

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "Innerer Hofacker", Stadtteil Bödigheim

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Am 1. Oktober 1974 entstand die neue Stadt Buchen im Rahmen der Verwaltungsreform durch die Fusionsverträge mit den bis dahin selbständigen Gemeinden Hainstadt, Hettlingen, Hettigenbeuern und Götzingen. Die Orte Stürzenhardt, Unterneudorf, Einbach, Waldhausen, Oberneudorf und Bödigheim wurden bereits vorher aufgrund freiwilliger Vereinbarungen eingemeindet. Zum 1. Oktober 1974 folgten dann noch ebenfalls freiwillig der Ort Rinschheim und aufgrund gesetzlicher Regelungen zum 1. Januar 1975 die Orte Eberstadt und Hollerbach. Die Stadt Buchen umfasst seitdem 14 Ortsteile auf einer Gesamtgemarkung von 13.899 ha und ist damit die größte Flächengemeinde des Landkreises.

Ziel der in diesem Zusammenhang in Angriff genommenen Planungen war insbesondere das Zusammenwachsen der Stadtteile und der Ausbau der Stadt zum Mittelzentrum. Aufgrund der dynamischen Stadtentwicklung wurden diese Planungsziele nicht nur schnell erreicht, sondern bald übertroffen. Bereits 1978 wurde die Stadt Buchen im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Eine der obersten Prämissen der gesamten Planungen war jedoch insbesondere auch eine Fort- und Weiterentwicklung der jeweiligen Stadtteile. Dazu gehört neben sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen insbesondere auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauflächen.

Der vor diesem Hintergrund von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan „Hausemer Weg“ ist zwischenzeitlich jedoch beinahe vollständig bebaut und die Stadt Buchen nicht mehr in Besitz von städteigenen Bauflächen.

Diese Aussage gilt im Übrigen nicht nur für den Bebauungsplan „Hausemer Weg“, sondern für den gesamten Stadtteil Bödighheim.

Wachsender Bevölkerungsdruck, aber insbesondere auch das Interesse bauinteressierter Bürger, sich in den Stadtteilen der Stadt Buchen niederzulassen, fordern ein aktives Handeln im Bereich der Baulandbereitstellung. Insbesondere das Vorhandensein baureifer Flächen ist ein entscheidendes Kriterium für eine Weiterentwicklung des jeweiligen Stadtteils und Grundlage eines soliden Bevölkerungswachstums.

1.2 Lage und Topographie

Das ca. 3,6 ha große Planungsgebiet liegt etwa 0,5 km nordwestlich des Zentrums von Bödighheim und umfasst ca. 32 Bauplätze, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind. Es weist eine Ausdehnung von ca. 400 m in nordwestlich-südöstlicher Richtung und ca. 100 m in südwestlich-nordöstlicher Richtung.

Die größtenteils nordöstlich exponierte Fläche der Baugrundstücke befindet sich auf einem Hang mit einer Neigung von 3 – 6° und einer mittleren Höhe von 320 m über NN und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Südlich des Plangebietes befinden sich der Friedhof und die Schule von Bödighheim. Im Norden, Westen und Süden wird das Plangebiet von Straßen bzw. Feldwegen begrenzt. Im Nordosten schließen sich eine weitere Ackerfläche bzw. eine Weide mit Obstgehölzen an das Gebiet an, während im Osten der Mauerbach die Plangebietsgrenze bildet.

Der Landschaftsraum um Buchen ist geprägt von Übergang des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ (Schmithüsen 1952) in den Naturraum „Bauland“ (Sick 1962). Bödighheim selbst liegt im Schichtstufenland des Baulandes auf einer Schichtfläche des Unteren Muschelkalks. Die Höhenentwicklung liegt zwischen 300 und 400 m über NN. Die höchste Erhebung, der auch als Wellengebirge bezeichneten Schichtstufe liegt bei 401,30 m (Kaltenberg), die niedrigste bei ca. 311,40 m (Tiemelstern). Im Vergleich zum Buntsandsteingebirge ist das Gelände sanfter gewellt und fällt nach Südosten ab.

