



Stadt

# Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Teiländerung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2013

Gemarkung Eberstadt

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 05.07.2019

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
6.4	Hochwasserschutz	7
6.5	Lärmimmissionen	8
6.6	Geruchsmissionen	8
6.7	Verkehr	8

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Firma Möbel Grammlich GmbH & Co. KG plant die Realisierung eines Streicheltierparks in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem Betriebsgelände.

Das Gebiet befindet sich momentan im Außenbereich und ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 der Stadt Buchen als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Um Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Möbel Grammlich GmbH & Co. KG plant zur weiteren Steigerung der Attraktivität ihres Umfelds die Realisierung eines Streicheltierpark mit heimischen Tieren zum „Anfassen“. Dabei sollen östlich des vorhandenen Betriebsgeländes Stallungen aus Holz für heimische Tierarten wie Esel, Schafe, Ziegen, Damwild, Enten, etc. verwirklicht und ein naturnahes Areal zum Spielen, zum Verweilen und zum Erholen geschaffen werden.

Im Hinblick auf den ergänzenden Naherholungscharakter und die weitere Attraktivitätssteigerung des Ortsteils Eberstadt unterstützt die Stadt Buchen das Vorhaben.

# 2. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet der Teiländerung befindet sich rund 150 m südlich des Ortsteils Eberstadt ca. 5,5 km südöstlich der Stadt Buchen.

Maßgebend für die Teiländerung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,8 ha.

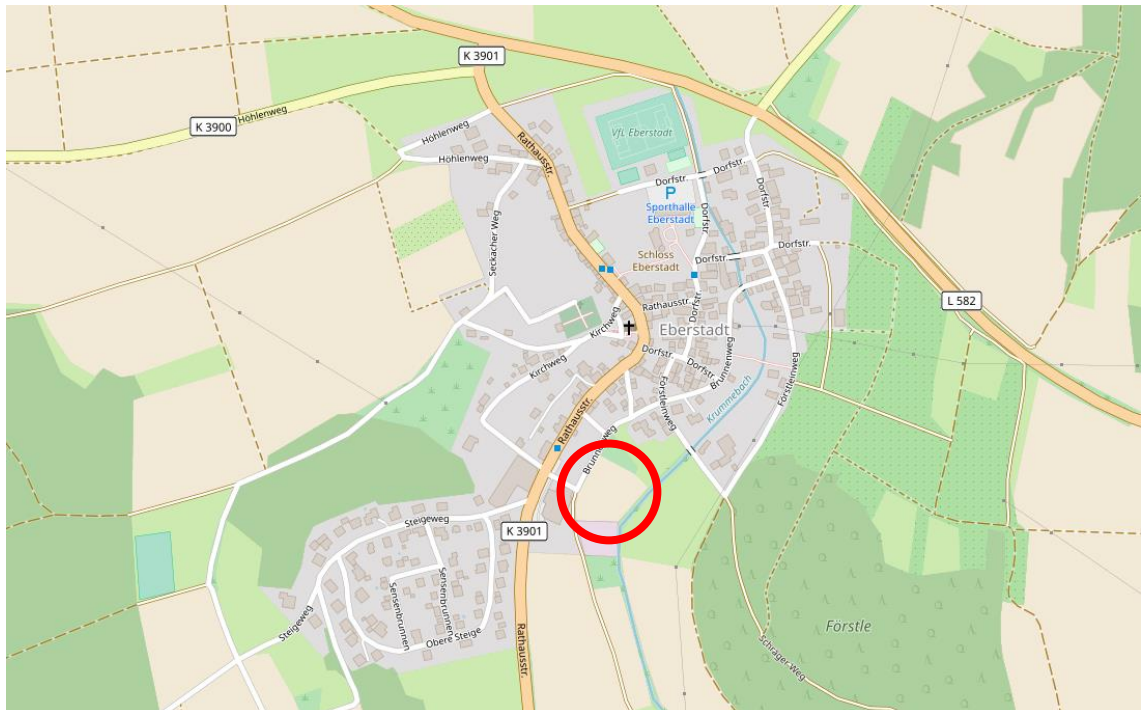


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: [openstreetmap.de/karte.html](http://openstreetmap.de/karte.html))

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet stellt sich hauptsächlich als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Im nördlichen Bereich sowie im südöstlichen Randbereich befinden sich mehrere Gehölze. Im südwestlichen Teil des Plangebiets stehen zwei weitere Einzelbäume.

