



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplanänderung zum 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



Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren	1
3.	Lage und Abgrenzung	1
4.	Bestands- und Umgebungssituation	2
5.	Umfang der Änderung	3
6.	Übergeordnete Planungen	4
6.1	Vorgaben der Raumordnung	4
6.2	Schutzgebiete	5
7.	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
7.2	Besonderer Artenschutz	6
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
7.4	Hochwasser	7
8.	Angaben zur Planverwirklichung	7
8.1	Zeitplan	7
8.2	Kosten und Finanzierung	7

1. Anlass und Planungsziele

Anlass der Änderung des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „XI - Mühlthal“ ist ein Vorhaben, das eine Umnutzung des Areals der Wolfsmühle mit einer ergänzenden Neubebauung auf den südwestlich angrenzenden Grundstücken vorsieht. Da mit der Bebauungsplanänderung die Festsetzung eines großflächigen Sondergebietes geplant ist, wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Planungsziel ist dabei die langfristige Sicherung der geplanten Nutzung.

2. Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren

Die Stadt Buchen verfügt über die aktuelle, seit 30.01.2004 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans – Fortschreibung 2013 –. Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „XI Mühlthal – 3. Änderung“ wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Lage und Abgrenzung

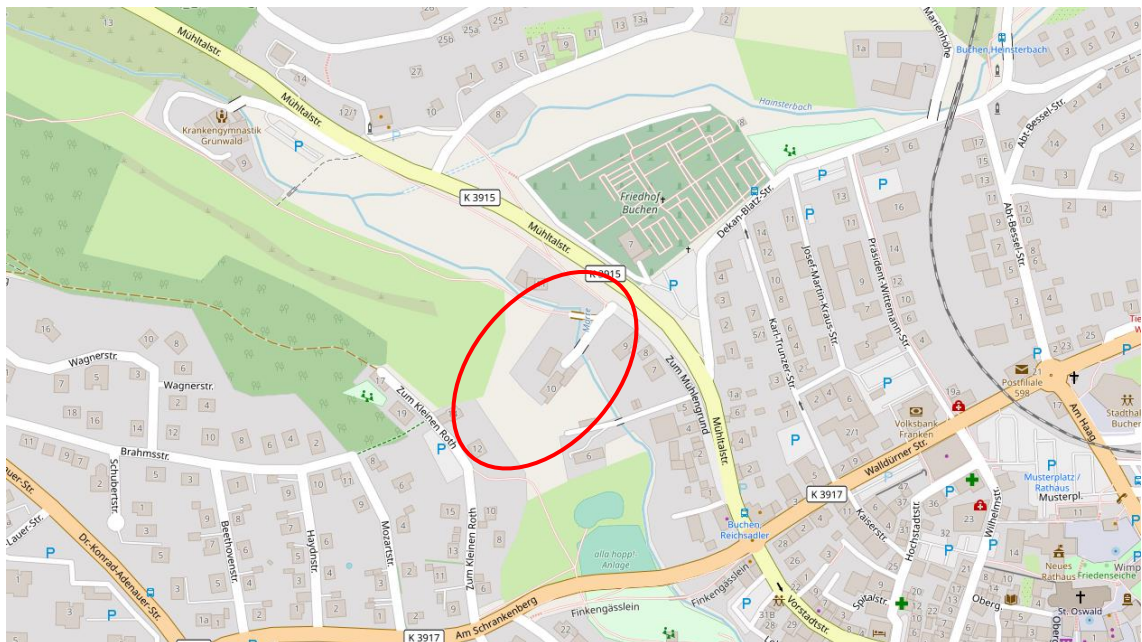


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.10.2023)

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

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

4. Bestands- und Umgebungssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth Pro, 23.10.2023)

Das Plangebiet ist durch das im Zentrum des Plangebiets liegenden historischen Mühlenareal mit seinen Frei- und Gartenflächen sowie Gehölzbeständen geprägt. Im nordöstlichen Areal verläuft die Morre. Westlich und südwestlich angrenzend ist das Gebiet durch gehölzbestandene parkähnliche Wiesenflächen geprägt, in denen sich auch aber auch dichtere Gehölz- und Heckenstrukturen befinden.

