

B E G R Ü N D U N G mit Umweltbericht

gemäß BauGB § 9 Abs. 8 und § 2a in Verbindung mit Anlage 1

2. Bebauungsplanänderung

„V a – Himmelreich/Langenhecken“
in der Stadt Buchen, Gemarkung Hainstadt,
Flurstück 657, 657/1, 657/2, 657/3



Auftragnehmer:

Mailänder Consult GmbH
Maythstraße 13
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 932 80 - 00 Fax - 10

Änderung BEBAUUNGSPLAN

„V a – Himmelreich/Langenhecken“

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) _____ 24.02.2014

Öffentliche Bekanntmachung _____ 10.03.2014

Auslegungsbeschluss _____ 24.02.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit: Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) __ 18.03. bis einschl. 22.04.2014

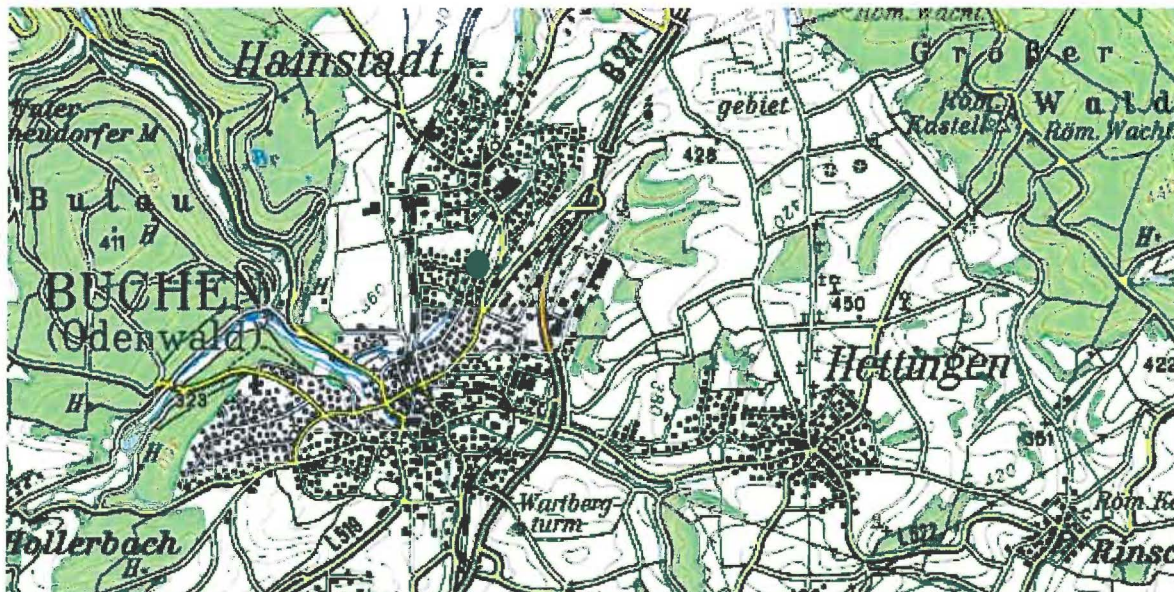
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2 BauGB) _____

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____

Bekanntmachung / Inkrafttreten _____

Übersichtslageplan:



BEGRÜNDUNG zur Änderung BEBAUUNGSPLAN „V a – Himmelreich/Langenhecken“

Teil 1: Städtebau

Teil 2: Umweltbericht mit landespflegerischem Planungsbeitrag

Inhaltsverzeichnis Teil 1: Städtebau

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1	Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Festlegung des Geltungsbereiches	5
1.3	Gegenwärtige Grundstücksnutzungen	7
2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan	8
2.1	Landesentwicklungsplan 2002 / Regionalplan 1994	8
2.2	Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes	8
2.3	Bestehende Bebauungspläne	9
3	Beschreibung des Vorhabens im Plangebiet	10
4	Abwägung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	11
4.1	Städtebauliche Konzeption	11
4.2	Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	12
4.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise	14
4.4	Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan	15
4.5	Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg	15

5	Auswirkung der Planungen auf weitere städtebauliche Belange	17
6	Kurzfassung des Umweltberichtes	17
7	Planverfahren und Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes „V a – Himmelreich/Langenhecken“	21
8	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	22
Anlage: Ermittlung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl		22

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat am 24.02.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „V a –Himmelreich/Langenhecken“ in Buchen, gemäß § 2 BauGB für die Flurstücke 657, 657/1, 657/2 und 657/3 beschlossen. Das Verfahren wird nach §13 a BauGB durchgeführt.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung

Bereits im Jahr 2010 hat sich der Ausschuss für Technik und Umwelt mit einer Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen auf Grundstück Flst. Nr. 657, Gemarkung Hainstadt („Abt-Keller-Straße“ – Buchen) befasst. In der Vorlage war damals unter anderem folgendes ausgeführt:

„ (...) Das geplante Baugrundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben. Der betroffene Bereich ist nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchen als Grünfläche ausgewiesen und befindet sich nach dem dazugehörigen Landschaftsplan in einer Grünzäsur. Auf dem Grundstück selbst befinden sich Obstbäume.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung am „Unteren Hainstadt Weg“ z.B. auf Grundstück Flst. Nr. 656, Gemarkung Hainstadt kann bei der geplanten Bebauung von einer städtebaulich durchaus sinnvollen Abrundung ausgegangen werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund eines Schreibens der Stadt Buchen vom 05.11.1980 an den Eigentümer der Grundstücke 657/1, 657/2 und 657/3, Gemarkung Hainstadt in dem davon die Rede ist, „dass mögliche künftige Bauanträge bzw. Bauvoranfragen positiv behandelt werden, wenn sich die darin beabsichtigte Bebauung an die vorhandene Bebauung anschließt, entsprechend einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Die Erschließung ist nach der Einverständniserklärung des genannten Eigentümers ebenfalls gesichert. (...)“

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung der Flurstücke im Sinne einer Abrundung zu schaffen.

