



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„XI – Mühlthal – 3. Änderung“

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 28.03.2024

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	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Projektbeschreibung und Baukonzept	7
5.2	Erschließung und Anlieferung	7
5.3	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Besonderer Artenschutz	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasser	14
7.5	Starkregen	15
7.6	Umgang mit Bodenaushub	15
7.7	Immissionen	15
7.8	Verkehr	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15
8.2	Kosten und Finanzierung	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Auf dem Areal der Wolfsmühle, unmittelbar nordwestlich der Kernstadt von Buchen, beabsichtigt die NÄCHSTENLIEBE WELTWEIT gGmbH die Neu- und Umnutzung der ehemaligen „Wolfsmühle“ mit einer ergänzenden Neubebauung auf den südwestlich angrenzenden Grundstücken. Das Vorhaben wird seitens der Stadt Buchen unterstützt, da durch die Planung dringend benötigter altersgerechter Wohnraum in Form einer besonderen zukunftsorientierten, aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung geschaffen wird.

Die geplanten Neubauten erstrecken sich mehrheitlich in einem Bereich, der im seit 1979 für das Gebiet gültigen Bebauungsplan „XI - Mühlthal“ als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Es wird daher gemäß der Vorabstimmung mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planänderung schafft den planungsrechtlichen Rahmen für die beabsichtigte Neu- und Umnutzung der ehemaligen „Wolfsmühle“ mit ergänzender Neubebauung.

Zusammen mit der ergänzenden landschaftsgerechten, ökologischen, kleinteiligen Neubebauung soll ein lebendiges Mühlenquartier mit einem innovativen Wohn- und Lebensprojekt für ein sinnerfülltes, aktives Älterwerden für Senioren sowie ergänzenden gemeinnützigen Wohnformen und Nutzungen entstehen.

Das Planvorhaben schafft zudem in der Stadt Buchen dringend benötigten seniorenge-rechten Wohnraum in einer besonderen gemeinschaftlichen Form.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordwestlich der Innenstadt von Buchen im Talgrund der Morre.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,9 ha.

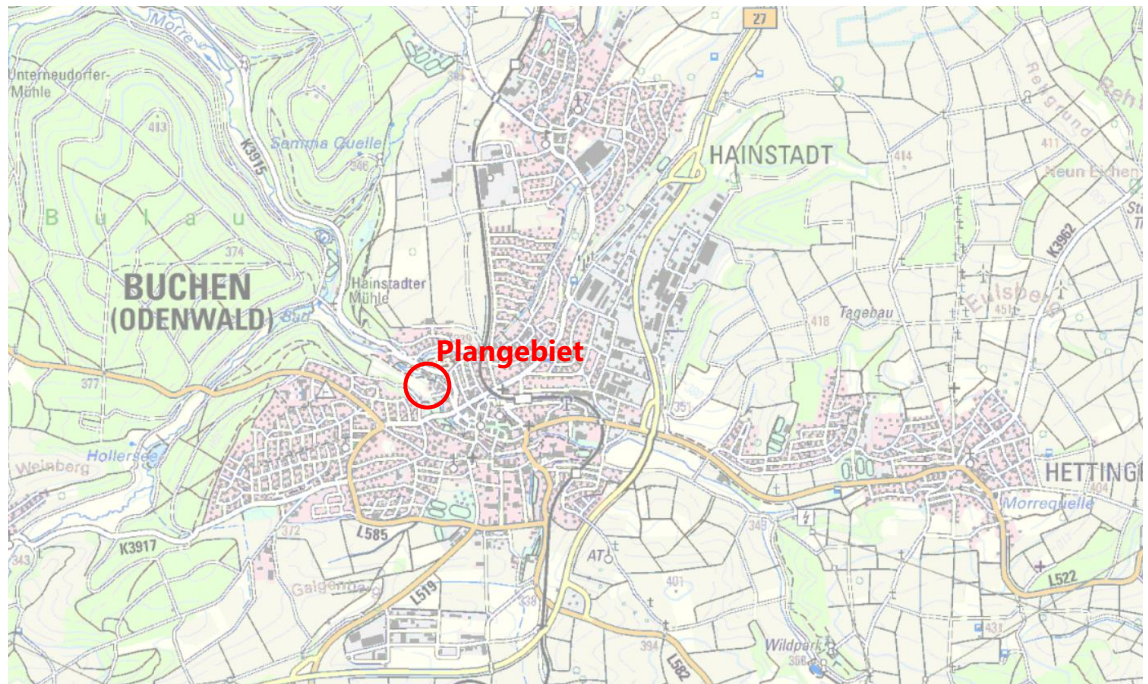


Abb. 1: Auszug aus der digitalen topographischen Karte (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2023)

