

**STADT**

**BUCHEN** Odenwald



**Bebauungsplan  
„Rinschheimer Straße, Kalteneck, Oberhölzle“,  
Gemarkung Hettingen  
3. Änderung**

**Anlage 3**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Planungsstand: 17. Februar 2017**

## 1. Anlass und Planungsziele

Im Zusammenhang mit der Diskussion über demografische Veränderungen und Wanderungsbewegungen in den nächsten Jahren in Deutschland richtet sich der Fokus häufig auf die Regional- bzw. insbesondere vor Ort auf die Siedlungsentwicklung in den jeweiligen Städten und Gemeinden. Dabei steht häufig auch die kontroverse Frage nach einer Ausweisung von Bauflächen auf der einen Seite und eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf der anderen Seite im Raum.

Im Bereich der Stadt Buchen gestaltet sich die Situation zwischenzeitlich so, dass die Nachfrage nach freien Bauplätzen nicht abschließend aus dem Bestand befriedigt werden kann. Neben der sicherlich erstrebenswerten Ausschöpfung innerörtlicher Potenziale ist es zur Befriedigung des auch aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Vollbeschäftigung, günstige Zinsen) bestehenden Bedarfs auch geboten, eine Neuausweisung bzw. Neuerschließung von Baugelände zuzulassen, wenn man nicht Gefahr laufen will, dass die entstandene Verknappung Bauplatzpreise unangemessen nach oben treibt bzw. zu einer Abwanderung von Bauwilligen führt.

Insbesondere die Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich der Kernstadt Buchen sowie den Stadtteilen Hainstadt und Hettingen mit insgesamt ca. 13.500 Einwohnern lässt ein noch aktiveres Bauflächenmanagement in Form von Neuausweisungen zusätzlicher Bauflächen geboten erscheinen. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die Verwaltung beauftragt, entsprechende verfahrensrechtliche Schritte in die Wege zu leiten und sich unter anderem konkret einer Fläche im südlichen Bereich von Hettingen planerisch zuzuwenden.

Der betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rinschheimer Straße, Kalteneck, Oberhölzle“ und umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha.

Der aktuelle Planungszuschnitt lässt insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Straßenführung keine optimale Gelände- bzw. Bauflächenerschließung zu. Insoweit soll u. a. die Straßenführung optimiert und dadurch eine wesentlich verbesserte Nutzungsmöglichkeit der Flächen erreicht werden. Danach sollen diese Bauflächen zielgerichtet und möglichst zeitnah bauinteressierten Bürgern zur Verfügung stehen. Die Planung selbst wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Mit der Entwicklung dieser neuen Siedlungsfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung wird der Ortsrand einer Abrundung unterzogen, der in städtebaulicher Hinsicht eine natürliche Abgrenzung durch den südlich verlaufenden vorhandenen Feldweg erfährt.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ nebeneinander. Insoweit soll ein möglichst breiter Spielraum in bauplanungsrechtlicher Hinsicht eröffnet werden. Es wird Aufgabe der zielorientierten Bauleitplanung sein, eventuell später eine weitergehende Korrektur des Bebauungsplanes vorzunehmen, sofern sich das Übergewicht einer Nutzungsart abzeichnet.

Der nördlich gelegene weitere betroffene Bereich gehört ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rinschheimer Straße, Kalteneck, Oberhölzle“.

Der zurzeit gültige Planungsabschnitt des nördlichen Bereichs erfährt keine optimale Straßenführung. Diese ist momentan geradlinig angelegt. Die Straßenführung soll auf-

grund der Lage der Bauplätze angepasst werden, damit diese bestmöglich erreichbar sind.

## 2. Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird verfahrenstechnisch nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen. Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt wird.

In diesem Zusammenhang erfolgte bereits am 26. Januar 2016 eine 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.

