

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "Blassenwald II", Stadtteil Hettingen

Anlage 4

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Am 01. Oktober 1974 entstand die neue Stadt Buchen im Rahmen der Verwaltungsreform durch die Fusionsverträge mit den bis dahin selbständigen Gemeinden Hainstadt, Hettingen, Hettigenbeuern und Götzingen. Die Orte Stürzenhardt, Unterneudorf, Einbach, Waldhausen, Oberneudorf und Bödigheim wurden bereits vorher aufgrund freiwilliger Vereinbarungen eingemeindet. Zum 1. Oktober 1974 folgten dann noch ebenfalls freiwillig der Ort Rinschheim und aufgrund gesetzlicher Regelungen zum 1. Januar 1975 die Orte Eberstadt und Hollerbach. Die Stadt Buchen umfasst seitdem 14 Ortsteile auf einer Gesamtfläche von 13.899 ha und ist damit die größte Flächengemeinde des Landkreises.

Ziel der in diesem Zusammenhang in Angriff genommenen Planungen war insbesondere das Zusammenwachsen der Stadtteile und der Ausbau der Stadt zum Mittelzentrum. Aufgrund der dynamischen Stadtentwicklung wurden diese Planungsziele nicht nur schnell erreicht, sondern bald übertroffen.

Bereits 1978 wurde die Stadt Buchen im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Mit einer der obersten Prämissen der gesamten Planungen war jedoch insbesondere auch eine Fort- und Weiterentwicklung der jeweiligen Stadtteile. Dazu gehört neben sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen insbesondere auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauflächen.

Die bereits 1970 genehmigten und noch von der damaligen Gemeinde Hettingen erstellten Bebauungspläne "Ober der Kirche, Königsberg Ließ" und "An der Rinschheimer Straße" hatten über einen langen Zeitraum den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Bauflächen Rechnung getragen. Zwischenzeitlich sind diese Baugebiete jedoch beinahe vollständig bebaut und die Stadt Buchen nicht mehr im Besitz von stadtdeigenen Bauflächen. Diese Aussage gilt im Übrigen nicht nur für die oben genannten Bebauungspläne, sondern beinahe für den gesamten Stadtteil Hettingen.

Wachsender Bevölkerungsdruck, aber insbesondere auch das Interesse bauinteressierter Bürger, sich in den Stadtteilen der Stadt Buchen niederzulassen, fordern 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 soll der bereits 1971 genehmigte Bebauungsplan "Blassenwald", in dem die Ausweisung von Gewerbegebäuden vorgesehen war, aufgehoben und stattdessen ein neuer Bebauungsplan "Blassenwald II" zur Versorgung mit Wohnbauflächen aufgestellt werden.

1.2 Lage und Topographie

Das ca. 3,37 ha große Baugebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Hettingen und umfasst ca. 32 geplante Bauplätze für die Wohnbebauung. 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 des Unteren Muschelkalk. Die Höhenentwicklung liegt zwischen 300 und 400 m über NN. Die höchste Erhebung, die 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“

Das Plangebiet liegt nach dem im Jahr 1994 öffentlich bekanntgemachten Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft“ in unmittelbarer Nähe einer bezüglich der regionalen Siedlungsstruktur als Siedlungsbereich „Wohnen“ ausgewiesenen Fläche. Für den engeren Untersuchungsraum trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

Der Geltungsbereich ist als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Dazu heißt es „Die Waldflächen sind wegen ihrer ökologischen und sozialen Bedeutung zu erhalten und zu schützen. Eine Vermehrung der Waldflächen in der Region ist insbesondere aus klimatischen und lufthygienischen Gründen im Bereich der Rheinebene, darüber hinaus in den waldarmen Teilen des Kraichgaus und des Baulandes anzustreben.“

Der Stadt Buchen liegt bereits eine Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes Buchen (Odenwald) vor, wonach gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blassenwald II“ keine Bedenken erhoben werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die erforderliche Ersatzaufforstung in etwa zeitgleich angelegt werden soll.

Entsprechende Aufforstungen von insgesamt 2,7 ha wurden bereits durchgeführt (s. Anlage 2; Grünordnungsplan).

Von Seiten des Regionalverbandes bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Insoweit bestehen aus regionalplanerischer Sicht gegen eine Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche keine Bedenken.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Buchen wurde die betroffene Fläche mit aufgenommen und als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen ist am 14.01.2004 genehmigt und am 30.01.2004 rechtmäßig geworden.