1.2 Festlegung des Geltungsbereiches

Der bestehende Bebauungsplan V a – Himmelreich/Langenhecken wird um die Flurstücke 657, 657/1, 657/2 und 657/3 erweitert und schließt ihn im Norden neu ab. Somit wird der bestehende Bebauungsplan um diese Erweiterung geändert bzw. ergänzt.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes befindet sich südlich zur Kernstadt Buchen in der Gemarkung Hainstadt westlich der Kreisstraße K 3968. Die Flurstücke schließen sich nördlich an

den Wendehammer der Abt-Keller-Straße an und führen diese zur Erschließung von drei Baugrundstücken fort.

Die Erweiterung hat eine rechteckige Ausdehnung und eine Größe von ca. 3.790 m². Die Flächen der einzelnen Grundstücke betragen:

- Flurstück 657 ca. 1.895 m²
- Flurstück 657/1 ca. 855 m²
- Flurstück 657/2 ca. 897 m²
- Flurstück 657/3 ca. 143 m²

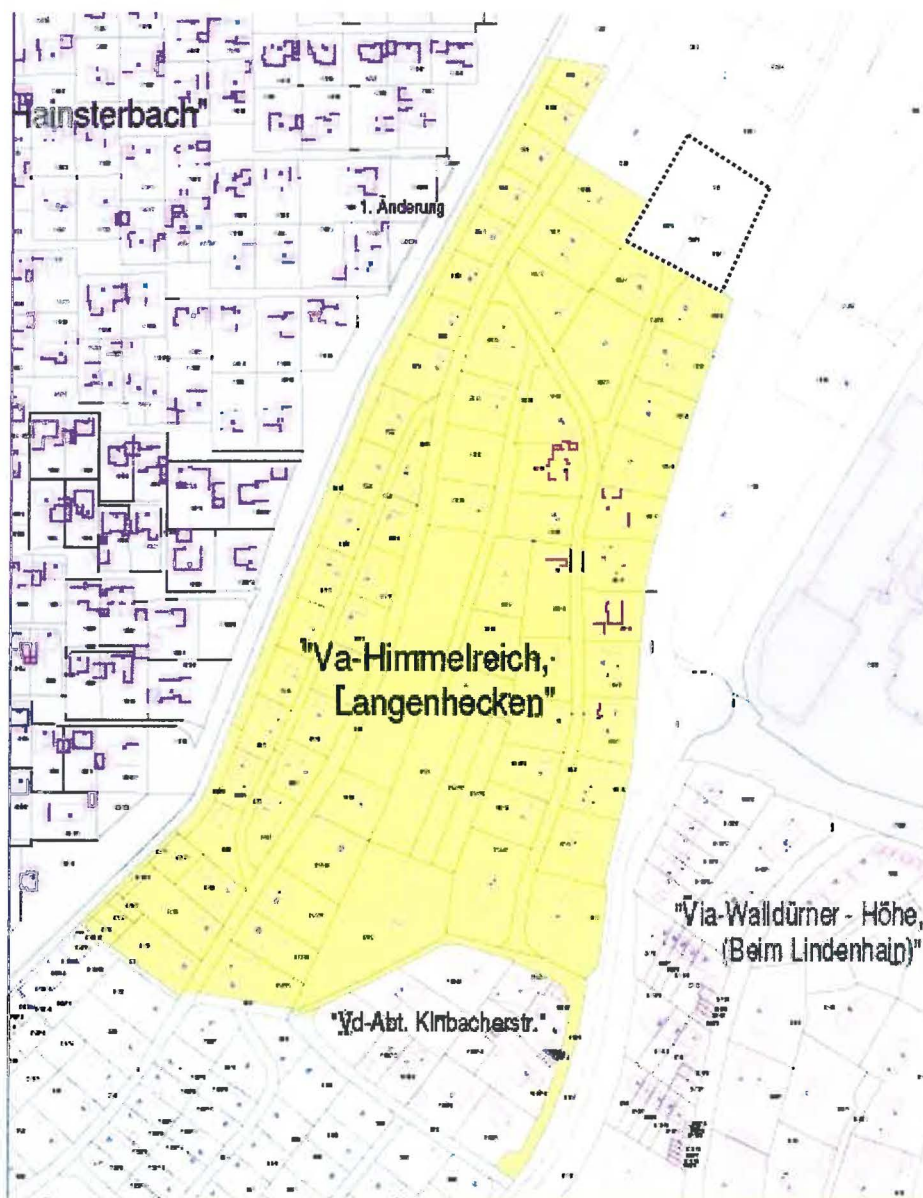


Abbildung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „V a – Himmelreich/Langenhecken“ mit Erweiterung im Norden