Nordwestlich erstreckt sich das wiesengeprägte Morretal, östlich, südlich und westlich gliedert sich der Ortskörper der Stadt Buchen an.

5. Umfang der Änderung

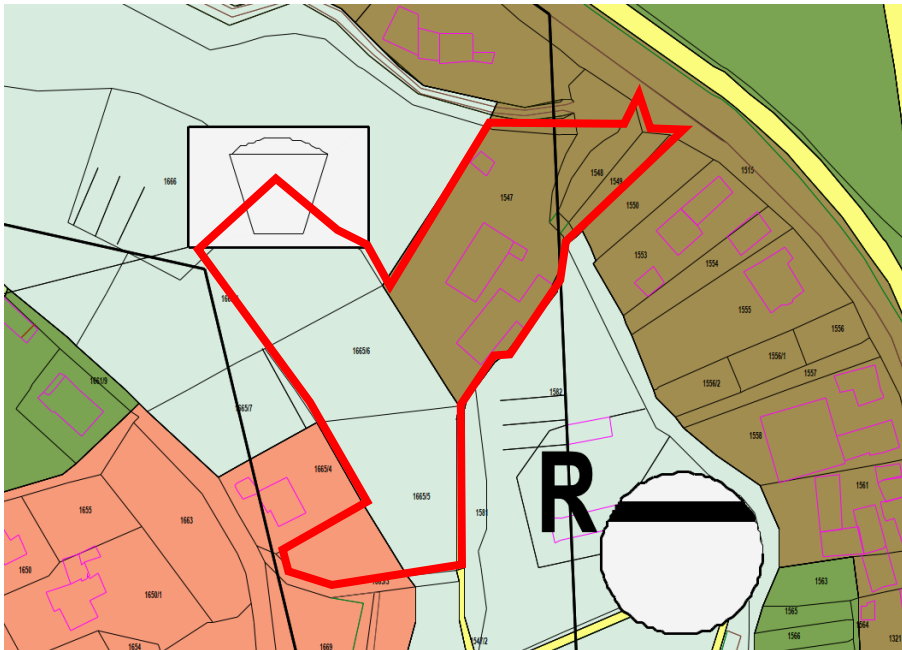


Abb. 3 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich zum Teil als Mischbaufläche, zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

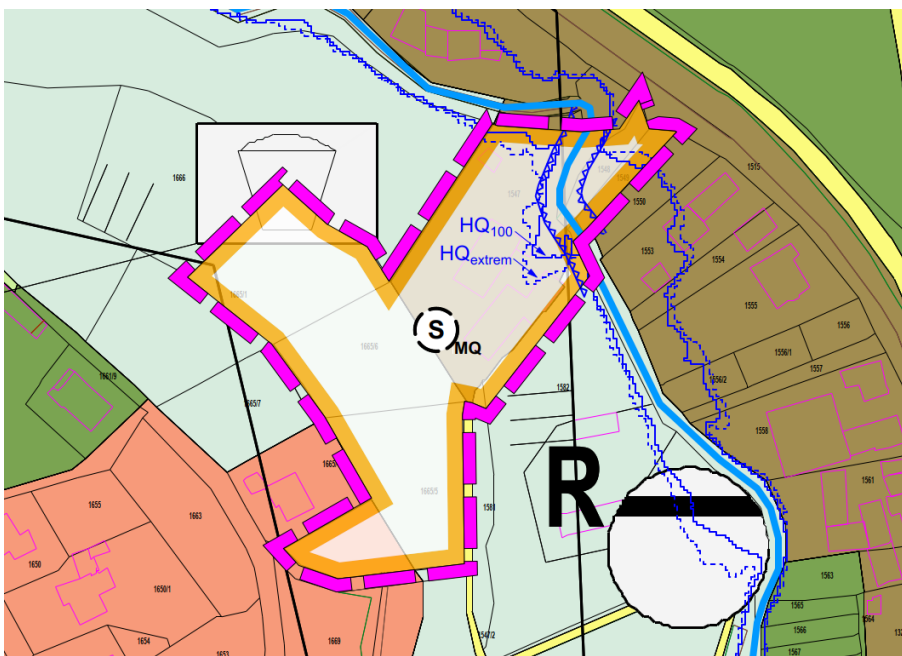


Abb. 4 geplante FNP-Änderung (eigene Darstellung)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine ca. 0,9 ha große Sonderbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplans wird auf die Aufnahme der im Bebauungsplan kleinteilig festgesetzten Grünflächen verzichtet.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Buchen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß Plansatz 3.2.1 (Ziel) soll sich die städtebauliche Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. Die Situation von älteren Menschen ist in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