3.2 Bestandsituation



Abb. 2: Bestehende Mühlengebäude

Das Planareal liegt zwischen den Straßen „Zum Mühlgrund“ und „Zum kleinen Roth“. Es erstreckt sich zum Großteil über den sanft ansteigenden Talhang südwestlich der Morre um die ehemalige „Wolfsmühle“. Dazu ist im Nordosten jenseits der Morre der Zufahrtsbereich zur ehemaligen Mühle in das Plangebiet mit einbezogen.

In der Mitte des Plangebiets befinden sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der ehemaligen Wolfsmühle mit Haupthaus und Scheunen, diese werden durch einen Weg von der Straße „Zum Mühlengrund“ über eine Brücke vom anderen Ufer der Morre erschlossen. Außerdem durchschneidet der Bach Morre im Nordosten das Planungsgebiet. Bei dem (süd)westlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 1665/5, 1665/6 und 1665/8) handelt es sich um eine parkähnlich gestaltete Grünfläche mit Baumbewuchs von mittlerer Dichte.

Umgebungssituation

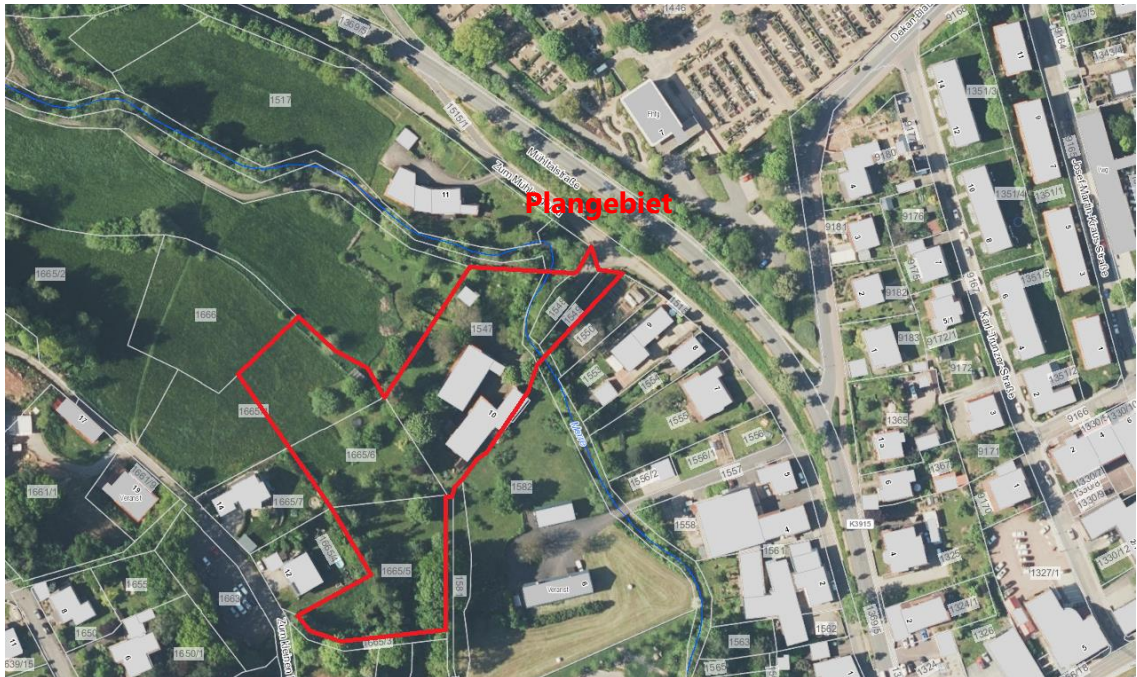


Abb. 3: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Nordwestlich schließen sich an der Südseite des Bachs Morre außerhalb des Planareals Wiesenflächen an. Nördlich des Plangebiets folgen auf der gegenüberliegenden Seite der Straßen „Zum Mühlengrund“ und „Mühlthalstraße“ der Friedhof von Buchen sowie die Wohnbebauung der Straße „Steinackerweg“. Im Osten und Südosten schließen die Mischbebauung des Ortskerns von Buchen sowie in rund 500 m Entfernung der Bahnhof der Stadt Buchen an das Areal an. Südlich des Plangebiets befinden sich entlang der Morre öffentliche Freizeitflächen wie ein Skaterpark und die Bewegungs- und Begegnungsanlage „alla hopp!“. Im Westen schließen im Bereich der Straße „Zum kleinen Roth“ Wohngebiete an.

Topographie

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten vom höchsten Punkt von ca. 330 m ü.NN sanft auf 316 m ü.NN an der Morre ab. Auf der nördlichen Seite des Bachs steigt das Gebiet wieder auf 318 m ü.NN an. Die Geländeneigung bewegt sich in der Hanglage zwischen 5 % - 20 %.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Mühlengrund“ im Nordosten erschlossen. Sie verknüpft das Planareal mit der K 3915 (Mühlthalstraße) und somit mit dem weiterführenden Straßennetz.

