

# Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



## Bebauungsplan "XIV - Limbacher - Weg", Stadt Buchen

### Anlage 3

#### Begründung

#### 1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

##### 1.1 Allgemeine Ausführungen

Die Stadt Buchen (Odenwald), leistungsfähiges Mittelzentrum zwischen Neckar und Main, hat heute ca. 18.800 Einwohner, zählt ca. 8.500 Arbeitsplätze und stellt mit einer Gesamtfläche von 13.900 ha, die mit der Fläche Mannheims vergleichbar ist, das typische Beispiel einer Flächengemeinde dar. Buchen, im Jahr 773 erstmals urkundlich erwähnt, wurde bereits 1280 zur Stadt erhoben. Nach der Gemeindereform in den Jahren 1974/75 wurde die Stadt Buchen (Odenwald) mit 14 Stadtteilen neu gegründet. In den darauf folgenden Jahren durchlief Buchen eine positive Entwicklung und wurde konsequent zum Mittelzentrum ausgebaut. Grundlage für die gute Entwicklung war der bereits 1975 in Auftrag gegebene Stadtentwicklungsplan, dessen wesentliche Zielvorgaben und Schwerpunkte vor allem der Ausbau der Stadt Buchen zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum und dabei insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete waren.

Aufgrund der dynamischen Stadtentwicklung wurden diese Planungsziele nicht nur schnell erreicht, sondern sogar bald übertroffen. Insbesondere ein beachtlicher Bevölkerungszuwachs und damit ein wachsender Druck bzw. Nachfrage nach Bauplätzen für die Wohnbebauung machten es erforderlich, entsprechende Baugebietsflächen auszuweisen

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat sich der Gemeinderat auch mit Flächen im Westen des Stadtgebietes der Stadt Buchen (z.B. „Bremmwiese“) auseinandergesetzt. Der sich daran unmittelbar anschließende Bereich ist teilweise dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet, teilweise können die betroffenen Flächen dem unverplanten Innenbereich nach § 34 zugewiesen werden. Hinzu kommen noch Flächen, die sich teilweise in dem Bebauungsplanbereich „IVd-Hollerbacher Straße“ befinden.

Damit diese unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten eine städtebauliche Ordnung erhalten und insbesondere auch eine rechtliche Grundlage für Planungsüberlegungen in Bezug auf weitere angrenzende Gebiete (z.B. Bereich des früheren „Wohndorf 55 plus“) bilden, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes „XIV-Limbacher Weg“ einschließlich entsprechender örtlicher Bauvorschriften vom Gemeinderat der Stadt Buchen beschlossen.

In diesem Zusammenhang wurde auch der unmittelbar an die Kleingartenfläche angrenzende Bereich planerisch mit eingebunden, was zu einer sinnvollen Abgrenzung bzw. Abrundung der dortigen Situation führt.

Angedacht ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung von gemischten Bauflächen sowie im nördlichen Bereich von Wohnbauflächen, was einerseits der tatsächlichen Situation vor Ort mit gemischt genutzten Grundstücken Rechnung trägt, andererseits den vorhandenen Bedarf nach städtischen Wohnbauflächen decken soll.

## 1.2 Lage und Topographie

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt Buchen. Es umfasst elf geplante Grundstücke, von denen vier in einem allgemeinen Wohngebiet und sieben in einem Mischgebiet zu liegen kommen. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet zwei ehemalige landwirtschaftliche Anwesen sowie einige Wohngebäude als Bestand.

Die geplanten elf Baugrundstücke weisen insgesamt eine Flächengröße von 8.632 m<sup>2</sup> auf. Zusammen mit der zugehörigen Erschließungsstraße und den geplanten öffentlichen Grünflächen ergibt sich eine Fläche von 10.259 m<sup>2</sup>.

Alle anderen Teilflächen im Gesamt-Plangebiet bleiben im Bestand erhalten, d. h. sie erfahren durch die Ausweisung des Baugebiets keine Veränderung.