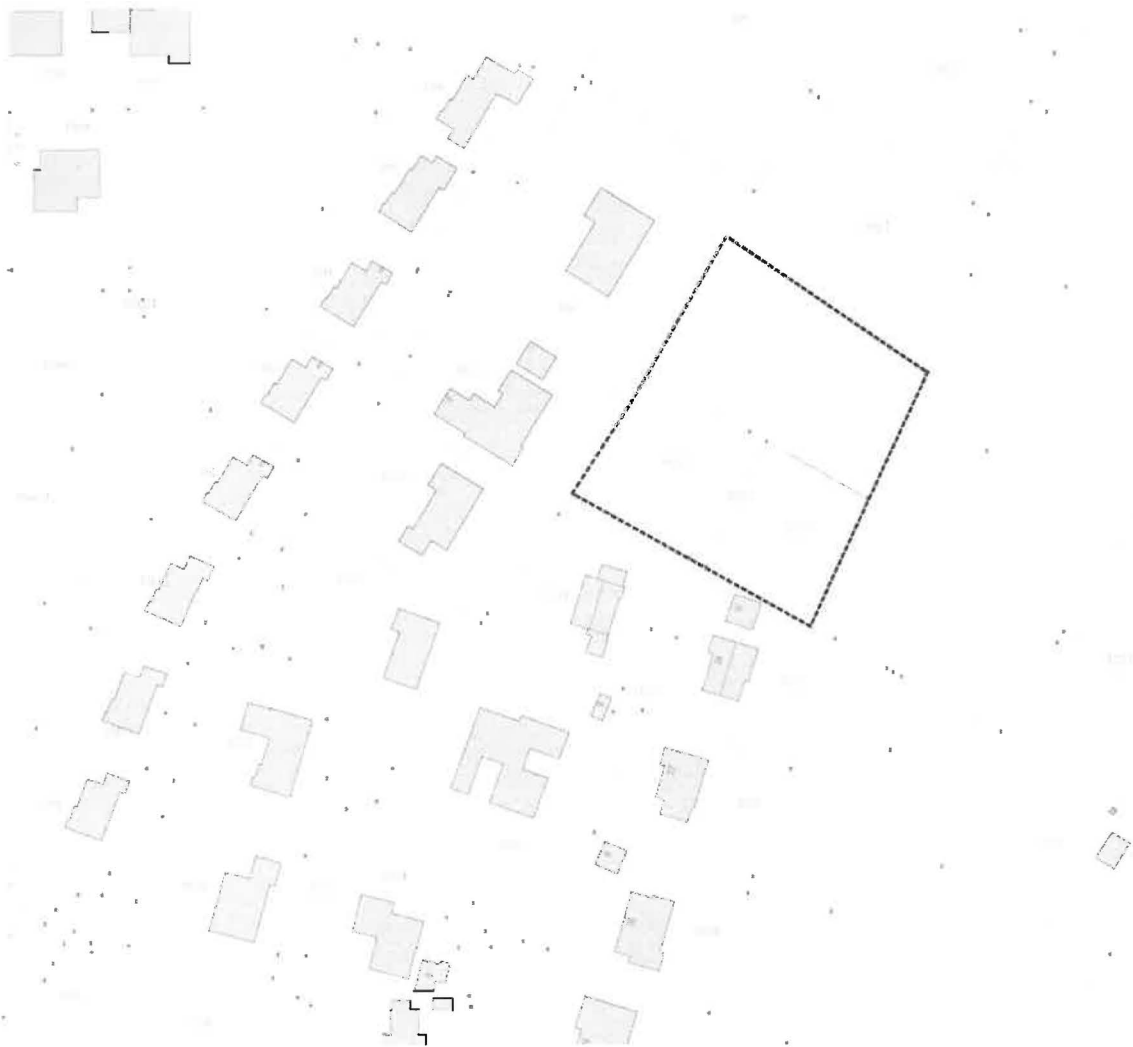


Abbildung:

Erweiterung des Geltungsbereiches Bebauungsplan „V a – Himmelreich/Langenhecken“

1.3 Gegenwärtige Grundstücksnutzungen

Die Flurstücke 657, 657/1, 657/2 und 657/3 sind unbebaut. Auf den Grundstücken selbst befinden sich zahlreiche Obstbäume.

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

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 / Regionalplan 1994

Die Stadt Buchen liegt im ländlichen Raum der Region Unterer Neckar auf der Landesentwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/ Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldüren/ Hardheim (Tauberbischofsheim) und gehört zum Neckar-Odenwald-Kreis.

Im Landesentwicklungsplan (WMBW 2002) ist Buchen als Mittelzentrum klassifiziert und gemäß Regionalplan (RUN 1994) als Schwerpunkt für Wohn- und Gewerbebebauung ausgewiesen.

Der derzeit noch rechtskräftige Regionalplan (RUN 1994) stellt den Bereich der Bebauungsplanerweiterung als „sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“ dar. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „V a – Himmelreich/Langenhecken“ ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die südlich angrenzende vorhandene Bebauung als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird als Landwirtschaftsfläche dargestellt .

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Buchen (Odenwald) (STADT BUCHEN 1998), der zugleich die Darstellungen des Flächennutzungsplans beinhaltet, zeigt die Erweiterung gleichzeitig als Teil einer Grünzäsur zwischen der Kernstadt Buchen und dem nördlich des Plangebiets gelegenen Ortsteil Hainstadt.

Eine Siedlungserweiterung, die die zwischen Buchen und Hainstadt gelegenen Landwirtschaftsflächen in Anspruch nimmt, wird gemäß Landschaftsplan als „konfliktreiche Siedlungserweiterung“ bewertet.

Die Erweiterung des Bebauungsplans „V a – Himmelreich/Langenhecken“ um die drei Baugrundstücke des engeren Plangebiets reicht dabei jedoch nicht über die bereits vorhandene Bebauung in der westlich angrenzenden Langenheckenweg hinaus, sondern stellt einen Abschluss des Bebauungsplans „V a – Himmelreich/Langenhecken“ nach Norden dar.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „V a – Himmelreich/Langenhecken“ wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird von der Stadt Buchen im Anschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

