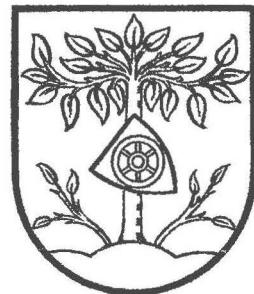


Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan „XII- Hühnerberg“, Gemarkung Buchen

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1. Allgemeine Ausführungen

Die Stadt Buchen (Odenwald), leistungsfähiges Mittelzentrum zwischen Neckar und Main, hat heute ca. 18.400 Einwohner, zählt 8.500 Arbeitsplätze und stellt mit einer Gesamtfläche von 13.900 ha, die mit der Fläche Mannheims vergleichbar ist, das typische Beispiel einer Flächengemeinde dar. Buchen, im Jahr 773 erstmals urkundlich erwähnt, wurde bereits 1280 zur Stadt erhoben. Nach der Gemeindereform in den Jahren 1974/75 wurde die Stadt Buchen (Odenwald) mit 14 Stadtteilen neu gegründet. In den darauf folgenden Jahren durchlief Buchen eine positive Entwicklung und wurde konsequent zum Mittelzentrum ausgebaut. Grundlage für die gute Entwicklung war der bereits 1975 in Auftrag gegebene Stadtentwicklungsplan, dessen wesentliche Zielvorgaben und Schwerpunkte vor allem der Ausbau der Stadt Buchen zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum und dabei insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete waren.

Aufgrund der dynamischen Stadtentwicklung wurden diese Planungsziele nicht nur schnell erreicht, sondern sogar bald übertroffen. Insbesondere ein beachtlicher Bevölkerungszuwachs und damit ein wachsender Druck bzw. Nachfrage nach Bauplätzen für die Wohnbebauung machten es erforderlich, entsprechende Baugebietesflächen auszuweisen. Diese

Nachfrage bauinteressierter Bürger nach Wohnbauflächen ist nach wie vor sehr hoch und beinahe ungebrochen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte hat sich der Gemeinderat für die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes mit der Bezeichnung „XII-Hühnerberg“ entschlossen. Dieses Baugebiet soll der Nachfrage nach Baugelände in der Stadt Buchen Rechnung tragen und bauinteressierten Bürgern die Möglichkeit eröffnen, sich den Traum eines eigenen Hauses zu verwirklichen. Der „Hühnerberg“ stellt mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha und ca. 150 – 160 Bauplatzflächen hierzu sicherlich eine hervorragende Grundlage dar.

1.2 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Buchen unmittelbar angrenzend an die Gemarkung Hettingen, einem Stadtteil der Gesamtstadt Buchen. Es grenzt an das bestehende Wohngebiet „Blasse“ und einen Kiefernforst -den „Blassenwald“- im Nordosten an,. In südlicher Richtung reicht das Gebiet bis zur L 522, im Westen bildet ein Feldweg im Gewann „Hühnergründlein“ einen Abschluss, der größtenteils in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen ist.

Das Gelände fällt jeweils zur freien Landschaft hin nach Westen bzw. Süden von 390 m über NN auf 345 m über NN mit einem Gesamthöhenunterschied von ca. 45 Meter ab. Das Längsgefälle beträgt hierbei rd. 10 %. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein zeitweise wasserführender Graben, der nach starken Regenfällen in die „Morre“ entwässert. Die Flächen im Bearbeitungsgebiet werden überwiegend für den Ackerbau, teilweise als Grünland und in sehr geringem Umfang als Streuobstflächen genutzt. Einzelne Feldhecken, die überwiegend an Böschungskanten oder an der Grenze zu Straßen- und Feldwegen sowie im Grabenbereich stehen, runden den optischen Eindruck ab.

2.0 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt nach dem im Jahr 1994 öffentlich bekanntgemachten Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem sonstigen landwirtschaftlichen Bereich in unmittelbarer Nähe einer bezüglich der regionalen Siedlungsstruktur als Siedlungsbereich „Wohnen“ ausgewiesenen Fläche. Planungsrechtlich ist die Fläche „klassischer“ Außenbereich, was im Flächennutzungsplan der Stadt Buchen aus dem Jahr 1981 auch entsprechend dokumentiert wird. Lediglich die bestehende Reitanlage erfährt dort eine entsprechende Ausweisung.

