



**Bebauungsplan
„Hühnerberg“,
Gemarkung Buchen
1. Änderung**

Anlage 3

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Planungsstand: Februar 2018

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen; Erfordernis der Änderung

Das Baugebiet „Hühnerberg“ liegt im östlichen Bereich der Stadt Buchen unmittelbar angrenzend an die Gemarkung Hettingen. Es grenzt an das bestehende Wohngebiet „Blasse“ und einen Kiefernforst den „Blassenwald“- im Nordosten an. Der Bebauungsplan Hühnerberg, Gemarkung Buchen ist im Juli 2006 zur Rechtskraft gelangt. Die Gesamtgröße des Baugebiets beträgt ca. 20 ha und umfasst ca. 150 – 160 Bauplätze. Der überwiegende Teil des Baugebiets ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und dient hauptsächlich dem Wohnen.

Nachdem die städtischen Bauplätze im 1. Bauabschnitt des Baugebiets, der ca. 75 Bauplätze umfasste, zu 95 % bebaut bzw. verkauft sind, hat der Gemeinderat der Stadt Buchen im März 2015 die weitere Erschließung von 17 Bauplätzen beschlossen. Die Erschließung wurde im Lauf des Jahres 2015 abgeschlossen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für weitere, darüber hinausgehende Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2016 und der damit verbundenen Optimierung der Verkehrsflächen, die an die vorhandene Topographie angepasst wurden, hat die Verwaltung festgestellt, dass im Vergleich zur ursprünglichen Bebauungsplanung geringfügige Änderungen in Bezug auf die Straßenplanung sowie die Grundstückszuschnitte u. a. erforderlich sind.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat daraufhin in seiner Sitzung am 06.06.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hühnerberg“ beschlossen.

Ergänzende Ausführungen

„Wohngebiete sind ein großes Thema“ tituliert die örtliche Presse im September 2016 im Zusammenhang mit einer umfangreichen Berichterstattung über den neusten Stand der Planung und Erschließung der unterschiedlichsten Buchener Baugebiete.

Das Stichwort „Bauplätze“ wird aktuell bei der Stadt Buchen großgeschrieben, was in konkreten Planungen, Ausschreibungen und Baumaßnahmen in den Baugebieten „Hühnerberg“, „Oberhölzle“, „Bremmwiese“ und „Neue Gärten“ zum Ausdruck kommt. Wie viel Wohnbaufläche letztendlich künftig benötigt wird, wird eine zentrale Fragestellung für die kommunale Flächenbedarfsabschätzung und damit verbunden Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanung sein.

Seit längerem ist jedoch festzustellen, dass nicht nur das klassische Baugrundstück für ein Ein- oder Zweifamilienhaus gesucht wird, sondern Aufgrund der enormen Nachfrage nach Wohnungen auch eine stetig zunehmende Nachfrage nach Bauflächen für Mehrfamilienhäuser vorhanden ist.

Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund des enormen Flächenverbrauchs durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser positiv zu bewerten. Der hohe Flächenverbrauch für Siedlungszwecke, einschließlich der Verkehrsflächen um diese zu erschließen wird von Vielen als gravierendes Problem auf dem Weg zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung angesehen. Zwischen der Art der baulichen Nutzung und der beanspruchten Grundstücksfläche besteht ein unmittelbarer Zusammenhang. Denn bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche benötigen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Mehrfaches an Grundstücksfläche gegenüber Mehrfamilienhäusern. Die zunehmende Ausdehnung der Siedlungsflächen geht in erster Linie auf Kosten der Landwirtschaft. Dies bedeutet einen dauerhaften Verlust an fruchtbaren Kulturböden und bewirkt tiefgreifende Störungen der ökologischen Bodenfunktion, was wiederum fatale Auswirkungen auf den gesamten Naturhaushalt zur Folge hat. Das Umweltmedium „Boden“ gehört als nicht vermehrbare Ressource zum endlichen Naturkapital der Menschheit und erfüllt unzählige unentbehrliche Funktionen. Ziel sollte es daher sein, im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung den Flächenverbrauch zu reduzieren und damit auch künftigen Generationen Nutzungsoptionen zu erhalten.