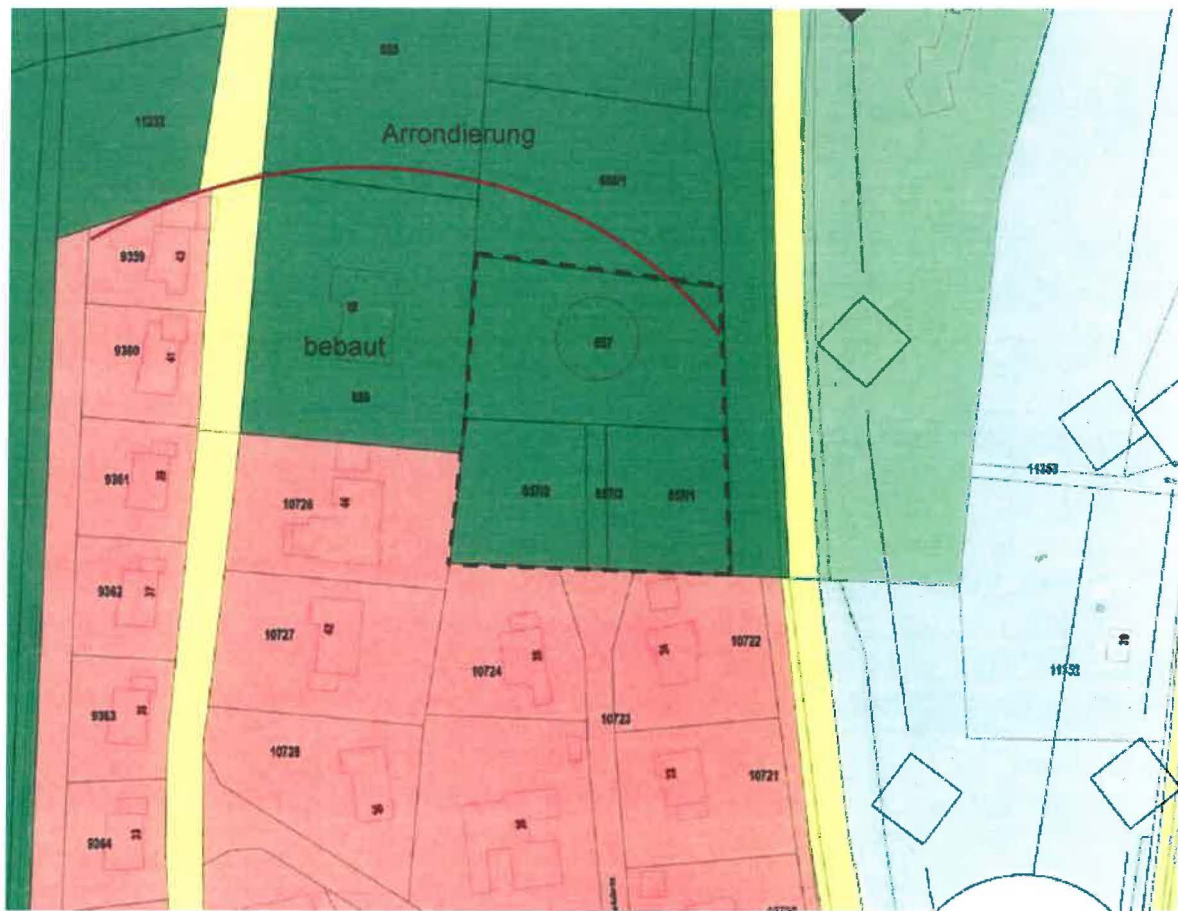


Abbildung:

Auszug des Flächennutzungsplanes mit Erweiterung des Geltungsbereiches Bebauungsplan „V a – Himmelreich/Langenhecken“

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Die hier betrachteten Flurstücke 657, 657/1, 657/2 und 657/3 erweitern den bestehenden Bebauungsplan „V a – Himmelreich/Langenhecken“ von 1962 nach Norden.

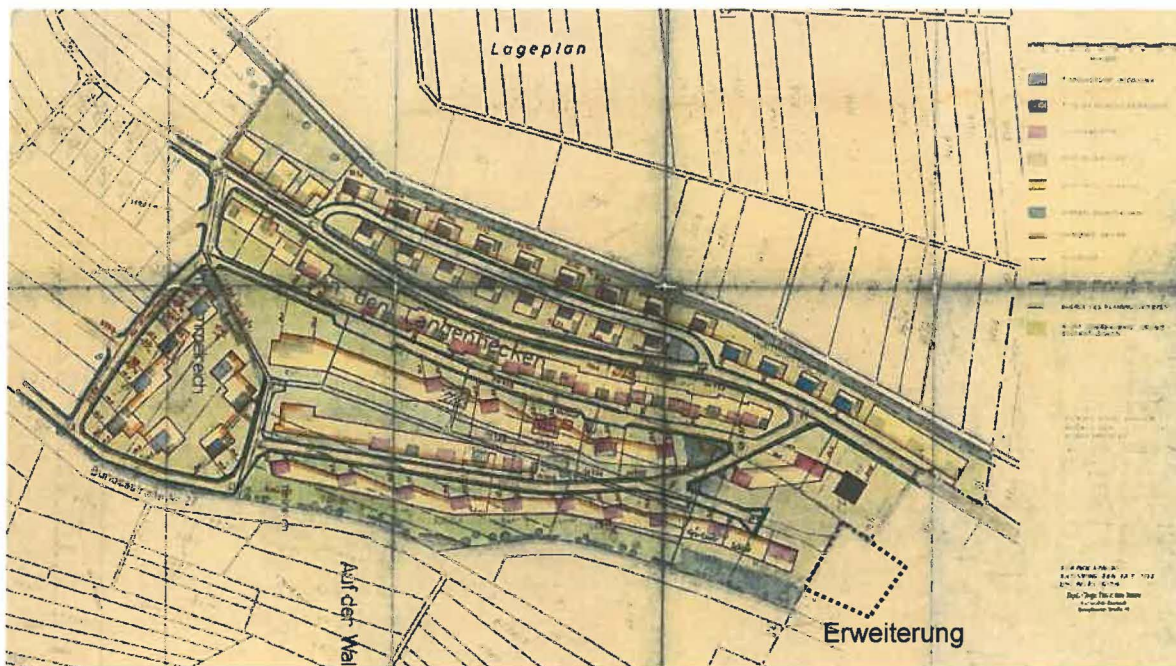


Abbildung:

Bestehender Bebauungsplan „V a – Himmelreich/Langenhecken“ von 1962 mit Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden

3 Beschreibung des Vorhabens im Plangebiet

Gegenstand der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von drei Flurstücken. Die geplante Bebauung soll in einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der vorhandenen Bebauung nach Norden abschließen.