Die Fläche liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ außerhalb der Erschließungszone.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen wurde die betroffene zukünftige Baugebietsfläche mit aufgenommen und auch entsprechend ausgewiesen. Ebenso wird die Fläche bei einer eventuell späteren Fortschreibung des Regionalplanes entsprechend zu berücksichtigen sein.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat im übrigen als höhere Naturschutzbehörde im Rahmen der Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen gegen die betroffene Ausweisung des Baugebietes „Hühnerberg“ ebenfalls keine Einwände

erhoben und eine erhebliche Beeinträchtigung der Entwicklung und Pflege des Naturparks als vorbildlichen Erholungslandschaft nicht festgestellt.

3.0 Nähere Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „XII-Hühnerberg“, Buchen soll insbesondere der nach wie vor vorhandenen großen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Insoweit orientiert sich die städtebauliche Konzeption weitgehend an dieser Zielvorgabe und schafft in erheblichem Umfang Wohnbauflächen. Einen kleineren Anteil an Baufläche nimmt dabei die Eingliederung eines Mischgebiets ein, das im Bereich des Reiterhofs realisiert werden soll. Hier besteht ebenfalls Nachfrage nach solchen Flächen, auf denen gegebenenfalls eine Kombination von Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Abgerundet wird der Bebauungsplan durch die Integration der Reitanlage in die planungsrechtliche Konzeption sowie die Gesamtein- bzw. Anbindung des Bebauungsplanes an den im Osten bereits vorhandenen baulichen Bestand auf Gemarkung Hettingen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugebietes wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Maßnahmen werden nicht zugelassen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll Rücksicht auf die bauliche Konzeption genommen werden, die sich vor allem an einer Wohnbebauung orientiert und diesbezüglich lärmintensive, die Wohnbebauung eventuell störende Anlagen ausschließt.

Die Planung sieht außerdem die Ausweisung eines Mischgebiets kleineren Umfangs im nordöstlichen Teilbereich, unmittelbar angrenzend an die Reitanlage, vor. Planerisch mit aufgenommen wurde auch der bestehende Reiterhof mit Reitplatz, der jedoch ausreichende Abstandsflächen zur Wohnbebauung im neugeplanten Bebauungsplan „XII-Hühnerberg“ einhält und vor allem auch optisch durch Grünpflanzungen eine enge Einbindung erfährt.

Ergänzend vorgesehen sind öffentliche Grünflächen und im südlichen Bereich des Baugebietes ein Kinderspielplatz, der für die Größe eines solchen Baugebietes unentbehrlich ist.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Um eine allgemein ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen konkretisiert. Im Hinblick auf die Topographie des Geländes wird dabei auf diesen Aspekt besonders Wert gelegt und insbesondere auch eine entsprechende Ausdifferenzierung vorgenommen. Damit wird deutlich ein entsprechender Rahmen vorgegeben, gleichzeitig jedoch auch der gestalterischen Baufreiheit des Bauherrn, insbesondere auch unter Einbeziehung einer bestimmten abwasserrechtlichen Situation und Höhenlage des öffentlichen Kanals, Rechnung getragen. Die Festsetzungsbegrenzung der Gebäudehöhen dient vor allem auch einer optimalen städtebaulichen Einordnung in die topographische Situation des Geländes mit einem Ost-/Westgefälle, das eine gewisse „Gleichheit“ geradezu herausfordert.

Ein Hauptziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von Wohnungen in stadtnaher Lage zur Kernstadt Buchen. Insoweit werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 angesetzt. Dadurch ist eine wünschenswert höhere Verdichtung gewährleistet, eine aufgelockerte Bebauung gleichzeitig jedoch ebenfalls möglich.

