

STADT

BUCHEN Odenwald



**Bebauungsplan
„Lichtenholz“,
Gemarkung Waldhausen**

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: 23.09.2021

1. Anlass und Planungsziele

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 Potenziale ist es zur Befriedigung des auch aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Vollbeschäftigung, günstige Zinsen) bestehenden Bedarfs auch geboten, eine Neuausweisung bzw. Neuerschließung von Baugelände zuzulassen, wenn man nicht Gefahr laufen will, dass die entstandene Verknappung Bauplatzpreise unangemessen nach oben treibt bzw. zu einer Abwanderung von Bauwilligen führt.

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. 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 südlichen Bereich von Waldhausen planerisch zuzuwenden.

Der betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Lichtenholz“ und umfasst eine Größe von ca. 0,84 ha.

Die Planung selbst wird nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

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.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 02.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lichtenholz“ wird verfahrenstechnisch nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Danach gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da es sich bei der Neuplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1, 4 BauGB handelt, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Allerdings sind die Belange des Umwelt-

schutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. und § 1a BauGB weiterhin zu bewerten. Im Bebauungsplanverfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

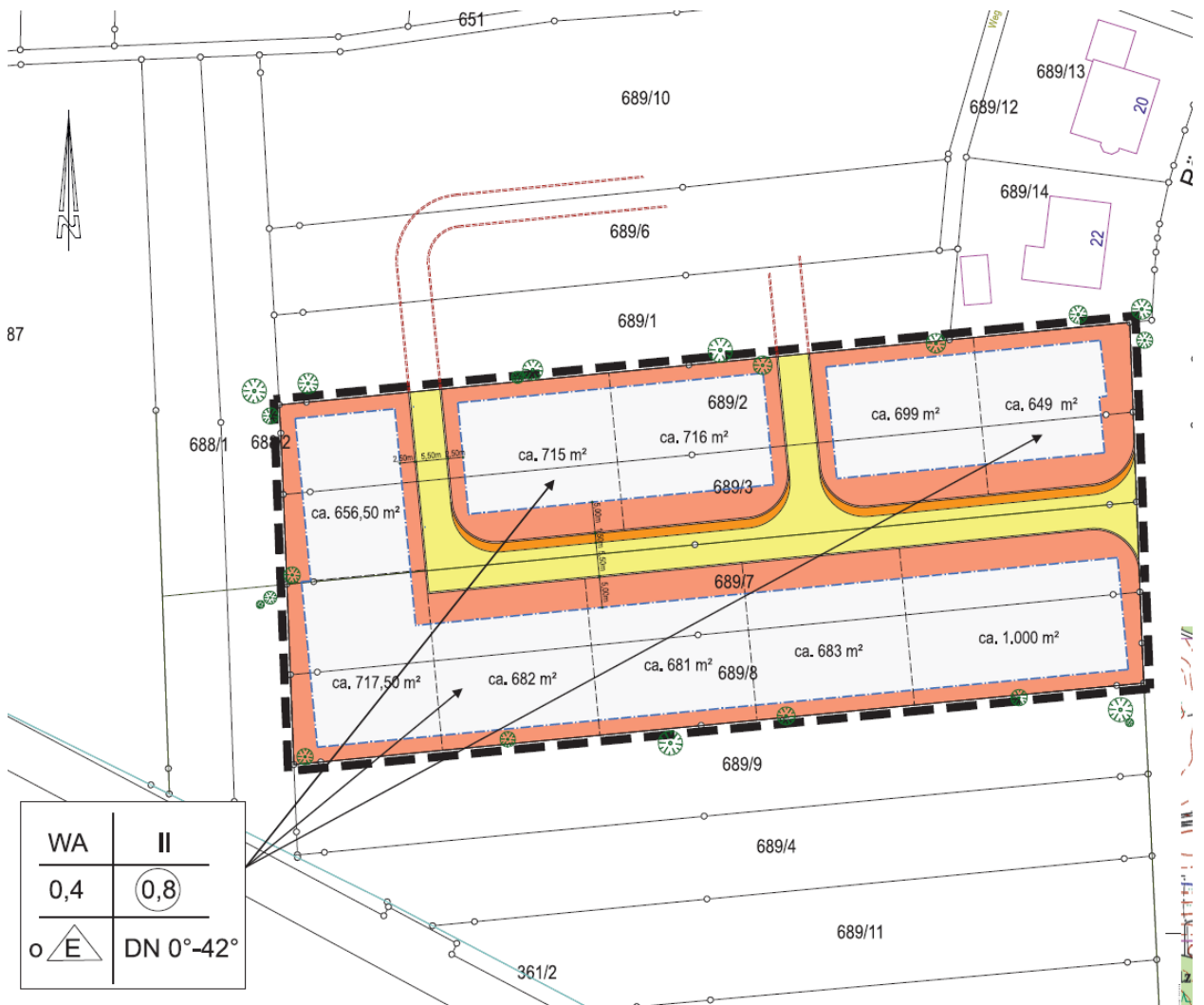
3. Plangebiet

a. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im am südlichen Ortsrand von Waldhausen, westlich anschließend an die bestehende Römerstraße.

