



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Fuchsenhecke“

Gemarkung Oberneudorf

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	2
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	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.5	Umgang mit Bodenaushub	14
7.6	Immissionen	14
7.7	Verkehr	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15
8.2	Bodenordnung	15
8.3	Kosten und Finanzierung	15

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 Oberneudorf planerisch zuzuwenden.

Der betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Fuchsenhecke“ und umfasst eine Größe von ca. 1,14 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 Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberneudorf am westlichen Ortsrand.

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):

2079, 2079/1, 2079/2, 2079/3, 2079/4, 2079/5, 2079/6 2581 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,14 ha.

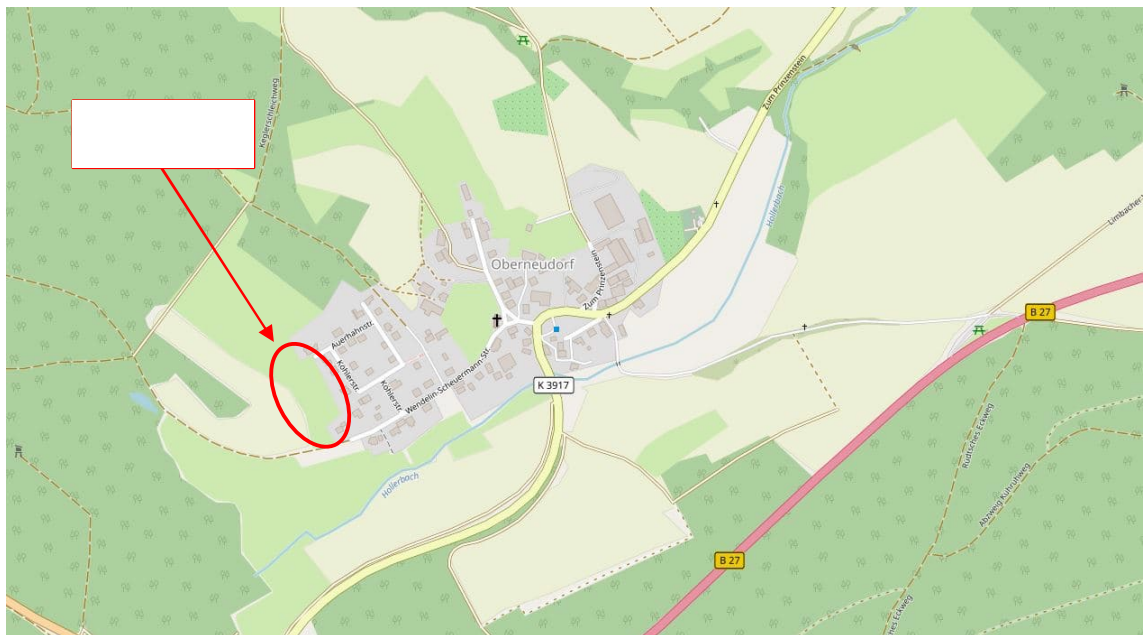


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 13.08.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der östlich angrenzenden Wohnbebauung und der Agrarnutzung im Westen, Norden und Süden. Das Plangebiet selbst wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Das Gelände fällt von einer Höhe von 430,5 m ü. NN Richtung Süden auf 420 m ü. NN.

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufenden Auerhanstraße, Köhlerstraße und Wendelin-Scheuermann-Straße erschlossen.

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

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“, „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ und „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand ausgewiesen.