Die geplanten Baugrundstücke sind folgendermaßen im Gesamt-Plangebiet angeordnet: Die vier Grundstücke für Wohnbebauung sowie fünf Grundstücke für Mischnutzung befinden sich im Westen des Plangebiets zwischen Hollerbacher Straße im Norden und Limbacher Weg im Süden bzw. Südosten (= Teilgebiet 1); ein weiteres Grundstück für Mischnutzung schließt sich südöstlich davon auf der östlichen Seite des Limbacher Wegs an (= Teilgebiet 2). Das insgesamt siebte Grundstück für Mischnutzung befindet sich im äußersten Nordwesten des Gesamt-Plangebiets an der Hollerbacher Straße (= Teilgebiet 3).

Das engere Plangebiet wird derzeit überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen schließt sich an das Gesamt-Plangebiet eine Kleingartenanlage an. Im Süden und Osten ist das Gesamtgebiet von Landwirtschaftsflächen umgeben. Im Norden bildet die Hollerbacher Straße die Begrenzung des Gesamtgebiets.

Der Landschaftsraum um Buchen ist geprägt vom Übergang des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ (SCHMITHÜSEN 1952) in den Naturraum „Bauland“ (SICK 1962). Das Plangebiet selbst liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der naturräumlichen Einheit „Sandstein-Odenwald“ (Nr. 144), die zur Haupteinheit „Odenwald, Spessart, Südrhön“ gezählt wird (KLAUSING 1967). Die naturräumliche Einheit „Sandstein-Odenwald“ wird wiederum in mehrere Untereinheiten untergliedert, wobei das Plangebiet auf einer Hochfläche der Einheit 144.4 „Lohrbacher Vorstufen“ zu liegen kommt.

Das Gebiet „Limbacher Weg“ liegt im Bereich des Röt, das die jüngste, d. h. oberste geologische Schicht des Oberen Buntsandsteins bildet. Im Plangebiet selbst stehen die lehmigen und sandig-lehmigen Röttone an. In der Umgebung des Plangebiets finden sich auf den Hochflächen Lößlehm und tiefgründig verwitterter Lehm (eiszeitliche Bildungen) sowie nacheiszeitliche Auensedimente in den Tälern der kleinen Gräben und Bäche (TEIKE 1933). Auf den Röttonen haben sich überwiegend Braunerde-Pelosole und Pelosole aus sandigem Ton und Ton gebildet. In Geländemulden und in Tälchen treten daneben auch Kolluvien, Auengleye und Gleye auf (GLA 1992). Die aus den Röttonen entstandenen Pelosole besitzen eine mittlere bis gute natürliche Nährstoffversorgung (DIEZ & WEIGELT 1987).

### **1.3 Allgemeine Ausführungen zum Aufstellungsverfahren**

Am 20. Juli 2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-BAU) und damit das grundlegende novellierte Baugesetzbuch („BauGB 2004“) in Kraft getreten. Mit der Novellierung des BauGB sind u. a. auch Änderungen der Vorschriften über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen verbunden. Nach § 244 Abs. 2 BauGB –neu– finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschrift des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 11. März 2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Stadt Buchen die Aufstellung des Bebauungsplanes „XIV - Limbacher Weg“ sowie den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 28. Februar 2003.

Vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass das Verfahren innerhalb der gesetzten Frist zum Abschluss gelangt, wird das Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des BauGB -alt- durchgeführt.

Dies wurde so auch mit der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis besprochen.

### **2.0 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Naturparkverordnung „Neckartal/Odenwald“**

Die Stadt Buchen wird im Landesentwicklungsplan (WMBW 2002) als Mittelzentrum klassifiziert und gemäß Regionalplan (RUN 1994) als Schwerpunkt für Wohn- und Gewerbebebauung ausgewiesen.

Im Regionalplan Unterer Neckar (Raumnutzungskarte) sind die Flächen des Plangebiets als Übernahme überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen, in den Randbezirken als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt. Im Landschaftsplan der Stadt Buchen werden die Landwirtschaftsflächen im Plangebiet als sonstige Landwirtschaftsflächen eingestuft.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der gemäß Landschaftsplan (STADT BUCHEN 1998) aus landschaftspflegerischer Sicht empfohlenen Siedlungsgrenze.

Dabei liegen das Teilgebiet 3 sowie der östliche Bereich des Teilgebiets 1 nach dem aktuellen Flächennutzungsplan innerhalb von bestehenden gemischten Bauflächen. Der westliche Bereich des Teilgebiets 1 ist, abweichend vom Flächennutzungsplan, als zukünftige Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans wird deshalb derzeit vorgenommen.