Diesem planerischen Ansinnen trägt auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen mit maximal 2 in einem Einzelhaus und maximal 4 in einem Doppelhaus Rechnung, was einer übermäßigen „Verdichtung“ innerhalb des Baugebietes entgegenwirken soll.

Die städtebauliche Notwendigkeit für diese Festsetzung ergibt sich zum einen aus der Überlegung, eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des angrenzenden Baugebietes zu verhindern. Es geht insoweit darum, den Charakter des vorhandenen Wohngebietes zu erhalten, gleichzeitig jedoch auch dem neuen Wohngebiet einen entsprechenden Charakter zu verleihen. Deutlich im Vordergrund soll das typische „Heim für die Familie“ stehen, dem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entgegenstehen würde.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass derzeit ein erhöhter Bedarf an freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern besteht. Schwerpunkt der Bebauungsplanung ist deshalb auch die Möglichkeit, eine solche Bebauung in erhöhtem Umfang realisieren zu können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geschieht durch Baugrenzen, wobei aus Zweckmäßigsgründen sogenannte „Baufenster“ größeren Umfangs gewählt wurden. Dies ermöglicht den Bauherrn, ihr Gebäude innerhalb eines gewissen städtebaulichen Rahmens zu „verschieben“, sichert jedoch gleichzeitig wichtige städtebauliche Kriterien wie z.B. die Einhaltung einer bestimmten Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche. In diese Überlegungen mit eingebunden wurden auch die Standorte für Garagen und überdachte Stellplätze, die sich ebenfalls einer gewissen städtebaulichen Ordnung nicht entziehen dürfen und insoweit auch eine entsprechende Regelung erfahren. Eine besondere Bedeutung kommt dabei natürlich auch der jeweiligen Landesbauordnung mit den anzuwendenden Abstandsregelungen zu.

Die Gebäude selbst sind nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen möglich, d.h. zwingende Gebäudestellungen wurden nur eingeschränkt festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten zum einen ein höchst mögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen jedoch auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst.

Die Plankonzeption sieht im Übrigen bestimmte Mindestgrößen für ein Grundstück zur Bebauung mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus (300 bzw. 600 m²) vor. Die städtebaulich beabsichtigte Eigenart des Gebietes mit einer deutlich aufgelockerten Bebauung verlangt geradezu eine derart planerische Festsetzung, die umgekehrt die Nutzbarkeit eines konkreten Grundstücks in der Hand eines einzelnen Eigentümers natürlich begrenzt. Gerade zur Realisierung der städtebaulichen Überlegungen mit einer aufgelockerten Bebauung lassen diese Festsetzung jedoch als erforderlich erscheinen.

3.5 Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan legt großen Wert darauf, aus naturschutzrechtlicher Sicht hochwertige Grünbestände zu erhalten und soweit als möglich zu integrieren. So wird im nördlichen Be-

reich ein vorhandenes „§ 24a-Biotop“ eingebunden und durch zusätzliche unmittelbare Grünflächenausweisungen gegenüber der Ausgangssituation mit einem großen Bestand an Ackerflächen sogar noch aufgewertet. An diesem Beispiel lässt sich deutlich aufzeigen, dass grünordnerischen Belangen bei der Bebauungsplanungsaufstellung ein hoher Stellenwert beigemessen wurde.

