

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt



Bebauungsplan
„Sensenbrunnen/Steige“,
Gemarkung Eberstadt
1. Änderung

Anlage 3

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen; Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt ist im Jahr 1984 zur Rechtskraft gelangt. Ziel der damaligen Bauleitplanung war, preisgünstiges Bauland für den Eigenbedarf zu schaffen, um auch so besonders „Jungen Familien“ das Bauen auf dem Lande wieder erstrebenswert zu machen. Zwischenzeitlich sind in dem Baugebiet fast alle Bauplätze bebaut.

Ergänzende Ausführungen:

Die Stadt Buchen verfolgt bereits seit langem erklärtermaßen das kommunalpolitische Ziel, möglichst in sämtlichen Stadtteilen Bauplätze in städtischem Eigentum vorzuhalten, um sie bei Bedarf an interessierte Bauwillige veräußern zu können.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung im Rahmen des endgültigen Ausbaus und der Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Baugebiet „Sensenbrunnen/Steige“ Gemarkung Eberstadt auf das städtische Grundstück Flst. Nr. 9622 im südlichen Bereich des Baugebiets gestoßen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit Juli 1984 rechtskräftigen Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“ und ist als Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen.

Da in Eberstadt die Anzahl an städtischen Bauplätzen zwischenzeitlich sehr begrenzt ist und in diesem Bereich ein unmittelbarer Bedarf an einem Kinderspielplatz nicht zu erkennen ist, könnten auf diesem Grundstück zwei zusätzliche städtische Bauplätze ausgewiesen werden. Dabei soll der nördliche Zugang zu dem Grundstück Flst. Nr. 9622 unter Inanspruchnahme des Grundstücks Flst. Nr. 9621 verbreitert werden.

Insoweit ist eine Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt erforderlich.

Der Ortschaftsrat von Eberstadt hat sich im Übrigen in seiner Sitzung am 10. Januar 2007 ausführlich mit der Plankonzeption auseinandergesetzt und sich einstimmig für eine entsprechende Bebauungsplanänderung ausgesprochen.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt zu beschließen.

Da es sich bei der geplanten Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) gemäß § 13 a Abs. 1, 4 BauGB handelt, wird diese Änderung als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 5. März 2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung nach § 13 a Abs. 1 BauGB), wobei die zulässige Gesamtfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.00 m² mit einer Gesamtfläche von 2.036,28 m² deutlich unterschritten wird.

2.0 Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird verfahrenstechnisch nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² beträgt. Diese Voraussetzung ist hier wie bereits oben ausgeführt bei einer Gesamtfläche von 2.036,25 m² erfüllt.

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt wird.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

In diesem Zusammenhang erfolgte bereits am 26. Januar 2016 eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. In diesem Termin wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und insbesondere auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Gleichzeitig bestand die Gelegenheit zu Äußerungen und Erörterungen

3.0 Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Eberstadt.

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

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2.036 m².



