

# **Interkommunaler Gewerbepark Odenwald**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan I8-Lange Föhren – "Elektrofachmarkt/Küchenstudio"**

### **Anlage 4**

### **Begründung**

## **1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1 Allgemeine Ausführungen**

Bereits im Jahr 2001 hat die IGO – Verbandsversammlung (Interkommunaler Gewerbepark Odenwald) den Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“, Gemarkung Buchen als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine 1. Änderung, die im Jahr 2002 zur Rechtskraft gelangte.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gliedert sich dieser Bebauungsplan zum einen in ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Verbrauchermarkt („OBI-Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“), ein Fastfood-Restaurant sowie einen Verbrauchermarkt („E-Center“).

Seit längerer Zeit bereits steht die Stadt Buchen mit der Firma „HEM-Vertriebs GmbH“, Schwäbisch Hall in Kontakt, um einen Elektrofachmarkt mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel und einem integrierten Küchenstudio mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort Buchen anzusiedeln. In diesem Zusammenhang waren verschiedene Grundstücksvarianten in der Diskussion, die aus den unterschiedlichsten Gründen heraus gescheitert sind.

Die Stadt Buchen versuchte eine Ansiedlung am „Schafstallweg“ zu ermöglichen, die letztendlich aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht zum Tragen kam. Auch eine Ansiedlung im Bereich der „Frankenlandhalle“ konnte aufgrund eines letztendlich fehlenden Investors nicht realisiert werden.

Aus diesem Grund wurden Überlegungen angestellt, den Elektrofachmarkt mit integriertem Küchenstudio auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 11626, Gemarkung Buchen im IGO anzusiedeln.

Die genannte Teilfläche im „Areal 3“ liegt in einem Bereich, der als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen ist. Da es sich bei dem geplanten Elektrofachmarkt/Küchenstudio um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist hier eine entsprechende bauplanungsrechtliche Ausweisung erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat die IGO-Verbandsversammlung in ihrer Sitzung 16. Oktober 2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elektrofachmarkt/Küchenstudio“ im Bereich des Interkommunalen Gewerbeparks beschlossen.

Konkret soll dabei auf einer ca. 6.000 m<sup>2</sup> Teilfläche im „Areal 3“ ein Sondergebiet „Elektrofachmarkt/Küchenstudio“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

### **1.2 Lage und Topographie**

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Teil des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ im Areal 3 und umfasst eine Fläche von ca. 6000 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird durch die „Max-Born-Straße sowie eine freie Grundstücksfläche abgegrenzt.

## **2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

### **a) Landesentwicklungsplan / Regionalplan**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „I8-Lange Föhren - Elektrofachmarkt / Küchenstudio“ liegt außerhalb des im Teilregionalplan für die Region Rhein-Neckar-Odenwald dargestellten Ergänzungsstandortes für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte; es befindet sich jedoch direkt angrenzend an den Ergänzungsstandort.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Buchen für den Zweckverband IGO im November 2007 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) mit einer Untersuchung der potenziellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedlung des Elektrofachmarktes mit integriertem Küchenstudio. Dieses Gutachten liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „I8-Lange Föhren - Elektrofachmarkt/Küchenstudio“ in der Anlage zur näheren Erläuterung bei.

Auf Grundlage der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sowie der Landes- und Regionalplanung kommt das Gutachten zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Das Einzugsgebiet des Elektrofachmarktes mit integriertem Küchenstudio umfasst fast ausschließlich den zugeordneten Mittelbereich Buchen
- Alle raumordnerischen Ziele (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) werden eingehalten.
- Das Vorhaben ist geeignet, einen Teil der heute in erheblichem Maße aus dem Mittelbereich Buchen abfließenden Kaufkraft im Elektrowarensektor in das Mittelzentrum zurückzulenken

Auch vor dem Hintergrund des überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiments des anzusiedelnden Elektrofachmarktes mit integriertem Küchenstudio führt die Lage des Plangebiets formal außerhalb des Ergänzungsbereichs nicht zu wesentlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen

Vor diesem Hintergrund ist nach Ansicht des IGO-Zweckverbands die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung das adäquate Mittel für das oben genannte Vorhaben.

Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde vom IGO-Zweckverband bereits beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 Raumordnung beantragt und mit Bescheid vom 2. Juli 2008 genehmigt.

### **b) Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (FNP 2013) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine entsprechende 5. Änderung des Flächennutzungsplans, bei der der betroffene Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll, ist vom Gemeinderat der Stadt Buchen eingeleitet worden.

### **3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren – Elektrofachmarkt/Küchenstudio“ sieht vor, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit integriertem Küchenstudio zu schaffen.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO sieht vor, dass solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Nach Abs. 3 Nr. 2 dieser Regelung werden solche Sondergebiete insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, ausgewiesen.