Im südlichen Bereich des Baugebietes erfährt eine Grünfläche eine Zweckbestimmung als Spielplatz, der für ein Baugebiet mit ca. 160 Baugrundstücken an Bedeutung nicht zu unterschätzen sein wird.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Unter Ziffer 7 des Bebauungsplanes wird auf die verkehrliche Erschließung bereits näher eingegangen. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil auch entsprechend eingebunden.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Zu örtlichen Bauvorschriften, den Schutz von Natur und Landschaft und immissionsschutzrechtlichen Überlegungen sind unter Ziffer 4, 5 und 6 des Bebauungsplanes bereits nähere Ausführungen enthalten. Diese Ausführungen fließen in entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ein und erfahren dadurch ihre rechtliche Wirksamkeit.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Parallel zum Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen werden regelmäßig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens örtliche Bauvorschriften erlassen. Für diese gelten ebenfalls die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften. Je nach Art des Bebauungsplanes folgt ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach § 10 BauGB. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 LBO anzuwenden.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf 28° – 45 ° geschieht vor allem vor dem Hintergrund einer Gestaltung des Ortsbildes, das gerade in ländlich strukturierten Gebieten geprägt wird durch großflächige Dachlandschaften. Vor allem wird dadurch auch verhindert, dass sämtliche mögliche Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen. Die Dachneigung wurde jedoch aber auch deshalb gewählt, um Dachausbauten zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß problemlos zu ermöglichen. Dies wiederum bedeutet eine Einsparung von Bauflächen und beinhaltet trotzdem die Möglichkeit zur Schaffung von „vollwertigem“ Wohnraum im Dachgeschoß.

Damit eine Störung des städtebaulichen Bildes vermieden wird, wurden auch entsprechende Beschränkungen hinsichtlich Außenantennen vorgenommen. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positivverstärkender Zielsetzung erscheint es notwendig, solche „Antennenwälder“ zu verhindern. Der Forderung nach größtmöglicher Informationsfreiheit wird insoweit Rechnung getragen, dass zum einen eine Verkabelung des Baugebietes mit Breitbandkabel erfolgt, zum anderen Antennenanlagen keineswegs voll-

ständig ausgeschlossen sind, sondern nur hinsichtlich ihres Standorts eine entsprechende Regelung erfahren.

Obwohl an die Gestaltung von Werbeanlagen durchaus „moderate“ Anforderungen gestellt werden sollten, erscheint eine entsprechende Regelung durch örtliche Bauvorschriften durchaus sinnvoll und erforderlich. Die Festlegung der Größe auf max. 1,0 m² und eine Beschränkung der Anzahl lässt ein unerwünschtes „Vollplakatieren“ eines Baugrundstücks erst gar nicht entstehen. Diese Regelung ermöglicht dem Grundstückseigentümer trotzdem ein ausreichendes Spektrum an Werbung und eröffnet ihm die Möglichkeit, sich dem Kunden auch optisch in Erinnerung zu rufen.

Die Reglementierung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, sich gegenüber dem Verkehrsbereich zwar abzugrenzen, jedoch ein gestalterisches „burgähnliches Einmauern“ des Baugrundstücks zu verhindern. Ansonsten dürfen Einfriedigungen über 1,0 m Höhe entlang sonstiger Flächen nur in offener Form oder als Hecke bis max. 2 m vorgenommen werden, um dieses Ziel noch weiter zu unterstützen.

5.0 Schutz von Natur und Landschaft

Einen breiten Raum nehmen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für dieses Bebauungsplangebiet ein. Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB hinaus wird die Gemeinde verpflichtet, in der Abwägung über die Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie über Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Der Grünordnungsplan stellt das dafür notwendige Abwägungs-material zusammen und wird als „Beiplan“ dem Bebauungsplan angeschlossen. Darin enthalten sind konkrete Ausführungen zur Ermittlung und Wertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und ihrer Kompensation. Zu berücksichtigen gilt es u.a. die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie auch das Landschaftsbild.

Im Rahmen der vorliegenden Grünordnungsplanung werden dabei insbesondere erörtert:

- Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft im Auswirkungsbereich der geplanten Baumaßnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit.
- Ermittlung der Wirkungen des Bauvorhabens als Konfliktanalyse.
- Hieraus Feststellung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.
- Vorschläge für Schutz-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Die Festsetzungsvorschläge und Empfehlungen des Grünordnungsplanes wurden, soweit es rechtliche gegeben und praktisch möglich war, als entsprechende Festsetzungen u.a. zur Bepflanzung bzw. als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei wurde zunächst versucht, der Vermeidung bzw. Minimierung und Minderung des Eingriffs soweit als möglich Rechnung zu tragen.