1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

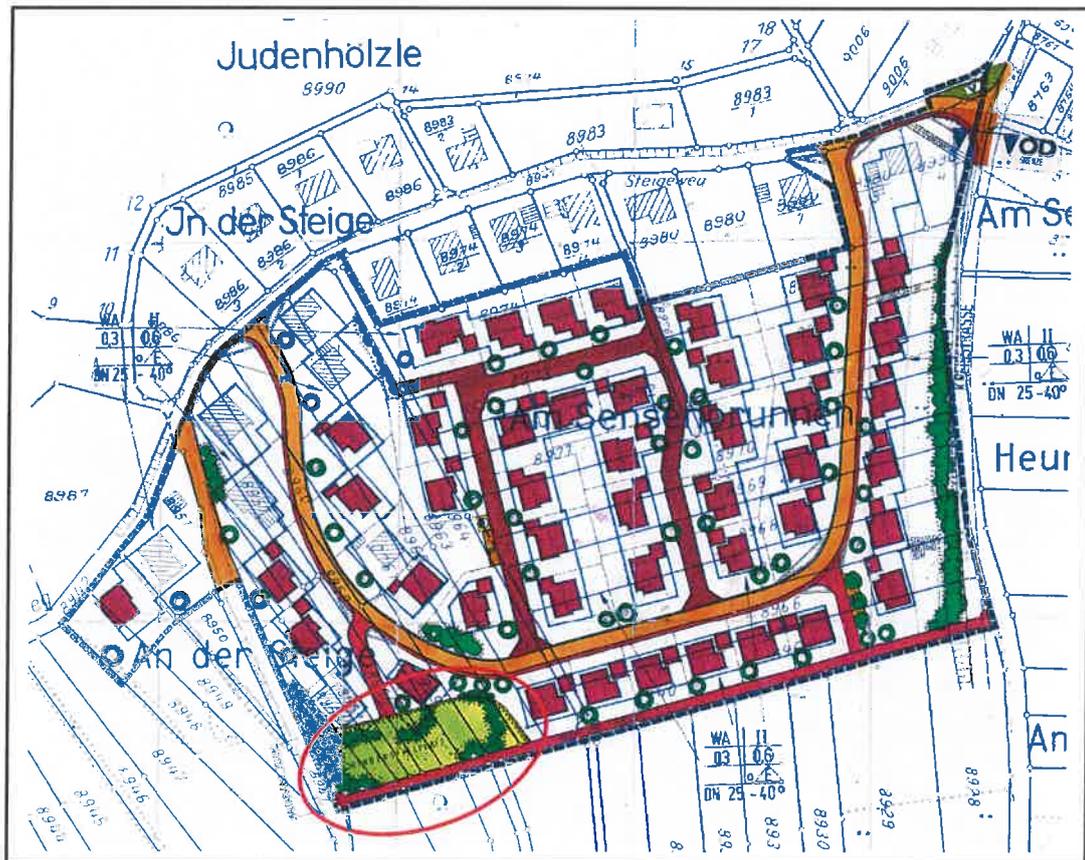
Das südliche Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der nördlich angrenzenden gemischten Nutzung und der Agrarnutzung im Osten bzw. Süden. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K3901.

3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

3.4 Seitheriges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sensenbrunnen/Steige“ und ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz nach § 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 sowie § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB ausgewiesen.