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

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,84 ha.



b. Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der gen Norden angrenzenden Wohnbebauung und dem Waldbestand im Osten. Der Bereich westlich des Plangebietes ist von geringfügiger Agrarnutzung sowie einer Landstraße und der B27 geprägt. Südlich des Plangebiets befindet sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein Logistikzentrum eines örtlichen Baustoffhändlers.

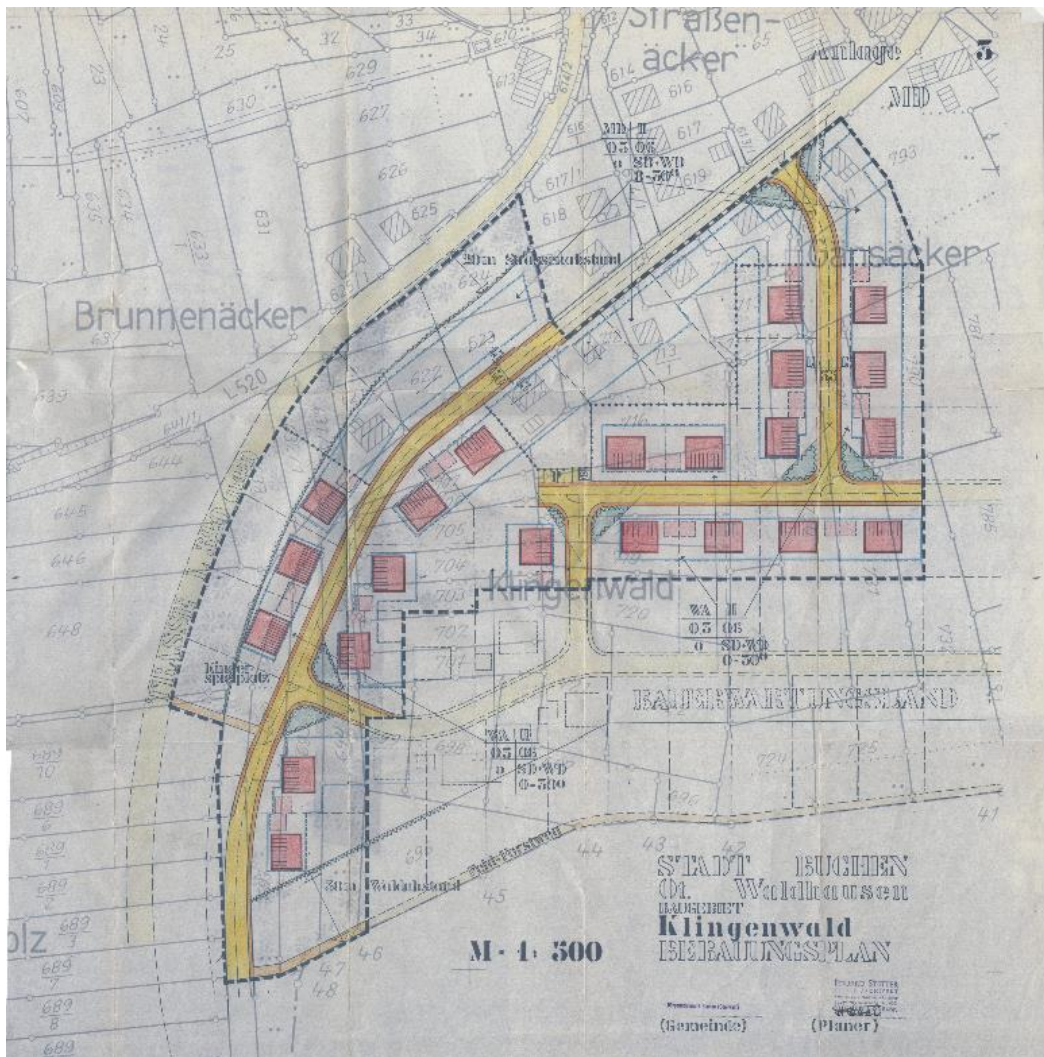
c. Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

d. Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich nicht Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Unmittelbar westlich angrenzend am Plangebiet befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Klingenwald“.