Teilgebiet 2 liegt gemäß der Flächennutzungsplanung in der geplanten Siedlungserweiterungsfläche „II C Bremmwiese“, die sich im Südosten an das Gesamt-Plangebiet anschließt. Für diese Fläche gibt der Landschaftsplan ein geringes Konfliktpotenzial bzgl. Grünzäsuren und Wasserschutz bzw. ein mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich Biotope, Siedlungsklima, Landschaftsschutz und Landschaftsbild an, woraus insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial abgeleitet wird. Diese Gesamteinschätzung lässt sich wohl im Großen und Ganzen auch auf das Plangebiet „Limbacher Weg“ übertragen.

Eine Eingrünung des geplanten südlichen Siedlungsrandes mit einem Gehölzstreifen aus bestehenden und zu pflanzenden Feldgehölzen und Hecken sowie aus Streuobstwiesen wird im Landschaftsplan empfohlen.

Südlich an die Kernstadt Buchen schließt der Naturpark Neckartal-Odenwald an, innerhalb dessen das Teilgebiet 2 des Plangebiets zu liegen kommt (STADT BUCHEN 1998).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der überörtlichen Planung insbesondere im Hinblick auf die Größe der zukünftigen Baufläche (ca. 1 ha) und ihre weitgehend integrierte Lage insgesamt gewahrt bleiben und vor diesem Hintergrund keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

## 3.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „XIV - Limbacher Weg“ sieht zum einen vor, die unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten in dem sich im Westen unmittelbar an das Stadtgebiet anschließenden Bereich einer städtebaulichen Ordnung zu unterziehen, um für diesen Bereich und insbesondere auch für die angrenzenden Gebiete eine rechtliche Grundlage für weitere Planungsüberlegungen zu schaffen. Insbesondere die planerische Einbindung des unmittelbar an die Kleingartenfläche angrenzenden Bereichs hat zu einer sinnvollen Abgrenzung bzw. Abrundung der dortigen Situation geführt.

Zum anderen ist vorgesehen, gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen bauinteressierten Bürgern zur Verfügung zu stellen. Damit soll der insbesondere nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Bauflächen in städtischem Eigentum Rechnung getragen werden.

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes, darunter die vorhandene Bebauung, wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darin allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 1, 2 Nr. 1,2,3,4,5 (Anlagen für soziale Zwecke) BauNVO. Die übrigen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7, 8 BauNVO genannten Maßnahmen sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit wird insbesondere auf die bauliche Konzeption Rücksicht genommen, die sich in diesem Bereich vor allem in Verbindung mit den beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen im Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Hof in Weiterführung des „Limbacher Weges“ außerhalb des Plangebietes an einer Mischgebietsnutzung orientiert.

Die Planung sieht außerdem die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO kleineren Umfangs im nordwestlichen Teilbereich, unmittelbar angrenzend an die K 3917 sowie die Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes, vor. Darin allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1, 2 sowie 3 (Anlagen für soziale Zwecke) BauNVO. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Maßnahmen sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

### a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Damit die Gestaltung der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf angrenzende Baugebiete nicht gravierend verändert und insoweit auf den Bestand Rücksicht genommen wird, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Damit einher geht auch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, die ebenfalls mit dazu beitragen sollen, das Baugebiet im Hinblick auf die bestehende Bebauung im angrenzenden Bereich sowie in den Wohngebieten in Buchen städtebaulich sinnvoll anzugeleichen und gleichzeitig jedoch auch in gewisser Weise eigenständig fortzuentwickeln.

Die jeweiligen Bezugspunkte für die Höhenfestlegung orientieren sich dabei vor allem an der Topographie des Geländes und dem Straßenverlauf und sind individuell zugeschnitten.

### b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Nach wie vor städtebaulich erwünscht und insbesondere auch von den Bauherren angestrebt ist eine aufgelockerte Bebauung, die charakteristisch ist für die Bebauung im ländlichen Raum. Diesen planerischen Überlegungen trägt auch die Festsetzung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl Rechnung, die mit 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) und mit 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) im Mischgebiet (MI) die Obergrenzen des § 17 BauNVO unterschreiten.

