

1. Änderung des Bebauungsplans „Blassenwald II“, Stadtteil Hettingen

Anlage 4

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Wachsender Bevölkerungsdruck, aber insbesondere auch das Interesse bauinteressierter Bürger, sich in den Stadtteilen der Stadt Buchen niederzulassen, forderten ein aktives Handeln im Bereich der Baulandbereitstellung. Insbesondere das Vorhandensein baureifer Flächen ist ein entscheidendes Kriterium für eine Weiterentwicklung des jeweiligen Stadtteils und Grundlage eines soliden Bevölkerungswachstums.

Aus diesen Gründen wurde der bereits 1971 genehmigte Bebauungsplan „Blassenwald“, in dem die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen war, aufgehoben und stattdessen ein neuer Bebauungsplan „Blassenwald II“ zur Versorgung mit Wohnbauflächen aufgestellt, der im Jahr 2006 zur Rechtskraft gelangt ist.

Durch die Verwirklichung dieses Baugebietes wurden ca. 32 Bauplätze geschaffen, die zwischenzeitlich mehrheitlich bebaut sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung auf das Grundstück Flst. Nr. 12600, Gemarkung Hettingen gestoßen, das sich zwischenzeitlich in städtischem Eigentum befindet.

Das betroffene Grundstück grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blassenwald II“, Gemarkung Hettingen an. Insoweit ist geplant diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blassenwald II“ zu integrieren und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen. Die Erschließung wird mittels zweier Stichstraßen erfolgen, die von der Haupteerschließungsstraße „Blassenwald“ in östlicher Richtung abzweigen. Durch die geplante Einbeziehung dieses Grundstückes Flst. Nr. 12600 werden fünf zusätzliche Bauplätze entstehen. Deshalb ist eine Änderung dieses Bebauungsplans, der seit Februar 2006 Rechtskraft besitzt, erforderlich.

Da das oben genannte Grundstück nach dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird ebenfalls eine Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich, die in einer der nächsten Sitzung der kommunalen Gremien der Stadt Buchen beschlossen wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 4. Dezember 2006 einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Blassenwald II“, Gemarkung Hettingen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gefasst.

1.2 Lage und Topographie

Der ca. 8.670 m² große Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blassenwald II“ und umfasst ca. 11 geplante Bauplätze für die Wohnbebauung. Davon waren 6 Bauplätze bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans, 5 neue Bauplätze werden durch die Einbeziehung des Grundstückes Flst. Nr. 12600, das sich östlich vom ursprünglichen Bebauungsplangebiet befindet, entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blassenwald II“ grenzt im Osten und im Süden an die bestehende Bebauung des Stadtteiles Hettingen. Im Norden und Westen schließt sich der Gemeindewald Distrikt „Blasse“ an. Das Gelände liegt auf einer Hügelkuppe und neigt sich leicht in östlicher Richtung zum Tal. Die Höhenlage bewegt sich zwischen ca. 394 m und 401 m über NN.

Der Landschaftsraum um Buchen ist geprägt von Übergang des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ (Schmithüsen 1952) in den Naturraum „Bauland“ (Sick 1962). Der engere Untersuchungsraum selbst liegt im Schichtstufenland des Baulandes auf einer Schichtfläche dem Unteren Muschelkalk. Die Höhenentwicklung liegt zwischen 300 und 400 m über NN. Die höchste Erhebung, der auch als Wellengebirge bezeichneten Schichtstufe liegt bei 401,30 m (Kaltenberg), die niedrigste bei ca. 311,40 m (Tiemelstern). Im Vergleich zum Buntsandsteingebirge ist das Gelände sanfter gewellt und fällt nach Südosten ab.

Die Beschaffenheit des geologischen Untergrundes und die Ausbildung der Böden sind wesentliche Ursachen für das Vorkommen und die räumliche Verteilung von verschiedenen Standorten für die potentielle natürliche Vegetation sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Der geologische Untergrund wird wesentlich von den Schichten des Unteren Muschelkalk oder des Wellengebirges gebildet. Auf diesem Untergrund sind sandige oder sandig-lehmige Kalkverwitterungsböden (Braunerden, Parabraunerden) mit

geringer Basensättigung im Oberboden entstanden. In tiefgründigen Böden ist der Kalk erst in einer Tiefe von 40 - 50 cm anzutreffen. Ebenso wie bei den benachbarten Hochflächen sind auch hier in den ebenen Lagen stellenweise Lößlehmüberdeckungen vorhanden, deren Lehmbestandteile in Abhängigkeit von der Form des Untergrundreliefs verwittert und ausgewaschen sind (Parabraunerden). Flachgründige Rendzinen sind insbesondere in südexponierten Lagen und in Kuppenlagen auf einem steinigen Untergrund entstanden. Es handelt sich hierbei um überwiegend sterile und trockene Grenzertragsstandorte auf denen traditionell Schafweide betrieben wurde. Die Talsohlen sind mit sandig-lehmigen Ablagerungen angefüllt.