Die Nutzung der zukünftigen Bebauung wird ausschließlich auf Wohnen beschränkt, mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Planung orientiert sich dabei unter anderem hinsichtlich der Bebauung, der Gebäudestellung, der Firstrichtung und der zu verwendenden Materialien an der bereits vorhandenen Bebauung. Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach sollen im Sinne der Stärkung des Klimaschutzes grundsätzlich möglich sein. Das auf den Dächer anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche zu versickern.

4 Abwägung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, eine städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung nach Norden an der Abt-Keller-Straße vorzunehmen und damit drei Baugrundstücke zu erschließen.

Die Nutzung der zukünftigen Bebauung wird ausschließlich auf Wohnen beschränkt, mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Planung orientiert sich dabei unter anderem hinsichtlich der Bebauung, der Gebäudestellung, der Firstrichtung und der zu verwendenden Materialien an der bereits vorhandenen Bebauung. Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach sollen im Sinne der Stärkung des Klimaschutzes grundsätzlich möglich sein.

Das auf den überbauten bzw. versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche zu versickern. Bereits in der Planungsphase wurde versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Im Vorgriff auf die geplante Rodung wurde eine Baumhöhle und ein Spaltenquartier in zwei betroffenen Bäumen zur Vermeidung einer Nutzung der Quartiere durch Fledermäuse oder Vögel während des Fällens verschlossen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 3).

Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bäume im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs nicht beschädigt werden. Die Bäume sind daher mit einem Stammschutz zu versehen; das Lagern von Aushubmassen und Baumaterial im Wurzelbereich ist ebenso wie das Befahren des Wurzelbereichs zu vermeiden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 5).

Rodungs- oder Fällarbeiten dürfen nicht im Sommerhalbjahr (März – September) durchgeführt werden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 6).

Die im Plangebiet vorkommenden Frühlings-Enziane sind vor Baubeginn auf die Böschung im Westen des Plangebiets, unterhalb der Feldhecke zu verpflanzen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 7).

Der Untergrund der baubedingt in Anspruch genommenen Flächen ist nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern oder während der Bauarbeiten mit Baggermatten vor starker Bodenverdichtung zu schützen. Beide Maßnahmen dienen der besseren Rekultivierbarkeit der Flächen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 8).

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen. Beispielsweise durch die GRZ-Begrenzung und das Festsetzen von Baulinien und Baugrenzen wird die überbaubare Fläche eingeschränkt. Grünordnerische Maßnahmen tragen diesen Erfordernissen im Weiteren ebenfalls Rechnung.

Alternative Planungsvarianten bestehen nicht.

4.2 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „V a – Himmelreich/Langenhecken“ wird reine Wohnnutzung gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

Die Geschossflächenzahl wird für Bereich 1 auf 0,22 und für Bereich 2 auf 0,4 festgesetzt, die Grundflächenzahl für Bereich 1 auf 0,18 und für Bereich 2 auf 0,3. Die Grundlage für die Ermittlung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Für beide Teilbereiche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit maximalen Traufhöhen von 6,50 m bzw. Firsthöhen von 10,00 m über Straße zugelassen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich 1 wird ein Baufenster von 12,75x14m und ein Baufenster von 11x14m festgesetzt.

Im Bereich 2 wird ein Baufenster von 12,75x15m festgesetzt.

Für beide Bereiche gilt offene Bauweise.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das Flurstück Nr. 657/3 wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist die Erschließung der drei angrenzenden Baugrundstücke gesichert.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für beide Teilbereiche sind Garagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche zulässig. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und zur Vermeidung bzw. Verminderung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe wird im Sinne des Vorsorgegedankens die Ausführung der Garagendächer mit Dachbegrünung festgesetzt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 1).

Nebenanlagen wie z.B. Gartenpavillons, Geräteschuppen, etc. sind in der privaten Grünfläche zulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Je Flurstück sind vier der vorhandenen Bäume möglichst zu erhalten. Ist ein Erhalt aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich, so ist jeder entfernte Baum durch ein heimisches Obstgehölz auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flurstück 657/3 (Verkehrsfläche)

In Bereich 1 ist darüber hinaus der Erhalt der in der Planzeichnung ersichtlichen Bäume festgesetzt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 2).

Das Verschließen einer Baumhöhle und eines Spaltquartiers in zwei durch die geplante Rodung betroffenen Bäumen ist zur Vermeidung einer Nutzung der Quartiere durch Fledermäuse oder Vögel während des Fällens vorgesehen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 3).

Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bäume im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs nicht beschädigt werden. Die Bäume sind daher vorsorglich mit einem Stammschutz zu versehen; das Lagern von Aushubmassen und Baumaterial im Wurzelbereich ist ebenso wie das Befahren des Wurzelbereiches zum Schutz der Bäume zu vermeiden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 5).

Rodungs- und Fällarbeiten dürfen nicht im Sommerhalbjahr (März – September) durchgeführt werden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 6).

Zur Sicherung des Bestandes sind Flächen zur dauerhaften Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 4). Diese sind um Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen (Kompensationsmaßnahme 1).