4 Übergeordnete Planungen

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

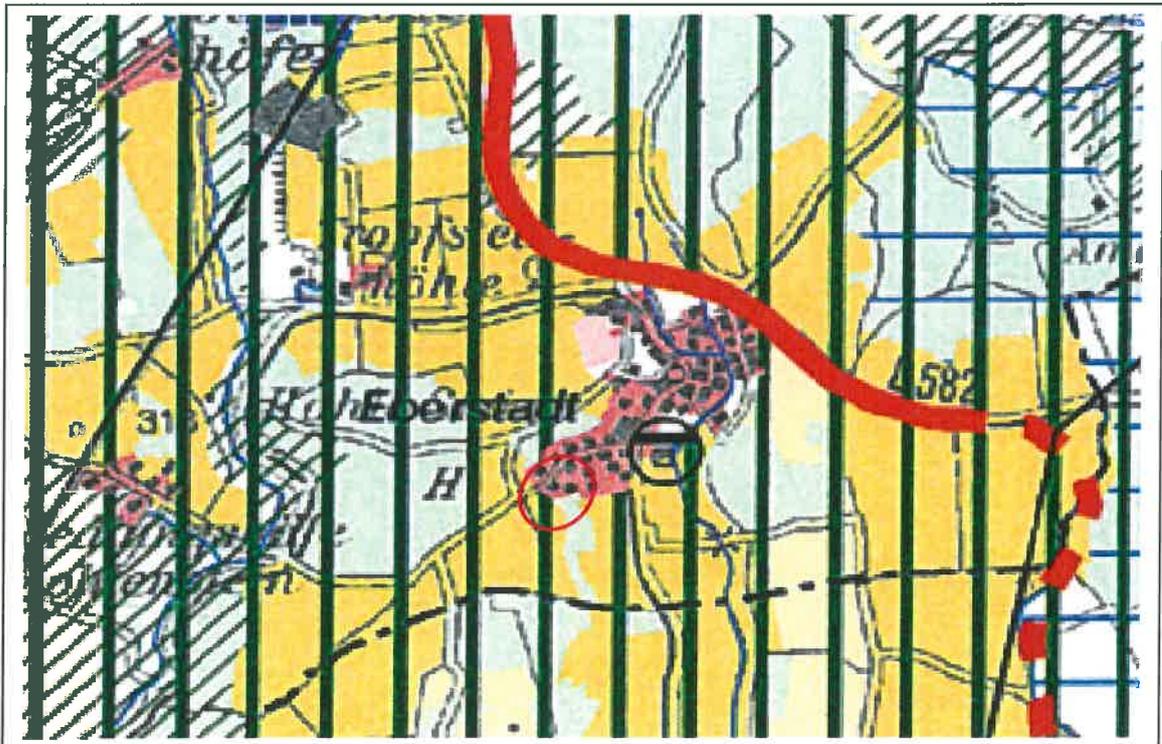
4.1 Landesplanung

Die Stadt Buchen nimmt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche und östliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet.

Die Stadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Tauberbischofsheim - Würzburg und Heidelberg – Mosbach - Tauberbischofsheim.

4.2 Einheitliche Regionalplanung

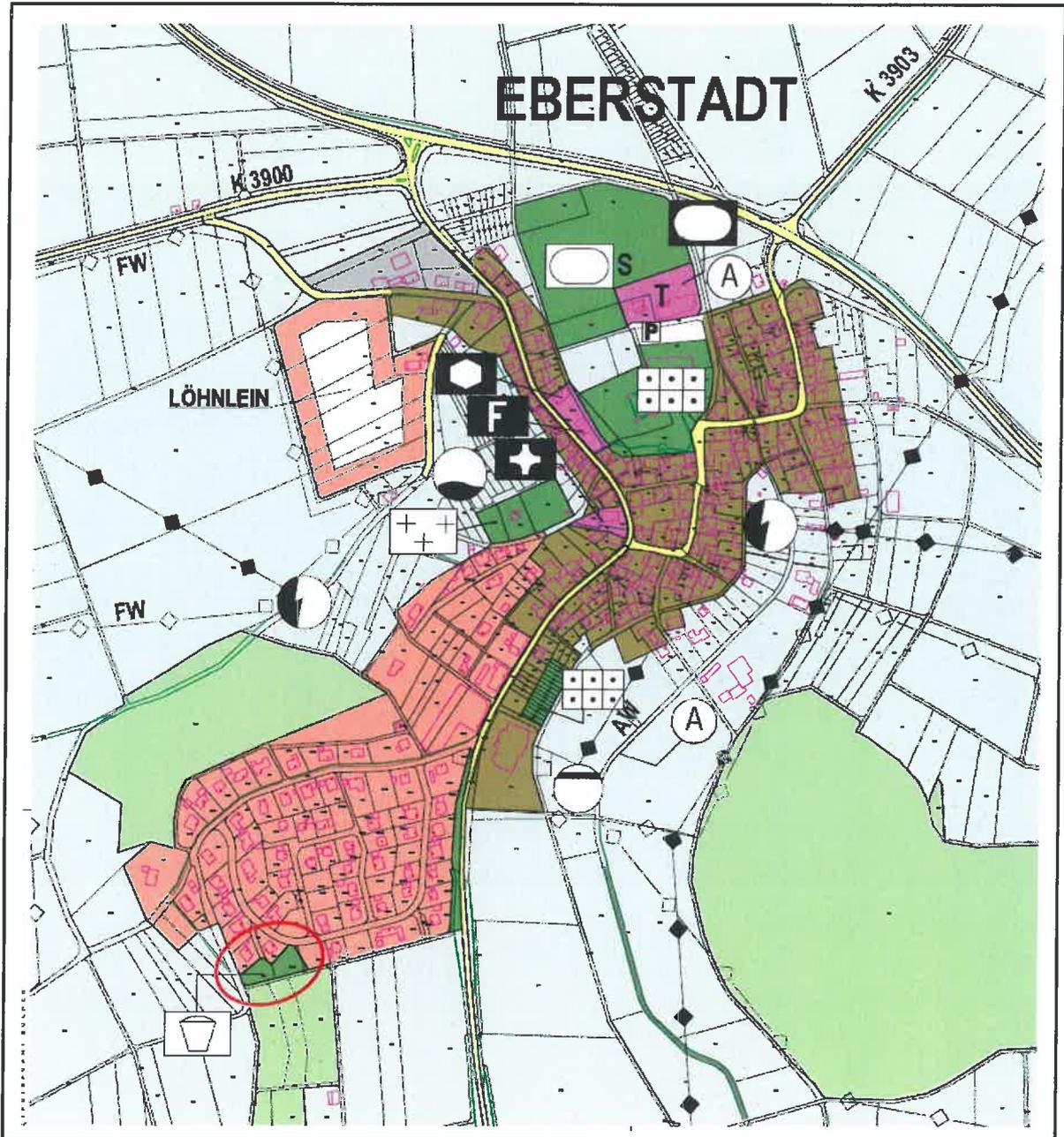
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „regionaler Grünzug“ bzw. „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“ ausgewiesen.