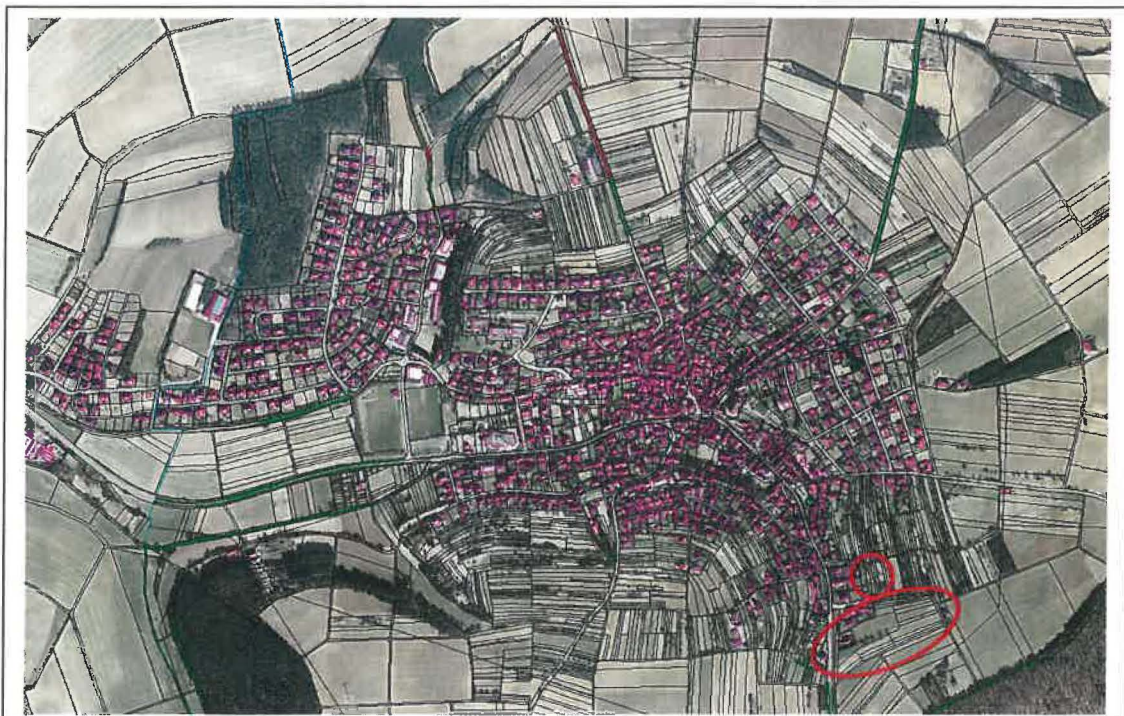
## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Hettingen.

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

Die Plangebietsgröße beträgt im südlichen Bereich ca. 1,9 ha, auf der nördlichen Seite ca. 0,4 ha.





### 3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Das südliche Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der nördlich angrenzenden Wohnnutzung und der Agrarnutzung im Osten bzw. Süden. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 522. Ähnlich gestaltet sich die Situation für den nördlichen Teilausschnitt der Planungen.