Die Stadt Buchen hat diese Thematik aufgegriffen und unter anderem verschiedene Bebauungspläne dahingehend überprüft, inwieweit eine Mehrfamilienhausbebauung rechtlich zulässig ist, sich insbesondere aber auch mit der Umgebungsbebauung verträglich in Einklang bringen lässt. In diesem Zusammenhang ist man auf eine Fläche im Bereich des Baugebiets „Hühnerberg“ aufmerksam geworden, die sich derzeit in einem Änderungsverfahren befindet. Im Rahmen dieser Änderung geht es u. a. darum, Verkehrsflächen an die vorhandene Topografie optimiert anzupassen, was gleichzeitig auch im Vergleich zur ursprünglichen Bebauungsplanung geringfügige Änderungen in Bezug auf die Straßenplanung sowie die zukünftige Grundstückssituation mit sich bringt.

Im nordwestlichen Bereich dieses Bebauungsplanes „Hühnerberg“ könnte nach Auffassung der Verwaltung die Möglichkeit eröffnet werden, durch eine ergänzende Änderung die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Der betroffene Bereich umfasst eine Fläche von ca. 3600 m² und wird teilweise von öffentlichen Straßenflächen bzw. Grünflächen und landwirtschaftlichem Außenbereich abgegrenzt. Erhöht man hier z. B. die Trauf- und Firsthöhen sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wäre die Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung möglich.

Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 06.02.2017 beschlossen, den betroffenen Bereich im Rahmen des aktuell laufenden Änderungsverfahrens dahingehend zu integrieren und eine entsprechende Planänderung vorzunehmen. Dabei sollte jedoch die Anzahl von 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude nicht überschritten werden, damit eine Einbindung in die wohnungspolitische Situation der Umgebungsbebauung gewährleistet bleibt.

2.0 Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, sondern verfahrenstechnisch nach dem Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit den entsprechenden Verfahrensschritten nach dem Baugesetzbuch und einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dies geschieht unter anderem um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange, sowie die Vorschriften nach § 1a BauGB vollumfänglich zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang erfolgte bereits am 04.04.2017 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. In diesem Termin wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und insbesondere auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Gleichzeitig bestand die Gelegenheit zu Äußerungen und Erörterungen.

3.0 Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Buchen.

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

Die Plangebietgröße beträgt ca. 3,2 ha.