Allerdings sind laut Flächennutzungsplan nur 2,1 ha in diesem Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Bereich entlang des Bebauungsplans „Blassenwald II“ ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche außerhalb des Bebauungsplans ausgewiesen.

Nach der jetzigen Planung ist dieser Bereich in die Bebauungsplanung integriert und als private Grünfläche definiert. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Einbeziehung. Ein entsprechendes Änderungsverfahren bezüglich der Flächennutzungsplanung wird eingeleitet.

Die betroffene Fläche liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ (7. Änderung) innerhalb der Erschließungszone.

Insoweit bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Blassenwald II“ keine Bedenken.

3.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Blassenwald II“ sieht vor, Bauflächen im Wohnbereich bauinteressierten Bürgern zur Verfügung zu stellen. Der deutliche Mangel an Wohnbauflächen auf der einen und Flächen in städtischem Eigentum auf der anderen Seite führen zu diesem planerischen Schritt, um eine Weiterentwicklung der einzelnen Stadtteile der Stadt Buchen zu gewährleisten.

Abweichend von der ursprünglichen Planung wird in der jetzigen Planfassung die am westlichen Rand als Waldabstandsfläche gedachte öffentliche Grünfläche als private Grünfläche ausgewiesen, auf der untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig sind. Für die angrenzenden Eigentümer soll dabei die Möglichkeit bestehen, diese Flächen zu erwerben und in ihr Grundstück zu integrieren. Da sich in diesem Bereich weiterhin die Waldabstandsfläche befindet, muss von den Erwerbern der Flächen ein Haftungsausschluss der Stadt Buchen bezüglich möglicher Schäden an Personen oder Sachen unterschrieben werden.

Die Fläche am nördlichen Rand des Baugebietes bleibt als öffentliche Waldabstandsfläche bestehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung steht zweifellos die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Vordergrund. 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 nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, nachdem unter städtebaulichen Gesichtspunkten gerade diese Nutzungsmöglichkeiten Störungen verursachen, die auch im Bereich der angrenzenden Wohngebiete nicht tragbar sind. Damit wird einem wichtigen planerischen Anliegen, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen mit einem möglichst niedrigen Störungsgrad, Rechnung getragen, ohne gleichzeitig die andererseits ebenfalls nicht vorstellbaren absoluten „Ruhebereiche“ eines reinen Wohngebietes anzustreben.

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 anzulegen, 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 wünschenswerten verdichteten Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad einzelner Bauflächen entgegengewirkt. Jedoch sind die früher üblichen, sehr großen Baugrundstücke mit häufig über 10 ar Grundfläche in unserer heutigen Zeit mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden und Natur sicherlich nicht mehr der richtige Weg. Die vorgesehene aufgelockerte, jedoch keineswegs überzogene „Freiflächenplanung“ greift diese Problematik in ausreichendem Umfang auf.

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 Anhanges 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. Diese Festsetzungen gewährleisten zum einen ein höchst mögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen jedoch auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Unter Ziffer 6 des Bebauungsplanes 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. $1,0 \text{ m}^2$ 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 $1,0 \text{ m}$ 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 Schutz von Natur und Landschaft

Nach den Regelungen § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB hinaus zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei wird ganz allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit dem berührten Integritätsinteresse nachgegangen.

Ferner werden Erwägungen darüber angestellt, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsergebnisse sachgemäß bewältigen lassen. Das in § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) normierte Erwägungs- und Kompensationskonzept soll dazu einen steuernden Einfluss auf die Bauleitplanung nehmen. Wird diesen Pflichten weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen hinreichend Rechnung getragen, liegt hierin ein Ermittlungsdefizit. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Um diesen Vorgaben Rechnung zu tragen wird im Bebauungsplanverfahren parallel zum Bebauungsplan ein dazugehöriger qualifizierter und rechtsverbindlicher Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.

Die darin vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Planung zu erwarten sind. Der Grünordnungsplan schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Letztendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe, die ergriffenen Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung und des Ausgleichs in einer Bilanz einander gegenüber. Ziele des Grünordnungsplanes sind dabei u.a.:

- Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für die Baugrundstücke und für den sonstigen Geltungsbereich.
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den bebaubaren Grundstücken und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Vorschläge für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.
- Gestaltungsvorschläge zur Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung und zur Schaffung eines als positiv empfundenen Lebens- und insbesondere Wohnumfeldes für den Menschen.