In unmittelbarer Entfernung befinden sich die Bushaltestellen Reichsadler und Friedhof, über welche eine Anbindung an andere Teile Buchens, die Orte Hettigenbeuren und Stürzenhardt sowie den Bahnhof der Stadt Buchen möglich ist. Der Bahnhof Buchen ist stündlich bis Seckach und Walldürn angebunden, zu für Pendler relevanten Zeiten wird außerdem eine zusätzliche Verbindung bis Miltenberg angeboten.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude der ehemaligen „Wolfsmühle“ sind bereits an die bestehenden Leitungsnetze der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) angebunden.

Die Zone der geplanten Neubebauung kann über eine Erweiterung und Ergänzung der angrenzenden Leitungsnetze angebunden und damit die technische Ver- und Entsorgung gewährleistet werden. Die technische Planung der internen Erschließung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Altlastensituation / Kampfmittel

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

Verdachtsmomente, die auf eine Kampfmittelbelastung hindeuten könnten, bestehen nicht.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan XI - Mühlthal. Die Flurstücke 1547, 1548 und 1549 sind hierbei als Dorfgebiet (MD), sowie die Flurstücke 1665/5, 1665/6 und 1665/8 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

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 gewähr-

leisten. Die Situation von älteren Menschen ist in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Planareal nachrichtlich als sonstige Fläche dargestellt. Teile liegen zudem in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. In einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben laut Planatz 2.2.5.2 (Ziel) die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen, insbesondere vor weiterer Bebauung. Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.

Die raumordnerische Zielvorgabe wird im Rahmen der Planung beachtet, da im Bereich des Vorranggebiets keine ergänzende Bebauung bzw. Veränderung der Geländesituation vorgesehen ist. Insbesondere findet im HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} keine Neubebauung statt.