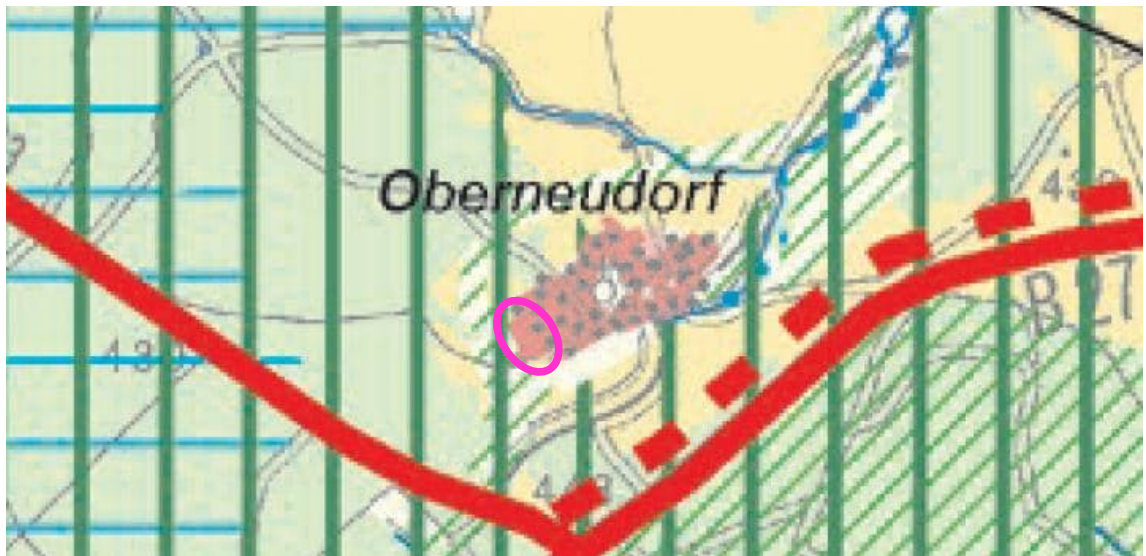


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 zum überwiegenden Teil als geplante Sonderbaufläche „Pension/Hotel“ sowie zu einem kleinen Teil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

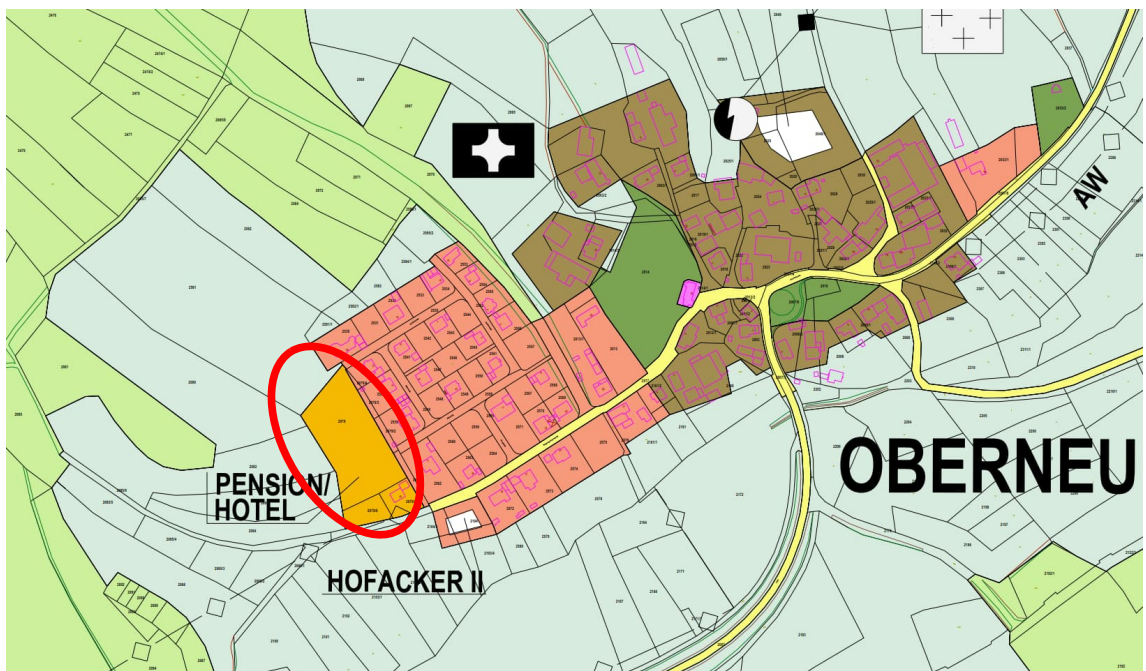


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 14.08.2024)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich gemäß der Kartierung der LUBW das Biotop „Feldhecke am südwestlichen Ortsrand von Oberneudorf“.

Biotopverbund

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich von einem 1.000 m Suchraum feuchter Standorte des Biotopverbunds gestreift.

Naturpark

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

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 Oberneudorf 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.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Auerhanstraße und Köhlerstraße (vgl. Kap. 5.2). Innerhalb des Gebietes werden die beiden Straßen miteinander verbunden. Über kurze Stichwege im Westen werden die Eckgrundstücke erschlossen. Die Stichwege im Westen sind für eine mögliche spätere Weiterführung ausgelegt.