4. Übergeordnete Planungen

Bei der Planung sind die folgenden übergeordneten Planungen und Vorgaben zu beachten:

4.1 Landesplanung

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 Höpffingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet.

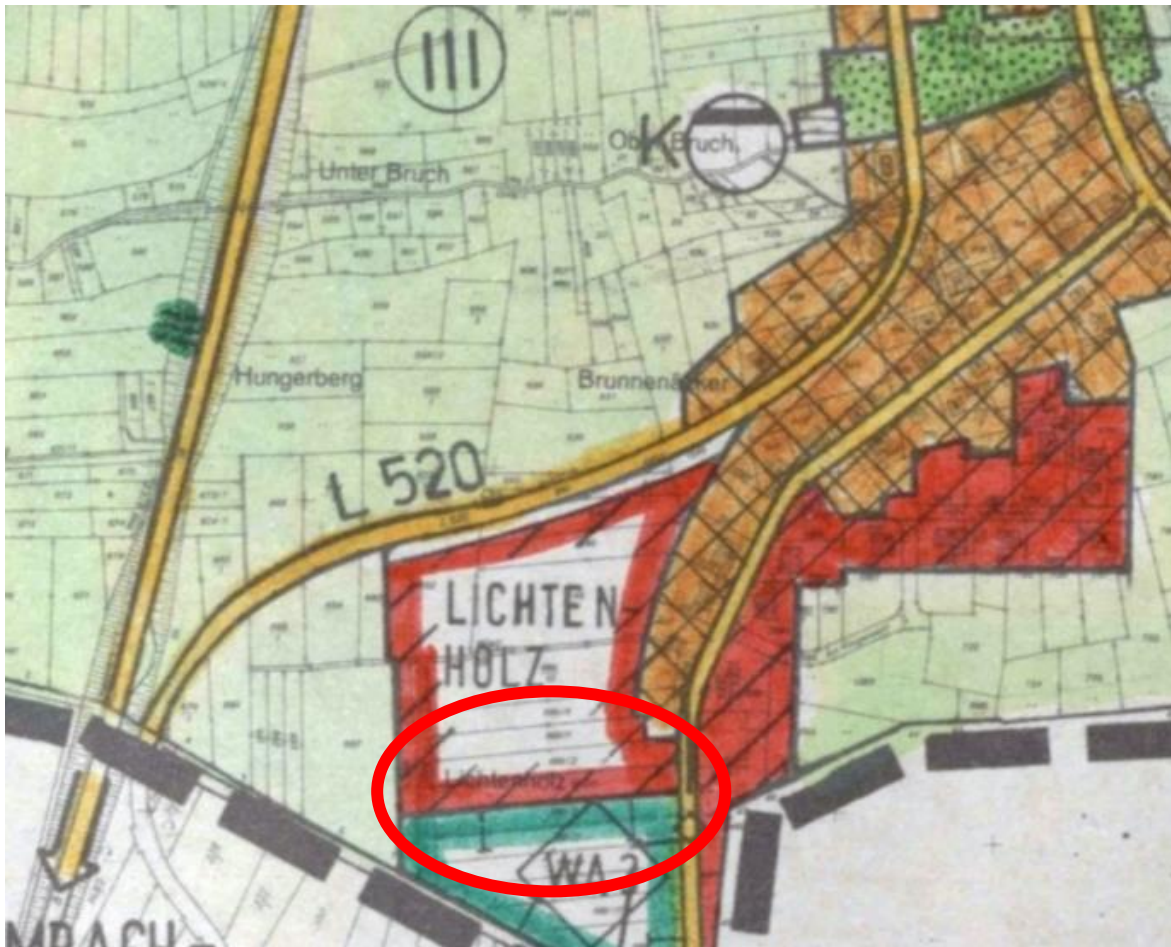
Die Stadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Tauberbischofsheim - Würzburg und Heidelberg – Mosbach - Tauberbischofsheim.

4.2 Einheitliche Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist der nördliche Teil des Plangebiets nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen in Planung“ dargestellt. Der südliche Teil wird als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind im Nordwesten als „Siedlungsfläche Wohnen“, im Süden und Osten als Bestand „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ und im Norden als „Siedlungsfläche Wohnen in Planung“ ausgewiesen.