Der dem Bebauungsplan als Anlage angeschlossene Grünordnungsplan geht dabei zunächst konkret auf den vorhandenen Bestand ein und trifft u.a. Aussagen zu Klima, Wasser, Biotop- und Nutzungsstruktur und dem Landschaftsbild.

In einem weiteren Schritt wird ermittelt und bewertet, inwieweit aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und ihre Kompensation.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Blassenwald II" in Hettingen wurde 1997 von Regioplan Ingenieure GmbH, Heddesheim, der dazugehörige Grünordnungsplan erstellt (REGIOPLAN INGENIEURE 1997), die für die Bewertung des vorhabenbedingten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt in ihrer Grünordnungsplanung für die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen die Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie entwickelten Verfahren angewendet haben, das in den nachfolgenden Ausführungen näher erläutert wird.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Abhandlung von Arbeitsschritten nach einem festgelegten Verfahrensschema. In einer tabellarischen Übersicht werden die Landschaftspotentiale deskriptiv und normativ erfasst und bewertet und den ermittelten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Die Einhaltung der einzelnen Arbeitsschritte (Festlegung des Raums, Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen, Vorschläge zur Vermeidung und Ausgleichbarkeit, Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen ist zwingend einzuhalten. Für die Erfassung, Bewertung und Ermittlung wurde ein Anwendungsmodell entwickelt, dass sowohl für die qualitative als auch für die quantitative Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsermittlung als schematisierte Vorlage dient. Ziel dieses Bewertungsmodell ist es, die Ermittlungsergebnisse nachvollziehbar und transparent zu machen. Bei gleicher Eingriffswirkung sollten verschieden Personen zu gleichartigen Schlussfolgerungen gelangen.

Eingriffsbetrachtung gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie“

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Vorhabensebene und Planung:		Grünordnungsplan	„Blassenwald“	Geltungsbereich 3,4 ha
Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte	Schutzwert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	3,0 ha Wald besond. Bedeutung (Wertstufe 1) 0,35 ha artenreiches Grünland, mäßig gedüngt, allg. Bedeutung (Wertstufe 2)	Beseitigung von Vegetation: Wald 1,4 ha vorher Wertstufe 1 nachher Wertstufe 3; 1,6 ha vorher Wertstufe 1 nachher Wertstufe 2 erhebliche Beeinträchtigungen artenreiches Grünland vorher Wertsstufe 2 nachher Wertsstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließung; Bündelung von Versorgungsleitungen; Versickerung von Oberflächenwasser, Reduzierung von Erdmassenbewegungen; Auflagen bezüglich Emissionen während des Baus, Verwendung umweltfreundlicher Materialien; Bauzeit bzw. Rodungsmaßnahmen außerhalb von Brut- und Vegetationszeiten; Sicherung von Biotopen während der Bauphase; Verzicht auf risikoreiche Bauteile u. Anlagen (Lichtquellen, Glasfassaden) vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen ; (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Wald Für 1,4 ha Kompensation im Verhältnis 1:2 (2,8 ha); Der größere Flächenbedarf (1:2) ergibt sich, weil die Ausprägung des Habitats zeitnah nicht wiederherstellbar ist. Für 1,6 ha Kompensation im Verhältnis 1:1 (1,6 ha). Für 2,6 ha Aufforstung von Laubmischwald auf landwirtschaftlich genutzter Fläche außerhalb des Geltungsbereichs. Auf 0,5 ha Anpflanzung von Hecken als Waldtrauf im Geltungsbereich. Ein vollständiger Ausgleich ist damit nicht erreicht. artenreiches Grünland Kompensation im Verhältnis 1:0,5 (0,2 ha); Auf 0,47 ha Herstellung von artenreichen Magerwiesen auf natürlichen Standorten (Waldtrauf) im Geltungsbereich. Pflege extensiv, keine Düngung, 2-schürige Mahd. Keine erhebliche Beeinträchtigung