Entgegengewirkt wird dadurch einer wenig wünschenswerten verdichten Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad einzelner Bauflächen. Trotzdem sind die früher üblichen, sehr großen Baugrundstücke mit häufig über 10 ar Grundfläche in unserer heutigen Zeit mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden und Natur sicherlich nicht

mehr der richtige Weg. Die vorgesehene aufgelockerte, jedoch keineswegs überzogene „Freiflächenplanung“ greift diese Problematik in entsprechendem Umfang auf.

Damit einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt wird, wurde auch eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit aufgenommen, um den Charakter des Baugebietes mit aufgelockerter Bebauung und nur einer beschränkten Anzahl von Wohnungen zu sichern. Das typische „Zweifamilienhaus“ im ländlichen Bereich ist die Regel und soll auch weiterhin in dieser Form Bestand haben. Informatorisch wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung der Grundstücke die Regelungen des Nachbarrechts und die Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zwingend zu berücksichtigen sind.

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

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass ein erhöhter Bedarf an freistehenden Einzelhäusern besteht. Das Interesse des Bauherrn an Doppel- bzw. sogar Reihenhäusern hat merklich nachgelassen, das Einzelhaus steht deutlich im Vordergrund.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, dass die gewünschte lockere Bebauung möglich ist und keine überzogene Verdichtung entsteht. Für Garagen und überdachte Stellplätze wurde eine Einschränkung dahingehend festgelegt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder spezieller Garagenbegrenzungslinien möglich sind. Dies gilt auch für sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO; sie sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Mit diesen Regelungen über überbaubare Flächen erhält das Baugebiet einen geordneten städtebaulichen Charakter, wodurch einem unerwünschten „Mix“ an Gebäudestellungen frühzeitig entgegengesteuert wird.

Die Gebäude selbst sind nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen möglich, d.h. zwingende Gebäudestellungen wurden nur eingeschränkt festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten zum einen ein höchst mögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen jedoch auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Unter Ziffer 7 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die verkehrliche Erschließung bereits näher eingegangen. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil auch entsprechend eingebunden.

### **3.6 Vorhandene bauliche Anlagen**

Im Zusammenhang mit der Diskussion um die Ausweisung des Baugebiets wurde auch die Frage aufgeworfen, ob bezüglich des sich im Südwesten außerhalb des Bebauungsplangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Hofes besondere Abstandsreglungen zu beachten sind.

Mit der geplanten Wohnbebauung wurde dabei ein Abstand von ca. 270 m zu den Stallungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Hofes eingehalten.

Vor diesem Hintergrund ist für den vorhandenen Betrieb ein absoluter Bestandschutz gewährleistet, außerdem ist in südwestlicher Richtung bzw. auf dem Hof selbst eine Erweiterung des Betriebes mit zusätzlichen Ställen für bis zu 600 Milchkühe möglich, da in diesem Bereich auch nach der Erweiterung der erforderliche Abstand von mehr als 250 m zu der geplanten Wohnbebauung in dem Bebauungsplangebiet eingehalten werden kann.

Diese Fragestellung wurde auch mit dem Fachdienst Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreises in diesem Sinne besprochen.

Sofern die Errichtung von emmissionsträchtigen Sonderanlagen (z.B. Biogasanlage) in diesem Bereich durchgeführt wird, ist ein Vorsorgeabstand von mind. 300 m zu dem geplanten Baugebiet einzuhalten. Dieser Abstand ist auf der Grundlage der Bebauungsplanung gewährleistet.

Außerdem muss vor diesem Hintergrund zwingende Vorgabe sein, dass durch diese Sonderanlagen die oben genannten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüften Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen landwirtschaftlichen Hofes nicht in Frage gestellt bzw. eingeschränkt werden.

### 3.7 Sonstige Festsetzungen

Zu örtlichen Bauvorschriften, den Schutz von Natur und Landschaft und Immissionsschutzrechtlichen Überlegungen sind unter Ziffer 4, 5 und 6 der Begründung zum Bebauungsplan bereits nähere Ausführungen enthalten. Diese Ausführungen fließen in entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ein und erfahren dadurch ihre rechtliche Wirksamkeit.