Dadurch wird die Siedlungsarrondierung mit Gehölzstrukturen umschlossen und nach Norden ein Ortsrand definiert.

Zur Sicherung des Bestandes an Frühlings-Enziane sind diese vor Baubeginn auf die Böschung im Westen des Plangebietes, unterhalb der Feldhecke zu verpflanzen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 7).

Zur besseren Rekultivierbarkeit der baubedingt in Anspruch genommenen Flächen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Untergrund zu lockern oder während der Bauarbeiten mit Baggermatten zu schützen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 8).

Eine ökologische Baubegleitung soll vor Beginn der Baufeldfreimachung die Fläche auf Niststandorte von Bodenbrütern prüfen und bei einem Brutnachweis entsprechende Maßnahmen (Anpassen der Bauzeit) einleiten (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 10).

Da für die Flurstücke 657/1 und 657/2 derzeit keine Anträge zur Bebauung vorliegen, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese hat u.a. beispielsweise auf eine bis dahin ggf. stattfindende Vogelbrut auf der Fläche zu achten und durch den Bau betroffene Baumhöhlen zu untersuchen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 11).

Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, erfolgt die Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen:

Festgesetzt wird dabei als Kompensationsmaßnahme 2 die Anlage von Ufergehölzstreifen an der Morre zwischen Buchen und Hettigenbeuern (Maßnahme des Flächen- und Maßnahmenpools Morretal der Stadt Buchen (Stadt Buchen 2003)):

In diesem Zusammenhang ist die Anlage eines 10 m breiten und insgesamt 435 m langen Ufergehölzstreifens am linken Morreufer auf Wirtschaftswiesen im Gewann Brügel vorgesehen (Kompensationsmaßnahme 2a), ebenso wie die Aufwertung der Morre durch Anlage des Ufergehölzstreifens im Gewann Brügel und der damit verbundenen Reduzierung von Nährstoffeinträgen ins Gewässer (Kompensationsmaßnahme 2b).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen sind keine Vorhanden.

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Archäologische Denkmalpflege¹ sind in den Flurstücken 657, 657/1, 657/2 und 657/3 keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf § 20 DSchG verwiesen (Meldepflicht bei Auffinden bislang noch nicht bekannter Funde und Befunde).

Altlastenverdacht bedeutet nach § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dass bei der Altablagerung der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Gemäß Altlastenkataster befinden sich im Bereich der 657, 657/1, 657/2 und 657/3 jedoch keine Altlasten².

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Bei Baumaßnahmen ist der humöse Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 BBodSchG und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln. Wird der humöse Oberboden zwischengelagert sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität gewährleistet (z.B. Miete: Schutthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

Mutterboden und Sandaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

¹ Auskunft vom 31.10.2012, Mail: AW: Anfrage bzgl. archäologischen Fund- und Verdachtsflächen bei Buchen (Odenwald)

² Auskunft vom 24.10.2012, Mail: AW: Bitte um ALK-Daten u. zu Altlastenkataster

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigungen bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

4.4 Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan

Das im Plangebiet auf den überbauten bzw. versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern oder zur Schonung der Trinkwasserressourcen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 9).

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen (CEf) ist zwei Fledermausflachkästen und zwei Nisthilfen für Baumhöhlenbewohner auf der Fläche anzubringen. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens 2-5 m mit dem Eingang in Richtung Süd-Ost zeigend (Schutz vor Regen) aufzuhängen, der Einflugbereich muss frei von Ästen sein (vgl. Kap. 3.2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages).

4.5 Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg

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.

Dachform und Firstrichtung:

Für die Wohngebäude sind als Dachform sind Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zugelassen.

Die Firstrichtung im Bereich 2 ist parallel zur Straße in Anpassung an den Bestand auszuführen. Für den Bereich 1 kann die Firstrichtung gemäß Planzeichnung gewählt werden. Entweder in

Anpassung an den Bestand parallel zur Straße oder um aus städtebaulicher Sicht den Abschluss des Wohngebietes zu markieren um 90° gedreht. Ein Zeltdach ist nicht zulässig.

Verwendete Materialien

Die Fassade der Wohngebäude ist an die Farbgebung der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft anzupassen. Grelle, leuchtende Farben sind zur Integration in das Landschaftsbild nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen ist im Sinne der Stärkung des Klimaschutzes zulässig.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und zur Vermeidung bzw. Verminderung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe wird im Sinne des Vorsorgegedankens die Ausführung der Garagendächer mit Dachbegrünung festgesetzt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 1).

5 Auswirkung der Planungen auf weitere städtebauliche Belange

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich unter anderem hinsichtlich der Bebauung, der Gebäudestellung, der Firstrichtung und der zu verwendenden Materialien an der bereits vorhandenen Bebauung.

Zur Einpassung in das Landschaftsbild und um einen Übergang zur nicht bebauten Fläche und zur Grünzäsur zu schaffen wird durch Gehölzstrukturen ein Ortsrand definiert.

Durch die Wohnbebauung als reines Wohnen ist nur geringfügig mit zusätzlichem Lärm zu rechnen. Es kommt lediglich Ziel- und Quellverkehr für die geplante Wohnbebauung hinzu.

Somit entstehen keine negative Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange.

6 Kurzfassung des Umweltberichtes

Mit Änderung des Baugesetzbuches vom 20. Juli 2004 wurden europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Eine wesentliche Änderung stellt dabei der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne, also Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, dar. Nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden können, ist die Umweltprüfung nicht erforderlich.