### 3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

### 3.4 Seitheriges Planungsrecht

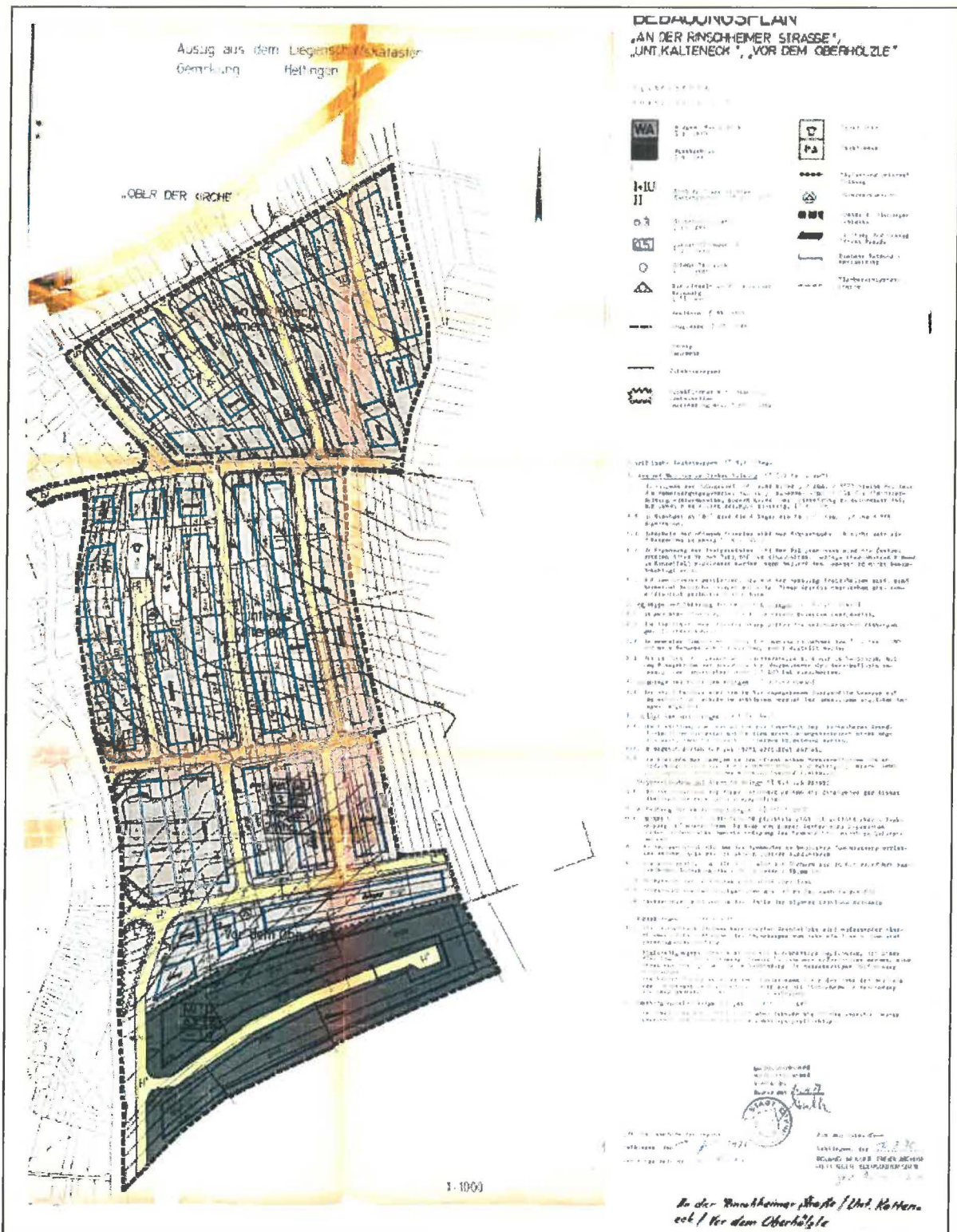
Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rinschheimer Straße, Kalteneck, Oberhölzle“. Der zu ändernde südliche Planbereich war bis auf ein bestehendes Wohngebäude im Westen bisher von jeglicher Bebauung freigehalten worden. Insbesondere die eigentumsrechtliche Situation war bisher ausschlaggebend dafür, dass eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung und in diesem Zusammenhang insbesondere auch eine Bebauung unterblieben ist. Der Umstand, dass es der Stadt Buchen in langwierigen Verhandlungen gelungen ist, Eigentum an einem Großteil der Fläche zu erwerben führt dazu, dass nunmehr dringend benötigte Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden können.

Der zweite, kleinere Änderungsbereich liegt ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und hat bisher auch keine Bebauung erfahren.





Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rinschheimer Straße“, „Unteres Kalteneck“, „Vor dem Oberhölzle“ ist auf der nachstehenden Karte ersichtlich.



#### 4. Übergeordnete Planungen

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



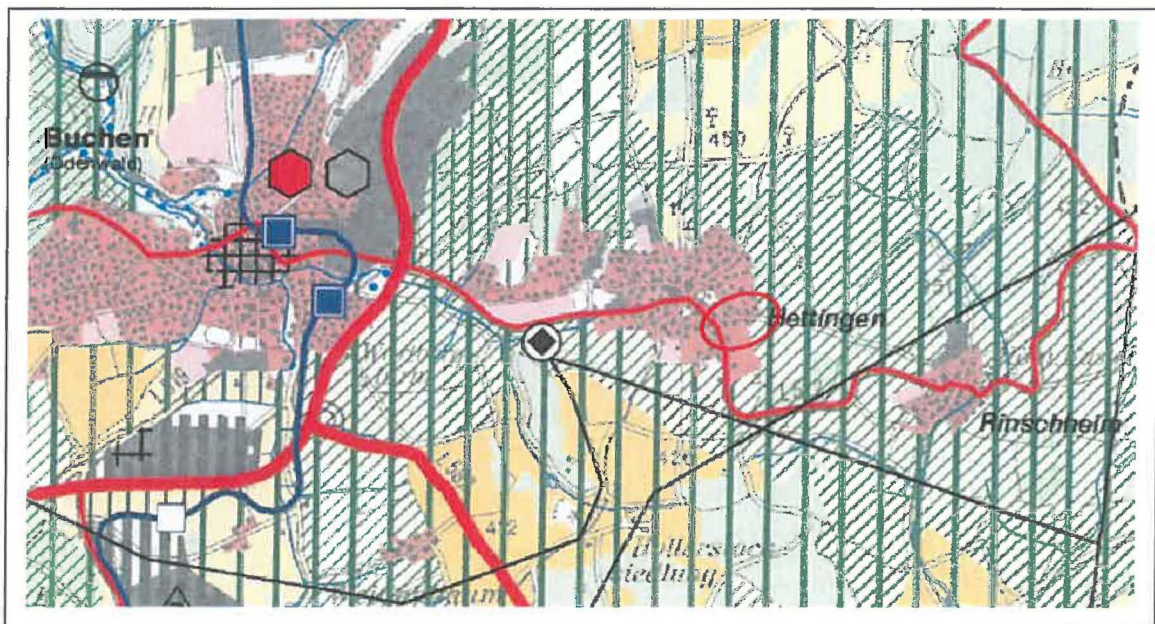
## 4.1 Landesplanung

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 Wall-dürn, 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