## 4.0 Örtliche Bauvorschriften

Parallel zum Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen werden regelmäßig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens örtliche Bauvorschriften erlassen. Für diese gelten ebenfalls die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften. Je nach Art des Bebauungsplanes folgt ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach § 10 BauGB.

Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 LBO anzuwenden.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 15° - max. 45° geschieht vor dem Hintergrund einer Gestaltung des Ortsbildes, das gerade in ländlich strukturierten Gebieten geprägt wird durch großflächige Dachlandschaften. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaft in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch verhindert, dass sämtliche mögliche Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen. Diese Aussage gilt auch sinngemäß für die Festsetzung bezüglich der Fassadengestaltung bzw. der Dachaufbauten.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positiv verunstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es auch notwendig, „Antennenwälder“ zu verhindern. Daraus resultierten Ausführungen zu Antennenanlagen, die insbesondere hinsichtlich ihrer Anzahl eine Beschränkung erfahren. Die Möglichkeiten des Bauherrn nach größtmöglicher Informati-

onsfreiheit werden dadurch zwar in gewissem Umfang erschwert, (z.B. Unzulässigkeit von mehreren Antennenanlagen), jedoch keinesfalls unverhältnismäßig beeinträchtigt oder sogar gänzlich verhindert.

Obwohl an die Gestaltung von Werbeanlagen durchaus „moderate“ Anforderungen gestellt werden sollten, erscheint eine entsprechende Regelung durch örtliche Bauvorschriften durchaus sinnvoll und erforderlich. Die Festlegung der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> und eine Beschränkung der Anzahl lässt ein unerwünschtes „Vollplakatieren“ eines Baugrundstücks erst gar nicht entstehen. Diese Regelung ermöglicht dem Grundstückseigentümer trotzdem ein ausreichendes Spektrum an Werbung und eröffnet ihm die Möglichkeit, sich dem Kunden auch optisch in Erinnerung zu rufen.

Die Reglementierung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, sich gegenüber dem Verkehrsbereich zwar abzugrenzen, jedoch ein gestalterisches „burgähnliches Einmauern“ des Baugrundstücks zu verhindern. Ansonsten dürfen Einfriedigungen über 1,0 m Höhe entlang sonstiger Flächen nur in offener Form oder als Hecke bis max. 2 m vorgenommen werden, um dieses Ziel noch weiter zu unterstützen.

Da auf der Erschließungsstraße „Am Limbacher Weg“ aufgrund des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofes mit erhöhtem landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen ist, ist mit Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

## 5.0 Schutz von Natur und Landschaft

Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB wird die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei wird ganz allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit dem berührten Integritätsinteresse nachgegangen.

Ferner werden Erwägungen darüber angestellt, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, hat der Gemeinderat der Stadt Buchen begleitend zum Bebauungsplan über einen Grünordnungsplan durch die **Mailänder Geo Consult GmbH**, Karlsruhe die notwendigen Grundlagen erarbeiten lassen.

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

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

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

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

Die Ermittlung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich orientiert sich dabei im Wesentlichen an dem vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie vorgelegten Verfahren. Für das Land Baden-Württemberg bestehen nach wie vor keine Gesetze oder in Verwaltungsvorschriften normierten Regelungen bezüglich der Methodik der Ermittlung des Eingriffs/Ausgleichs.

Das „Niedersächsische Modell“ bezieht u.a. die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft etc. in die Betrachtung mit ein, setzt nachvollziehbare Rahmen für die Bewertung der Schutzgüter, der Beeinträchtigung, der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit und der Bemessung des Ausgleichs und bleibt dabei insgesamt auf der Abstraktionsebene des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall sei noch darauf hingewiesen, dass dem „Boden“ keine Ausnahmestellung zugebilligt und er bezüglich der Kompensation wie die übrigen Schutzgüter behandelt wird.

Tabellenartig erfolgt eine Darstellung der Bestandsbewertung und eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.