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Vorhabensebene und Planung		Grünordnungsplan	"Blassenwald II"	Geltungsbereich 3,4 ha
Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzbauwerk	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Boden	<p>3,0 ha Wald auf Naturboden (Muschelkalk); besond. Bedeutung (Wertstufe 1)</p> <p>0,35 ha artenreiches Grünland auf schwach überprägtem Naturboden, besond. Bedeutung (Wertstufe 1)</p>	<p>Bodenversiegelung, Bodenauf-, abtrag, Bodenverdichtung vorher Wertstufe 1 nachher Wertstufe 3; erhebliche Beeinträchtigungen</p>	<p>Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließung; Lagerung und Einbau getrennt nach Unter- u. Oberboden; kein Einbau standortfremden Bodens; Verzicht auf künstliche Bodenverbesserungsstoffe; Sorgfältige Entsorgung von Baureststoffen; Anpflanzungen zum Schutz vor Erosion; Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen; (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)</p>	<p>Die erforderlichen Flächen werden mit Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; keine erhebliche Beeinträchtigung</p>
Wasser	3,4 ha sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation; besond. Bedeutung (Wertstufe 1)	Bodenversiegelung vorher Wertstufe 1 nachher Wertstufe 3; erhebliche Beeinträchtigung	<p>Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge; Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers in dezentrale Versickerungsflächen über belebten Oberboden; Vermeidung von Biozideintrag und Dünger; weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzbauwerk Boden; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen; (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)</p>	<p>Die erforderlichen Flächen werden mit Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; keine erhebliche Beeinträchtigung</p>

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Vorhabensebene und Planung		Grünordnungsplan	"Bassenwald II"	Geltungsbereich 3,4 ha
Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung; Größe und wert der betroffenen Bereich			
Luft / Klima	3,4 ha wenig beeinträchtigter Bereich; von Bedeutung (Wertstufe 2)	Emissionen von Gasen; Stäuben, Abwärme; Beseitigung und Umbau verdunstungsrelevanter Vegetation; Bodenversiegelung; Errichtung von Lufttauschhindernissen (Bebauung); vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Reduzierung des Schadstoffausstoßes mit Hilfe von Windschutzpflanzungen; Verminde rung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durchhecken- und Wiesenpflanzungen; Fassade- und Dachbegrünungen; Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden; Vermeidung von Bodenversiegelungen; Verminderung der Hinderniswirkung durch optimierte Bebauung und Gebäudestellung; Steigerung des Filter- und Absorptionsvermögens der unbebauten Flächen; Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Die erforderlichen Flächen werden mit den Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; Keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild	3,4 ha sehr wenig beeinträchtigter Bereich; hoher Anteil an naturnahen Biotopen in Verbindung mit naturraumtypischen Bergkuppe; besond. Bedeutung (Wertstufe 1)	Beseitigung und Umbau von Hecken, Ruderalflächen und Grünland; Überformung der Hangsituation durch Bodenauf- und abtrag; Unterbrechung von Sichtverbindungen durch die Bebauung ; Vorher Wertstufe 1 Nachher Wertstufe 2; erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bauhöhe und der Grundfläche auf ein landschaftsverträgliches Maß, Firstrichtung parallel zur Hangneigung. Zurückhaltende Farbgebung der Gebäude; Verwendung regional-typischer Baumaterialien- und Dachformen; Dach- und Fassadenbegrünung; Eingrünung der Gebäude und Gliederung der Freiflächen mit standortheimischen Hecken; Straßenbegleitende Baumreihen; Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Die erforderlichen Flächen werden mit den Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten u. Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; Durch die Umwandlung der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft in Bepflanzung mit standortheimischen Hecken, Streuobstwiesen und Extensivwiesen wird die regionaltypische Ortsrandbegrünung wiederhergestellt; Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Bei einer Auswertung der Standortbewertung, einerseits der Bestands situation und andererseits der im Rahmen des GOP ausgearbeiteten Kompensationsmaßnahmen, ist hinsichtlich des Biotoppotentials folgendes festzustellen.

Entsprechend dem angewendeten Berechnungsmodell Naturschutzfachliche Hinweise ist zum vollständigen Ausgleich insgesamt 4,40 ha Kompensationsflächen herzurichten. Tatsächlich werden insgesamt 3,60 ha Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt (ca. 1,00 ha innerhalb des Geltungsbereichs –öffentliche und private Grünfläche- und ca. 2,60 ha außerhalb des Geltungsbereichs. Es verbleibt demnach rein rechnerisch eine Differenz von ca. 0,80 ha.