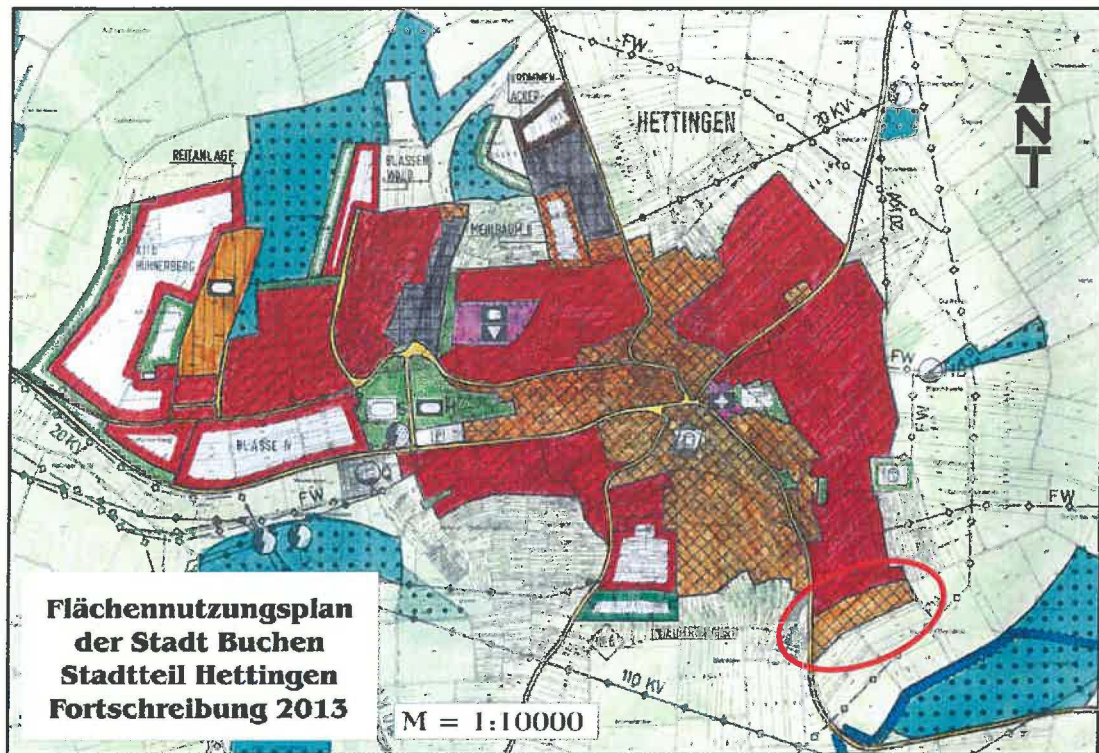
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „regionaler Grünzug“ bzw. „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“ ausgewiesen.



## 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 Mischgebietsfläche dargestellt. Der kleinere, zu ändernde Bereich ist als Fläche „Wohnen“ ausgewiesen.





## 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 südliche Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt und bleibt insoweit hinsichtlich seiner bisherigen Nutzungsart grundsätzlich erhalten.

Da eine kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt wird und die Verkehrsbelastung sowie die Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen gering gehalten werden soll, werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Beim nördlichen Teilbereich wird an der Struktur eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten.

## **b) Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und entsprechend der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8. Durch die aufgelockerte Bebauung soll zudem der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden. Gleichzeitig jedoch wird von der ursprünglichen Festsetzung Abstand genommen und höher verdichtet.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch die Festlegung eines Bezugspunktes, bezogen auf NN, für jedes einzelne Grundstück definiert.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden insoweit darauf aufbauend durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt konkretisiert. Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, werden die Traufhöhe auf 4,50 m bzw. 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,00 m bzw. 11,00 m festgesetzt.

## **c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage zu gewährleisten und trotzdem der Nutzung eines Mischgebiets gerecht zu werden, wird eine Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

## **d) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 5 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen oder offenen Garagen ist ein seitlicher Abstand von 1 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begren-



zen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

### **e) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine ländlich geprägte Bebauungsstruktur sicherzustellen, werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

### **f) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund des geplanten Abwassertrennsystems sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Auf der Grünfläche auf Grundstück Flst.Nr. 9110 ist ein Rückhaltebecken zu errichten, um eine geregelte Niederschlagswasserableitung zu gewährleisten.

### **g) Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

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

- In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben.
- Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.
- Zur Gestaltung des Gebietsauftaktes im Westen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Die Vorgaben für die Bepflanzung wird entsprechend der Arten- und Sortenliste unter Ziffer IV. des Textlichen Teils festgesetzt.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

### **Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen sowie versetzte Firste zugelassen. Dabei sind Garagen und offene Garagen entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig. In Anlehnung an die gültige Gestaltungssatzung zur Dachfarbengestaltung wird die Zulässigkeit der Farbgebung von Dächern festgesetzt. Dachbegrünungen sind dabei bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

Ebenso werden zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier Festsetzungen zur Ausformung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, u.a. sind Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Regelungen zu Werbeanlagen**

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

### **Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen bei lebenden Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

### **Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen**

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

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 3.3 zulässig.