Das Plangebiet wird im Westen und Nordwesten durch den Brunnenweg begrenzt. Südlich an das Plangebiet schließt sich das Gelände der Kläranlage an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Krummebach begrenzt. Im Nordosten grenzt ein Wiesengrundstück mit einem Wohnhaus an.

In westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände des Möbelhauses Grammlich sowie nördlich davon ein Areal mit Kleingartenflächen.

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 ist das Plangebiet als Grünfläche für Kleingärten dargestellt.

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**

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

Gemäß Plansatz 5.4.1 (G) ist den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern [...].

Gemäß Plansatz 5.4.3 (G) sind Freizeiteinrichtungen möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten. [...]

Gemäß 5.4.4 (G) sollen sich Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung in die Landschaft einfügen und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen. [...]

Das Sondergebiet stellt sich als Abrundung zum bestehenden Ortsrand dar. Gemäß Vorhaben soll die Fläche möglichst naturnah angelegt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll die Planung verträglich für das Umfeld gestaltet werden und sich in das Landschaftsbild einfügen.



### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 2.2.7.4 (Grundsatz) sollen die innerörtlichen und ortsnahen Erholungseinrichtungen fußläufig und mit Radwegen oder öffentlichen Nahverkehrsmitteln erschlossen werden. Damit soll die nachhaltige Erreichbarkeit der Flächen aus den Siedlungen heraus und der funktionale Verbund der innerörtlichen mit den überörtlichen Naherholungsbereichen gesichert werden.

Das geplante Sondergebiet befindet in ca. 100 m Entfernung zu einer Bushaltestelle an der K 3901, die die Buslinie 848 bedient. In ca. 150 m nordöstlich verläuft ein Radwegnetz. Der Ortskern befindet sich ca. 250 m nördlich des Plangebiets.

Die Planung entspricht somit dem Grundsatz 2.2.7.4 des Regionalplans.

Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.



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

## **4.2 Flächennutzungsplan**

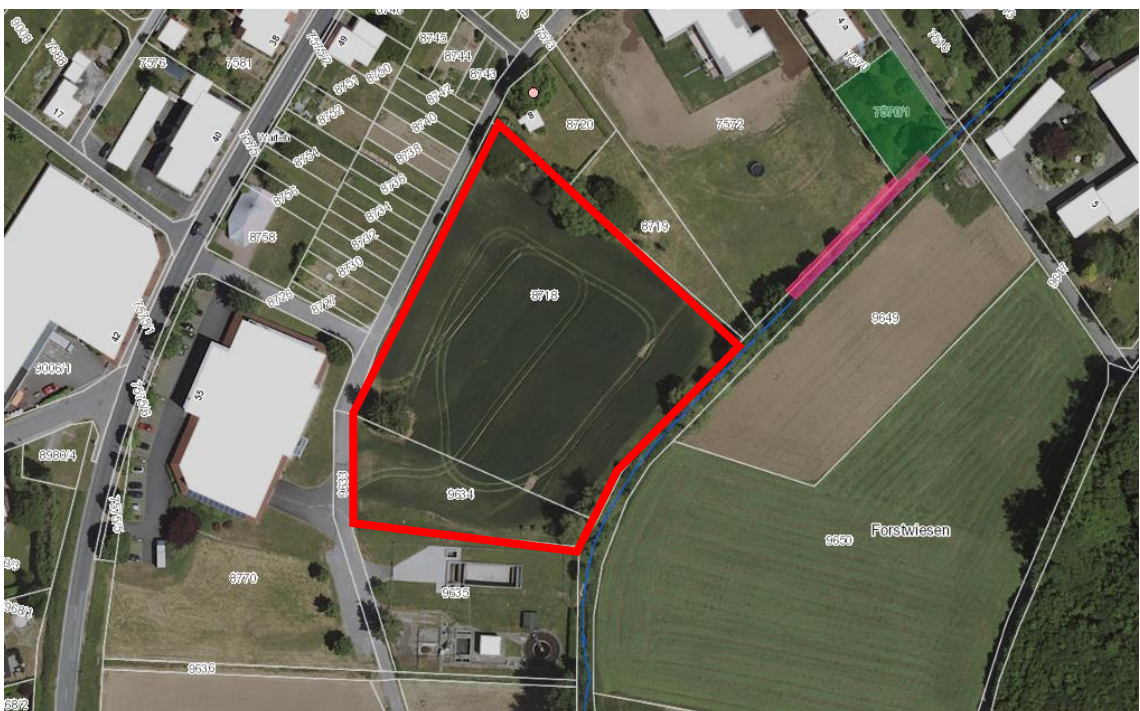
Das Plangebiet ist in der Fortschreibung von 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen als Grünfläche für Kleingärten dargestellt.