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

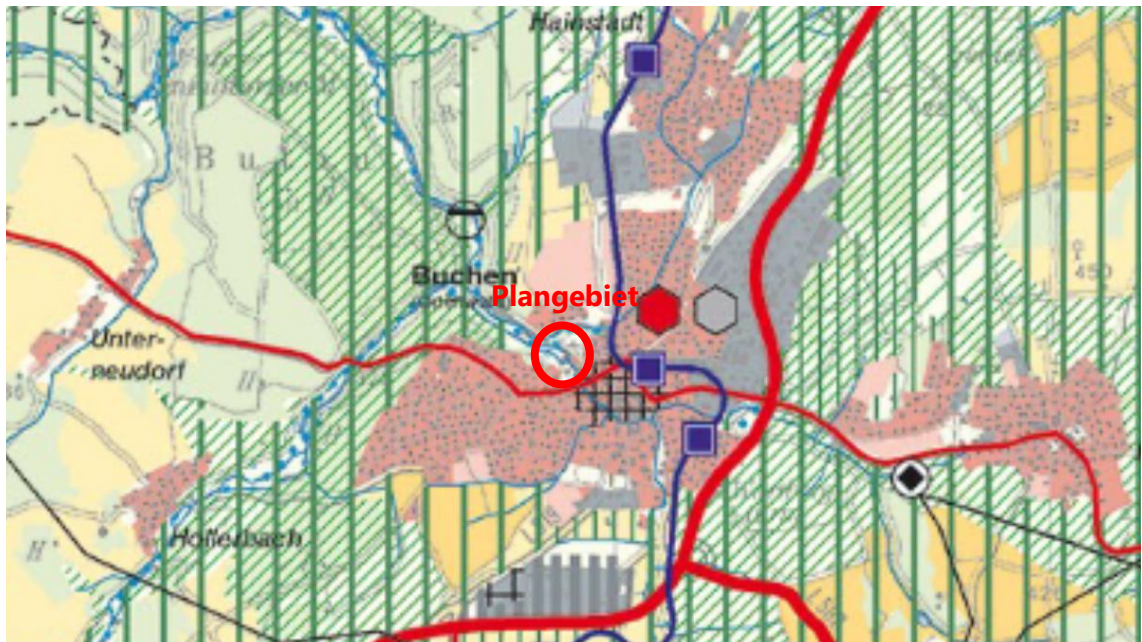


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Planatz 1.4.1.1 (Grundsatz) soll der Wohnungsbau in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für [...] ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen [...], sicherstellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

Die Planung des Mühlenquartiers folgt mit ihren Zielen diesem regionalplanerischen Grundsatz.

4.2 Flächennutzungsplan

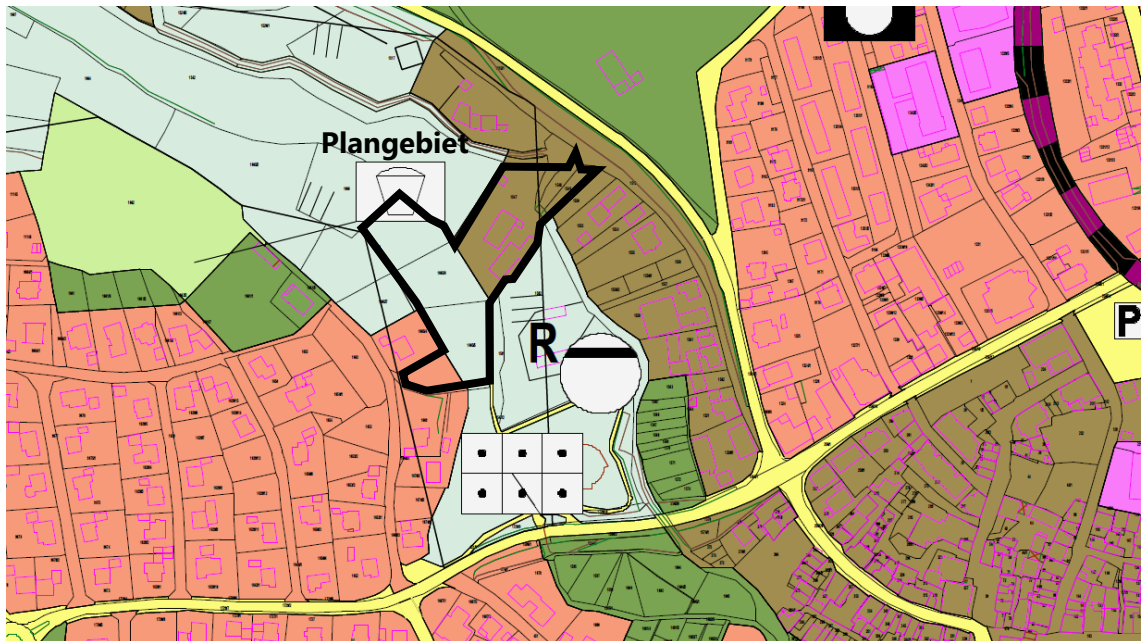


Abb. 5: Auszug aus der Flächennutzungsplanfortschreibung 2013 (Quelle: Stadt Buchen)

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Buchen in Teilen als Dorfgebiet und in Teilen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem FNP entwickelt. Es wird daher eine Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.3 Schutzgebiete



Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

- Am nordöstlichen Rand des Gebiets befindet sich das Naturdenkmal „6 Linden“. Am südlichen Rand des Gebiets befindet sich das Naturdenkmal „1 Linde“.
- Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des Naturpark Neckartal-Odenwald.
- Ca. 50 Meter nördlich des Plangebiets beginnt das geschützte Biotop „Morre nördlich Buchen zwischen Tennisplatz und Siedlung“, welches als naturnaher Abschnitt eines Mittelgebirgsbachs geschützt ist.