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

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

Die Stadt Buchen liegt im ländlichen Raum der Region Unterer Neckar und im Neckar-Odenwald-Kreis. Im Landesentwicklungsplan (WMBW 2002) ist sie als Mittelzentrum klassifiziert und gemäß Regionalplan (RUN 1994) als Schwerpunkt für Wohn- und Gewerbebebauung ausgewiesen.

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet als „landwirtschaftlicher Bereich und sonstige Freifläche“ dargestellt. Hettingen ist als Siedlungsbereich für Wohnen gekennzeichnet.

b) Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Buchen (STADT BUCHEN 1998) wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der nordwestlich an das Gesamtgebiet „Blassenwald II“ angrenzende Wald ist als Erholungswald Stufe 1 klassifiziert.

Das Plangebiet liegt – ausgenommen des nordöstlichsten Teilbereichs – innerhalb der gemäß Landschaftsplan aus landschaftspflegerischer Sicht empfohlenen Siedlungsgrenze.

c) Naturpark

Das Plangebiet kommt mit der Erweiterungsfläche innerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald zu liegen (STADT BUCHEN 1998). Laut Naturparkverordnung § 4 bedarf in Gebieten des Naturparks, die weder Erschließungszonen noch Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmäler sind, die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung der schriftlichen Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde (MELUF 1986).

Durch das Plangebiet ist kein Natura 2000-Gebiet betroffen. Aufgrund der nur kleinflächigen Erweiterung des Wohnbaugebiets „Blassenwald“ können sowohl direkte Beeinträchtigungen als auch negative Fernwirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld davon sind weder § 32-Biotop nach LNatSchG noch § 30a-Biotop nach LWaldG vorhanden. Weitere

Schutzgebietsausweisungen, wie z. B. Landschaftsschutz-, Naturschutz bzw. Wasserschutzgebiete oder Naturdenkmäler, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden (STADT BUCHEN 1998, RUN 1994).

Da das oben genannte Grundstück nach dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird hier eine Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich. die in einer der nächsten der kommunalen Gremien der Stadt Buchen beschlossen wird.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Blassenwald II“ sieht vor, Bauflächen im Wohnungsbereich bauinteressierten Bürgern zur Verfügung zu stellen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bereits vorhandenen Bestand des Baugebietes „Blassenwald II“. Hier ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen Die nach § 4 Abs.2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Anlagen sind auch in dem jetzt geplanten Baugebiet möglich.

Schank und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Damit die Gestaltung der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf das angrenzende Baugebiet nicht gravierend verändert und insoweit auf den Bestand Rücksicht genommen wird, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Damit einher geht sinngemäß auch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, die ebenfalls mit dazu beitragen sollen, das Baugebiet, das bereits von vorhandener Bebauung im Norden und Osten begrenzt und im Hinblick auf die bestehende Bebauung auch in gewissem Umfang geprägt wird, städtebaulich sinnvoll anzugleichen, gleichzeitig jedoch auch in gewisser Weise eigenständig fortzuentwickeln.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Trauf- und Firsthöhen wird dabei das natürliche Gelände an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Nach wie vor städtebaulich erwünscht und insbesondere auch von dem Bauherrn auf dem „flachen Land“ angestrebt ist eine aufgelockerte Bebauung. Diesen planerischen Überlegungen trägt auch die Festsetzung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl Rechnung, die mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 die Obergrenzen des § 17 BauNVO geringfügig unterschreitet. Dadurch wird einer wenig wün-

schenswerten verdichteten Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad einzelner Bauflächen entgegengewirkt.

Damit einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt wird, wurde auch eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mit aufgenommen, um den Charakter des Wohngebietes mit aufgelockerter Bebauung und nur einer beschränkten Anzahl von Wohnungen zu sichern. Das typische „Zweifamilienhaus“ im ländlichen Bereich ist die Regel und soll auch weiterhin in dieser Form Bestand haben. Informatorisch wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung der Grundstücke die Regelungen des Nachbarrechts und die Abstände zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zwingend zu berücksichtigen sind.