1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Das gesamte Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Der Änderungsbereich selbst ist als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



5. Begründung der Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen-Steige“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Darin zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Nebenanlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit diese zur Nutzung und Pflege der Grundstücke erforderlich sind. Bauliche Anlagen die nach Landesrecht im Grenzabstand oder den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden außerhalb der Baugrenzen für zulässig erklärt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist senkrecht oder parallel der Baugrenze zulässig.

d) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Aufgrund des geplanten Abwassertrennsystems sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

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

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen. Wird aus Regenwasserzisternen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist, so hat der Einbau der Regenwasserzisterne durch eine anerkannte Fachfirma zu erfolgen. Der Betrieb ist dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger zu melden.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

- Regelungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung
- Regelungen zur Dachbauten und Dacheinschnitten
- Regelungen zur Dachdeckung
- Regelungen zur Fassadengestaltung
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“ wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Buchen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unabhängig davon muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Deshalb wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung –Dipl. Ing. Walter Simon eine Untersuchung der Umweltbelange durchgeführt, die der Begründung als Teil 2 Umweltbelange beiliegt.

Die wesentlichen Ergebnisse fassen sich wie folgt zusammen:

Das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** wird erheblich beeinträchtigt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans entfallen Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Durch die Ausweisung des Flst. Nr. 9622/1 als Allgemeines Wohngebiet werden rd. 885 m² Fläche bei einer GRZ von 0,3 überbaubar, die bisher überwiegend als Grünfläche festgesetzt waren. Zudem entfallen Pflanzgebote für drei Einzelbäume. Sehr kleinflächig werden zudem als Grünfläche festgesetzte Flächen zur versiegelten Verkehrsfläche.

Auf den Teilflächen der Flst. Nr. 9621 und 9623, die bisher ebenfalls als Grünfläche festgesetzt waren und jetzt zu nicht überbaubaren Wohngebietsflächen werden, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Wertigkeit der Grünfläche mit Spielplatz entspricht der Wertigkeit der Gartennutzung. Flst. Nr. 9622 und die Teilfläche von 9625 bleiben öffentliche Grünfläche, hier entstehen ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Rodung der Waldrandflächen stellt ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts dar. Sie wäre auch nach den bisherigen Festsetzungen zulässig.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

Das Schutzgut **Boden** wird erheblich beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung des Flst. Nr. 9622/1 als Allgemeines Wohngebiet werden rd. 885 m² Fläche bei einer GRZ von 0,3 überbaubar. In den überbauten und versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Sehr kleinflächig werden zudem als Grünfläche festgesetzte Flächen zur versiegelten Verkehrsfläche.