Dazu gehört auch die im Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit einer zulässigen zweigeschossigen Satteldachbebauung, die einen sehr niedrigen Wert für die städtebauliche Verdichtung darstellt und somit unmittelbar auch zu einer Vermeidung bezüglich Versiegelungsflächen etc. beiträgt. Sowohl private als auch öffentliche Stellplätze innerhalb des Baugebietes werden mit wasser- durchlässigen Belagsarten

befestigt (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster usw.), um auch hier die Versiegelung soweit als möglich zu mindern.

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert, was bedeutet, dass Niederschlagswasser von Straßenoberflächen und Dachflächen grundsätzlich über eigene Leitungen einem Grabensystem und von dort der „Morre“ zugeleitet werden. Lediglich das anfallende Schmutzwasser aus Gebäuden wird unmittelbar dem Abwasserkanal zugeführt. Bei der Anlage von Grünstreifen wird darauf geachtet, dass eine breitflächige Regenwasserableitung zu dem Grünbereich erfolgt. Mit diesem System wird einem Verlust an Grundwasserneubildung in erheblichen Umfang entgegengewirkt, die Kläranlage entlastet und Hochwasserspitzen abgepuffert. Damit zusätzlich Vegetationsstandorte geschaffen und Regenwasser zurückgehalten wird, sind horizontale Garagendächer zu begrünen.

Trotz dieser Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs verbleibt in Anlehnung an die Ausführungen des Grünordnungsplanes ein „naturschutzrechtlicher Fehlbedarf“, der auszugleichen ist. Dieser Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 BauGB. Dabei handelt es sich zunächst um verschiedene Pflanzgebote, die im Bebauungsplan als Pflanzflächen im Sinne von § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB in Verbindung mit dem Grünordnungsplan festgelegt sind. Besondere ökologische Bedeutung kommt dabei insbesondere auch dem im westlichen Teil des Baugebiets vorgesehenen Grabenzug zu, der sich von Norden nach Süden über die gesamte Länge des Baugebietes erstreckt und über den unbelastetes gesammeltes Niederschlagswasser in die „Morre“ eingeleitet wird (temporäre Wasserführung).

Neben diesen, den Baugrundstücken zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, lässt es die Regelung des § 1a BauGB zu, den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zu schaffen. Diese Neuregelung ermöglicht der Stadt Buchen eine Maßnahme in Angriff zu nehmen, die höchste naturschutzrechtliche Priorität genießt und für den gesamten Talraum zwischen der Stadt Buchen und dem Stadtteil Hettingen von Bedeutung sein wird. Konkret handelt es sich um die Renaturierung der „Morre“ und ihrer Aue im „Hettinger Tal“, die eine landschafts-ökologische Aufwertung und Stabilisierung für das Gewässer „Morre“, den Talraum sowie die dortige Flora und Fauna ergibt. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „XII-Hühnerberg“ können dabei bereits auf im Eigentum der Stadt Buchen befindlichen Grundstücken begonnen und realisiert werden.

Die Absicherung der genannten Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen/städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Unabhängig hiervon legt die Stadt Buchen Wert darauf, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Maßnahmen entlang der „Morre“ im „Hettinger Tal“ auszuführen, damit letztendlich ein Gesamtabschluss zu erreichen sein wird. Hier gilt es, einen Einstieg zu schaffen, um das auf längere Zeit ausgerichtete Gesamtprojekt im gesamten Talraum zu realisieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich außerdem mehrere nach § 24 a NatschG besonders geschützte Biotope, die durch Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „XII-Hühnerberg“ ermöglicht werden, zerstört bzw. erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Diesbezüglich wurde bereits mit Stellungnahme vom 28.07.1999 eine förmliche Ausnahmeentscheidung vom Fachdienst Umwelt des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis erteilt. Der erforderliche Ausgleich für diese Eingriffe wird entweder in einem gesonderten Verfahren oder als deutlich gekennzeichneter Abschnitt in dem oben aufgeführten öffentlich-rechtlichen/Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamtausführungen und insbesondere auch der damit verbundenen Festsetzungen im Bebauungsplan „XII-Hühnerberg“ kann die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik als gelöst angesehen werden. Dies gilt vor allem auch unter dem Gesichtspunkt, dass nach wie vor keine Regelungen durch Gesetz oder Verwaltungsvorschriften vorhanden sind, die die Methodik der Ermittlung des Eingriffs/Ausgleichs konkret festlegen und definieren – und so nach wie vor eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Die gefundenen Lösungen stellen jedoch sicherlich einen akzeptablen naturschutzrechtlichen Ansatz dar und berücksichtigen öffentliche und private Belange gegen und untereinander und führen zu einem gerechten Abwägungsergebnis, zumal das Ziel, ausreichend Wohnbauflächen bauinteressierten Bürgern in vertretbarem Umfang und Preisen zur Verfügung zu stellen, nicht aus den Augen verloren gehen darf.