5. Plankonzept

5.1 Projektbeschreibung und Bebauungskonzept

Die NÄCHSTENLIEBE WELTWEIT gGmbH plant die Neu- und Umnutzung der ehemaligen „Wolfsmühle“. Zusammen mit einer ergänzenden kleinteiligen Neubebauung in der südwestlich anschließenden Gartenzone soll ein lebendiges Mühlenquartier als Seniorenbauernhof mit einem innovativen Wohn- und Lebensprojekt für ein sinnerfülltes aktives Älterwerden für Senioren und ergänzende gemeinnützige Wohnformen und Nutzungen entstehen.

Im neuen Mühlenquartier soll eine kleine Landwirtschaft (Nutztiere wie Schafe und Hühner, landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Weidefläche) und ein Hof-Café für ein vielfältiges Miteinander sorgen. Dazu ist die Umnutzung der bestehenden Scheunen- und Mühlengebäude sowie die Ergänzung durch kleine freistehende, in das Mühlenensemble integrierte, barrierefreie Wohnhäuser geplant. Die parkähnliche Anlage soll erhalten bleiben. Insgesamt sollen ca. 20-30 Personen untergebracht werden.

Historische Mühle: Das bereits 1983 zu einem Wohnhaus umgebaute Mühlengebäude soll Hauswirtschafts- und Büroräume sowie zwei bis drei Wohnungen beinhalten. Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume geplant, womit das Mühlengebäude das soziale Zentrum des Projektes werden soll. Die Scheune soll im Bereich der Viehställe zum Hof-Café umgebaut werden. Im unteren Bereich der Ställe sollen ebenfalls Gemeinschaftsräume für gemeinschaftliche Aktivitäten, Veranstaltungen etc. zur Verfügung stehen.

Neubauten: Auf den Flurstücken 1665/1, 1665/5 und 1665/6 sollen kleine barrierefreie Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude entstehen. Die neuen Wohngebäude werden als eingeschossige Gebäude unterschiedlicher Größe konzipiert. Die Neubebauung wird locker in den Baumbestand eingefügt, so dass der Grünzug mit dem alten Baumbestand möglichst erhalten bleibt. Die Häuser sollen in Holzbauweise errichtet werden und fügen sich somit in die bestehende Landschaft ein.

5.2 Erschließung und Anlieferung

Die Hauptzufahrt für das Mühlenquartier ist über die Straße „Zum Mühlengrund“ geplant. Parkmöglichkeiten existieren dort bereits im Bereich der Zufahrt auf das Gelände. Hier sollen auch für die Neubebauung gebündelt weitere Stellplätze geschaffen werden. Das

neue Quartier bleibt autofrei; die „innere“ Erschließung erfolgt über naturnah gestaltete Fußwege.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Gebäude des Mühlenensembles sind bereits über die Straße „Zum Mühlengrund“ an die Stromversorgung angebunden. Wasser und Gasleitungen verlaufen zwischen „Zum kleinen Roth“ und „Zum Mühlengrund“. Die neuen Gebäude des Mühlenquartiers können an diese bereits bestehenden Leitungsnetze angebunden werden.

Die Entwässerung kann durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden und über das bestehende Kanalnetz (Hauptsammler) im Mischsystem erfolgen. Im südlichen Teilbereich quert eine Bestandsleitung DN 300 das Planareal, an welche die Neubebauung angeschlossen werden kann. Sie schließt an den parallel zur Morre nord-östlich der Mühle verlaufenden städtischen Hauptsammler DN 1000 an. An diesen ist die Bestandsbebauung bereits angeschlossen. Ob zur Optimierung der Erschließung im Zuge der Planung eine Verlegung der Kanaltrasse erfolgt, wird derzeit in Abstimmung mit der Stadt Buchen geprüft.

Das Regenwasser von Dach- und Hofflächen soll getrennt erfasst und in Zisternen zur gebietsinternen Nutzung (Gartenbewässerung etc.) gesammelt werden.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Buchen kann die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Umkreis von 300 m über das Versorgungsnetz „Zum Mühlengrund“ und „Zum kleinen Roth“ sichergestellt werden.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge im Planareal sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen. Für Feuerwehreinsatzfahrzeuge wird eine Zuwegung über das Flurstück 1582 zum neuen Mühlenquartier sichergestellt.