Bei lebenden Einfriedigungen sind die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

### **Regelungen zu Geländeänderungen**

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

### **Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

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

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

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

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen und können daher nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse

## **6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung**

### **6.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-

Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

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

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

- Störungen können durch den Bau der Erschließung, bei der Bebauung der Grundstücke und durch die spätere Nutzung des Gebietes entstehen.  
Die Vögel, die in den bereits bebauten Grundstücken oder in der näheren Umgebung brüten, werden durch die räumlich und zeitlich eng begrenzten Baumaßnahmen nicht erheblich gestört oder können auf angrenzende Strukturen ausweichen.  
Für die Vogelarten, die an den Lebensraum Siedlung und Siedlungsrand angepasst sind, ändert sich durch die spätere Nutzung des Gebietes nichts Wesentliches. Der gefährdete Wendehals ist an locker mit Bäumen bestandene Landschaften an Dorfrändern angepasst und wird ebenfalls nicht erheblich gestört. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.  
Für die Feldlerche geht im Raum der lokalen Population ein Brutrevier verloren.  
Geht man von einer Fläche von 350 ha und einer Siedlungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha aus, kann der Verlust des Reviers eines Brutpaars, das möglicherweise sogar ausweichen kann, nicht als erhebliche Störung gewertet werden. Der Erhaltungszustand wird sich nicht verschlechtern.
- Die Acker- und Wiesenflächen werden zu einem Wohn- und Mischgebiet und zum Teil überbaut und versiegelt.  
Für die Erschließung und die Bebauung der Grundstücksflächen, werden die Kirschbäume auf der südlichen Wiesenfläche, ein Großteil der Obstbäume auf der nördlichen Wiesenfläche und die Heckengehölze gerodet.  
Die beiden Schuppen werden abgerissen und die Holzlager geräumt.  
Dadurch gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Halbhöhlen-, Höhlen-, Nischen-, Frei- und Bodenbrütern verloren.  
Die Freibrüter und auch die bodenbrütende Goldammer finden in den Gehölzen der angrenzenden Wiesenflächen ein ausreichendes Angebot an möglichen Brutplätzen, die Nischenbrüter können auf Strukturen an den angrenzenden Siedlungsflächen ausweichen.  
Für die Höhlenbrüter gehen bis zu 4 Brutreviere verloren. Um die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen werden die unten aufgeführten Maßnahmen ergriffen.  
Für die Feldlerche entfällt ein Brutrevier im Geltungsbereich. Sie hält von Natur aus mit ihrem Nest Abstand von Vertikalstrukturen wie Bebauung und Gehölzen.  
Durch die zukünftige Bebauung gehen weitere rd. 1,4 ha potentiell zur Brut geeignete Ackerflächen südlich des Plangebietes verloren, wenn man davon ausgeht, dass die Feldlerchen mit ihren Brutrevieren, wie das nachgewiesene Brutpaar, etwa 60 m Distanz zu den neuen Strukturen halten.  
Geht man von einer mittleren Siedlungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha aus, muss nicht damit gerechnet werden, dass deswegen weitere Brutreviere verloren gehen.  
Der Verlust eines Brutreviers der Feldlerche kann durch ein Ausweichen in die offene Feldflur des Raumes der lokalen Population kompensiert werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die Feldlerche wird weiterhin erfüllt.  
Für die übrigen Vögel, die außerhalb des Geltungsbereichs brüten, gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.



- **Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**  
Für die Höhlenbrüter werden an den Bäumen der Obstwiesen in der Umgebung vier Nistkästen aufgehängt;  
zwei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise und Feldsperling, 2 Höhlen mit 45 mm Fluglochweite für Star und Kleiber.  
Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§44 Abs. 5)

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

## 6.2 Eingriff – Ausgleich

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

## 6.3 Klimaschutz

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

In Anbetracht der gegebenen Standortsituation und der Relation der vorgesehenen Änderung hat das Verfahren hinsichtlich der globalen Klimaschutzbelange nur eine untergeordnete Bedeutung. Ausdrückliche Maßnahmen hierzu erscheinen u. a. wegen der baulichen Nutzungsintensität nicht erforderlich zu sein.