6.0 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „XII-Hühnerberg“, Buchen wurde auch Wert auch auf eine Beurteilung und Prüfung immissionsschutzrechtlich relevanter Belange gelegt.

In diese Prüfung einbezogen wurde u.a. auch die vorbeiführende Landesstraße L 522, die zum nahe gelegendsten Baugrundstück einen Abstand von ca. 35 m einnimmt. Schalltechnische Berechnungen des Planungsbüros Agocs-Richter Conult, Buchen haben unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Regelwerte ergeben, dass die für ein allgemeines Wohngebiet festzuhaltenden Lärmwerte berücksichtigt werden. Insbesondere die nach der DIN 18005 vorgesehenen Tagwerte von 55 dB (A) bzw. Nachtwerte von 45 dB (A) für ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) finden Berücksichtigung. Dabei wurde sogar eine ungünstige Prognose von Geschwindigkeiten bei PKW von 100 km/h und bei LKW von 80 km/h zugrunde gelegt, was unter verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten eher an der obersten Grenze liegen dürfte.

Die Berechnungen haben ergänzend ergeben, dass an weiteren Prüfstandorten die Lärmwerte noch deutlicher unterschritten werden, so dass diesbezüglich keine negativen Einflüsse auf das Baugebiet zu erwarten sind.

Weitere Prüfungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zeigen ebenfalls deutlich auf, dass störende Anlagen wie z.B. Kläranlagen, Steinbruch, Schießstand und dergleichen sich in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht befinden. Auch die bestehende Reithalle mit den angrenzenden Reitplätzen bringt keine derart negativen Auswirkungen hervor, wie eine detaillierte Überprüfung gezeigt hat.

Die Reithalle selbst mit der Pferdeunterbringung weist zum nächstgelegenen Baugrundstück innerhalb des Baugebietes einen Mindestabstand von ca. 70 m auf. Diese Fläche wird von einem größeren Heckenzug sowie einer schmalen Wegefläche von ca. 3,5 m durchschnitten, die einen zusätzlichen Abstandspuffer darstellt. Im Übrigen sind die unmittelbar an den Reitplatz angrenzenden Flächen bauplanungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen, das zusätzlich durch Grünstreifen und Bepflanzungen von den Reitplätzen wiederum abgegrenzt wird. Die Reithalle wird darüber hinaus ergänzend mit einer Bepflanzung eingebunden, was auch für die Reitplätze und sonstigen Grünflächen der Fall ist. Der Mistplatz im Norden der Reitanlage ist an der engsten Stelle 80 m von einem Baugrundstück entfernt und bauplanungsrechtlich entsprechend festgeschrieben. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan die Festsetzungen, dass Gebäude und sonstige Erweiterungen im dortigen Bereich nur innerhalb der Baugrenzen möglich sind, was eine deutliche „Ausuferung“ der Reithalle vollständig ausschließt.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass überörtliche Veranstaltungen bei der Reitanlage nur in sehr minimalem Umfang stattfinden und die in diesem Zusammenhang auftretenden Lärmbelästigungen nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, zumal die Rechtsprechung auch Veranstaltungen in entsprechendem Umfang und in bestimmter „Minimalhäufigkeit“ als zulässig erachtet.