Die Beschaffenheit des geologischen Untergrundes und die Ausbildung der Böden sind wesentliche Ursachen für das Vorkommen und die räumliche Verteilung von verschiedenen Standorten für die potentielle natürliche Vegetation sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der geologische Untergrund wird wesentlich von den Schichten des Unteren Muschelkalks oder des Wellengebirges gebildet. Auf diesem Untergrund sind sandige oder sandig-lehmige Kalkverwitterungsböden (Braunerden, Parabraunerden) mit geringer Basensättigung im Oberboden entstanden. In tiefgründigen Böden ist der Kalk erst in einer Tiefe von 40 - 50 cm anzutreffen. Ebenso wie bei den benachbarten Hochflächen sind auch hier in den ebenen Lagen stellenweise Lößlehmüberdeckungen vorhanden, deren Lehmbestandteile in Abhängigkeit von der Form des Untergrundreliefs verwittert und ausgewaschen sind (Parabraunerden). Flachgründige Rendzinen sind insbesondere in südexponierten Lagen und in Kuppenlagen auf einem steinigem Untergrund entstanden. Es handelt sich hierbei um überwiegend sterile und trockene Grenzertragsstandorte auf denen traditionell Schafweide betrieben wurde. Die Talsohlen sind mit sandig-lehmigen Ablagerungen angefüllt.

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 1. Juli 2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Stadtteil Bödighheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innerer Hofacker“ sowie den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 5. März 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.

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

Das Plangebiet liegt nach dem im Jahr 1994 öffentlich bekanntgemachten Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem sonstigen landwirtschaftlichen Bereich in unmittelbarer Nähe einer bezüglich der regionalen Siedlungsstruktur als Siedlungsbereich „Wohnen“ ausgewiesenen Fläche.

Für den engeren Untersuchungsraum trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- Der westlichste Bereich des Geltungsbereichs ist als regionaler Grünzug ausgewiesen
- Der nördliche Teil des Plangebietes ist als „landwirtschaftlich wertvoller Bereich“ ausgewiesen.

Insoweit wird durch die Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich von dem Regionalplan „Unterer Neckar“ abgewichen. Diesbezüglich wurde bereits mit dem Regionalverband Kontakt aufgenommen und es wurden in diesem Zusammenhang sehr konstruktive Gespräche geführt.

Da es sich um einen vergleichsweise minimalen Eingriff im nord-westlichen Teilbereich handelt, ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Änderung des Regionalplans nach Ansicht der Stadt Buchen entbehrlich.

Um jedoch der Ausweisung als regionalem Grünzug in jedem Fall Rechnung zu tragen, wurden im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entgegen der ursprünglichen Planung zwei geplante Wohnbauflächen zusätzlich als öffentliche Grünfläche ausge-

wiesen. Insgesamt entsteht so im westlichen Bereich eine zusätzliche öffentliche Grünfläche von 1.775 m².

Die oben genannte Abweichung betrifft ebenfalls den Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, in dem der regionale Grünzug im westlichen Bereich sowie der landwirtschaftliche Schutzbereich im Nordteil des Plangebietes vermerkt sind. Der gesamte Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlicher Bereich ausgewiesen.

Laut Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg kann bei kommunalen Planungen von überörtlichen Planungen im Rahmen der Flächennutzungs- und der Landschaftsplanung unter bestimmten Umständen abgewichen werden, wenn die überörtlichen Ziele der Substanz nach gewahrt bleiben.

Bezüglich der Flächennutzungsplanung wurde bereits ein Änderungsverfahren von der Stadt Buchen eingeleitet.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen waren für den Stadtteil Bödighheim u. a. die Bauflächen „Hofacker II“ sowie „Hammelsbusch“ als zukünftige Wohnbauflächen vorgesehen. Daraus resultierend wurde bereits vor längerer Zeit der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan „Hofacker II“ aufzustellen, der die beiden genannten Bereiche umfassen und eine Fläche von ca. 2,98 ha einnehmen sollte.