Im restlichen Geltungsbereich ist durch die Änderung der Festsetzungen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Das Teilschutzgut **Grundwasser** wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Insgesamt werden nur rd. 885 m² Fläche bei einer GRZ von 0,3 überbaubar.

Aufgrund der geringen Flächengröße und niedrigen GRZ wird die Grundwasserneubildungsrate, wenn überhaupt, nur geringfügig verringert.

Das Schutzgut **Klima und Luft** wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine kleine Teilfläche des Plangebiets wird bei einer GRZ von 0,3 überbaubar. Auf den nicht überbauten Flächen sowie auf den restlichen Flächen im Geltungsbereich kann weiterhin Kaltluft entstehen.

Ohnehin ist das Plangebiet nur ein sehr kleiner Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebiets.

Das Schutzgut **Landschaftsbild und Erholung** wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Die für den Bau eines Wohnhauses vorgesehene Fläche ist eine Lücke in der bestehenden Bebauung entlang der Oberen Steige. Das Maß der zulässigen Bebauung orientiert sich an den Festsetzungen, die für die umgebende Bebauung gelten. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Straße vorgesehenen drei Einzelbäume wurden nie gepflanzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** festgesetzt:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Kontrolle zu rodender Bäume auf überwinternde Fledermäuse
- Aufhängen von Fledermauskästen für entfallende Wochenstuben- und Winterquartiere
- Regelmäßige Mahd der Baufeldflächen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe):

Die oben beschriebenen Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden. Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

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

Den Bebauungsplanunterlagen liegt als ausdrücklicher Fachbeitrag hierzu eine Einschätzung zum besonderen Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, Mosbach, bei. Diese Einschätzung wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

Die wesentlichen Ergebnisse fassen sich wie folgt zusammen:

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird ermittelt, ob bezüglich der europäischen Vogelarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie durch die in Kapitel 3 genannten Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Es werden Vermeidungs- und wenn nötig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.

Europäische Vogelarten

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen Mitte April und Anfang Juni 2018 insgesamt drei Mal begangen¹. Dabei wurden 21 Vogelarten festgestellt, von denen 17 Arten als Brutvögel bewertet wurden. Elster, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke wurden als Nahrungsgäste eingestuft bzw. überflogen das Gebiet lediglich.

Im Geltungsbereich brüteten die Kohlmeise und der Hänfling an den Nuss- und Kirschbäumen auf der Wiese im Osten. Der Brutplatz der Heckenbraunelle lag an der hohen Böschung in Westen. Im Randbereich der Waldfläche im Süden lagen Brutreviere von der Mönchsgrasmücke, der Sumpfmeise, dem Buchfink und dem Grünfink. Außerhalb des Geltungsbereichs brüteten 8 weitere Arten in der südlich angrenzenden Waldfläche.

Die Nischenbrüter Hausrotschwanz und Haussperling brüteten an nahegelegenen Häusern. Bis auf Blau- und Kohlmeise mit jeweils drei Revieren gab es bei allen Arten nur je ein Brutpaar im Geltungsbereich und der näheren Umgebung.

Für Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen oder überfliegen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten. Sie können Bauarbeiten ausweichen und werden daher weder getötet noch verletzt. Wald- und Gartenflächen gibt es in der Umgebung reichlich. Erhebliche Störungen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen haben, sind ausgeschlossen.

Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt.

Für die Errichtung des Wohnhauses werden auf Flst. Nr. 9622/1 zwei Nussbäume, ein Kirschbaum, eine hohe Konifere und weitere kleine Bäume gerodet. Auch die sonstige Vegetation wird zu großen Teilen abgeräumt. Zudem wird im Süden auf den Flst. Nr. 9622 und 9622/1 der Wald gefällt. Auf den restlichen Flächen bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Bei Rodungsarbeiten und der Baufeldräumung während der Brutzeit besteht die Gefahr, dass Nester mit Eiern zerstört und Jungvögel sowie unter Umständen auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Außerhalb der Brutzeit können die Vögel ausweichen.

