



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

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

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 Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
4.4	Denkmalschutz	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Planinhalte	6
5.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.4	Örtliche Bauvorschriften	7
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	8
6.	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
6.4	Hochwasserschutz	10
6.5	Lärmimmissionen	11
6.6	Geruchsmissionen	11
6.7	Verkehr	11
7.	Angaben zur Planverwirklichung	11
7.1	Zeitplan	11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Firma Möbel Grammlich GmbH & Co. KG plant die Realisierung eines Streicheltierparks im Anschluss an ihr Betriebsgelände.

Das Gebiet befindet sich momentan im Außenbereich. Um Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans 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.

Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 8718 und 9634.

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

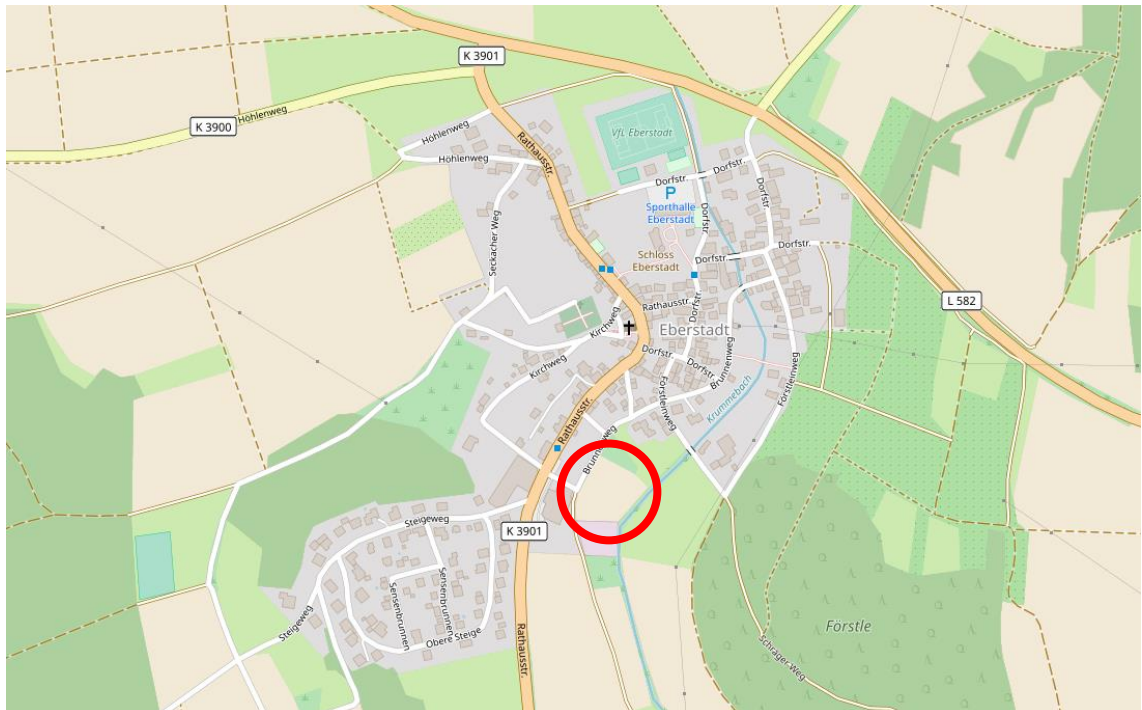


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.de/karte.html)

3.2 Bestandssituation



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

Das Plangebiet stellt sich hauptsächlich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche 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 Gramlich sowie nördlich davon ein Areal mit Kleingärten. Weiter nördlich schließt sich in ca. 65 m Entfernung Wohnbebauung mit teilweise Mischnutzung an.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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. [...]

Gemäß Vorhaben soll die Fläche möglichst naturnah mit Landschaftsbezug angelegt werden und der Naherholung dienen. 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 „Sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ 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 sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung folgt daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.