**Bewertung der im engeren Plangebiet des Baugebiets "XIV - Limbacher Weg" vorhandenen und durch den Eingriff in Anspruch genommenen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen**

Biotoptyp	Schutzzug				
	Arten u. Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild
Grünland	2	2	1,5 <sup>1</sup>	2	2
Weide	3	2	2	2	2
Acker	3	2	2	2	2
Ruderalvegetation / Straßenböschung mit grasreicher Ruderalflur	2	2	2	2	2
Streuobstwiese	1	1	1	2	1
Brache	2	1	1	2	2
Einzelbaum (auf Weide)	2	2	1	2	1
Junge Schlehenhecke, Einzelsträucher	2	1	1	2	1
Grasweg	3	2	2	2	2
Bodenaushub	3	2	2	2	3

**Bewertung der durch den Eingriff und die Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet "XIV - Limbacher Weg" zusätzlich entstehenden Biotoptypen und Nutzungsstrukturen**

Biotoptyp	Schutzzug				
	Arten u. Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild
Verkehrsfläche, versiegelt	3	3	3	3	3
Fußweg (Schotter)	3	3	2	3	3
Baugrundstück Mischgebiet überbaute Fläche	3	3	2,5 <sup>2</sup>	3	3
Baugrundstück Wohngebiet überbaute Fläche	3	3	2 <sup>3</sup>	3	3
Hausgarten	2	2	2	2	2
Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Neuanlage)	2	1	1	2	1
Einzelbaum (Neupflanzung)	2	1	1	2	1
Private und öffentliche Grünflächen ohne Gehölzpflanzungen	2	2	2	2	2

**Bewertung der Biotoptypen aus der Ökokonto-Maßnahme „Gewässerrandstreifen an der Morre im Gewann Lange Wiesen“**

Biotoptyp	Schutzgut				
	Arten u. Lebens- gemein- schaften	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Land- schafts- bild
Bestand: Grünland, intensiv	3	2	2	2	2
Planung: Ufergehölzstreifen aus standortheimischen Arten	1	1	1	2	1

Flächenbilanz für das engere Plangebiet, ohne Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Flächenbezeichnung	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
Grünland	5954	0
Weide	770	0
Acker	736	0
Brache	1083	0
Streuobstwiese	389	0
Ruderalvegetation / Straßenböschung mit grasreicher Ruderalvegetation	99	0
Grasweg	103	0
1 Einzel-Obstbaum	20	0
junge Schlehenhecke	10	0
Weidengebüscht, Einzelsträucher	8	0
Bodenaushub	10	0
Baumhecke	296	296
Verkehrsfläche, versiegelt	0	427
Fußweg (Schotter)	0	44
Baugrundstücke Wohngebiet versiegelte/überbaute Fläche (GRZ 0,3) davon Hausgärten	0 0	787 1838
Baugrundstücke Mischgebiet versiegelte/überbaute Fläche (GRZ 0,4) Hausgärten	0 0	2248 3370
Private Grünfläche	0	243
Öffentliche Grünfläche	0	225
Summe	9478	9478

## Flächenbilanz unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Flächenbezeichnung	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung inkl. Kompensation (m <sup>2</sup> )
<b>Engeres Plangebiet</b>		
Grünland	5954	0
Weide	770	0
Acker	736	0
Brache	1083	0
Streuobstwiese	389	0
Ruderalvegetation / Straßenböschung mit grasreicher Ruderalvegetation	99	0
Grasweg	103	0
Einzelbäume	20	240
junge Schlehenhecke	10	0
Weidengebüsch, Einzelsträucher	8	0
Bodenaushub	10	0
Baumhecke	296	493
Verkehrsfläche, versiegelt	0	427
Fußweg (Schotter)	0	44
Baugrundstücke Wohngebiet versiegelte/überbaute Fläche (GRZ 0,3) Hausgärten	0 0	787 1515
Baugrundstücke Mischgebiet versiegelte/überbaute Fläche (GRZ 0,4) Hausgärten	0 0	2248 2979
Private Grünfläche	0	163
Öffentliche Grünfläche	0	0
Hecken	0	542
Zwischensumme für engeres Plangebiet	9478	9478
<b>Weitere Kompensationsmaßnahmen</b>		
Anlage von Hecken nördlich an das engere Plangebiet angrenzend (s. Anlage 2.2)	Ruderalvegetation / Straßenböschung	100
externe Kompensationsfläche im Morretal (s. Anlage 2.2)	Intensiv-Grünland	4959
<b>Summe</b>		14537

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft insbesondere entlang der Siedlungsränder vorgesehen.