Der Umweltbericht steht im Mittelpunkt der Umweltprüfung und bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert und ist somit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nachfolgend wird der Umweltbericht zusammengefasst wiedergegeben. Der vollständige Umweltbericht ist unter Teil II der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

Die im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung der drei Baugrundstücke entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie des Schutzguts Mensch und von Sach- und Kulturgütern werden im Rahmen der vorliegenden Umweltberichts behandelt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen entwickelt und für die unvermeidbaren Eingriffe die für eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der grünordnerische Teil des Umweltberichts orientiert sich dabei an den Vorgaben der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LfU 2005a). Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten Artenschutz-Fachbeitrag behandelt.

Die Vegetation des Plangebiets wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung im September 2012 erfasst. Angaben zur Fauna wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ebenfalls im September 2012 erhoben. Die für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen wurden in der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Planung berücksichtigt.

Durch die bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen ergeben sich Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach UVPG.

Um die Eingriffe weitestmöglich zu reduzieren, wurden zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entwickelt:

- V1 Anlage einer Dachbegrünung auf den geplanten Garagendächern von zusammen 156 m² Fläche.
- V2 Erhalt von 2 Bäumen mit Baumhöhlen bzw. Spaltenquartieren
- V3 Versetzen von 2 potenziellen Quartierbäumen mit je einem Höhlen- bzw. Spaltenquartier in die im Norden des Plangebiets anzulegende Hecke.
Die Bäume sollen dabei vor und nach der Verpflanzung dieselbe Ausrichtung aufweisen.
- V4 Weitestmöglicher Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Feldhecken einschließlich der darin enthaltenen Obstbäume.
- V5 Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bäume im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs nicht beschädigt werden. Die Bäume sind daher mit einem Stammschutz zu versehen; das Lagern von Aushubmassen und Baumaterial im Wurzelbereich ist ebenso wie das Befahren des Wurzelbereichs zu vermeiden.
- V6 Rodungs- oder Fällarbeiten dürfen nicht im Sommerhalbjahr (März – September) durchgeführt werden (vgl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).
- V7 Die im Plangebiet vorkommenden Frühlings-Enziane sind vor Baubeginn auf die Böschung im Westen des Plangebiets, unterhalb der Feldhecke zu verpflanzen.
- V8 Der Untergrund der baubedingt in Anspruch genommene Flächen ist nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern oder während der Bauarbeiten mit Baggermatten vor starker Bodenverdichtung zu schützen. Beide Maßnahmen dienen der besseren Rekultivierbarkeit der Flächen.

- V9 Das im Plangebiet auf bebauten bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern oder zur Schonung der Trinkwasserressourcen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
- V10 Eine ökologische Baubegleitung soll vor Beginn der Baufeldfreimachung der Fläche der Niststandorte von Bodenbrütern prüfen und bei einem Brutnachweis entsprechende Maßnahmen (Anpassung der Bauzeit) einleiten.
- V11 Da für die beiden kleineren Grundstücke 657/1 und 657/2 sowie für das östliche Baufenster auf Flurstück 657 aktuell noch keine Anträge zur Bebauung vorliegen, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese hat u.a. beispielsweise auf eine bis dahin ggf. stattfindende Vogelbrut auf der Fläche zu achten und durch den Bau betroffene Baumhöhlen zu untersuchen.

Neben den räumlich lokalisierbaren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind folgende weitere, räumlich noch nicht konkretisierbare Maßnahmen zu berücksichtigen:

Zur Vermeidung von Schäden an Vegetation und ggf. Fauna sollen Baufahrzeuge außerhalb des Eingriffsbereichs nur auf befestigten Verkehrsflächen fahren. Generell ist die baubedingte Flächeninanspruchnahme zu minimieren.

Während der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten; die Funktionsfähigkeit des Naturkörpers Boden ist zu erhalten.

Bei unvermeidbarem Bodenabtrag, -lagerung und -auftrag sind Ober- und Unterboden getrennt zu halten; nur so ist die Rekonstruktion eines relativ naturnahen Bodenaufbaus möglich. Die Höhe von Mieten zur Lagerung von Oberboden soll bei feinkörnigem Oberboden mit Pflanzenresten 1,5 m, bei sandigem Oberboden ohne Pflanzenresten 2,5 m nicht überschreiten, um eine Bodenverdichtung durch Auflast zu vermeiden und den Erhalt der Bodenfunktionen zu gewährleisten.

Eine Verunreinigung des Bodens durch Schadstoffe ist während und nach den Baumaßnahmen zu verhindern. Baureststoffe sind sorgfältig zu entsorgen.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

Der Massenausgleich soll innerhalb des Plangebiets und mit autochthonem Material erfolgen.

Auf dem Gebäudedach sollen keine unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkmaterialien verwendet werden zur Vermeidung einer Schadstoffbelastung des Dachablaufwassers (gemäß VO Niederschlagswasser).

Die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern wirkt sich positiv auf das Klima und die lufthygienische Situation aus. Auch die Verwendung anderer regenerativer Energiequellen trägt zum Klimaschutz bei.

Die nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe werden durch die nachfolgend aufgeführten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen:

Im vorliegenden Fall kann die Kompensation nur teilweise innerhalb des Plangebiets erfolgen. Um die Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensieren zu können, wird daher als externe Kompensationsmaßnahme auf Maßnahmen des Ökokonto-Konzepts / Flächen- und Maßnahmenpools Morretal der Stadt Buchen (Stadt Buchen 2003) zurückgegriffen.

Planinterne Kompensationsmaßnahme:

Km 1 Anlage von insgesamt 250 m² Hecken mit standortheimischer Artenzusammensetzung auf den drei Baugrundstücken;

Planexterne Kompensationsmaßnahme:

Km 2 Anlage von Ufergehölzstreifen an der Morre zwischen Buchen und Hettigenbeuern (Maßnahme des Flächen- und Maßnahmenpools Morretal der Stadt Buchen (Stadt Buchen 2003)):

Km 2a Anlage eines 10 m breiten und insgesamt 435 m langen Ufergehölzstreifens am linken Morreufer auf Wirtschaftswiesen im Gewinn Brügel

Km 2b Aufwertung der Morre durch Anlage des Ufergehölzstreifens im Gewinn Brügel und der damit verbundenen Reduzierung von Nährstoffeinträgen ins Gewässer.