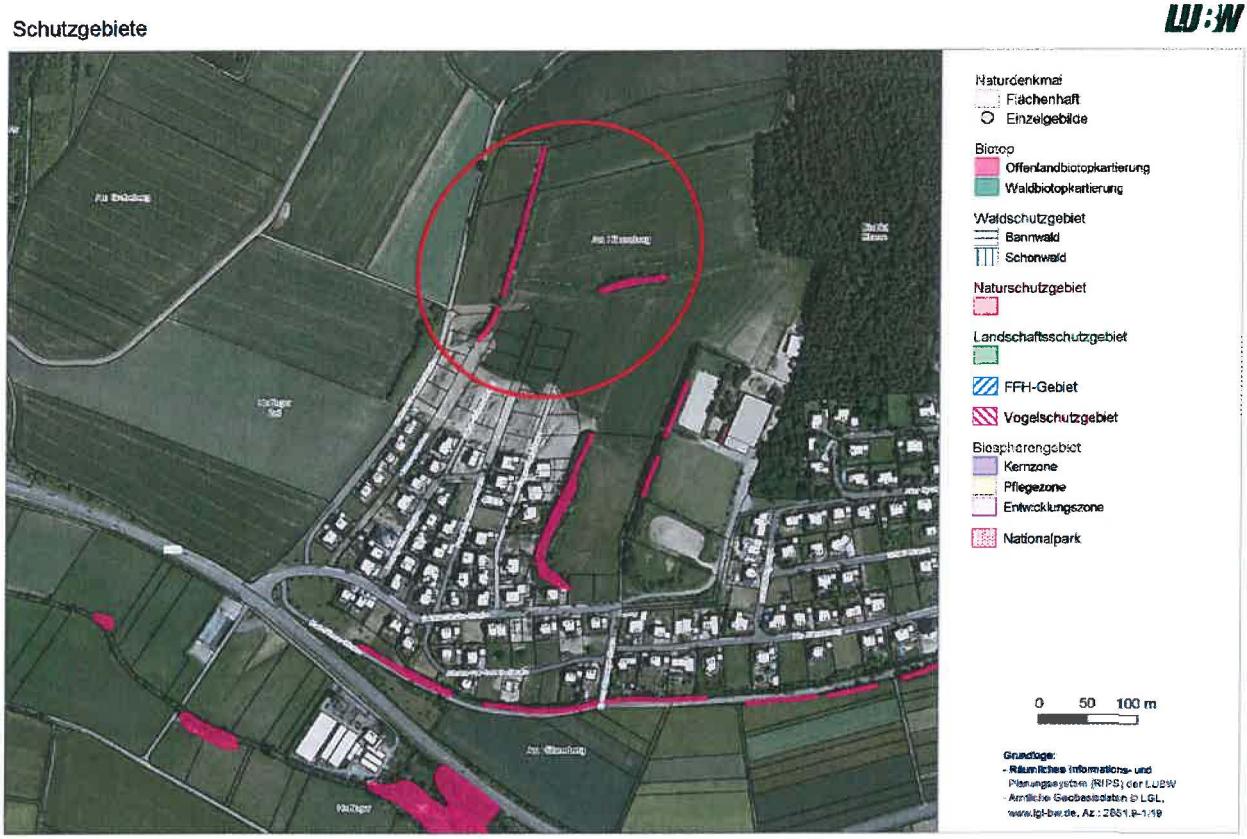


3.2 Bestandssituation und Umgebungs Nutzung

Das Baugebiet „Hühnerberg“ liegt im östlichen Bereich der Stadt Buchen unmittelbar angrenzend an die Gemarkung Hettingen. Es grenzt an das bestehende Wohngebiet „Blasse“ und einen Kiefernforst -den „Blassenwald“- im Nordosten an. Im Osten und Norden ist die Umgebung von Agrarnutzung geprägt. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 522. Zwischen den Bauplätzen im Westen fließt das „Hühnergründlein“ als verdoltes Gewässer II. Ordnung und mündet rund 400 Meter südlich in die „Morre“.

3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich einige Offenlandbiotope (siehe Abbildung).



3.4 Seitheriges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hühnerberg“ und ist als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit neu erschlossen und sind bisher noch nicht bebaut.