Ein zweiter Schwerpunkt der Kompensation liegt auf einer externen Maßnahme im Bereich des Ökokonto-Konzepts / Flächen- und Maßnahmenpools Morretal (Anlage eines Uferge-

hölzstreifens). Die Absicherung der genannten Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen / städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Durch das geplante Wohn- und Mischgebiet „XIV - Limbacher Weg“ am südwestlichen Stadtrand von Buchen werden Grünland von ca. 0,6 ha, eine Brachfläche von ca. 0,1 ha, Teile einer Viehweide und einer Ackerfläche von jeweils ca. 0,07 ha sowie kleinflächig eine Streuobstwiese, Ruderalvegetation, ein Grasweg und einzelne Gehölze in Anspruch genommen. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen entsteht eine Flächenversiegelung von ca. 0,34 ha.

Die durch das Neubaugebiet entstehenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild verbleiben:

- interne Kompensationsmaßnahmen:

- Anlage einer Feldhecke im Süden des Plangebiets (unter Verwendung der im Zuge von Verminderungsmaßnahmen anfallenden Sträucher);
- Anlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen in den Hausgärten zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets;
- zusätzliche Heckenpflanzung im Norden zur „Hollerbacher Straße“ hin zur verbesserten Eingrünung des Baugebiets;
- Ergänzungspflanzungen zur vorhandenen Baumhecke im Osten der Teilgebiets 1 des engeren Plangebiets;

- externe Kompensationsmaßnahme:

Maßnahme aus dem Ökokonto-Konzept / Flächen- und Maßnahmenpool Morretal:  
Anlage von 4959 m<sup>2</sup> Ufergehölzstreifen im Gewann Lange Wiesen, Gmkg. Hettigenbeuern.

Die Regelung des § 1a Abs.2 BauGB verweist bei Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, für die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege auf das bauleitplanerische Abwägungsgebot in § 1 BauGB. Damit bringt der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen haben. Das gilt sowohl für die Vermeidung und Beeinträchtigung als auch für den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen oder den Ersatz für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen. Vielmehr müssen sich die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit den gegenläufigen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung messen lassen, und zwar entsprechend dem ihnen in der konkreten Planungssituation zukommenden Gewicht. Eine gewisse herausgehobene Bedeutung ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch innewohnend.

Die gefundenen Lösungen und damit unmittelbar vorgenommenen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen vor diesem Hintergrund sicherlich einen akzeptablen naturschutzrechtlichen Ansatz dar und berücksichtigen öffentliche und private Belange gegen- und untereinander und führen zu einem gerechten Abwägungsergebnis, zumal das Ziel, ansiedlungswilligen Bürgern Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang und vertretbaren Preisen zur Verfügung zu stellen nicht aus den Augen verloren gehen darf.

Sofern tatsächlich doch noch Defizite vorhanden sein sollten, - sie sind zumindest derzeit nicht erkennbar-, wird der Ausweisung von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt. Hier fällt die abwägende Entscheidung auch zu Gunsten des Ziels „Schaffung von Wohnraum“ und damit einer positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes aus.

## 6.0 Fragen zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, wird das Bebauungsplanverfahren vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan bereits vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, nach den Regelungen des BauGB -alt- durchgeführt.

Insoweit ist zu prüfen, ob für den Bebauungsplan "Innerer Hofacker" ein Umweltbericht nach § 2a BauGB in die Begründung aufzunehmen und insoweit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz durchzuführen ist.

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 m<sup>2</sup>, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche im Baugebiet nach Abzug der Grünflächen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 insgesamt ca. 8.274 m<sup>2</sup> beträgt. Die festgesetzte Größe der Grundfläche nach Anlage 1 zu § 3 UVPG von mind. 20.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht erreicht.