Trotzdem werden folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wurde trotz der Ausweisung eines Mischgebietes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Dies gilt insbesondere für die hinteren Gartenbereich, welche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Gebietes gewährleistet.

- Die öffentlichen Grünflächen im Westen für das geplante Regenrückhaltebecken mit den festgesetzten Anpflanzungen dienen ebenfalls einer Verbesserung des Kleinklimas.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern sind nur zulässig wenn sie begrünt sind. Dadurch kann das Niederschlagswasser länger gespeichert werden und wird zeitverzögert abgegeben. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt Buchen ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sicher gestellt.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht über die im westlichen Bereich verlaufende „Morrestraße“ (L 522). Davon zweigt die Haupteerschließungsstraße „Vor dem Oberhölzle“ ab, an die sich dann die Erschließung des neukonzipierten Baugebietes straßenmäßig anhängt.

Das innere Straßensystem orientiert sich vor allem auch an den topographischen Gegebenheiten mit einem Ost-West-Gefälle und vermeidet dadurch soweit als möglich übergroße Steigungen. Die innere Haupteerschließungsstraße wird als Stichstraße mit einer Wendeanlage ausgestattet, die es auch größeren Fahrzeugen wie z. B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden. Die am westlichen Rand des Baugebietes verlaufende Straße „Vor dem Oberhölzle“ erfährt im Bereich der Bebauung einen Gehweg zur optimalen Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Dieser Straßenabschnitt reduziert sich dann weiter in südliche Richtung auf eine Breite von 5 m bis zum Anschluss an den südlich verlaufenden Feldweg, der gleichzeitig die Grenze des Baugebietes markiert.

### **7.2 Kanal und Wasser**

In dem Bereich der Entwässerung von Baugebieten wird seit Jahren verstärkt Wert darauf gelegt, Niederschlagswasser soweit als möglich unmittelbar wieder dem Erdreich zuzuführen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird es insoweit immer wichtiger, entwässerungstechnische Belange frühzeitig zu berücksichtigen und sinnvolle und funktionierende Lösungen interdisziplinär zu erarbeiten. Eines der Hauptziele besteht dabei darin, gering verschmutztes Niederschlagswasser ökonomisch als auch ökologisch ausgerichtet zu „entsorgen“ und es insbesondere von der Kläranlage fernzuhalten. Ergebnis dieser Überlegungen sind eine Verbesserung der Grundwasserneubildung, eine Entlastung der Kläranlage und die Anwendung eines wirtschaftlichen Leitungssystems für die Schmutzwasserkanalisation.

Die gesamte Ortslage des Stadtteils Hettingen wird im Mischsystem über das bestehende Kanalnetz in westliche Richtung zum RÜB 5 hin entwässert. Nach Mischwasserentlastung in den Vorfluter „Morre“ erfolgt die Weiterleitung des häuslichen und gewerblichen Schmutzwassers zur Zentralkläranlage Buchen.

In Anbetracht dieser Situation erfolgt eine Entwässerung des neu geplanten Baugebiets im Trennsystem mit Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal der Ortskanalisation.

Da unterhalb des Baugebiets keine ausreichende Vorflut vorhanden ist, wird das im Trennkanal gefasste, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ebenfalls in die Ortskanalisation eingeleitet. Allerdings ist direkt unterhalb des Baugebiets ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem die sich durch die Bebauung ergebenden Abflussspitzen zurückgehalten werden. Die Drosselwassermenge kann schadlos in der Ortskanalisation abgeleitet werden.