Wie bereits unter Punkt 2 a) ausgeführt hat der IGO-Zweckverband vor diesem Hintergrund die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg beauftragt diesbezüglich ein entsprechendes Gutachten zu dieser Thematik zu fertigen.

In diesem Gutachten wurden die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Elektrofachmarktes mit integriertem Küchenstudio näher untersucht und einer entsprechenden Wertung unterzogen.

Hier wird klar und übersichtlich aufgezeigt, dass u.a. im § 11 Abs.3 BauNVO aufgezeigte negative Auswirkungen nicht eintreten und sich die Maßnahme nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung als auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt. Grundlage hierfür sind sowohl entsprechende Flächenbeschränkungen als auch ein Ausschluss bzw. eine Einschränkung auf entsprechende Sortimente, die teilweise ebenfalls eine weitergehende Gliederung mit eingeschränkten Verkaufsflächen erhielten.

Das Gutachten ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „I8-Lange Föhren – Elektrofachmarkt/Küchenstudio“ in der Anlage beigelegt.

Die Zweckbestimmung des oben genannten Sondergebietes ist „Elektrofachmarkt mit Küchenstudio“.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup>; die Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in:

Elektrofachmarkt: max. 1.400 m<sup>2</sup>

Küchenstudio: max. 400 m<sup>2</sup>

Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird beim Elektrofachmarkt auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

Das vorgesehene Sortiment umfasst folgende Bereiche:**a) Elektrofachmarkt**

- Hifi, TV und Unterhaltungselektronik, Elektroartikel
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Herde, Öfen
- PC / IT – Systeme und Zubehör
- Software / Ton-, Bild- und Datenträger
- Telekommunikation / Mobilfunk
- Fotoartikel / -zubehör, Optik

**b) Küchenstudio**

- Elektro-Einbaugeräte / Großgeräte („Weiße Ware“), Herde, Öfen
- Küchenmöbel

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfen dabei beim Elektrofachmarkt eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> einnehmen.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach der Sortimentsliste des Teilregionalplans „Einzelhandel“ des Verbandes Region Rhein-Neckar sowie des oben genannten Gutachtens der GMA:

- Hifi, TV und Unterhaltungselektronik, Elektroartikel
- PC / IT – Systeme und Zubehör
- Software / Ton-, Bild- und Datenträger
- Telekommunikation und Mobilfunk
- Fotoartikel / - zubehör, Optik

Die von der ursprünglichen Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abweichende Flächeneinteilung ergeht vor dem Hintergrund der Zulassung einer Zielabweichung, die das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Bescheid vom 2. Juli 2008 auf Antrag des IGO-Zweckverbands vom 15. April 2008 erteilt hat.

Die Zulassung der Zielabweichung erfolgte dabei unter folgender Maßgabe:

Innerhalb des Elektrofachmarktes sind wie bereits oben ausgeführt insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Die Beschränkung zum Verkaufsflächenumfang von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten resultiert aus der raumordnerischen Zielvorgabe in der Gestalt des sogenannten „Integrationsgebotes“ des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) für Einzelhandelsgroßprojekte. Das Vorhaben steht nur dann in Einklang mit der nachstehenden Regelung, wenn die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Gemäß Landesentwicklungsplan dürfen „Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfä-

*higkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage."*

Das Integrationsgebot besagt grundsätzlich, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln sind und für entsprechende Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Waren ausnahmsweise auch städtebaulichen Randlagen in Betracht kommen, wenn städtebaulich integrierte Lagen nicht zur Verfügung stehen.

Daraus folgt, dass zentrenrelevante Waren an städtebaulich nicht integrierten Standorten raumordnerisch nur in einem Umfang der „Kleinflächigkeit“ zulässig sind. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt die Obergrenze hierfür bei 800 m<sup>2</sup>.

Für die Einstufung von Sortimenten nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz ist entsprechend des Teilregionalplans „Einzelhandel“ die mit dem Plan-satz beschlossene Sortimentsliste verbindlich.

In dem bereits auf Seite 4 genannten Gutachten der GMA vom März 2008 wurde die Einstufung der Sortimente nach Zentren- bzw. Nichtzentrenrelevanz abweichend von dieser Sortimentsliste vorgenommen. So werden in dem Gutachten die Sortimente „Braune Ware“ mit Radio, TV und Unterhaltungselektronik sowie PC / IT - Systeme und Zubehör als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Zur Begründung führt die GMA aus, dass man sich bei der Einstufung auf die sogenannte „Buchener Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept 2001 orientiere, die als städtebauliche Zielsetzung der Stadt Buchen im Rahmen des Standort- und Sortimentkonzeptes zur Weiterentwicklung des Buchener Einzelhandels auch von den kommunalpolitischen Gremien in Buchen beschlossen wurde. Des Weiteren wird angeführt, dass in der Innenstadt derzeit lediglich noch kleinflächige Spezialanbieter ansässig seien, die Teilsortimente aus dem gesamten Elektrowarenbereich führen.