4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Der nördliche Teil des Plangebiets ist dort als „Geplante Wohnbaufläche“ dargestellt, während der südliche Teil als „geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden“ dargestellt ist. Gemäß Landschaftsplan befindet sich der südliche Bereich im landschaftlichen Maßnahmenbereich WA 3.



5. Begründung der Planinhalte

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

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) 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 Nutzungsverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

b) 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 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.

c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage zu gewährleisten und trotzdem der Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gerecht zu werden, wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

d) 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 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen oder offenen Garagen ist ein sonstiger Abstand von 2 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.

e) 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.

f) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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.

g) Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine möglichst optimale Einbindung der Änderungsbereiche in die Umgebung sicherzustellen, werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt:

- In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm haben.
- Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.
- Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.
- Die Vorgaben für die Bepflanzung wird entsprechend der Arten- und Sortenliste unter Ziffer IV. des Textlichen Teils festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von

örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration von Neubebauung in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich der Stadtrandlage:

Anforderung 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. In Anlehnung an die gültige Gestaltungssatzung zur Dachfarbengestaltung wird die Zulässigkeit der Farbgebung von Dächern festgesetzt. 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.

Regelungen zu Werbeanlagen

Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen möglichen Wohnnutzung sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen bei lebenden Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedigung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) nur standort-heimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bei lebenden Einfriedungen sind die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

Regelungen zu Geländeänderungen

Zur Vermeidung von Geländeverunstaltungen durch Erdabtragung oder Aufschüttungen wurden diese Anlagen in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls unter Bewertung der Hangtopographie begrenzt.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

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.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgezogene Gehölzrodung und Abräumung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Baumaßnahmen
- Vergrämung von Zauneidechsen in den vom Bau betroffenen Flächen
- Anlage von Totholz- Steinhaufen mit Sandlinsen
- Aufwertung des Lebensraums der Zauneidechse
- Bepflanzung der Baugrundstücke

6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung

6.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in § 44 BNatSchG sind unmittelbar geltendes Bundesrecht, das unterschiedslos in allen Formen der Bebauungsplanverfahren zu beachten ist; die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der Abwägung der Stadt. Es handelt sich hierbei um striktes Recht.

Den Bebauungsplanunterlagen liegt als ausdrücklicher Fachbeitrag hierzu eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, Mosbach, bei. Es ergeben sich u.a. folgende wesentliche Ergebnisse:

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen Mitte April und Anfang Juni 2020 viermal begangen.

Dabei wurden 37 Vogelarten festgestellt, von denen 13 als Brutvögel im Plangebiet und im näheren Umfeld eingestuft wurden. 24 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste bewertet.

Der Großteil des Plangebiets besteht aus strukturarmen Ackerflächen, die als Brutplatz nicht geeignet sind, aufgrund der hohen Kulissen durch den Wald, den Ortsrand und die umgebenden Gehölzbestände auch nicht für die Feldlerche

Für alle Nahrungsgäste und für die in der Umgebung brütenden Vögel können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Bezüglich der Vermeidung von § 44 Abs. 1 Nr. 1 wurden Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt.

Gebäude und Bäume, die als Quartiere von Fledermäusen dienen können, gibt es im Plangebiet nicht. Als Winterquartiere für Fledermäuse kommen freistehende Brennholzstapel, wie hier auf der Lagerfläche vorhanden, nicht in Betracht. Die Brennholzstapel hätten allenfalls als Zwischenquartiere fungieren können. Das Brennholz ist inzwischen abgeräumt. Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist damit ausgeschlossen.

Bei der Bestandsaufnahme zeigte sich, dass die Lagerfläche im Südosten des Plangebietes grundsätzlich gute Lebensbedingungen für Zauneidechsen bietet. Trotz regnerischem Wetter wurde hier eine adulte Eidechse gesichtet. Eine sichere Artbestimmung war aufgrund der raschen Flucht des Tieres zwar nicht möglich, vermutlich war es aber eine Zauneidechse.

Das Plangebiet wurde deshalb eine Woche später erneut begangen.

Diesmal wurden drei juvenile Zauneidechsen im Blühstreifen auf Grundstück, Flst.Nr. 689/8 nachgewiesen. In der Lagerfläche wurde das typische Rascheln einer fliehenden Eidechse gehört.

Die Lagerfläche bietet vielfältige Strukturen. Die Holzstöße eignen sich zum Sonnen und als Versteck, die Vegetation bietet Deckung, in Mauselöchern oder im Wurzelraum der Sträucher können die Eidechsen überwintern und in offenen Bodenstellen ihre Eier ablegen. Die Lagerfläche wird deshalb als Lebensstätte bewertet. (Darstellung siehe Abb. nächste Seite).

Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist auch im Umfeld des Plangebiets möglich.

So sind weitere Lebensstätten am Nordrand der Ackerflächen bzw. entlang des Siedlungsrandes, im Umfeld der Gehölze auf der Wiese im Westen sowie am Waldrand und im Böschungsbereich der Römerstraße wahrscheinlich.

Hier finden sich die von den Zauneidechsen bevorzugten Saumstrukturen mit einem Mosaik aus offenen und bewachsenen Flächen und sicherlich auch Möglichkeiten zur Überwinterung und zur Eiablage.

Die Ackerflächen sind für Zauneidechsen als Lebensraum nicht geeignet. Die angrenzenden Wiesen werden regelmäßig gemäht. Zauneidechsen werden hier allenfalls gelegentlich zu beobachten sein.

Der nur lückenhaft bewachsene Blühstreifen bietet für größere Eidechsen kaum Versteckmöglichkeiten und wird wahrscheinlich nach kurzer Zeit wieder umgebrochen. Die Fläche ist daher trotz des Fundes von vermutlich aus nahgelegenen Lebensstätten ausschwärmenden juvenilen Zauneidechsen nicht als Lebensstätte zu werten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden umfassende Maßnahmen festgesetzt. Siehe Fachbeitrag Artenschutz.

Nähere Details ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz vom Ing.Büro Simon. Dieser Fachbeitrag wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

6.2 Eingriff – Ausgleich

Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG im beschleunigten Verfahren grundsätzlich nicht greift, erübrigt sich zwar das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt ist dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. In der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan sowie in den Planzeichenerläuterungen werden das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Naturschutzmaßnahme ersichtlich. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung, die näher festlegt, welche Arten von Bäumen und Sträuchern zu verwenden sind (Pflanzenauswahlliste) und bis wann die Bepflanzung spätestens durchzuführen ist (Vollzugsfrist). Zur Verwendung kommen dürfen grundsätzlich nur standortgerechte Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation.

6.3 Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 17. Juli 2013 in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

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:

- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung 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. 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. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht über die im östlichen Bereich verlaufende „Römerstraße“. Davon zweigt die Erschließungsstraße des neukonzipierten Baugebietes gen Westen ab. Diese wird als Stichstraße mit einem am Ende des Wohngebiets liegenden Wendehammer geplant. Zudem erfährt die Stichstraße gen Norden zwei Möglichkeiten einer Straßenerweiterung, sodass die zukünftige Anlage einer Ringstraße nach Norden hin möglich ist.

7.2 Kanal und Wasser

Die Errichtung einer Drucksteigerungsanlage zur Trink- und Löschwasserversorgung ist unumgänglich. Ein geeigneter Platz zur Aufstellung wird erörtert.

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden, dazu ist die Römerstraße zu queren. Das Regenwasser kann dann in den Wegseitengraben und weiterführend in den Entwässerungsgraben eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

7.3 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorher unbefestigter Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Erhöhte Oberflächenwasserabflüsse (und dadurch Hochwasserspitzen) sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind häufig die Folge. Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur abzumildern, ist es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasser-durchlässigen Belag auszuführen sind.

7.4 Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Die Ausrichtung am tatsächlichen Raumbedarf und eine Beschränkung auf das unvermeidbare Maß an Bodenversiegelung sollten gewährleistet sein.

Es sollten grundsätzlich flächensparende Bauformen angemessen berücksichtigt und die zulässige Geschossflächenzahl gemäß BauNVO ausgeschöpft werden.

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material vom unbelasteten Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachdienst Umweltschutz, sind hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachdienst Umwelt abzustimmen.

In dem bei der Stadt Buchen vorliegende Altlastenkataster sind bisher für das vorgesehene Baugebiet keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen oder ähnliches hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können grundsätzlich im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird besonders verwiesen.

7.5 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Buchen hatte auf freiwilliger Basis Gelände erworben und ist damit in der Lage, Baugrundstücke in vollem Umfang zu bilden. Dabei sind auch die Belange früherer Grundstückseigentümer in gegenseitigem Einvernehmen berücksichtigt worden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

Die detaillierte Erschließungsplanung inklusive Kostenermittlung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als zuständige Behörde verbindlich abgestimmt.

9. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	8.432,65 m ²	100 %
davon:		
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	7.199,85 m ²	85,38 %
Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Geh- und Fußwege)	1.232,80 m ²	14,62 %

Buchen, den 23. September 2021

Hubert Kieser,
Technischer Dezernent

Günter Müller,
Fachbereichsleiter