Berechnung bezüglich UVP – Pflicht:

12.680 m <sup>2</sup> (MI)	x	0,6 (GRZ + max. 50 %)	=	7.608 m <sup>2</sup>
1.480 m <sup>2</sup> (WA)	x	0,45 (GRZ + max. 50 %)	=	666 m <sup>2</sup>

Die max. zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen n. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt demnach unter 20.000 m<sup>2</sup>; somit besteht gem. Nr. 18.8 i.V.m. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG keine Verpflichtung für eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG

## 7.0 Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung keine Probleme. Das Baugebiet wird über die historische Straße „Am Limbacher Weg“ erschlossen.

Die neu ausgewiesenen neun Bauplätze auf Grundstück Flst. Nr. 10545 u.a. erfahren eine entsprechende Anbindung durch eine Stichstraße, die aus der Erschließungsstraße „Am Limbacher Weg“ in nördliche Richtung abbiegt. Die Straße wird mit einer lichten Breite von 4,75 m ausgeführt und am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet, der es auch größeren Fahrzeugen wie z.B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden.

## 7.2 Kanal und Wasser

Für die bereits vorhandene Bebauung ist sowohl die Abwasserbeseitigung als auch die Wasserversorgung aufgrund der bereits vorhandenen Leitungen unproblematisch und geregelt. Ein Anschluss an die Gruppenkläranlage in Buchen ist gegeben.

In dem Bereich der Entwässerung von neuen Baugebieten wird seit Jahren verstärkt eine Diskussion über neue Ansätze geführt. Diese werden vielerorts, zumindest planerisch, auch bereits umgesetzt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird es insoweit immer wichtiger, entwässerungstechnische Belange frühzeitig zu berücksichtigen und sinnvolle und funktionierende Lösungen zu erarbeiten. Eines der Hauptziele besteht darin, Niederschlagswasser ökonomisch als auch ökologisch ausgerichtet abzuleiten und es insbesondere von der Kläranlage fernzuhalten. Ergebnis dieser Überlegungen ist eine Verbesserung der Grundwasserneubildung, eine Entlastung der Kläranlage und die Anwendung eines wirtschaftlichen Leitungssystems für die Schmutzwasserkanalisation.

Die Planungen für die 10 neuen Baugrundstücke im nordwestlichen Bereich des Baugebiets „XIV – Limbacher Weg“ sehen konkret vor, die 4 Wohnbaugrundstücke im Trennsystem zu entwässern.

Bei den restlichen 6 gemischten Bauflächen wird das Dachflächenwasser zusammen mit dem Niederschlagswasser der 4 Wohnbauflächen dem offenen Graben im Süden des Baugebiets zugeführt.

Das Schmutzwasser einschließlich der befestigten Hofflächen wird über eine Freispiegelleitung der Ortskanalisation zugeführt, anschließend in der Kläranlage behandelt und dem Vorfluter zugeführt.

Auch die Frage einer gesicherten Wasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen kann problemlos gelöst werden. Dies gilt auch für die Sicherstellung der feuerwehrtechnischen Belange in Form eines ausreichenden Löschwassergundschutzes.

## 7.3 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke GmbH vorgenommen. Nach einer entsprechenden fachtechnischen Prüfung wurde festgestellt, dass eine weitere Umspannstation nicht erforderlich ist. In der Bebauungsplanung wird für die Verlegung von Niederspannungskabeln, sofern erforderlich, ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen integriert.

Das Baugebiet selbst wird selbstverständlich mit einer entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampfhochdrucklampen ausgerüstet ist.

## 7.4 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.

## 7.5 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 § 7 Bodenschutzgesetz Baden - Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

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

Der Bodenaushub kann nur dann verwertet werden (z.B. innerhalb des Baugebietes), wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG nicht hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

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

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

Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In dem bei der Stadt Buchen vorliegenden Altlastenkataster sind bisher für das vorgesehene Baugebiet keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen oder ähnliches hinweisen, ist das 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 zum Baugebiet „XIV - Limbacher Weg“

Gesamtfläche	3,84 ha
Wohnbaugrundstücksfläche	2,24 ha
Verkehrsfläche (einschl. Bestand an Graswegen ca. 0,09 ha)	0,38 ha
Ackerflächen	0,94 ha
Fläche für Versorgungseinrichtungen	--- m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	0,31 ha

Buchen, 14. Juni 2006

.....  
*Hauck*  
.....  
Dr. Hauck  
Beigeordneter



Jörg Böker  
Stadtinspektor

*17.06.06*