Anhand der normativen Bewertung ist demgegenüber festzustellen, dass weitere Faktoren in die Berechnung der Kompensationsflächen in den Abwägungsvorgang einfließen können.

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Blassenwald II" wird im Parallelverfahren der bereits 1971 planfestgestellte Bebauungsplan Gewerbegebiet "Blassenwald" aufgehoben. Der Verzicht auf ca. 2,80 ha Nettobaumfläche und ca. 1,00 ha versiegelte Fläche ist eine Eingriffsminderung, so dass zum vollständigen Ausgleich weniger Flächen als errechnet bereitgestellt werden müssen.
- In der vorliegenden Umwandlungserklärung wird eine Fläche von 1,60 ha zur Er satzaufforstung für verloren gehende Waldfunktionen festgelegt.
- Die privaten Grünflächen können, vorausgesetzt dass sie gemäß den planungs rechtlichen Festsetzungen realisiert werden, mit insgesamt ca. 0,75 ha in die Berechnung einfließen.

Anhand der normativen Bewertung und der Modellrechnung ist zu erkennen, dass die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes rein rechnerisch nicht ausreichen. Durch die Bebauung und durch die Versiegelungen im Geltungsbereich gehen dem Naturhaushalt Flächen für seine Leistungsfähigkeit verloren. Ausgleichsflächen haben die Aufgabe, diese verloren gegangene Leistungsfähigkeit zukünftig mit zu übernehmen. Auf einem Teil dieser Ausgleichsflächen werden die vorgeschlagenen Maßnahmen realisiert. Den restlichen Flächen mit kompensatorischer Wirkung (B – Plan, Aufhebung, private Grünflächen) kann kein mathematisch nachvollziehbarer Wert beigemessen werden.

Es ist daher Bestandteil der Abwägung, den nicht anrechenbaren Maßnahmen einen kompensatorischen Wert beizumessen.

Nach Meinung des Planverfassers weisen die ermittelten Grundlagen darauf hin, dass der Naturhaushalt innerhalb der Gemarkung Hettingen verhältnismäßig gering belastet ist und dass Beeinträchtigungen insbesondere im Hinblick auf die Erholungseignung vermieden werden sollten. Deshalb sollte der Gemeinderat beim Abwägungsvorgang berücksichtigen, dass Eingriffe vollständig ausgeglichen werden, um die momentane Leistungsfähigkeit dauerhaft zu erhalten. Für die Durchführung der geplanten Bebauung "Blassenwald" in Hettingen bedeutet das die Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Empfehlungen.

Ergänzung zum Grünordnungsplan "Blassenwald II"

Der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf "Blassenwald II" hat im Vergleich zu der ursprünglichen Konzeption einige Änderungen erfahren. Im Zusammenhang mit diesen Änderungen sind auch Unstimmigkeiten bei der Erstellung des Grünordnungsplans (GOP) "Blassenwald II" sowie der Übertragung desselben in den Bebauungsplan aufgetreten.

Mit der Bewertung dieser Unstimmigkeiten und um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a BauGB und § 8a BNatSchG in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, hat die Stadt Buchen begleitend zum Bebauungsplan einen ergänzenden Grünordnungsplan durch Frau Dipl. Geoökologin Dr. Karin Jahn, Karlsruhe erarbeiten lassen.

Auf die aufgetretenen Unstimmigkeiten wird im Folgenden kurz eingegangen:

In der neuen Version der zeichnerischen Plandarstellung sind nunmehr die privaten Grünflächen deutlich erkennbar (s. Anlage 1): Es handelt sich zum einen um den annähernd 30 m breiten und 325 m langen Waldabstandsstreifen zwischen Baugrundstücken und Wald im Westen des Neubaugebietes. Zum anderen ist eine nahezu quadratische, ca. 600 m² große Fläche im Nordosten des Gebietes als private Grünfläche vorgesehen. Die erstgenannte Fläche war ursprünglich zur Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Anlage eines naturnahen Waldtraufs mit Gebüschen und Magerasen) vorgesehen. Durch die Nutzung als private Grünfläche entsteht daher zunächst ein Kompensationsdefizit, das in dem ergänzenden Grünordnungsplan berücksichtigt wird.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurden offensichtlich die Kompensationsfaktoren für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ verwechselt. Nach dem niedersächsischen Bewertungsverfahren muss, wie im vorliegenden Fall, bei Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1) im Verhältnis 1 : 0,5, für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge bzw. 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbelege ausgeglichen werden. Zusätzlich darf die Kompensation für das Schutzgut Boden nicht auf derselben Fläche erfolgen wie für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“. Die Berechnung von Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen wurde korrigiert.