Erdmassenausgleich / -management

Die Anordnung der neuen Gebäude auf dem Grundstück in der Hanglage erfolgt so, dass durch die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Durch die beabsichtigte Gründung der neuen Gebäude auf wenigen Einzelfundamenten wird ohnehin nur sehr gering in die vorhandene Geländeoberfläche eingegriffen.

Eine Verwendung der Aushubmassen außerhalb des Plangebiets oder eine Entsorgung der Aushubmassen werden nach derzeitigem Planungsstand dadurch nicht erforderlich.

5.4 Plandaten

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	9.028 m ²	
Sondergebiet	8.631 m ²	95,6 %
Grünflächen	277 m ²	3,1 %
Gewässerfläche (Morre)	120 m ²	1,3 %

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

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungskonzeption (s. Kapitel 5.1) mit einer besonderen, sich wesentlich von den Baugebieten der §§ 2 - 10 BauNVO unterscheidenden Nutzungsabsicht im Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein gegliedertes sonstige Sondergebiet „Mühlenquartier“ festgesetzt. Das Sondergebiet Mühlenquartier I (SO_{MQ1}) umfasst die bestehenden Gebäude des Mühlenensembles, das Sondergebiet Mühlenquartier II (SO_{MQ2}) umfasst die Flächen der geplanten Neubebauung.

Die dabei differenziert festgesetzten zulässigen Nutzungen für beide Teilbereiche ergeben sich aus dem bereits beschriebenen Nutzungskonzept: Während im SO_{MQ1} neben dem bereits heute zulässigen Wohnen insbesondere die zentralen bzw. gemeinschaftlichen Einrichtungen und Nutzungen konzentriert werden, sind im Teilbereich SO_{MQ2} lediglich seniorengerechtes Wohnen, Service-Wohnen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig.

Grund- und Geschossflächenzahl

Für das Sondergebiet Mühlenquartier I wird, abgeleitet aus der Bestandsbebauung der ehemaligen Mühle und dem bestehenden Bebauungsplan, eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Der Grad der zulässigen Bebauung und Versiegelung ändert sich in diesem Bereich somit nicht.

Im Sondergebiet Mühlenquartier II wird eine Grundflächenzahl von lediglich 0,25 festgesetzt, um die angestrebte aufgelockerte durchgrünte Neubebauung zu gewährleisten.

Gebäudehöhe, Vollgeschosse und Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzungen zu Gebäudehöhe, zulässigen Vollgeschossen und Höhenlage der Gebäude sichern im SO_{MQ1} den Gebäudebestand des Mühlenensembles.

Im SO_{MQ2} werden gemäß der Zielsetzung einer möglichst schonenden landschaftsbezogenen kleinteiligen Bebauung lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Gesamthöhe von 5,5 m zugelassen. Zusammen mit einer die Baukörperlänge auf maximal 20 m beschränkenden Bauweise wird mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung der besondere Charakter des neuen Ensembles unterstrichen. Zudem tragen diese Regelungen zum stadtgestalterisch gewünschten lockeren durchgrünten Charakter bei.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Während die Regelungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen im SO_{MQ1} den Gebäudebestand des Mühlenensembles absichern, wird im Bereich der Neubauzone im SO_{MQ2} ein großzügiges Baufeld ausgewiesen, um eine große Flexibilität bei der Platzierung der Einzelgebäude des geplanten Ensembles zu bieten. Um den naturnahen Charakter zu bewahren, wird eine flächenhafte Bebauung durch die einschränkenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung aber ausgeschlossen (s.o.).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze werden nur im SO_{MQ1} in den Baufeldern und den dort ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zugelassen. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen werden aus Gründen des Denkmalschutzes für unzulässig erklärt.

Im SO_{MQ2} werden gemäß dem naturschonenden Erschließungskonzept Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen generell ausgeschlossen.