4 Übergeordnete Planungen

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

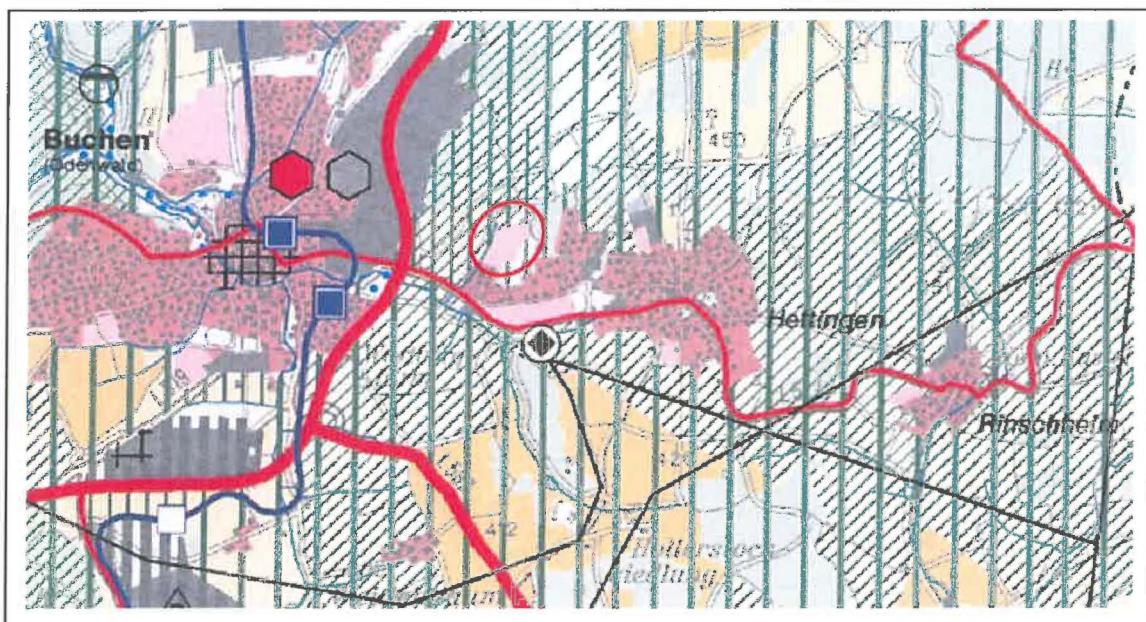
4.1 Landesplanung

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 Höpfingen, 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.

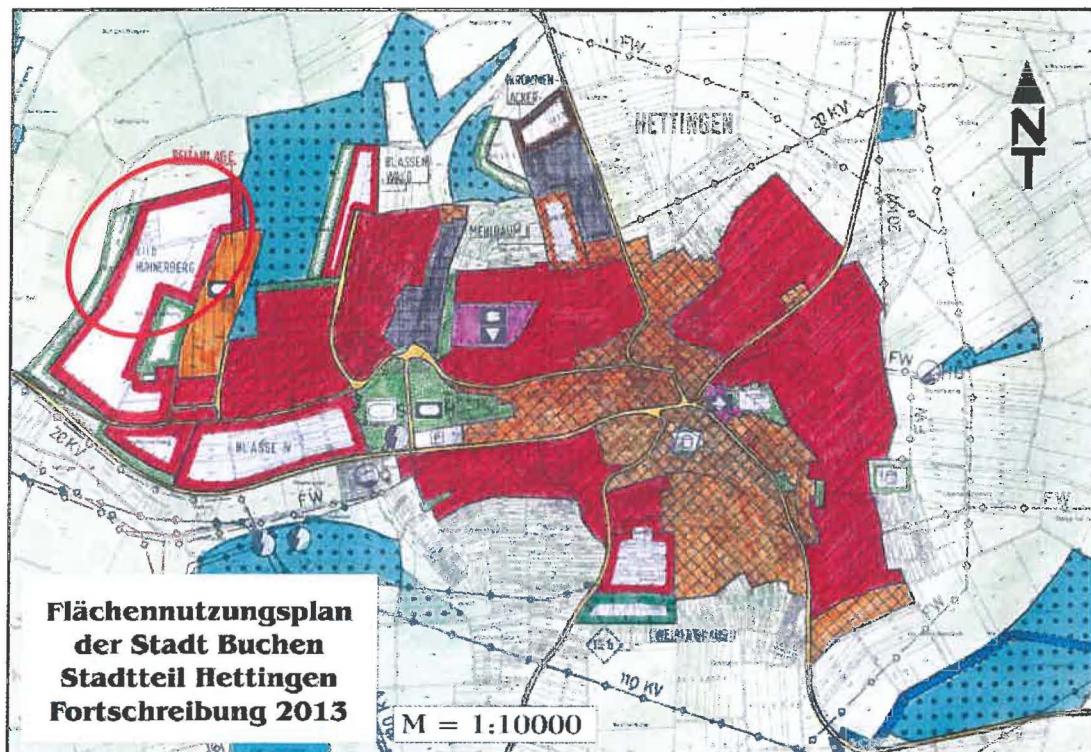
4.2 Einheitliche Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „regionaler Grüngürtel“ bzw. „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“ ausgewiesen.



4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Das Plangebiet ist dort als Wohngebietfläche dargestellt.



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 weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und bleibt insoweit hinsichtlich seiner bisherigen Nutzungsart grundsätzlich erhalten.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Änderungsbereich wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bestehen.

Lediglich im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht. Hier wird auch die maximal zulässige Geschosszahl auf drei Vollgeschosse erhöht.

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.

Im Änderungsbereich ist auch wie im ursprünglichen Bebauungsplangebiet der Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe die Straßenhöhe angrenzend an die Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt konkretisiert.