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

4.3 Schutzgebiete

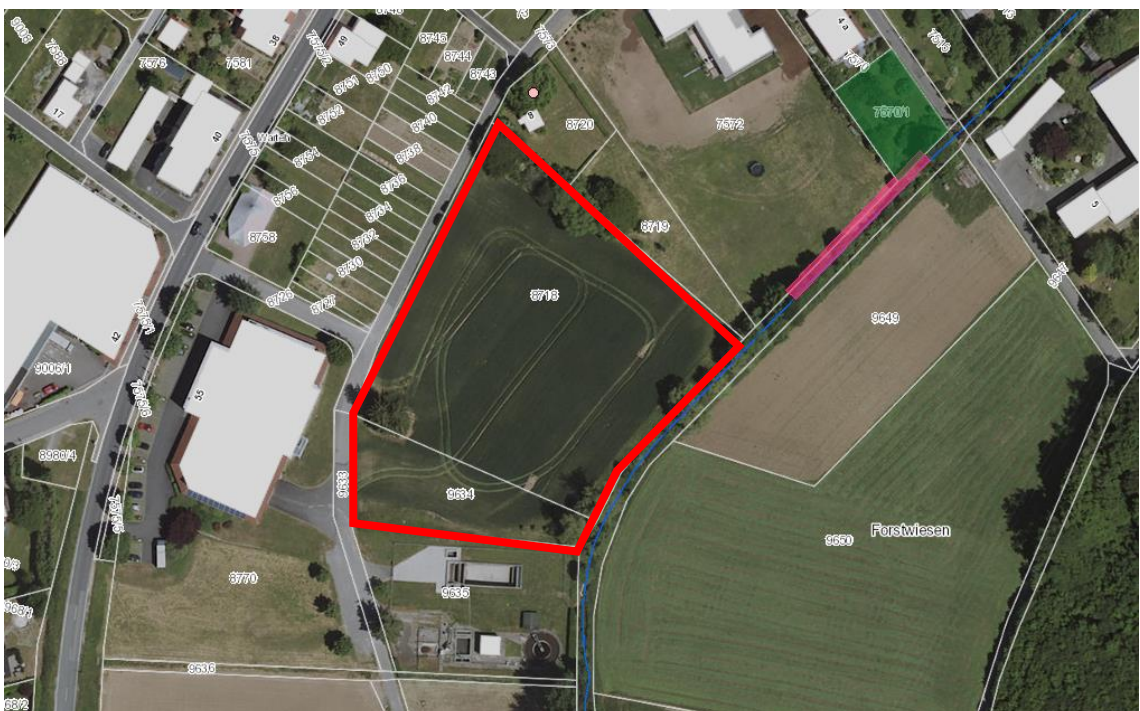


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

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.

4.4 Denkmalschutz

Auf der nördlich angrenzenden Fläche (Flst.-Nr. 8720) in der Nähe des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Es handelt sich dabei um eine nördlich gelegene Brunnenanlage mit Reservoirhäuschen.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

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

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

Es ist vorgesehen, das anfallende unbelastete Regenwasser von den Dachflächen in den geplanten See einzuleiten. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht geplant.

5.2 Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung des Vorhabensträgers und der Stadt Buchen wird die Fläche als Sonstiges Sondergebiet: „Streicheltierpark mit Spielplatz“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Um dem geplanten Streicheltierpark mit seinen Gebäuden ausreichend überbaubare Grundstücksfläche einzuräumen, gleichzeitig jedoch eine zu hohe Versiegelung auszuschließen, wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offenen Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 10 m.

Um die Anzahl von Nebengebäuden (in diesem Fall Stallungen, Gerätehäuser, etc.) zu beschränken, werden die Gehegezonen 1-6 und eine Spielzone festgesetzt. In diesen Zonen ist maximal 1 Nebengebäude zulässig. Im Allgemeinen werden Spielgeräte und weiteres Mobiliar in den festgesetzten Zonen zugelassen.

Stellplätze

Stellplätze sollen sich unmittelbar am Rand des Plangebiets entlang des Brunnenweges konzentrieren. Dementsprechend wird im südwestlichen Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

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

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sollen Pkw-Stellplätze, Zufahrten sowie Geh- und Fußwege wasserdurchlässig ausgeführt werden. Darüber hinaus werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

Den Naturschutz betreffende Maßnahmen wie vorgezogene Gehölzrodung und Beschränkung der Abrissarbeiten sowie insektenschonende Beleuchtung dienen einem möglichst schonenden Eingriff in die Natur.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die bestehenden Leitungen bzw. Kanäle werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Buchen im Plan festgesetzt. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Sondergebietes und zur Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Im Einzelnen wird hierzu die Festsetzung getroffen, dass im Sondergebiet mindestens 10 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen sind.

Des Weiteren werden im südlichen und westlichen Bereich Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Erhaltenswerte Grünstrukturen im Gewässerrandstreifen entlang des Krummebachs und im nördlichen Bereich des Plangebiets werden ebenfalls durch Pflanzbindungen gesichert.

5.4 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

Um dem Bauherrn größtmögliche Flexibilität in der Dachgestaltung zu einzuräumen, werde alle Dachformen zugelassen.

Durch den Ausschluss greller, glänzender und stark reflektierender Materialien soll eine natürlich wirkende Farbgebung von Dachdeckung und Fassaden gewährleistet werden.

Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen durch bewegliche Werbeanlagen sowie bewegte Lichtwerbung im Gebiet und im Umfeld auszuschließen, werden diese für unzulässig erklärt.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Zur Entlastung der Kläranlagen und um Regenwasser dem Grundwasser direkt zurückzuführen, wird festgesetzt, dass Regenwasser von Dach- und Hofflächen naturnah zu versickern ist.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde und Denkmalschutz
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Lage im Überschwemmungsgebiet
- Regenwasserzisternen

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 den Planunterlagen beigelegt.

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 Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können die Eingriffe innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Es entsteht sogar ein Kompensationsüberschuss von 10.855 Ökopunkten. Der Kompensationsüberschuss entsteht durch Pflanzmaßnahmen, die maßgeblich dazu beitragen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds so zu mindern, dass sie nicht als erheblich gewertet werden müssen. Aus diesem Grund kann der rechnerische Überschuss nicht mit dem Defizit verrechnet werden, das beim Schutzgut Boden entsteht.