Ein Carsharing-Konzept mit E-Fahrzeugen soll die Anzahl von Fahrzeugen deutlich reduzieren und eine gemeinsame, ressourcenschonende Mobilität ermöglichen.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Bereich der Neubebauung im SO_{MQ2} sind maximal nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, um eine im Hinblick auf Landschaftsbild und Verträglichkeit mit dem angestrebten Nutzungskonzept unerwünschte Verdichtung zu vermeiden.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas (Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen)
- wasserdurchlässige Beläge zur Reduzierung der Versiegelung
- getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser zur direkten Rückführung in den Wasserkreislauf
- Ausschluss von unbeschichteten metallischen Dach- und Fassadenmaterialien zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der im südlichen Plangebiet verlaufenden Telekommunikationsleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird durch ein Pflanzgebot zur Pflanzung von Bäumen (mind. 5 Stück) und Sträuchern am nördlichen Rand des SO_{MQ2} eine Randeingrünung geschaffen.

Ergänzend sind zur Durchgrünung des Plangebietes weitere Baumpflanzungen (insgesamt mind. 15 Stück) im Sondergebiet vorgesehen.

Zur Bewahrung des parkähnlichen Charakters des Planareals wird eine Vielzahl an Erhaltungsgeboten für bestehende Einzelbäume bzw. bestehenden flächenhafte Gehölzstrukturen festgesetzt. Die vier Linden des Naturdenkmals „6 Linden“ werden ebenfalls durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

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

Für das bestehende Mühlenensemble werden die Vorgaben für Dachform und -neigung aus der Bestandssituation abgeleitet, um diese dauerhaft zu bewahren.

Beim derzeit noch frühen Stand der Planung werden für die geplante Neubebauung noch keine stark einschränkenden Vorgaben zu Dachform und -neigung gemacht. Dies umso mehr, als das bereits durch die Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe eine landschaftsgerechte Einbindung bereits gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden zur Gewährleistung einer landschaftsge rechten Gestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Zur Wahrung eines gestalterisch attraktiven Umfelds und um Beeinträchtigungen im umgebenden Talraum der Morre zu vermeiden, werden beleuchtete Werbeanlagen sowie Fremdwerbungen ausgeschlossen.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

Zur Wahrung des ortbildgerechten Charakters und zu Reduktion der Eingriffe in die natürliche Topographie werden Material- und Höheneinschränkungen sowie Abstandsvorgaben für Einfriedungen und Stützmauern festgelegt.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Plangebiet und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Vorgezogene Gehölzrodung sowie regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung
- Fachgutachterliche Kontrolle der Scheune vor Abbruch oder Umbau
- Naturdenkmal „6 Linden“
- Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde
- Baudenkmale
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Einfriedungen
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden
- Dachbegrünung

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 wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet und ist als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Im Frühjahr und Sommer 2023 wurde dabei der Bestand hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten und Biotop), Boden, Klima und Luft, Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sowie Landschaftsbild und Erholung erfasst und bewertet. Zudem wurde geprüft, ob durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen entstehen, die über Art und Umfang der Eingriffe hinausgehen, die gemäß bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind.

Durch die Planung sind hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft und Wasser keine Eingriffe zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den

Erhalt des Großteils des Baum- und sonstigen Gehölzbestands soweit möglich reduziert. Je nach Umfang der erforderlichen Baumfällungen im SO_{MO2} kann es zu einem Eingriff kommen. Durch die zwischen den Häuschen und am Gebietsrand vorgesehene Bepflanzung wird das Landschaftsbild neugestaltet und die möglichen Eingriffe ausgeglichen. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können die Beeinträchtigungen durch Pflanzmaßnahmen in den Baugrundstücken und im sonstigen Geltungsbereich teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 27.517 Ökopunkten. Im Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 26.832 Ökopunkten. Es verbleibt ein Gesamtdefizit von 54.349 Ökopunkten.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 54.349 Ökopunkten muss durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Dazu werden Ökopunkte aus dem Maßnahmenkomplex Nr. 125.02.032 „Blüh- und Brachflächen Nähere Höhe“ (Gemeinde Roigheim, LK Heilbronn) durch die Vorhabenträgerin erworben. Die Ökopunkte werden dem bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt gutgeschrieben und von dort dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

Details können dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entnommen werden.