Da die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets zur Darstellung im Flächennutzungsplan abweicht, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abb. 4: Auszug aus Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen

### 4.3 Schutzgebiete



Auf der nördlich angrenzenden Fläche befindet sich ein als Naturdenkmal dargestellter Baum (*Ginkgo biloba*). Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Biotop „Schilfbestand am Krummebach südlich von Eberstadt“.

Das Naturdenkmal und das Biotop werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5. Plankonzept

Gemäß Vorhabenskonzept soll im Plangebiet ein Streichelzoo mit Stallungen, Freigehege, See sowie ein Spielplatz entstehen. Zudem sind Obstbaumpflanzungen für einen Obstlehrpfad geplant. Das Gelände wird naturnah gestaltet und soll nahezu unversiegelt bleiben.

Das Plangebiet wird hierbei über den Brunnenweg erschlossen. Im südwestlichen Bereich sind entlang des Brunnenwegs Stellplätze für Besucher geplant.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 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 Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung der Planunterlagen beigefügt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten planbedingten Eingriffe durch den nachgelagerten Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Bezüglich des Schutzguts Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 45.052 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Das Kompensationsdefizit wird durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Buchen ausgeglichen. Geeignete Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren 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 artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Durch die Maßnahme vorgezogene Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr kann ausgeschlossen werden, dass in Bezug auf europäische Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Ebenfalls ist für die im Gebiet vorkommende Fledermausarten kein Eintritt von Verbotstatbeständen zu erwarten.

### 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Das bauleitplanerische Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Mit der Planung soll ein naturnaher Streichelzoo ermöglicht werden. Durch die neue Nutzung, die der Fläche zugewiesen wird, ergeben sich auch im Hinblick auf die Kleinflächigkeit des Plangebietes keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Klima. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen auf das Kleinklima so gering wie möglich halten sollen.

Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet

### 6.4 Hochwasserschutz

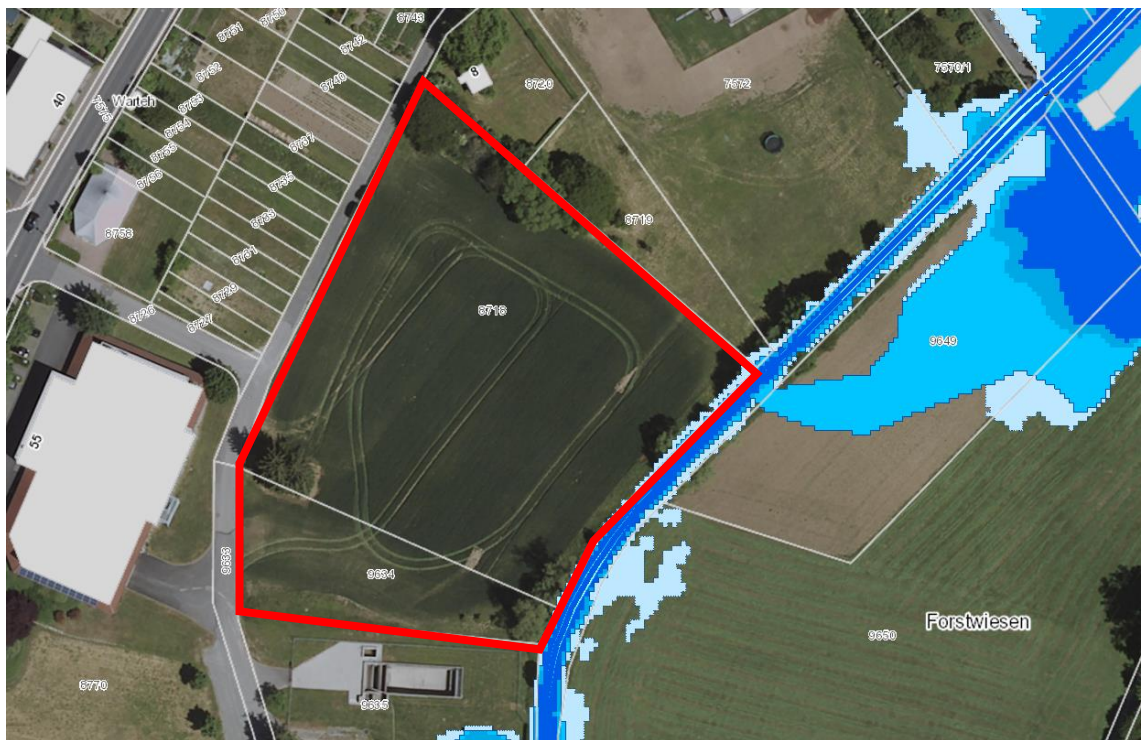


Abb. 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet ist in höchst geringfügigen Teilen durch die Überflutungsflächen des HQ<sub>Extrem</sub> bis HQ<sub>10</sub> betroffen. In Anbetracht, dass ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Streichelzoo ausgewiesen wird, ist die Betroffenheit zu vernachlässigen. Um dennoch mögliche Auswirkungen durch Überflutungen zu vermeiden, wird im

nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein 5 m breiter Grünstreifen (private Grünfläche) als Abstandsfläche festgesetzt und ein Hinweis auf die Lage in den Überflutungsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.5 Lärmimmissionen

Durch Besucherverkehr und die Besucher des Streicheltierparks kann es im Umfeld des Plangebiets und im Plangebiet selbst zu Lärm-Immissionen bzw. -emissionen kommen. Diese werden sich jedoch nur geringfügig auf die in ca. 65 m entfernte Wohnbebauung, die sich in der Charakterisierung als Dorfgebiet darstellt, auswirken. Die Immissionen werden daher als nicht beeinträchtigend eingestuft.

## 6.6 Geruchsmissionen

Durch die Tierhaltung kann es in der Umgebung zu Geruchsmissionen kommen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl der Tiere wird diese nicht erheblich beeinträchtigend sein. Zudem werden mögliche Geruchsmissionen durch die Hauptwindrichtung Westen nach Osten in Richtung freie Landschaft getragen.

## 6.7 Verkehr

Da es sich bei dem Streicheltierpark um eine Nebenattraktion des Möbelhauses Grammlich handelt, die hauptsächlich der Kundenbindung dient, wird sich der zusätzliche Individualverkehr aufgrund dieses Freizeitangebots nur geringfügig erhöhen. Das Einzugsgebiet wird, auch vor dem Hintergrund, dass ca. 2 km nördlich das Wildgehege Hasenwald eine ähnliche Attraktion bietet, eher gering ausfallen.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)