Um zu verhindern, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird mit Verweis auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

Rodungsarbeiten sind nur in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Für die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse konnte dieser Ausschluss aufgrund der überschlüssigen Prüfung nicht erfolgen. Sie werden daher im Folgenden näher betrachtet.

Fledermäuse

Gemäß der Abschichtungstabelle im Anhang kommen im betroffenen Quadranten der Topographischen Karte mindestens sieben Fledermausarten vor. Da die Kenntnisse über die Verbreitung der einzelnen Arten oft lückig sind, ist mit weiteren Fledermausarten zu rechnen.

Für Arten wie das Graue Langohr, die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus, die im Siedlungsbereich von Eberstadt wahrscheinlich Quartiere haben, sind die Waldflächen südlich des Geltungsbereichs

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

eines von mehreren, quaternahen Jagdgebieten. Ebenso werden Arten wie das Braune Langohr und die Fransenfledermaus, die in der Waldfläche selbst Quartiere haben können, dort auch jagen.

Der kleine Waldanteil im Geltungsbereich und auch die baumbestandene Wiese sind nur ein sehr kleiner Teil dieser quaternahen Jagdgebiete. Die Rodungen am Waldrand und die kleinflächige Überbauung im Geltungsbereich verkleinern das Jagdgebiet daher nur minimal. Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen sind ausgeschlossen.

Am zu rodenden Waldrand stehen mehrere Bäume, an denen Höhlen zu erkennen sind. Aufgrund der Dicke der Bäume könnten die Höhlen im Inneren durchaus auch größer sein und damit als Wochenstubenquartiere (Braunes Langohr und Fransenfledermaus) oder Winterquartiere (Braunes Langohr) in Frage kommen. Weitere kleine Strukturen, die vor allem als Männchenquartiere und Zwischenquartiere von Einzeltieren in Frage kommen, dürfte es ebenfalls geben.

Als Vermeidungsmaßnahme für die Vögel wurde festgelegt, dass Rodungsarbeiten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig sind. Damit ist ausgeschlossen, dass Fledermäuse in Sommer-, Zwischen- und Wochenstubenquartieren zu Schaden kommen.

Um sicherzustellen, dass auch bei der Rodung im Winterhalbjahr keine Fledermäuse getötet oder verletzt werden, die sich in möglicherweise vorhandenen Überwinterungsquartieren aufhalten, wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Vor der Rodung ist der zu fällende Baumbestand von einer fachkundigen Person (Fledermausgutachter/in) auf als Winterquartier geeignete Strukturen zu überprüfen. Bäume, an denen entsprechende Strukturen festgestellt werden, müssen zunächst stehen bleiben. Die Bäume bzw. die potenziellen Quartierstrukturen werden unter Zuhilfenahme eines Hubsteigers und ggf. eines Endoskops kontrolliert. Bäume, deren potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, werden anschließend sofort gefällt. Werden überwinternde Fledermäuse angetroffen, bleibt der Baum stehen und wird erst gefällt, wenn die Fledermäuse im Frühjahr das Winterquartier verlassen haben. Es ist anzunehmen, dass bei der Rodung des Gehölzbestands als Fledermausquartiere geeignete Strukturen verloren gehen. Soweit es sich dabei um kleine, eher als Einzelquartiere geeignete Strukturen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass es in den angrenzenden und umliegenden Waldflächen zahlreiche geeignete Ausweichmöglichkeiten gibt.