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 Ökokennto der Stadt Buchen ausgeglichen. Geeignete Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6.2 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.

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden.

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

- Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist das Gebüsch und die Linde im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu roden und das Astwerk abzufahren. Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Bau- und Erschließungsbereich vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fledermäuse

An den Bäumen im Geltungsbereich wurden keine Höhlen festgestellt, die als Wochenstuben- oder Winterquartier in Frage kommen. Gehölze mit möglichen Zwischen- oder Männchenquartieren werden nicht beseitigt.

Durch die Anlage des Streicheltierparks wird die Artengruppe der Fledermäuse nicht beeinträchtigt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist damit auszuschließen.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch den Bebauungsplan wird statt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung die Nutzung der Fläche als Streicheltierpark möglich. Da sich ein solcher (Streichel-)Tierpark in der Regel als naturnah darstellt und eine Bebauung mit Gebäuden sowie die Versiegelung von Flächen eine ungeordnete Rolle spielen, wird sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht wesentlich auf die Belange des Klimaschutzes auswirken.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird die GRZ auf 0,2 beschränkt, um eine hohe Versiegelung durch Gebäude im Sondergebiet Streicheltierpark auszuschließen. Gleichzeitig werden wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten sowie Geh- und Fußwege festgesetzt, um eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen. Zusätzlich wird ein Hinweis zum Einbau von Regenwasserzisternen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch den Erhalt von Gehölzen sowie das Pflanzgebot von 10 Einzelbäumen sollen möglichst positive Effekte auf das Klima erzielt werden.

6.4 Hochwasserschutz

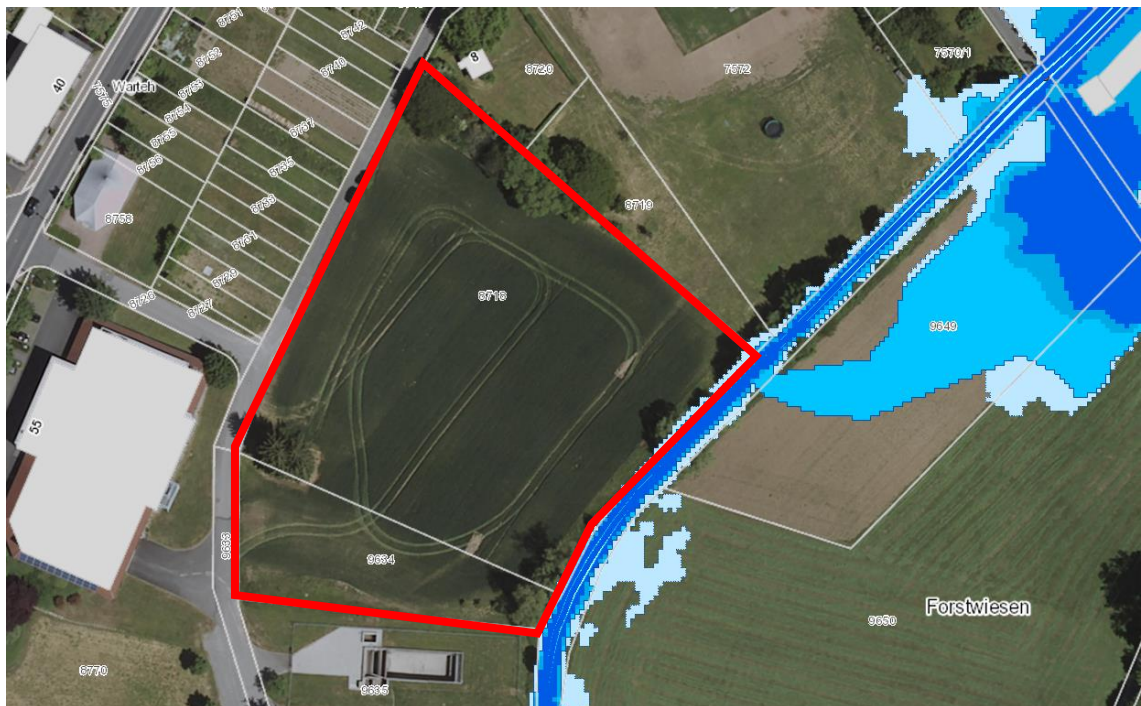


Abb. 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet ist in höchst geringfügigen Teilen durch die Überflutungsflächen des HQ_{Extrem} bis HQ₁₀ betroffen. In Anbetracht, dass weder Wohnbebauung noch Baufenster im südöstlichen Randbereich, in dem die Überflutungsflächen liegen, geplant sind, ist die Betroffenheit zu vernachlässigen. Um dennoch mögliche Auswirkungen durch Überflutungen zu vermeiden, wird 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.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden und die Erschließung ebenfalls Ende 2019 erfolgen.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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