Aufgrund des Umstandes, dass im westlichen Bereich dieses geplanten Baugebiets „Hofacker II“ zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Geflügelhaltung vorhanden sind, wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ein Gutachten zur Bewertung von Geruchsmissionen durch die Tierhaltung in Auftrag gegeben. Dabei sollte ermittelt werden, inwieweit die Geruchsmissionswerte eine Bebauung beeinträchtigen bzw. welche Einschränkungen damit sowohl bei den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben selbst, als auch bei der geplanten Bebauung verbunden sind. Das in diesem Zusammenhang erstellte Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass mit erheblichen Geruchsbelästigungen gerechnet werden muss und eine Wohngebietsausweisung deshalb mehr als kritisch zu betrachten ist. Insbesondere der Umstand, dass die Betriebe unmittelbar an die zukünftigen Wohnbauflächen angrenzen und sich keinerlei „Abstandspuffer“ dazwischen befinden, führte zu diesem Ergebnis.

Vor diesem Hintergrund hat man sich in Bödighheim auf das zukünftige Baugebiet „Innerer Hofacker“ konzentriert. Nachdem eine weitere planerische Ausdehnung des Stadtteils Bödighheim in Bezug auf Wohnbauflächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vorgesehen ist, sollen die Bereiche „Hofacker II“ sowie „Hammelsbusch“ planerisch aufgegeben werden und stattdessen der Bereich „Innerer Hofacker“ als zukünftige Fläche für Wohnen in die Flächennutzungsplanung mit aufgenommen werden.

Da das Plangebiet „Innerer Hofacker“ den regionalen Grünzug und die landwirtschaftlich wertvolle Fläche nur peripher betrifft und jetzt außerdem wie bereits oben ausgeführt im Nordwesten des Bebauungsplangebietes zusätzlich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der überörtlichen Planung 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 „Innerer Hofacker“ sieht vor, Bauflächen im Wohnungsbereich sowie gemischte Bauflächen bauinteressierten Bürgern zur Verfügung zu stellen. Der deutliche Mangel an Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen auf der einen und Flächen in städtischem Eigentum auf der anderen Seite führen zu diesem planerischen Schritt, um eine Weiterentwicklung der einzelnen Stadtteile der Stadt Buchen zu gewährleisten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung steht im südöstlichen Bereich des Baugebietes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Vordergrund. Die nach § 4 Abs.2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Anlagen sind auch in dem jetzt geplanten Baugebiet möglich. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Maßnahmen sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Damit wird einem wichtigen planerischen Anliegen, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen mit einem möglichst niedrigen Störungsgrad, Rechnung getragen.

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

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7, 8 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 dem vorhandenen landwirtschaftlichen Hof außerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung sowie der vorhandenen Schule südlich des Baugebietes an einer Mischgebietsnutzung orientiert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Damit die Gestaltung der geplanten Bebauung 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 in den Wohngebieten in Bödighheim städtebaulich sinnvoll anzugleichen 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 zuge-

schnitten. Dabei wird auch unterschieden zwischen Gebäuden, die berg- oder talseits ausgerichtet sind.

b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Nach wie vor städtebaulich erwünscht und insbesondere auch von den Bauherren angestrebt ist eine aufgelockerte Bebauung. Diesen planerischen Überlegungen trägt auch die Festsetzung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl Rechnung, die mit 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) die Obergrenzen des § 17 BauNVO unterschreiten. Entgegengewirkt wird dadurch einer wenig wünschenswerten verdichteten 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 ausreichendem Umfang auf.