7.2 **Besonderer Artenschutz**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon 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.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Europäische Vogelarten:

- 33 Vogelarten im Plangebiet und im Umfeld (davon 24 Arten Brutvögel und 9 Arten als Nahrungsgäste)
- artenschutzrechtliche Konflikte bei Rodung und Baufeldfreimachung sowie Umbau von Bestandsgebäuden zu erwarten
- Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit und anschließende regelmäßige Mahd
- Umbauten und Maßnahmen an Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit oder nach fachkundiger Kontrolle auf aktuelle Vogelbruten
- CEF-Maßnahme erforderlich: Aufhängen von 5 Nisthöhlen und 3 Halbhöhlen im Plangebiet und im Umfeld (Sicherung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag)

Fledermäuse:

- Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden, wenn vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden eine fachgutachterliche Kontrolle bzw. Freigabe erfolgt
- Aufhängen von 4 Fledermausflachkästen und 2 Fledermausflachhöhlen (Sicherung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag)

Zauneidechse:

- Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilien konnte nicht nachgewiesen werden

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im konkreten Fall werden Wiesen- bzw. Gartenflächen überbaut. Durch die Planung wird im Vergleich zur Bestandssituation eine mögliche Beeinträchtigung der Frischluftbildung und somit des Kleinklimas stattfinden. Um diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten bzw. um ihnen entgegenzuwirken, wurden folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- GRZ von 0,25 im SO_{MQ2} , um die Versiegelung möglichst gering zu halten.
- Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets werden umfassende Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölze festgesetzt.
- Die Nutzung von Erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet.

Die Planung berücksichtigt mit diesem Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße die Belange des Klimaschutzes.

7.4 Hochwasser

Der nordöstliche Teil des Plangebiets entlang der Morre liegt innerhalb eines HQ_{100} - bzw. eines HQ_{extrem} -Gebiets und somit in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach den fachgesetzlichen Vorgaben ist deren Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Bei der Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne -wie im vorliegenden Fall- ist gemäß § 78 WHG in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger.
- Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes.
- Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die fachgesetzlichen Vorgaben und Anforderungen werden in der Planung vollumfänglich berücksichtigt, da in den Bereichen des HQ_{100} oder HQ_{extrem} keine ergänzende Bebauung bzw. Veränderung der Geländesituation vorgesehen ist. Planbedingte Auswirkungen auf die Hochwassersituation sind somit nicht zu erwarten. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird in der Planung ausreichend Rechnung getragen.

7.5 Starkregen

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse für die geplante Neubebauung ist gering, da sich zum einen oberhalb des Planungsareals weitere Wohngebiete anschließen und zum anderen das Areal der Neubebauung sich mehr als 6 m über der Höhenlage des Gewässerlaufs der Morre befindet. Jedoch können aufgrund der Osthanglage und der oberhalb verlaufenden Straße „Zum kleinen Roth“ (keine Hochborde, die Oberflächenwasser ableiten) Überflutungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Bauherr hat sich daher erforderlichenfalls vor den Folgen von Starkregenereignissen zu schützen.

7.6 Umgang mit Bodenaushub

Der Bodenaushub soll nach dem derzeitigen Stand der Planung durch Erdmassenausgleich vollständig innerhalb des Plangebiets verwertet werden. Grundsätzliches Ziel ist es, den Eingriff in den Boden möglichst zu minimieren.

7.7 Immissionen

Durch die beabsichtigte Nutzung ist nicht mit erheblichen Immissionen im Planungsumfeld zu rechnen. Umgekehrt ergeben sich durch die bestehenden Nutzungen im Planungsumfeld keine Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung im Plangebiet.

7.8 Verkehr

Durch die geplante Nutzung ist im Wesentlichen mit zusätzlichem Verkehr durch Personal und Anlieferungen zu rechnen. Einen weiteren Anteil bilden die Fahrten der Bewohner. Die zu erwartenden Verkehrsmengen werden jedoch aufgrund des Seniorenwohnens (keine häufigen und regelmäßigen Fahrten) und der geringen Wohndichte deutlich geringer ausfallen als in einem typischen Wohngebiet und können durch das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Der Verkehr wird dabei nach kurzer Strecke über die Straße „Zum Mühlengrund“ (ca. 3,0 - 4,0 m Breite) direkt an die Kreisstraße K 3915 Richtung Innenstadt bzw. Stürzenhardt/Mudau angebunden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zur Umsetzung des Projekts werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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