Die in dem Gutachten vorgetragenen Aspekte sind für die Höhere Raumordnungsbehörde keine hinreichenden Gründe, die eine Abweichung von der Sortimentsliste des Verbandes Rhein-Neckar bezüglich der Sortimente nach der Zentrenrelevanz rechtfertigen oder erfordern würde. Wie der Gutachter selbst anführt, sind im Innenstadtbereich durchaus Einzelhandelsbetriebe ansässig, die das fragliche Sortiment führen. Darüber hinaus ist es aus raumordnerischer Sicht für die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion auch bedeutsam, ein Entwicklungspotential vorzuhalten.

Vor diesem Hintergrund wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan dahingehend geändert, dass jetzt wie bereits oben ausgeführt die maximale Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beim Elektrofachmarkt auf 800 m<sup>2</sup> festgeschrieben und eine Änderung der ursprünglichen Sortimentsliste eingearbeitet wurde.

In dem Sondergebiet sind darüber hinaus die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume zulässig.



### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der Planunterlagen zur geplanten Nutzung als Elektrofachmarkt mit integriertem Küchenstudio auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wurde auf maximal 7 m Höhe gemessen an der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezeichnet.

#### b) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Sondergebiete großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergibt sich an der in § 17 BauNVO für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegten Obergrenze von 0,8.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen und Stellflächen beziehen werden, geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „I8-Lange Föhren - Elektrofachmarkt/Küchenstudio“ festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebiets durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden darf.

### 3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für das oben genannte Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge auf max. 70 m festgelegt wird.

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.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Unter Ziffer 6 der Begründung wird auf die verkehrliche Erschließung bereits näher eingegangen. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil auch entsprechend eingebunden.

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

Zu örtlichen Bauvorschriften, den Schutz von Natur und Landschaft und immissionsschutzrechtlichen Überlegungen sind unter Ziffer 5 der schriftliche Festsetzungen 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 Bebauungsplans 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.

### **5.0 Umweltbericht**

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Eine wesentliche Änderung stellt dabei die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne, also Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, dar. Sie gilt sowohl für Aufstellung, Erweiterung und Ergänzung als auch für Änderung und Aufhebung.

Nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt bzw. geändert werden können, ist die Umweltprüfung nicht erforderlich.

Der Umweltbericht steht dabei im Mittelpunkt der Umweltprüfung. Er bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „I8-Lange Föhren – Elektrofachmarkt/Küchenstudio“, Gemarkung Buchen und ist unter Begründung Teil II dem Bebauungsplan beige-fügt.

### **5.1 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.



## **6.0 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „I8 - Lange Föhren - Elektrofachmarkt/Küchenstudio wird für Zulassung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Grundfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> aufgestellt. Nach Anlage 1 zum UVPG handelt es sich dabei um ein Vorhaben, bei dem eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG ist für ein solches Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Bei dem vorgezogenen Behördentermin am 7. Februar 2008 wurde durch die zuständigen beteiligten Behörden festgelegt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist. Die entsprechenden umweltrechtlichen Belange werden in dem Umweltbericht zur Begründung abgearbeitet.

## **7.0 Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung /Wegfall von Verkehrsflächen**

Das Baugebiet ist durch das bereits vorhandene Straßensystem verkehrsmäßig erschlossen. Dies gilt sinngemäß auch für die Ver- und Entsorgung sowie für die Stromversorgung.

### **7.1 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.

### **7.2 Stromversorgung und Beleuchtung**

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Buchen GmbH & Co. KG vorgenommen. Die Versorgung ist durch das vorhandene Stromnetz gewährleistet.

### **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 wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

Unlackierte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleinerungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

## **7.4 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. (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material vom unbelasteten Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG 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 Umweltschutzamt 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. Durchführung und Kosten

### Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### Durchführungsvertrag

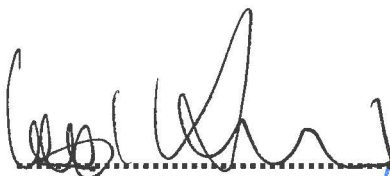
Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen dem IGO - Zweckverband und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen, der Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet.

## 9. Daten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "I8-Lange Föhren - Elektrofachmarkt / Küchenstudio", Gemarkung Buchen

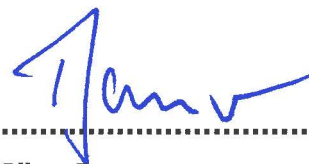
Geltungsbereich ca. 6.052 m<sup>2</sup>

Sondergebietsfläche ca. 6.052 m<sup>2</sup>

Buchen, den 19. Dezember 2008



**Bürgermeister Burger**  
**Verbandsvorsitzender**



**Jörg Bauer**  
**Stadtoberinspektor**