Bei Wochenstubenquartieren, von denen es schon aufgrund ihrer Größe deutlich weniger gibt, wechseln die Fledermäuse alle paar Tage das Quartier. Ein ausreichendes Angebot geeigneter Baumhöhlen ist daher essentiell für die Mitglieder der Wochenstube (= die lokale Population). Auch geeignete Winterquartiere sind von Natur aus nur begrenzt vorhanden. Im Bebauungsplan wird daher Folgendes festgesetzt:

Für Strukturen, die der Gutachter als von Fledermäusen wahrscheinlich als Wochenstube genutzte Quartiere bewertet, ist je entfallendem Quartier ein Fledermauskasten in der näheren Umgebung aufzuhängen. Auch für entfallende Winterquartiere ist je ein Fledermauskasten aufzuhängen. Damit wird sichergestellt, dass es geeignete Ausweichmöglichkeiten gibt und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bezüglich der Fledermäuse ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Zauneidechse

An insgesamt drei Terminen wurden die relevanten Strukturen im Gebiet auf Zauneidechsen abgesucht. Dabei konnten keine Eidechsen gefunden werden.

Teile der Gartenflächen insbesondere im Westen des Plangebiets, die nicht so stark wie die übrigen Flächen durch den im Süden angrenzenden Wald beschattet werden, erscheinen jedoch als Zauneidechsenlebensraum geeignet. Dies wird von einer Nachbarin bestätigt, die in manchen Jahren Eidechsen in ihrem Garten gesehen hat. Das geplante Wohnbaugrundstück wird die meiste Zeit des Tages beschattet, zudem fehlen hier Strukturen, die von den Eidechsen als Sonnenplätze und Verstecke genutzt werden können. Es ist aber möglich, dass sich Zauneidechsen, die in den angrenzenden Gärten leben, bei der Nahrungssuche auch gelegentlich im künftigen Baufeld aufhalten.

Vorsorglich wird daher im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind Bäume und Sträucher in den im Baufeld liegenden Gartenflächen im Winterhalbjahr zu fällen. Stauden sind auszugraben oder bodennah abzuschneiden. Ab Beginn der Vegetationsperiode ist die Vegetation im Baubereich mindestens alle 2 Wochen kurz zu mähen. Die Eidechsen finden hier dann keine Deckung und werden sich in diesen Flächen nicht aufhalten. Die niedrigen Mauern und großen Steine, die die Beete teilweise umgeben, können ab etwa Mitte April bei warmer Wit-

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

terung abgeräumt werden. Dabei ist schonend vorzugehen, so dass möglicherweise auftauchende Eidechsen fliehen können.

Durch die fehlende Deckung kann ausgeschlossen werden, dass sich Eidechsen bei Beginn der Bauarbeiten im Baufeld aufhalten und verletzt oder getötet werden.

Es entfallen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen. Auch Störungen durch die kleinflächige Bebauung, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population haben können, sind ausgeschlossen.

Bezüglich der Zauneidechsen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

6.2 Klimaschutz

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

In Anbetracht der gegebenen Standortsituation und der Relation der vorgesehenen Änderung hat das Verfahren hinsichtlich der globalen Klimaschutzbelange nur eine untergeordnete Bedeutung. Ausdrückliche Maßnahmen hierzu erscheinen u. a. wegen der baulichen Nutzungsintensität nicht erforderlich zu sein. Trotzdem wird unter anderem auf die Regelung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern besonders verweisen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch das bereits im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Straßensystem verkehrsmäßig erschlossen.

7.2 Kanal und Wasser

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

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

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.

7.5 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beein-

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

trüchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

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

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

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

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

Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) empfehlen wir, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe 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.).

Der Bodenaushub kann natürlich nur dann zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden, wenn er keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelasteten Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren.

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

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachdienst Umwelt abzustimmen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

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

1. Änderung des Bebauungsplans „Sensenbrunnen/Steige“, Gemarkung Eberstadt

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

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

8. Plandaten

Gesamtfläche des Plangebietes	2.036 m ²
davon:	
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	1.096 m ²
Grünfläche	936 m ²
Verkehrsfläche	4,00 m ²

Buchen, 21.01.2019



Hubert Kieser,
Technischer Dezernent



Jörg Bauer
Stadtkammern