Im Übrigen haben die Erfahrungen der letzten Jahre deutlich aufgezeigt, dass sowohl von der Reithalle als auch den anschließenden Reitplätzen Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung nur in eingeschränktem Umfang aufgetreten sind. Die zum damaligen Zeitpunkt beanstandeten Staubentwicklungen hat man durch entsprechende Bewässerung der betroffenen Flächen einer Lösung zugeführt.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Mit ein herausragender Pluspunkt des Baugebietes „Hühnerberg“ ist die problemlose Anbindung an das vorhandene Straßennetz und die damit verbundene räumliche Beziehung zur Kernstadt Buchen.

So bietet die vorbeiführende L 522 eine verkehrsgünstige Verbindung sowohl zur Kernstadt Buchen als auch zum Stadtteil Hettingen und stellt einen schnellen „Zubringer“ zur Ausfahrt Buchen Mitte der B 27 dar. Parallel zur Landesstraße ist ein beidseitiger Fuß- und Radweg vorhanden, der die hervorragende Anbindung an die Kernstadt Buchen auch für den Fahrradfahrer – und hier ist insbesondere auch an den Schülerverkehr gedacht – komplettiert.

Um Verkehrsbehinderungen durch die Erschließung des Baugebietes zu vermeiden, wird aus Richtung Stadtgebiet eine Linksabbiegerspur angelegt. Hierdurch wird die Haupterschließungsstraße des Baugebietes an die L522 angeschlossen.

Die innere Straßenerschließung wird so „sparsam“ wie möglich ausgelegt. Besondere Ausbaupriorität und Standard wird dabei die im Bebauungsplan mit „A“, „C“ und „F“ bezeichneten Straßen genießen, denen eine erhöhte Bündelungsfunktion zukommt. Die mit „A“ bezeichnete Straße wird dabei als Sammlerstraße und im unteren Bereich mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut.

Weitere Haupterschließungsstraßen mit gewisser Verkehrsbedeutung werden ebenfalls in einer Breite von 5,5 m sowie einem zusätzlichen Gehweg und straßenseitig angeordneten öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen. Verschiedene Stichstraßen erhalten dagegen eine Ausbildung als verkehrsberuhigte Bereiche, was auch dem Charakter und der Bedeutung der Straße Rechnung trägt. Hier ist eigentlich nur daran gedacht, für den Hauseigentümer eine Möglichkeit zu schaffen, sein Grundstück zu erreichen. Eine größere Erschließungsfunktion kommt diesen Straßen nicht zu.

Am Ende der Straße „A“ beim Übergang in einen ca. 3 m breiten Feldweg wird bewusst auf eine Wendeanlage verzichtet, da der dortige Parkplatz der Reitanlage zum Wenden mit benutzt werden kann. Diese Feldwege bzw. auch ähnlich gestaltete Fußwege werden im Übrigen am Einmündungsbereich zum eigentlichen Straßennetz baulich so gestaltet, dass deren rechtliche Unterordnung („Vorfahrt beachten“) für Jedermann erkennbar ist.

7.2 Kanal/Wasser

Die Verlegung des Kanalnetzes ist unter Berücksichtigung der Topographie technisch schwierig, aber dennoch lösbar. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert; Schmutzwasser aus den Gebäuden muss demnach dem dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Versickerung vorzusehen. Auf die Möglichkeit, Regenwasserrückhaltung mit entsprechender Nutzung zu betreiben, wird besonders hingewiesen. Der Oberflächenwasserabfluss ist durch ein getrenntes Leitungssystem möglich, so dass unbelastetes Oberflächenwasser über eine entsprechende Leitungsstrasse in einen offenen Graben und von dort (temporäre Wasserführung) der „Morre“ zugeführt wird.

Die Abwasserkonzeption ist im übrigen dergestalt ausgerichtet, dass versucht wird, jedes Baugrundstück in freiem Gefälle zu entwässern und somit Hebeanlagen entbehrlich werden. Die Regenwasserableitung ist im Übrigen satzungsgemäß bis zur Rückstauebene gegen Rückstau zu sichern.

