



1. Änderung des Bebauungsplans “I4 - Pfaffenpfad”, Stadt Buchen

Anlage 4 I

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Der B-Plan „J4 – Pfaffenpfad“, der seit 1986 rechtskräftig ist, weist das gesamte Bebauungsplangebiet Pfaffenpfad als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO aus und wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der seinerseits dem Zielen der Landesplanung und Raumordnung Rechnung. Grund der Aufstellung des Bebauungsplans waren sowohl die Sicherung vorhandener als auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Mittelbereich Buchen.

Nach Art der baulichen Nutzung ist in dem gesamten Bebauungsplangebiet ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen, um darin Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes unterzubringen, die vor allem aufgrund ihrer Größe in anderen Gebieten unzulässig sind und eine eher städtische Infrastruktur voraussetzen.

Der ursprüngliche Planungsgedanke bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans war insbesondere die Sicherung der vorhandenen bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze für den Mittelbereich Buchen.

Die Firma Dieter Weiss GmbH u. Co. KG befindet sich bereits seit dem Jahr 1981 an ihrem Standort im Baugebiet „I4-Pfaffenpfad“ in Buchen. Nachdem durch den Erwerb neuer Maschinen die Kapazitäten der vorhandenen Produktionshallen ausgeschöpft sind, beabsichtigt die Firma Weiss eine deutliche Erweiterung der Produktionsstätten in Buchen. Der Stadt Buchen liegt ein entsprechender Bauantrag vor, der im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 10. Oktober 2007 bereits behandelt wurde.

Durch den Neubau einer „Produktionshalle 4“ auf Grundstück Flst. Nr. 11408/9, Gemarkung Buchen sowie durch weitere, in Zukunft geplante Bürogebäude und Produktionshallen können die Festsetzungen des Bebauungsplans „I4-Pfaffenpfad“, insbesondere die Festsetzung bezüglich der Baugrenze, nicht eingehalten werden.

Außerdem ist es durch die geplante Erweiterung erforderlich, ein Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche („Röntgenstraße“) aufzugeben bzw. strassenrechtlich zu entwidmen. Dieses Teilstück soll vollkommen in das Firmengelände integriert und die Auffahrt zur „Röntgenstraße“ um ca. 280 m nach Norden verlegt werden. Insoweit ist eine Änderung des Bauungsplans „I4-Pfaffenpfad“, Gemarkung Buchen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „I4-Pfaffenpfad“, Gemarkung Buchen einschließlich örtlicher Bauvorschriften gefasst.

Im Rahmen einer Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die am 15. Oktober 2007 im Bürgersaal des Alten Rathauses in Buchen stattfand, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Gesamtkonzeption näher vorgestellt und erläutert. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eröffnet, sich zur Planung zu äußern und diese mit der Verwaltung zu erörtern.

Seitens der Öffentlichkeit sind bei diesem Beteiligungstermin keine Einwendungen gegen die Planung geltend gemacht worden. Dies gilt sinngemäß auch für einen weiteren Termin vor Ort, wo mit unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern die konkrete Frage ihrer Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück erörtert wurde.

Weitere Gespräche mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis -Untere Bau-rechtsbehörde- sowie Trägern öffentlicher Belange sind im Übrigen ebenfalls positiv verlaufen.

1.2 Lage und Topographie

Das Industriegebiet „J4 - Pfaffenpfad“ befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Buchen, unmittelbar östlich der Bundesstraße B 27.

Der ca. 4,0 ha große Änderungsbereich befindet sich im Westen des Bebauungsplangebiets und umfasst die Flurstücke 11408, 11408/6, 11408/9, 11408/10, 11408/12 sowie 11409/Teil („Röntgenstraße“), Gemarkung Buchen, und erstreckt sich von der B 27 im Westen über die Röntgenstraße bis zur Siemensstraße im Osten. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 250 m, die West-Ost-Ausdehnung maximal 275 m. Im Süden des Änderungsbereichs sind bereits Gebäude der Fa. Weiss vorhanden. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist derzeit noch unbebaut.

Der Änderungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 355 – 370 m über NN und fällt in Richtung Südosten ab.

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 Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt; z. T. werden die bereits in den bestehenden B-Plan „J4 – Pfaffenpfad“ integrierten, jedoch noch nicht überbauten Flächen noch als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum dargestellt. Die angrenzende B 27 ist als Straße für den großräumigen Verkehr klassifiziert.

b) Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (FNP 2013) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan geht für die Stadt Buchen von einem Defizit von 600 Arbeitsplätzen aus. Der Ausbau der Firma Weiss, durch den ca. 150 neue Arbeitsplätze geschaffen werden, trägt dazu bei, dieses Defizit deutlich zu reduzieren.

c) Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans „J4 – Pfaffenpfad“ wird im Landschaftsplan (Stadt Buchen 1998) als bestehende Baufläche für Gewerbe / Industrie dargestellt. Den im Osten der Stadt Buchen gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten wird im Landschaftsplan eine geringe ökologische Wertigkeit zugewiesen. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird eine stärkere Durchgrünung des Gebiets empfohlen.