Damit einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt wird, wurde auch eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit aufgenommen, um den Charakter des Wohngebietes 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. Informativ 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 des Bebauungsplanes 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 eines neuen Baugebiets wurde auch die Frage aufgeworfen, ob bezüglich des sich in der Nähe befindlichen jüdischen Friedhofes besondere Abstandsregelungen zu beachten sind. Bei einer Überprüfung wurde festgestellt, dass es diesbezüglich keine besonderen Abstände zu berücksichtigen gilt, sondern die nach dem Bestattungsgesetz vorgegebenen Abstandsregelungen ausreichend sind. Bei einer Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ist gemäß § 3 Abs. 1 Bestattungsgesetz ein Abstand von 25 m einzuhalten.

Nach dem sich der jüdische Friedhof, getrennt durch eine öffentliche Straße, auf der westlichen Seite des Baugebietes in einem größeren Abstand als 25 m befindet, werden in dieser Hinsicht keine Probleme erwartet.

Vor diesem Hintergrund hat man sich auch mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auseinandergesetzt, der sich im Nordosten des Bebauungsplangebietes befindet.

Mit der geplanten Wohnbebauung wurde dabei ein Abstand von mehr als 170 m zu den Stallungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Hofes eingehalten.

Außerdem ist nordwestlich des vorhandenen Hofes eine eventuelle bauliche Erweiterung mit einem zusätzlichen Stall für bis zu 120 Milchkühen möglich, da in diesem Bereich auch nach der Erweiterung der erforderliche Abstand von mehr als 140 m zu der geplanten Wohnbebauung in dem Bebauungsplangebiet eingehalten werden kann.

3.7 Sonstige Festsetzungen

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

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Parallel zum Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen werden regelmäßig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens örtliche Bauvorschriften erlassen. Für diese gelten ebenfalls die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen 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 28° - 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 Informationsfreiheit 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 m² 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.

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 Frau Dipl. Geoökologin Jehn, 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 erwartenden 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 bestehenden Biotoptypen

| Biotoptyp | Schutzgut | | | | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------|--------|------------|-------------------|
| | Arten u. Lebensgemeinschaften | Boden | Wasser | Luft/Klima | Land-schafts-bild |
| Acker | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Grünland (artenarm / intensiv) | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Straßenböschung mit grasreicher Ruderalflur | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Ruderalvegetation | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Weide mit Streuobstgehölzen | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Hecke / Baumhecke (standortheimisch) | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Hecke / Baumhecke z.T. mit standortfremden Gehölzen | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Einzel-Obstbaum / Baumgruppe | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| junger Einzelbaum | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| befestigte Verkehrsfläche | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Bewertung der durch den Eingriff und die Kompensationsmaßnahmen im Bereich "Innerer Hofacker" zusätzlich entstehenden Biotoptypen

| Biotoptyp | Schutzgut | | | | |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|--------|------------|-------------------|
| | Arten u. Lebensgemeinschaften | Boden | Wasser | Luft/Klima | Land-schafts-bild |
| Verkehrsrün (mit Gehölzen) | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Überbaute / versiegelte Fläche Privatgrundstücke | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| befestigte Verkehrsfläche mit wasserdurchlässigem Belag | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 |
| Grasweg (unbefestigt) | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Retentionsbodenfilter | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| Hausgärten (struktureich) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Ackerrandstreifen | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| artenreiches Grünland | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Hecke / Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen (Neuanlage) | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 |

Flächenbilanz gemäß Bebauungsplan, ohne Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

| Flächenbezeichnung | Bestand (m ²) ¹ | Planung (m ²) |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| Acker | 28.270 | 0 |
| Grünland (artenarm / intensiv) | 2.245 | 590 |
| Weide mit Streuobstgehölzen | 3.425 | 3.425 |
| Straßenböschung mit grasreicher Ruderalflur | 800 | 735 |
| Einzel-Obstbaum | 100 | 100 |
| junge Einzelbäume | 40 | 30 |
| Baumhecke (standortheimisch) | 810 | 810 |
| Verkehrsfläche, wasserundurchlässiger Belag | 490 | 4.550 |
| Verkehrsfläche (Parkplätze) wasserundurchlässiger Belag | 0 | 205 |
| Verkehrsgrün (mit Gehölzen) | 0 | 190 |
| Fläche für Wohnbebauung | 0 | 25.045 |
| davon überbaubare Fläche bei GRZ | | 7.525 |
| 0,3 Hausgärten | | 17.520 |
| Grasweg | 0 | 150 |
| Retentionsbodenfilter | 0 | 350 |
| Summe | 36.180 | 36.180 |