Damit ein unkontrollierter Zufluss von Niederschlagswasser aus dem südlich des neukonzipierten Mischgebietes liegenden Außengebiets verhindert wird, erfolgt die Errichtung einer Steinmauer mit einer Breite von 0,5 m sowie einer vorgelagerten Mulde. Diese Mulde entwässert anschließend breitflächig über die im dortigen Bereich vorhandene Grünfläche Richtung Weg-Seitengraben.

Eine separate Ableitung des Außeneinzugsgebiets im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes ist derzeit wirtschaftlich nicht sinnvoll und praktikabel. Einer solchen sicherlich grundsätzlich erwägenswerten Lösung stehen finanzielle Aufwendungen in nicht tragbarer Höhe entgegen. Im innerörtlichen Bereich müssten aufgrund einer fehlenden Fremdwasserkanaltrasse neu ausgebaute Straßen in Anspruch genommen werden.

Das zur Erschließung vorgesehene Baugebiet ist im „Entwurf der Regenwasserbehandlungsanlagen Hettingen“ vom 10.03.2000 mit berücksichtigt. Eine Behandlung des Niederschlags in einer eigenen Anlage ist nicht erforderlich.

Rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes wird seitens der Stadt Buchen entweder ein Kanalisationsentwurf für das Baugebiet mit Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen oder der überrechnete AKP sowie eine detaillierte Darstellung/Berechnung des Niederschlagswasserbeseitigungssystems bei der Fachtechnik beim Fachdienst Wasserwirtschaft, Boden-/Gewässerschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zur fachtechnischen Prüfung vorgelegt.

Auch die Frage einer gesicherten Wasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen kann problemlos gelöst werden.

Die Sicherstellung der feuerwehrtechnischen Belange in Form einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist über die Entnahme von 48 m<sup>3</sup>/h im Umkreis von 300 m über das Leitungsnetz 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 wasser-durchlässigen Belag auszuführen sind.

## **7.4 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 Kulturschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

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

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

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

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

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

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

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

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

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

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können grundsätzlich im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt

Neckar-Odenwald-Kreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

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

## 7.5 Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände im nördlichen Änderungsbereich befindet sich überwiegend im privaten Eigentum während der südliche Änderungsbereich überwiegend stadteigene Flächen enthält.

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

Sofern sich in Zukunft Probleme ergeben sollten und dieser Weg der freiwilligen „Baulandumlegung“ nicht weiter gegangen werden kann, gilt es, eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem BauGB einzuleiten. Der Bebauungsplan wird dann ggf. in abgeänderter Form hierzu die notwendige Grundlage bilden.

## 8. Angeben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll im 1. Quartal 2017 abgeschlossen werden und der Erschließungsbeginn in der 1. Jahreshälfte 2017 erfolgen. Mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist im Herbst 2017 zu rechnen.

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

## 9. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

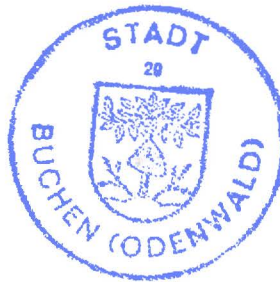
### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	2,54 ha	100 %
davon:		
Bauflächen (Mischgebiet)	16.731 m <sup>2</sup>	65,8 %
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	4.032 m <sup>2</sup>	15,9 %
Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Geh- und Fußwege)	3.104 m <sup>2</sup>	12,2 %
Grünflächen	1.556 m <sup>2</sup>	6,1 %
davon: Verkehrsgrün	80 m <sup>2</sup>	0,3 %

Grünfläche für Ausgleich evtl. für Regenrückhaltung	1.476 m <sup>2</sup>	5,8 %
---	----------------------	-------

**Buchen, den 24. April 2017**

  
**Hubert Kieser,**  
**Technischer Dezernent**



  
**Günter Müller,**  
**Fachbereichsleiter**