herzustellender Regenwasserkanal benötigt.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Zudem besteht in Baden-Württemberg die Pflicht zur Nutzung der Dachflächen neuer Wohngebiete mit Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt Buchen 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 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Zur Starkregenthematik lässt die Stadt Buchen aktuell ein Starkregenrisikomanagement erarbeiten. Sobald die ersten Ergebnisse vorliegen, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.6 Immissionen

Das geplante Wohngebiet befindet sich im ländlich geprägten Stadtteil Rinschheim. In der näheren Umgebung befindet sich keine Nutzungen und daraus resultierende Lärm- oder Geruchsquellen die sich beeinträchtigend oder einschränkend auf die geplante Wohnnutzung auswirken.

Die nordöstlich gelegene Landesstraße L 522 weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.848 KFZ auf. Der Verkehrslärm wurde anhand des dB-Rechners der „Städtebaulichen Lärmfibel Online“ überprüft. Unter Berücksichtigung der Entfernung von ca. 110 m zur Fahrbahnmitte, der Steigung der Landesstraße von ca. 5 % ergibt sich ein Mittelungspegel von 51,8 dB(A) tags und 41,4 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit unterschritten. Erhebliche Auswirkungen durch den Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

Die geplante Wohnnutzung wirkt sich ebenso nicht beeinträchtigend oder einschränkend auf die angrenzende Wohnnutzung im Süden aus.

7.7 Verkehr

Mit der Realisierung des Wohngebiets entstehen ca. 47 Wohneinheiten.

„Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch ein neues Wohngebiet erzeugt wird, kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 mal am Tag bewegt wird.“ (Hess. VGH, Urt. vom 17. August 2017 – 4 C 2760/16.N –).

Somit sind durch das geplante Wohngebiet mit ca. 176 Fahrten zu rechnen.

Die Betroffenheit der Anlieger ist bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2026 erfolgen.

8.2 Bodenordnung

Die Stadt Buchen hatte auf freiwilliger Basis Gelände erworben und ist damit in der Lage, Baugrundstücke in vollem Umfang zu bilden. Dabei sind auch die Belange früherer Grundstückseigentümer in gegenseitigem Einvernehmen berücksichtigt worden.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Die Kostenschätzung für den Straßenbau sowie die Wasserver- und Abwasserentsorgung kommt dabei inklusive Honoraren und Nebenkosten (brutto) zu folgendem Ergebnis:

Gewerk	Baukosten
Straßenbau einschl. Geh und Radwege	- €
Trennkanalisation	- €
Wasserversorgung	- €
Gesamt	- €

In der Kostenschätzung werden die Kosten für die technische Erschließung des Gebiets ermittelt. Die Kosten für die Baulandumlegung, den Ausgleich, die Versorgung des Gebiets mit Gas und Breitband sind hier nicht berücksichtigt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBHNSSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de