d) Naturpark Neckartal-Odenwald

Der nördliche Teil des Plangebiets „J4 – Pfaffenpfad“ befindet sich innerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald. Das engere Plangebiet kommt jedoch südlich außerhalb des Naturparks zu liegen (Stadt Buchen 1998).

e) Natura 2000-Gebiete

Durch die Bebauungsplanänderung ist kein Natura 2000-Gebiet betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet und FFH-Teilgebiet „Lappen bei Walldürn“ liegt ca. 2 km nordöstlich des Plangebiets. Auch Fernwirkungen, die sich negativ auf das Natura 2000-Gebiet auswirken könnten, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen, wie z. B. § 32-Biotope, Landschafts-, Natur- bzw. Wasserschutzgebiete oder Naturdenkmäler, sind im weiteren Plangebiet nicht vorhanden (Stadt Buchen 1998, RUN 1994). Das Bödigheimer Tal südlich des wei-

teren Plangebiets ist im Landschaftsplan (Stadt Buchen 1998) als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dort befinden sich auch § 32-Biotope (Schilfstreifen, Hecken).

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:

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ sieht vor, Bauflächen im gewerblichen, industriellen Bereich bauinteressierten Firmen bzw. Bürgern zur Verfügung zu stellen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wurde ein ungegliedertes GI-Gebiet festgesetzt um darin Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes aller Art unterbringen zu können, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

Sie geht davon aus, dass es sich dabei nicht um Betriebe handelt, die wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung in den anderen Baugebieten unzulässig sind, sondern es sich um überwiegend Großbetriebe handelt, die eine mehr städtische Infrastruktur voraussetzen und auch über ein ausreichendes Arbeitnehmerpotential verfügen. Da in herkömmlichen Industriegebieten auch solche Betriebe zulässig sind, die sich auf das Umfeld sehr negativ auswirken können und mit unzumutbaren Lärmimmissionen verbunden sind, musste die Stadt zum Schutze ihrer Wohnbevölkerung in einem näheren Wohngebiet eine einschränkende Festsetzung treffen, die vorsieht, dass an einer festgesetzten Grenze nicht der nach DIN 18005 – Bl. 1 – Schallschutz im Städtebau – allgemein zulässige Wert, sondern nur ein abgeminderter Wert anlangen darf. Die Stadt ist bei der DB/A - Wertfestsetzung, davon ausgegangen, dass es nicht bereits im Gebiet sinnvoll und zweckmäßig ist, eine Gliederung festzusetzen, sondern es den Unternehmen überlassen ist wie sie die möglicherweise im Betrieb auftretenden höheren Immissionen betriebsintern mit baulichen oder technischen Maßnahmen abbauen, auch um so einem technisch fortschreitenden wissenschaftlichen Erkenntnisstand nicht den Weg zu versperren.

Bei der Festsetzung von 56 DB/a hat sie zugrunde gelegt, dass sich die Lärmessgrenze durchschnittlich 400 Meter von der schützenwerten Nutzung entfernt befindet und der Wohnbevölkerung nicht mehr als 50 DB/a in der Nacht zugemutet werden kann (nach VG-Urteilen der noch zumutbare Lärmbelästigungsgrad zur Nachtzeit, ab dem die Gesundheitsgefährdung beginnt).

Die Lärmessgrenze wurde an der B 27 (neu vermessene Grundstücksgrenze) festgesetzt, weil hier u.U. durch Schallüberlagerungen aus anderen Bereichen am besten die Belastung aus dem Gebiet selbst und die Überlagerung festgestellt werden kann.

Eine Begrenzung der zulässigen oder unzulässigen Schadstoffe aus den Betrieben wurde nicht festgesetzt, weil der Stadtrat davon ausgeht, dass dies mit den zunehmenden Anforderungen an die Betriebe, resultierend aus dem BISCHG. abgedeckt wird und von den Fachbehörden im Rahmen der Genehmigungen zu prüfen und zu überwachen ist, was letztlich auch einmal zur Anwendung des § 15 BauN-VO führen kann. Die Stadt wird sich bemühen im Rahmen der Ansiedlungsvereinbarungen unter Zuhilfenahme der Förderungsmöglichkeiten aber letztgenannte Betriebe überhaupt nicht zur Ansiedlung zu bewegen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wurde festgesetzt um die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu gefährden. Ihr wurden einengend Festsetzungen zur baulichen Höhenabfolge zugeordnet, um zu verhindern, dass je nach bestehendem Abstand zu hohe bzw. zu relativ niedrige Gebäude nebeneinander entstehen können.