Die Versorgungsleitungen für Gas und Wasser werden über die Straßen „Am Hühnerberg“, „Alte Buchener Straße“ und teilweise über die Straße „Untere Blasse“ an das Neubaugebiet herangeführt. In einem Rechennetzmodell haben die Stadtwerke Buchen die Sicherstellung der Wasserversorgung über die Hochzonenleitung von Hettingen entsprechend nachsimuliert. Dabei berücksichtigt ist auch eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser, was bei einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,7 gegeben ist.

7.3 Strom, Beleuchtung, Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Buchen vorgenommen. Bedingt durch die räumliche Ausdehnung werden 2 Transformationenstationen benötigt, die im Bebauungsplan auch entsprechend Berücksichtigung finden. Bei der Errichtung der Trafostationen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden werden die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BlmSchV) zu berücksichtigen sein. Eine Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen zur Versorgung des Planbereichs ist durch die Deutsche Telekom möglich.

Das Baugebiet wird selbstverständlich auch mit einer entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die man zum Schutz nachtaktiver Tiere in Form von Natriumdampfhochdrucklampen ausführt.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen des öffentlichen Personennahverkehrs ist es erforderlich, das Baugebiet an die Regionalbuslinie anzubinden. In Richtung Buchen befindet sich die nächste Haltestelle am Industriegebiet, in Richtung Hettingen am Sportplatz.

Im Nahverkehrsplan des Neckar-Odenwald-Kreises geht man davon aus, dass eine ausreichende Erschließung von Siedlungsteilflächen gegeben ist, wenn die Entfernung zu Haltestellen von Regionalbuslinien maximal 400 m (Luftlinienradius) beträgt.

Aus diesem Grund wird etwas abgesetzt von der Einmündung in die L 522 im Eingangsbereich der Straße „A“ beidseitig eine Haltestelle planerisch ausgewiesen, die eine problemlo-

se Einbeziehung des Baugebietes in die Struktur des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet. Eine Bushaltestelle unmittelbar im Bereich der L 522 wird aus Sicherheitsgründen verworfen, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite dann eine weitere Haltestelle ausgebildet werden müsste, die Querungen der Landesstraße unabdingbar machen würde. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine solche Lösung nicht zum Tragen kommen. Hier ist eindeutig eine Bushaltestelle im Bereich des Baugebietes selbst zu bevorzugen.

7.5 Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Ordnungsmaßnahmen werden deshalb zunächst nicht durchzuführen sein. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich Probleme ergeben sollten, wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch eingeleitet werden müssen. Der Bebauungsplan bildet hierzu die Grundlage.

7.6 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 Grundwassererneuerungen sind häufig die Folgen.

Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur weitgehend abzumildern, ist es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1 u. 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Entlang der Grünstreifen und öffentlichen Grünflächen sollten keine Randsteine verlegt werden, so dass im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann. Das Dachwasser wird im Übrigen in einem getrennten Rohrleitungs-/Grabensystem unmittelbar der „Morre“ zugeführt und damit unmittelbar in den Naturkreislauf eingebunden.

7.7 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.

Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. (Schüttthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung)

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ange troffen, 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. Der Bodenaushub kann nur dann verwertet werden (z.B. innerhalb des Baugebietes), wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG nicht hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

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 den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In dem bei der Stadt Buchen vorliegenden 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 Umweltschutzaamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen. Um erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen und die Allgemeinheit abzuwenden, muss bei der Nutzung der Grundstücke, z.B. durch Klärschlamm, Kompost, Bewirtschaftung, Lagerung die erforderliche Sorgfalt angewendet werden, damit keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden.

8.0 Daten zum Baugebiet „XII-Hühnerberg“

Gesamtfläche	ca. 20,1 ha
Wohnbaufläche	ca. 10,6 ha
Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	ca. 3,0 ha
Ackerflächen	ca. 1,7 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 4,2 ha
Spielplatzfläche	ca. 0,6 ha

Buchen, den 5. Juli 2006



Dr. Hauck
Beigeordneter





Jörg Bauer
Stadtinspektor