Diese werden im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung auf die max. zulässige Traufhöhe von 10 m und die max. zulässige Firsthöhe von 12 m festgesetzt und belieben im übrigen Bebauungsplangebiet unverändert.

c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird wie im übrigen Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerdem noch auf den gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

d) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bleibt im Bereich der Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung auf max. zwei bzw. vier Wohnungen begrenzt.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird die max. Anzahl der Wohnungen auf sechs Wohneinheiten festgesetzt.

e) 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 unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insekten schonenden 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. Wird aus Regenwasserzisternen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist, so hat der Einbau der Regenwasserzisterne durch eine anerkannte Fachfirma zu erfolgen. Der Betrieb ist dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger zu melden.

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 Neubebauungen in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich der Stadtrandlage:

- Regelungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung
- Regelungen zur Dachbauten und Dacheinschnitten
- Regelungen zur Dachdeckung
- Regelungen zur Fassadengestaltung
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB 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. Des Weiteren wurde durch das Büro ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen fassen sich wie folgt zusammen:

Die Stadt Buchen stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hühnerberg“ auf.

Im geltenden Bebauungsplan wurden die Flächen bereits als Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen und Öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Im südlichen Teil des Baugebietes finden bereits Bau- und Erschließungsarbeiten statt.

Die 1. Änderung betrifft die Anordnung der Erschließungsstraßen, der Bauflächen und Baugrenzen.

Der nördliche Teil der Öffentlichen Grünfläche wird größtenteils im Zuge der Erschließung versiegelt. Bodenfunktionen, sowie zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen dadurch verloren.

Im Vergleich zu den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden für die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild, Mensch, Klima und Luft, die Biologische Vielfalt sowie das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, die über die schon zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden können nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** aus dem Bebauungsplan Hühnerberg übernommen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen an Gebäuden
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Insektschonende Beleuchtung

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz übernommen:

- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Vorgezogene Gehölzrodung

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** aus dem Bebauungsplan Hühnerberg und seinem Grünordnungsplan übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Pflanzung von Laubbäumen in Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraßen

Die Festsetzungen zu Bepflanzung der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünfläche werden angepasst:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken
- Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zugeordnet:

- Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Buchen.
(Maßnahme – 029: Anlegen einer Flutmulde und Wiesenextensivierung)

Aus dem Bebauungsplan Hühnerberg werden die festgesetzten externen Maßnahmen zur Renaturierung der „Morre“ und ihrer Aue im Hettinger Tal umgesetzt.

Details können der Eingriffs- Ausgleichs- Untersuchung entnommen werden.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren 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 gelgenden 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. Dieser Fachbeitrag wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

Bei der Untersuchung ergaben sich folgende wesentlichen Ergebnisse:

Bei der ornithologischen Untersuchung wurden insgesamt 32 Vogelarten erfasst. Die meisten Vögel brüteten außerhalb der Änderungsfläche des Bebauungsplans. Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, ist die Rodung von Hecken nur im Winterhalbjahr zulässig. Um zu verhindern, dass Vögel auf der Wiesenfläche im Norden oder der brachliegenden Grundstücksflächen brüten, ist die Vegetation im Vorfeld von Baumaßnahmen regelmäßig zu mähen.

Durch die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Störungen im Baugebiet zu erwarten. Mit der Bebauung und Erschließung muss ein Teil der Brutreviere aufgegeben werden. In den Hausgärten und Grünflächen werden neue geeignete Brutreviere entstehen. Zusätzlich werden in der Waldfläche insgesamt 6 Vogelnistkästen aufgehängt. Es entstehen weitere vier Nisthöhlen und zwei Kleiberhöhlen.

Fledermäuse

Im Bereich des Baugebiets Hühnerberg gibt es Fundangaben für 14 Fledermausarten. Diese werden weder verletzt noch getötet werden. Mit der Bebauung und Erschließung geht kein essentielles Jagdgebiet verloren. Erhebliche Störungen werden nicht eintreten. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Reptilien

Im Änderungsbereich gibt es keine Strukturen die als Lebensstätten für Reptilien geeignet wären. Potentielle Lebensstätten sind nur noch im nördlich und nordöstlich geplanten Baugebiet vorhanden. Durch die regelmäßige Mahd der Baufeldflächen im Vorfeld von Baumaßnahmen kann zudem verhindert werden, dass Eidechsen aus der angrenzenden Lebensstätte ins Baufeld einwandern und verletzt oder getötet werden können. Erhebliche Störungen, die in der angrenzenden Lebensstätte lebenden Eidechsen, werden durch die Bau- und Erschließungsarbeiten im Änderungsbereich nicht eintreten.