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

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass ein erhöhter Bedarf an freistehenden Einzelhäusern besteht. Das Interesse des Bauherrn an Doppel- bzw. sogar Reihenhäusern hat merklich nachgelassen, das Einzelhaus steht deutlich im Vordergrund.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, dass die gewünschte lockere Bebauung möglich ist und keine überzogene Verdichtung entsteht. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür eingezeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind lediglich Gebäude nach Nr.1 bis maximal 20 m³ sowie Wasserbecken nach Nr.43 des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO als Ausnahme zulässig.

Mit diesen Regelungen über überbaubare Flächen erhält das Baugebiet einen geordneten städtebaulichen Charakter, wodurch ein unerwünschtes „Durcheinander“ von Gebäudestellungen verhindert wird.

Die Gebäude selbst sind nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen möglich, d.h. zwingende Gebäudestellungen wurden nur eingeschränkt festgesetzt.

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 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 mindestens 25° - max. 45° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaft in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch verhindert, dass sämtliche mögliche Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen. Diese Aussage gilt auch sinngemäß für die Festsetzung bezüglich der Fassadengestaltung bzw. der Dachaufbauten. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positiv verunstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es auch notwendig, „Antennenwälder“ zu verhindern. Daraus resultierten Ausführungen zu Antennenanlagen, die insbesondere hinsichtlich ihrer Anzahl eine Beschränkung erfahren. Die Möglichkeiten des Bauherrn nach größtmöglicher Informationsfreiheit werden dadurch zwar in gewissem Umfang erschwert, (z.B. Unzulässigkeit von mehreren Antennenanlagen), jedoch keinesfalls unverhältnismäßig beeinträchtigt oder sogar gänzlich verhindert.

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 Höhe vorgenommen werden, um dieses Ziel noch weiter zu unterstützen.

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 1. Änderung des Bebauungsplans „Blassenwald II“, Gemarkung Hettingen und ist unter Begründung Teil II dem Bebauungsplan beigelegt.

6.0 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG)

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 100.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche im Baugebiet nach Abzug der Grünflächen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 insgesamt ca. 10.400 m² beträgt. Die festgesetzte Größe der Grundfläche nach Anlage 1 zu § 3 UVPG von mind. 20.000 m² wird somit nicht erreicht.

Berechnung bezüglich UVP – Pflicht:

$$8.670 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,52 \text{ (GRZ + max. 50 \%)} \quad = \quad \underline{4.508 \text{ m}^2}$$

Die max. zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen n. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt demnach unter 20.000 m²; somit besteht gem. Nr. 18.8 i.V.m. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG keine Verpflichtung für eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Änderungsbereichs geschieht über zwei 5 m breite Stichstraßen, die von der Haupteerschließungsstraße in östlicher Richtung die 5 neuen Baugrundstücke an das vorhandene Baugebiet anbinden.

Die Haupteerschließungsstraße „Am Blassenwald“ sowie die Stichstraßen werden dabei als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung nach § 9 Abs. Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die lichte Breite der Haupteerschließungsstraße beträgt dabei 5,00 m, die der Stichstraßen 4,30 m.

7.1 Kanal und Wasser

Das Änderungsbereich kann teilweise über die Straße „Am Blassenwald“ an das vorhandene Hauptkanalnetz angeschlossen werden.

Die Kanalleitungen im Innern des Baugebietes können in den Leitungstrassen talseitig ohne Probleme entwässert werden. Die vorhandene Kläranlage in Buchen kann den zusätzlichen Bedarf aufnehmen.

7.2 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Regional AG, Öhringen vorgenommen. Das Baugebiet selbst wird selbstverständlich mit einer entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natrium-Dampfhochdrucklampen ausgerüstet ist.

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 Vernäsung).

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. Daten zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Blassenwald II"

Änderungsbereich ca. 8.670 m²

Wohnbaugrundstücksfläche ca. 7.737 m²

Verkehrsfläche ca. 348 m²

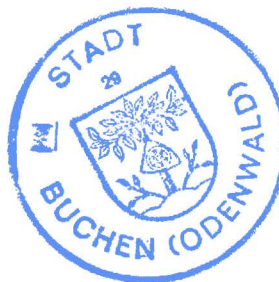
Öffentliche Grünfläche ---

Private Grünfläche ca. 585 m²

Buchen, den 8. Januar 2008



Dr. Hauck
Beigeordneter



Jörg Bauer
Stadtoberinspektor