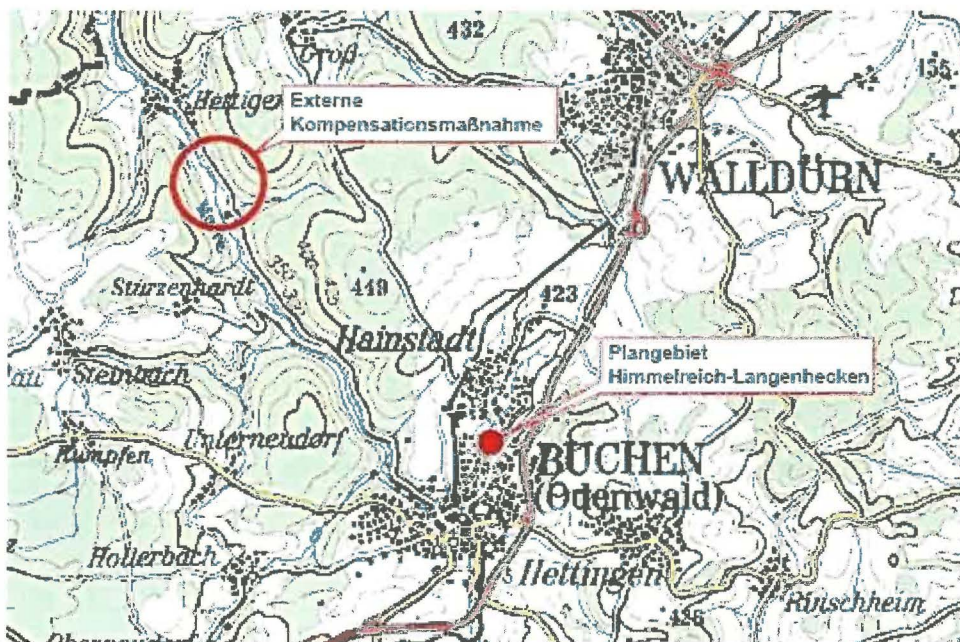


Abbildung:

Lage der externen Kompensationsmaßnahme

Artenschutz:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind im Zuge der Bebauung des als Streuobstwiese genutzten Plangebiets Konflikte mit Fledermäusen und Vögeln nicht auszuschließen. Unter Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (V2 – V6) sind keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für jegliche Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten einschlägig. Ein Ausnahmeverfahren nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

Zudem wurde bereits empfohlen, zwei Nistkästen und zwei Spaltenquartiere als Ersatz für entfallende Baumquartiere aufzuhängen.

Durch die konsequente Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen können die vorhabensbedingten Eingriffe auf ein Minimum reduziert und die verbleibenden Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der relevanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V2 – V6) ebenfalls nicht ausgelöst.

7 Planverfahren und Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes „V a – Himmelreich/Langenhecken“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „V a – Himmelreich/Langenhecken“ wurde am 01.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Gemeinderat beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 31.10.2012.

Da es sich bei der geplanten Änderung um ein Bauleitplanverfahren handelt, das sich auf das gesamte Plangebiet nur unwesentlich auswirkt und die von der geplanten Maßnahme Betroffenen bereits im Rahmen des Bauvoranfrageverfahrens intensiv beteiligt wurden und im weiteren Änderungsverfahren erneut direkt beteiligt werden, wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB verzichtet.

Nach Vorstellung des Planentwurfs hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 05.02.2013 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Va – Himmelreich / Langenhecken“ beschlossen, die in der Zeit vom 25.02.2013 bis einschließlich 26.03.2013 durchgeführt wurde.

In diesem Zeitraum sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Bedenke eingegangen.

Anregungen und Hinweise, die vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis Fachdienst Baurecht, dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis Untere Naturschutzbehörde und bzgl. Bodenschutz, Altlasten, geäußert wurden, sind in den Plan und/oder die Begründung aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Die Begründung wurde hinsichtlich der Klimaschutzbelange entsprechend ergänzt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen (CEF) nach Nr. 3.2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind verbindlich berücksichtigt. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen werden durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen bzw. städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die Verwaltung unterrichtet die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen / Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis der Beschlussfassung mit Angabe der Gründe.

Der Bebauungsplan wurde in der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2013 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird am 06.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „V a – Himmelreich /Langenhecken“ sieht die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung nach Norden als reines Wohngebietes mit drei Bauplätzen vor.

Erreicht wird damit eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Abrundung nach Norden.

Durch Orientierung an der bestehenden Bebauung und durch den Erhalt bzw. das Anpflanzen von Hecken und Sträuchern kann eine optimale Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und ein Übergang zur unbebauten Fläche und der angrenzenden Grünzäsur sichergestellt werden.

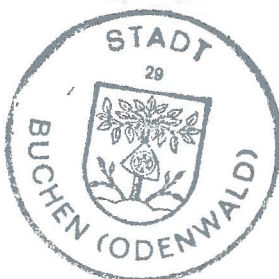
Die Eingriffe, die durch die Erweiterung des Bebauungsplanes entstehen, können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen, sondern müssen zum Teil außerhalb kompensiert werden. Dazu wird auf ein vorhandenes Öko-Konto der Stadt Buchen zurückgegriffen (Kompensationsmaßnahme 2).

Buchen, den 06. Mai 2014



Dr. Hauck

Beigeordneter





Jörg Bauer

Stadtamtmann