Im Süden des Plangebietes werden zwei Grundstücke einbezogen, welche über die Wendelin-Scheuermann-Straße erschlossen werden. Das östliche der beiden Grundstücke ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Verlängerungen der östlich gelegenen Auerhanstraße und Köhlerstraße. Die beiden Straßen werden innerhalb des Plangebietes verbunden, sodass eine Ringerschließung geschaffen wird. Über zwei kurze Stiche werden die Eckgrundstücke im Nordwesten und Südosten erschlossen. Die Straßenraumbreite wird mit 5,50 m ausgelegt. Die Verkehrsfläche wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg vorgesehen.

Die beiden südlichen Baugrundstücke werden über die Verlängerung der Wendelin-Scheuermann-Straße erschlossen.

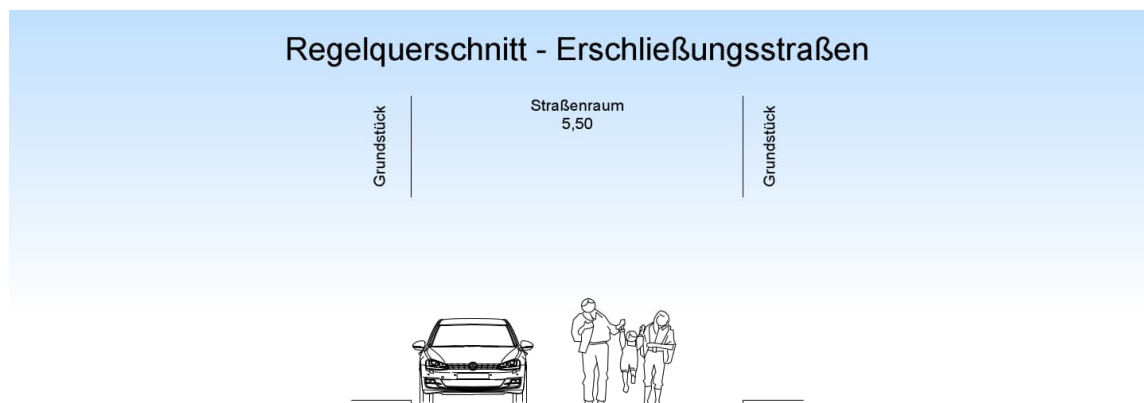


Abb. 5: Systemschnitt Straßenraum

Versorgung

Die Trinkwasserversorgung in diesem Bereich ist durch das Heranführen von Versorgungsleitungen über die Auerhahnstraße, die Köhlerstraße und die Wendelin-Scheuermann-Straße sichergestellt.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsleitungen erfolgen ebenfalls über die oben genannten Straßen.

Entwässerungskonzept

Im Stadtteil Oberneudorf besteht bisher ein Mischsystem.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

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	1,14 ha	
Nettobauland	10.146 m ²	88,8 %
davon: Wohngebiet	10.146 m ²	88,8 %
Verkehrsflächen	1.277 m ²	11,2 %
davon: Verkehrsfläche	1.277 m ²	11,2 %

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	Anzahl	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	10	7.101 m ²
Doppelhaushälfte [DHH]	6	1.580 m ²
Wohneinheiten (WE)*	21	
Bruttowohndichte **	44	

* 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 der Regel die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dem Bruttobauland. In diesem Fall werden ca. 410 m² bereits als Gartenflächen genutzt und bestehenden Baugrundstücken zugeordnet. Ein Baugrundstück mit 888 m² ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. 1.298 m² werden daher bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte nicht berücksichtigt.

In diesem Fall wird die vorgegebene Brutto-Wohndichte aus dem Einheitlichen Regionalplan nicht eingehalten. Dies wird mit dem ländlichen Charakter des kleinen Stadtteils Oberneudorf 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 Vergnügungsstätten 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. Aufgrund der Bestandsbebauung im Bereich der Wendelin-Scheuermann-Straße sind für die beiden Baugrundstücke ausnahmsweise Abweichung von dieser Festsetzung 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.

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.

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 Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedung 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 Einfriedungen 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 wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

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.
- 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 Oberneudorf. 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 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. 20 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. 75 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 überplanten Grundstücke sind im Privateigentum und noch durch die Stadt Buchen zu erwerben.

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 – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de