



# **Bebauungsplans „Neue Gärten“, Gemarkung Hainstadt 1. Änderung**

## **Anlage 3**

**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## 1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Allgemeine Ausführungen; Erfordernis der Änderung

Im Zusammenhang mit der Diskussion über demografische Veränderungen und Wanderungsbewegungen in den nächsten Jahren in Deutschland richtet sich der Fokus häufig auf die Regional- bzw. insbesondere vor Ort auf die Siedlungsentwicklung in den jeweiligen Städten und Gemeinden. Dabei steht häufig auch die kontroverse Frage nach einer Ausweisung von Bauflächen auf der einen Seite und eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf der anderen Seite im Raum.

Im Bereich der Kernstadt sowie der Ortsteile Hainstadt und Hettingen gestaltet sich die Situation zwischenzeitlich so, dass die Nachfrage nach freien Bauplätzen derzeit nicht aus dem Bestand befriedigt werden kann.

Neben der Ausschöpfung innerörtlicher Potenziale ist es zur Befriedigung des auch aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Vollbeschäftigung, günstige Zinsen) bestehenden Bedarfs geboten, eine Neuausweisung bzw. Neuerschließung von Baugelände zuzulassen, wenn man nicht Gefahr laufen will, dass die entstandene Verknappung der vorhandenen Bauplätze die Grundstückspreise unangemessen nach oben treibt bzw. zu einer Abwanderung von Bauwilligen führt.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Verwaltung nach der geplanten Neuausweisung des Baugebiets „Bremmwiese“ in der Kernstadt und der Änderung des Bebauungsplans „Rinschheimer Straße, Kalteneck, Oberhölzle“ in Hettingen konkret mit dem Baugebiet „Neue Gärten“ in Hainstadt auseinandergesetzt.

Der Bebauungsplan „Neue Gärten“, Gemarkung Hainstadt ist seit dem 08.01.1994 rechtskräftig und weist für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

Nachdem in diesem Baugebiet der 1. Bauabschnitt bereits seit einiger Zeit abgeschlossen ist, hat sich im Zusammenhang mit den bisher realisierten Erschließungsarbeiten gezeigt, dass im Bereich der Straßenplanung (Ausbaubreite, Trassenführung) sowie der Grundstückszuschnitte planerische Ergänzungen bzw. Änderungen erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.09.2015 den Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Neue Gärten“, Gemarkung Hainstadt gefasst.

Nachdem durch diese Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt werden, wird diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 10,8 ha liegt am nördlichen Rand von Hainstadt und umfasst die Straßen „Eichendorffstraße, Dekan-Weiland-Straße, Bannwinkelstraße, Jakob-Schmitthelm-Straße, Neue Gärten“ sowie die anliegende Bebauung.

## **2 Umfang der Änderung; Erläuterung der Festsetzungen**

Die 1. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Geltungsbereichs des vorhandenen Bebauungsplans "Neue Gärten", der sich am nördlichen Rand von Hainstadt befindet. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1)

Hier werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Ausführung der Erschließungsstraßen einer Änderung unterzogen. Außerdem wurden die Baugrenzen geringfügig verändert.

Die schriftlichen Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan „Neue Gärten“, Gemarkung Hainstadt bleiben unberührt.

Außerdem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet, noch besteht eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **3. Belange des Natur- bzw. Umweltschutz**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neue Gärten“ wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Buchen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 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.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Neue Gärten" keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatschG) hervorgerufen werden, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## **4. Klimaschutz**

Im Juli ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten; damit wurde u.a. § 1a BauGB mit einem neuen Abs. 5 um die sogenannte Klimaschutzklausel“ erweitert. Der globale Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch § 1 Abs. 5 Satz 2 ausdrücklich Eingang in die städtebaulichen Planungsleitsätze gefunden. Die Klimaschutzthematik verfügt gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

Zusätzliche Bedeutung erfahren die Klimabelange durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg, das in der Bauleitplanung ergänzend zu berücksichtigen ist. Der Landtag hat das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes

in Baden-Württemberg" am 17. Juli 2013 beschlossen. Es sieht klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen und die technische Ausführung bezüglich der Erschließungsstraßen geändert.

Die Art und der Umfang stellen sich vor diesem Hintergrund nicht als erheblich klimarelevant dar. Bezuglich der unbebauten Flächen in diesem Bereich würde es sich allerdings anbieten, den Einsatz von erneuerbaren Energien (Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Nutzung) zu prüfen bzw. zu fördern. Dies soll im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall auch in Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde durchgeführt werden und gegebenenfalls in Bezug auf die Gebäudestellungen wohlwollend geprüft werden.