Diese Festsetzungen sollen verhindern, dass Flachdachgebäude das Stadtbild überragen, wie es auch im Neckar-Odenwald-Kreis in einzelnen Gemeinden leider festgestellt werden kann. Die Höhendifferenzierung von Traufen- und Firsthöhen soll gleichzeitig ein Anreiz sein, dass der Unternehmer, der dem geneigten Dach den Vorzug gibt, auch mehr bauliche Höhe gewinnen darf. Entsprechend kann das Steildach eine größere Höhe erreichen, als beispielsweise das Flachdach, für das die Traufenhöhe die Höhenabfolge-Obergrenze darstellt.

b) Grund- und Geschossflächenzahlen,

Im Änderungsbereich ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 vorgesehen. Die entspricht dem in der BauNVO genannten Höchstwert für eine Industriegebietsausweisung.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht verständlicherweise bei einer Nutzungserweiterung auch eine Neufestlegung der Baugrenzen einher. Diese wurden so konzipiert, dass das im Ausgangsplan festgelegte städtebauliche Ordnungskonzept erhalten bleibt, gleichzeitig jedoch auch ausreichende Möglichkeiten und Gestaltungsspielräume für den Bauherrn vorliegen.

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 Verfahrens-

vorschriften. 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.

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 „I4-Pfaffenpfad“, Gemarkung Buchen und ist unter Begründung Teil II dem Bebauungsplan beigefügt.

5.1 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

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

6.0 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG)

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.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung des Änderungsbereiches als Industriegebiet ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die wurde bei dem vorzeitigen Behördentermin am 15.10.2007 mit der Unteren Naturschutzbe-

hörde so vereinbart. Weitere Ausführungen zu dieser Problematik finden sich auch im Umweltbericht zur Begründung.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung /Wegfall von Verkehrsflächen

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

Die nunmehr vorgesehene Planung geht außerdem davon aus, einen im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen ca. 280 m langen von Anfang Flst. Nr. 11408/8 bis Flst. Nr. 11401 reichenden Teilabschnitt der „Röntgenstraße“ entfallen zu lassen. Als Ersatz für dieses entfallene Teilstück soll zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 11408/9 und 11400/2 in Fortführung des Grundstückes Flst. Nr. 11408/10 eine ca. 160 m lange, 6 m breite Querspange von der „Siemensstraße“ auf die „Röntgenstraße“ verwirklicht werden.

Üblicherweise geschieht die Einziehung einer öffentlichen Straße über die Regelung des § 7 Abs. 1 Straßengesetz, wonach eine Straße eingezogen werden kann, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Einziehung erforderlich machen. Im vorliegenden Fall soll die Einziehung jedoch auf Grund eines anderen förmlichen Verfahrens (§ 7 Abs. 5 Straßengesetz) erfolgen, zu denen zweifellos ein Bebauungsplanverfahren zu rechnen ist. Die Rechtswirkungen erzeugende Regelung erfolgt insoweit durch den Bebauungsplan und unterliegt daher sowohl in formeller als auch materieller Hinsicht dem Recht der Bauleitplanung.

Der Plangeber ist insoweit natürlich nicht frei von rechtlichen Bindungen, wenn er eine Straße dem öffentlichen Verkehr entzieht. Er hat vielmehr u.a. rechtliche Bebauungsplanvorgaben zu beachten und dabei insbesondere den Anforderungen zu genügen, mit denen § 1 Abs. 6 BauGB den Planungsfreiraum der Gemeinde eingrenzt. Entscheidend kommt es danach darauf an, ob alle für und gegen die Einziehung des Straßenabschnitts sprechenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Vor diesem Hintergrund wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein entsprechender Termin mit den Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurde, am 16.10.2007 im Besprechungszimmer des Bürgermeisters der Stadt Buchen durchgeführt. Bei diesem Termin wurden die Teilnehmer zur Äußerung von Bedenken und Anregungen zu der Planung aufgefordert. Da mit der geplanten Querspange von der „Siemensstraße“ zur „Röntgenstraße“ ein adäquater Ersatz für den Wegfall des genannten Teilstücks gefunden wurde, bestanden von Seiten der beteiligten Behörden gegen den vorgelegten Planentwurf keine Bedenken.

In diesem Zusammenhang wurde am gleichen Tag im Besprechungszimmer des „Alten Rathauses“ eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Bei dieser Veranstaltung wurden ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Insoweit wurden bereits im Vorfeld der Planung die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

7.1 Kanal und Wasser

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

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

7.2 Stromversorgung und Beleuchtung

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

7.3 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorher unbefestigter Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Erhöhte Oberflächenwasserabflüsse (und dadurch Hochwasserspitzen) sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind häufig die Folge. Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur abzumildern, ist es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

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

7.4 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.

Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. (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 hervor-

gerufen 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 "I4 - Pfaffenpfad"

Änderungsbereich	ca. 39.320 m ²
Gewerbegrundstücksfläche	ca. 37.630 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.340 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 350 m ²
Private Grünfläche	---

Buchen, den 14. Februar 2008

Dr. Hauck
Beigeordneter



Jörg Bauer
Stadtoboberinspektor