Im GOP wird an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass eine vollständige Kompensation rechnerisch nicht nachgewiesen werden kann. Es handelt sich dabei um Kompensationsdefizite beim Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ und beim Schutzgut „Boden“. Bei den anderen Schutzgütern sowie dem forstrechtlichen Ausgleich verbleiben laut GOP keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für eine vollständige Kompensation auch bei den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ müssten deshalb laut GOP mathematisch weniger leicht fassbare Maßnahmen, wie Hausgärten und Straßenbegleitgrün sowie der Verzicht auf die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Blassenwald“, in die Abwägung miteinbezogen werden.

Der gewählte Ansatz des ergänzenden Grünordnungsplans weist nun allen bestehenden und geplanten Biotoptypen konkrete Wertstufen zu, wodurch sie für die Berechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz fassbar werden. Durch die Verrechenbarkeit des Eingriffsverzichtes im Zusammenhang mit der Aufhebung des bereits genehmigten Bebauungsplans Gewerbegebiet „Blassenwald“ und dem Kompensationsbedarf des neuen Bebauungsplans „Blassenwald II“ verbleibt ein vergleichsweise kleiner Kompensationsbedarf, der auf internen Flächen ausgeglichen werden kann.

Wie oben erwähnt, wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz offensichtlich die Kompensationsfaktoren für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ verwechselt. Nach dem niedersächsischen Bewertungsverfahren muss der Ausgleich für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ im Verhältnis 1:1 erfolgen. Dies wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.

Aufgrund der Verrechenbarkeit des Eingriffsverzichtes durch die Aufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Blassenwald“ mit dem im Rahmen des Bebauungsplans „Bla-

senwald II“ entstehenden Kompensationsbedarfs verbleibt nach Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen und des bereits erfolgten forstlichen Ausgleichs kein Kompensationsdefizit, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müsste. Eine Konkretisierung externer Kompensationsmaßnahmen ist somit hinfällig.

Ermittlung des tatsächlichen Kompensationsbedarfs unter Berücksichtigung der Aufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Blassenwald"

Der zunächst verbleibende Kompensationsbedarf entsteht durch die Realisierung des Wohnbaugebiets "Blassenwald II" mit

- einer Gesamtfläche von ca. 3,37 ha
- ca. 1,66 ha Gesamtbauplatzfläche
- einer Grundflächenzahl von 0,35
- einer Geschoßflächenzahl von 0,6
- ca. 0,38 ha öffentliche Verkehrsfläche und
- ca. 0,97 ha für grünordnerische Maßnahmen.

Hieraus ergibt sich überschlägig eine Flächenversiegelung von

- 0,58 ha überbaubare Fläche auf Baugrundstücken ($1,66 \text{ ha} \times 0,35$)
 - 0,40 ha zusätzlich versiegelte Privatfläche (entspricht ca. 70 % der überbaubaren Fläche)
 - 0,38 ha öffentliche Verkehrsfläche
- = 1,36 ha Flächenversiegelung.

Dieser Flächenversiegelung im Zuge des Wohngebiets "Blassenwald II" steht als Eingriffsminderung der Verzicht auf das seit 1971 genehmigte Gewerbegebiet "Blassenwald" mit

- einer Gesamtfläche von ca. 3,40 ha
- ca. 2,95 ha Gesamtbauplatzfläche
- einer Grundflächenzahl von 0,7
- einer Geschoßflächenzahl von 0,7 und
- ca. 1,2 ha für grünordnerische Maßnahmen.
- zzgl. überschlägig 0,4 ha öffentliche Verkehrsfläche (entspricht ca. 10% der Gesamtfläche)

gegenüber.

Hieraus ergibt sich für das ursprünglich geplante Gewerbegebiet Basse eine überschlägige Flächenversiegelung von

- 2,07 ha überbaubare Fläche auf Baugrundstücken
- 0,46 ha zusätzlich versiegelte Privatfläche (überschlägig berechnet, entspricht ca. 50 % der nicht überbaubaren Fläche)
- 0,4 ha öffentliche Verkehrsfläche

= 2,93 ha Flächenversiegelung.