## 5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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.

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 Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, Mosbach, bei. Es ergeben sich u.a. folgende wesentliche Ergebnisse:

In beiden südlichen Flächen entsprechen die Festsetzungen der Planänderung dem aktuellen Bestand.

Zu Konflikten mit dem Artenschutz kann es hier nicht kommen und Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Auf Grund der vorgefundenen Lebensraumstruktur in der großen nördlichen Fläche kann für die meisten nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen und beeinträchtigt werden können.

- Der Siedlungsrandbereich mit Gebäuden, Kleingärten und Obstwiesen kann grundsätzlich für Fledermausarten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus oder das Graue- und Braune Langohr ein geeignetes Jagdgebiet sein. Strukturen, die als Quartiere genutzt werden können, gibt es an den wenigen Gehölzen nicht. Höchstens an dem bereits gebauten Wohnhaus könnte es Möglichkeiten für Zwischenquartiere geben. Winterquartiere oder Wochenstuben gibt es nicht. Für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können.
- Der nach Osten exponierte Bahndamm im Westen und die angrenzende Ruderal- und Gestrüppfläche sind grundsätzlich ein für Zauneidechsen geeigneter Lebensraum. Sonnenplätze, Stellen für die Eiablage, Nahrung, Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gibt es in ausreichendem Umfang. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass Zauneidechsen hier vorkommen.

Der Raum der lokalen Zauneidechsenpopulation erstreckt sich entlang der beiderseits mit Gestrüpp bewachsenen Bahnlinie. Störungen, die durch die oben geschilderten Maßnahmen entstehen, werden bei sorgfältiger Ausführung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population führen. Auch die räumlich und zeitlich begrenzten Bauarbeiten und die zunehmende Beschattung durch die zukünftigen Gebäude werden sich nur wenig auswirken. Die neu entstehenden Gartenflächen können auch wieder zu Teillebensräumen werden, wenngleich auch nicht so wertvollen wie die bisherigen Gestrüppflächen.

Da entlang des Bahndamms nur ein kleiner Teil der Lebensstätte entfällt, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt.

- Eine Erfassung der Vögel wurde für die Einschätzung nicht vorgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass verbreitete Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes wie Amsel, Sperlinge, Meisen, Elster, Rabenkrähe, Goldammer und möglicherweise auch Mönchsgrasmücke und Mehlschwalbe am Ortsrand von Hainstadt vorkommen werden. Sie können teilweise hier brüten, aber alle jagen und Nahrung suchen.

Die meisten Vögel werden an den Häusern, in den Gärten und Obstwiesen nisten. Feldlerche und Schafstelze können in den Ackerflächen brüten. Auf Grund der Nähe der Bebauung sind Brutreviere der Feldlerche erst in einiger Entfernung, außerhalb der Änderungsfläche zu erwarten, da die Art Abstand von Vertikalstrukturen hält.

Auf Grund der wenigen zur Brut geeigneten Strukturen innerhalb der Änderungsfläche, werden nur einzelne Individuen hier brüten können. Lediglich die Gestrüppfläche entlang der Bahnlinie, sowie der Apfelbaum und der Ahorn am Ackerrand können Brutreviere für Frei- und Bodenbrüter wie Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke oder Goldammer sein. Höhlenbrütende Vogelarten werden hier nicht vorkommen.

Für die Feldlerche allerdings geht bei der vollständigen Bebauung und Erschließung eine relativ große zur Brut geeignete Fläche verloren.

Zu den 1,4 ha der nördlichen Änderungsfläche kommen 2,6 ha noch erschließ- und bebaubare Fläche hinzu. Berücksichtigt man noch eine angrenzende Pufferfläche, in der die Lerchen nicht brüten, weil sie von vertikalen Strukturen, also vor allem Gebäuden, Abstand halten, werden rd. 8 ha Acker und Grünland zur Brut unbrauchbar.

Für die Feldlerche können damit Brutreviere verloren gehen. Mit 2, wenn nicht mehr, kann gerechnet werden.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten sicher zu stellen, werden vorsorglich Maßnahmen ergriffen, um die Feldflur im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes als Lebensraum für die Feldlerche aufzuwerten. Diese Maßnahmen sind in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Buchen und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vom 01.09.2017 festgelegt.

Nähere Details ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz vom Ingenieurbüro Simon. Dieser Fachbeitrag wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

## 6. 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 Beeinträchtigungen 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.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (wie z.B. BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist (soweit dieser Boden keine Schadstoffe enthält) gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und geeignet zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütt Höhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit zu beheben/beseitigen.

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen/Zustimmungen sind einzuholen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

**Buchen, den 5. September 2017**

  
-----  
**Hubert Kieser**  
**Technischer Dezernent**



  
-----  
**Jörg Bauer**  
**Stadtamtmann**