Sobald aber mit der Erschließung und Bebauung der nördlich und nordöstlich anschließenden Baugebiete begonnen wird und die angrenzende Lebensstätte verloren geht, können Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Festsetzungen verbindlich festgesetzt (Pkt. 13.1).

Nähere Details ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz vom Ing. Büro Simon.

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 wird unter anderem auf die Regelung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern besonders verweisen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch das bereits im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Straßensystem verkehrsmäßig erschlossen. Zur Optimierung der Verskehrflächen wurden Änderungen in der Straßenplanung bedingt durch die Topografie notwendig. Hier sind lediglich die zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort anzupassen, da die Straße in technischer Hinsicht abweichend von der Ursprungspianung ausgeführt wurde.

7.2 Kanal und Wasser

Sowohl die Abwasserbeseitigung als auch die Wasserversorgung ist aufgrund der bereits vorhandenen Leitungstrassen unproblematisch und geregelt. Ein Anschluss an die Gruppenkläranlage in Buchen ist gegeben.

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

7.3 Stromversorgung, Beleuchtung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Buchen vorgenommen. Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insekten schonenden Lampen auszustatten, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Die Bereitstellung der Telekommunikationsinfrastruktur obliegt der Deutschen Telekom GmbH.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Bebauung des Ortsteils Hettingen. Der Kernort Buchen ist ca. 1000 m (Beginn der Bebauung) entfernt und nur über Außerortswege erreichbar. Aus diesem Grund wurde bereits beim bestehenden Plangebiet Hühnerberg eine Bushaltestelle eingerichtet und über den Halt „Hühnerberg“ eine Anbindung an die Linie 845 Stadtverkehr Buchen erreicht. Somit besteht auch für den Änderungsbereich ein entsprechender Zugang zum Öffentlichen Personennahverkehr.

7.5 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 wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

Im nördlichen Änderungsbereich ist vorgesehen eine Erschließungsstraße zu erstellen. Diese ist in ihrer Ausführung mindestens 5m von der Gewässeroberkante des nicht-verdolten Bereichs des „Hühnergründlein“ (Gewässer II. Ordnung) abzurücken.

Es wird auf § 29 Wassergesetz i .V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen, nach dem im Innenbereich entlang der Böschungsoberkante des Gewässers beidseitig ein 5m breiter Gewässerrandstreifen besteht, der zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Minderung von „Stoffeinträgen in das Gewässer dient. In diesem Streifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen (auch verfahrensfreie nach LBO), die Umwandlung von Grünland in Ackerland, die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können, verboten. Ein Eingriff in den Gewässerrandstreifen ist auch während der Baumaßnahme (Lagerung von Baustoffen, Erdmaterial usw.) nicht gestattet.

Zum Schutz der Grundstücke im nord-westlichen Bereich des Baugebietes wird ein Hochwasserschutzbauwerk angelegt, der bei eventuellen Starkregenereignissen das Oberflächenwasser des Hangbereichs in das „Hühnergründlein“ ableitet.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Bereich des „Hühnergründlein“ dient als Notabflusskorridor und ist somit von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. 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).

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 widerherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) empfehlen wir, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütt Höhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Der Bodenaushub kann natürlich nur dann zum Massenausgleich innerhalb des Baugebiets verwendet werden, wenn er keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelasteten Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz 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. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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

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.

8. Plandaten

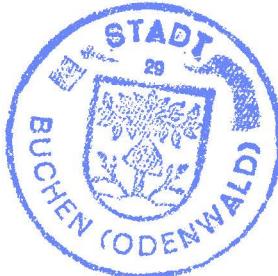
Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3,200 ha	100 %
davon:		
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	23.500 m ²	73,4 %
Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Geh- und Fußwege)	6.500 m ²	20,3 %
Grünflächen	2.000 m ²	6,3 %

Buchen, den 14. Februar 2018


Hubert Kieser,
Technischer Dezernent




Jörg Bauer
Stadtamtmann