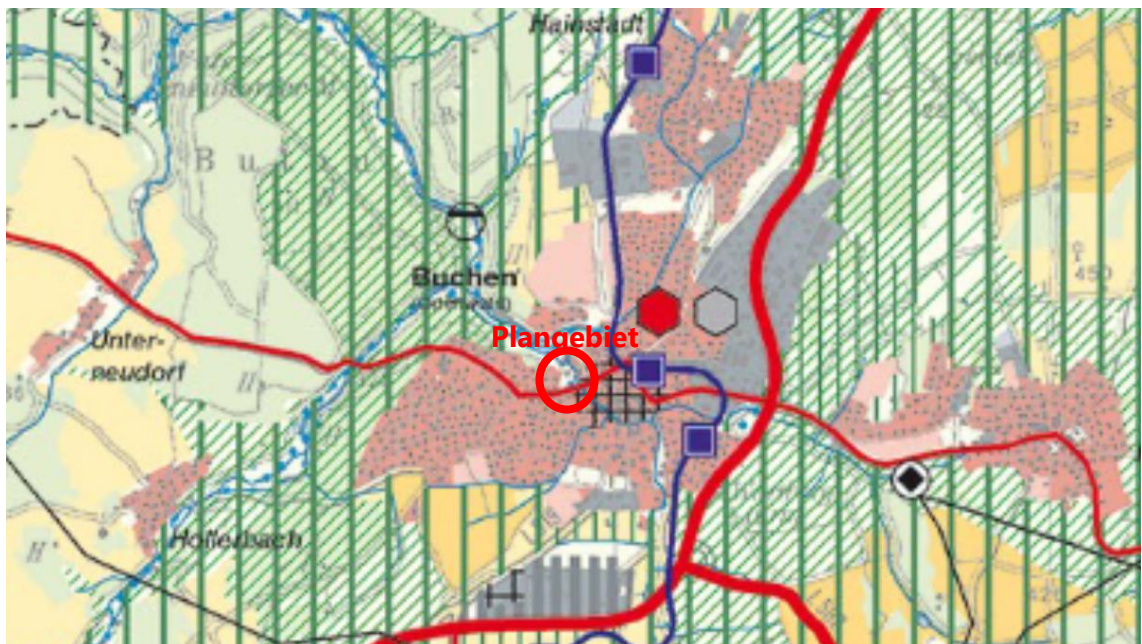


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 Plansatz 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.

Gemäß Plansatz 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.

6.2 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 Naturparks 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.

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.

Auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die Eingriffe durch die Planung können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von 54.349 Ökopunkten erfolgt daher durch den Zukauf von Ökopunkten, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

7.2 Besonderer Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanänderung 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.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass europäische Vogelarten und Fledermäuse durch die Planung betroffen sein können. Baufeldräumung und Gehölzrodung sowie Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind daher im Winterhalbjahr durchzuführen. Ein Abbruch oder Umbau kann außerhalb des Winterhalbjahres nur nach fachgutachterlicher Kontrolle und Freigabe vorgenommen werden. Als CEF-Maßnahme ist das Aufhängen von 5 Nisthöhen und 3 Halbhöhlen für europäische Vogelarten vorgesehen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse wird zudem das Aufhängen von 4 Fledermausflachkästen und 2 Fledermausflachhöhlen empfohlen.

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.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen eines Maßnahmenbündels (geringer Versiegelungsgrad, Erhaltungsgebote und Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen) die Belange des Klimaschutzes ausreichend berücksichtigt.

7.4 Hochwasser

Der nordöstliche Teil des Plangebiets entlang der Morre liegt innerhalb eines HQ₁₀₀- 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.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist bei der Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne -wie im vorliegenden Fall- 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 HQ₁₀₀ 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.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zur Umsetzung des Projekts werden vom Vorhabensträger 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