D.h. bei Realisierung des Gewerbegebiets "Blassenwald" wäre die Flächenversiegelung mehr als doppelt so groß gewesen wie nun durch das Wohngebiet "Blassenwald II". Ent-

sprechendes gilt für die Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Aufgrund der Eingriffsminderung durch die Aufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Blassenwald" verbleibt daher bei Verrechnung mit dem ermittelten Kompensationsbedarf kein Kompensationsdefizit für den gemäß Bebauungsplan bzw. GOP "Blassenwald II" ermittelten Eingriff. Theoretisch könnte man hier bei der Realisierung des Bebauungsplans "Blassenwald II" aufgrund der Aufhebung des alten Bebauungsplans und den damit verbundenen Verzicht auf einen stärkeren Eingriff sogar von einer Überkompensation sprechen.

Da sich das Plangebiet Gewerbegebiet "Blasseenwald" aber komplett im Kiefernwald befand, wird trotz des rechnerisch nicht vorhandenen Kompensationsdefizits empfohlen, den im Zuge des Wohngebiets Blassenwald II entstehenden Eingriff auf Grünland (0,2 ha Versiegelung auf der artenreichen Fettwiese im Osten des Plangebiets) dennoch zu kompensieren. Es wird daher empfohlen, auf beiden Grünflächen am Nordrand des Wohngebiets "Blassenwald II" nicht nur einen naturnahen Waldtrauf zu gestalten, sondern auf etwa der Hälfte der Fläche (ca. 0,14 ha) einen artenreichen Magerrasen anzulegen, wodurch auf der Fläche des theoretisch vorhandenen Gewerbegebiets ein aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertiger Grünlandtyp geschaffen wird, als es die artenreiche Fettwiese im Osten des Plangebiets derzeit darstellt.

Unter Berücksichtigung der im Wohngebiet "Blassenwald II" vorgesehenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie unter Anrechnung des Eingriffsverzichts durch Aufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Blasseenwald" sind die im Rahmen des Bebauungsplans "Blassenwald II" zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft damit vollständig kompensiert. Der notwendige forstliche Ausgleich wurde bereits realisiert.

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:

$$20.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,52 (\text{GRZ} + \text{max. } 50\%) \quad = \quad \underline{\underline{10.400 \text{ m}^2}}$$

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 äußere Erschließung des Baugebietes geschieht über die L522, Jahnstraße, Alte Buchener Straße sowie der Haupterschließungsstraße "Am Blassenrain" des angrenzenden Baugebietes "Blasse". Die Haupterschließungsstraße ("Am Blassenwald") in Nord – Süd Richtung erfolgt auf einem ehemaligen Feldweg und wird am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet, der es auch größeren Fahrzeugen wie z. B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden.

Die Haupterschließungsstraße "Am Blassenwald" sowie die Stichstraßen werden dabei in der jetzigen Planfassung abweichend von der ursprünglichen Planung als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung nach § 9 Abs. Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die lichte Breite der Haupterschließungsstraße beträgt dabei 5,00 m, die der Stichstraßen 4,30 m. Entlang der Haupterschließungsstraße "Am Blassenwald" wird auf der westlichen Straßenseite ein Gehweg verwirklicht. Außerdem werden im nördlichen Teil der Haupterschließungsstraße insgesamt drei Einengungen auf beiden Seiten eingeplant, die die Geschwindigkeit der Fahrzeuge verringern sollen.

Die erste der sechs Stichstraßen mündet in einen Grasweg, der an der Westseite entlang der privaten Grünflächen bis zur öffentlichen Waldabstandsfläche auf der Nordseite des Baugebietes in 3 m Breite entlangläuft.

7.1 Kanal und Wasser

Das Baugebiet kann 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 Berücksich-

tigung 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. (Schütt Höhe 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 Umweltschutzzamt 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.

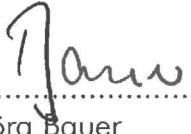
8. Daten zum Baugebiet "Blassenwald II"

Gesamtfläche	ca. 3,37 ha
Wohnbaugrundstücksfläche	ca. 2,00 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,42 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,20 ha
Private Grünfläche	ca. 0,75 ha

Buchen, den 11.11.2005


.....
Dr. Hauck
Beigeordneter




.....
Jörg Bauer
Stadtinspektor