Flächenbilanz unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

| Flächenbezeichnung | Bestand (m ²) | Planung (m ²) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Acker | 28.270 | 0 |
| Grünland (artenarm / intensiv) | 2.245 | 610 |
| Weide mit Streuobstgehölzen | 3.425 | 3.425 |
| Straßenböschung mit grasreicher Ruderalflur | 800 | 485 |
| Einzel-Obstbaum | 100 | 100 |
| junge Einzelbäume | 40 | 30 |
| Baumhecke (standortheimisch) | 810 | 1.060 |
| Verkehrsfläche, wasserundurchlässiger Belag | 490 | 4.530 |
| Verkehrsfläche (Parkplätze), wasserdurchlässiger Belag | 0 | 205 |
| Verkehrsrün (mit Gehölzen) | 0 | 190 |
| Fläche für Wohnbebauung | 0 | 25.045 |
| davon überbaubare Fläche bei GRZ 0,3 | | 7.525 |
| Hausgärten | | 16.870 |
| Heckenpflanzung zur Eingrünung | | 490 |
| Ackerrandstreifen | | 160 |
| Grasweg | 0 | 150 |
| Retentionsbodenfilter | 0 | 350 |
| Zwischensumme | 36.180 | 36.180 |
| artenreicher Wiesenstreifen (Entsiegelungsflächen unmittelbar südlich des Plangebietes) | | 120 |
| Heckenpflanzung Spielplatzgelände | | 200 |
| Pflanzung von 1 Baum östlich Schulgebäude | | 10 |
| externe Kompensationsfläche im Morretal | | 11.000 |
| Summe | | 47.510 |

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft insbesondere entlang der Siedlungsränder sowie auf den südlich angrenzenden Grünflächen vorgesehen. Darüber hinaus sind verschiedene Kompensationsmaßnahmen im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen rund um die Grundschule Bödighheim geplant.

Ein weiterer Schwerpunkt der Kompensation liegt auf externen Maßnahmen im Bereich des Ökokonto-Konzepts / Flächen- und Maßnahmenpools Morretal. Die Absicherung der genannten Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen/städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im direkten Umfeld nicht möglich ist, wird zum Ausgleich des Kompensationsdefizits auf Flächen des Ökokonto-Konzepts / Flächen- und Maßnahmenpools Morretal (STADT

BUCHEN 2003) zurückgegriffen, wo auf artenarmen Grünlandflächen ein Ufergehölzstreifen angelegt werden soll. Zusätzlich sollen die Widerlager einer früheren Feldwegbrücke zwischen den Gewannen „Metzenwiesen“ und „Am Stutz“ entfernt werden.

In Abhängigkeit vom jeweils betrachteten Schutzgut wird eine unterschiedlich große Fläche für die Anlage naturnaher Gewässerrandstreifen als externe Kompensationsfläche benötigt. Die Flächengröße bewegt sich zwischen 2.180 m² für die Kompensationsmaßnahmen des Schutzgutes Boden und ca. 1,0 ha für die Schutzgüter Luft / Klima und Landschaftsbild.

Im Ökokonto-Konzept / Flächen- und Maßnahmenpool Morretal sind große Flächen zur Anlage von ca. 10 m breiten Gewässerrandstreifen eingestellt. Für den vorliegenden Grünordnungsplan werden Flächen des Ökokonto-Konzepts von Süden beginnend herangezogen, wobei bewaldete Uferabschnitte vorerst ausgenommen werden.

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 Zieles „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 Städte-

bauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 100.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

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 insgesamt ca. 10.440 m² beträgt. Die festgesetzte Größe der Grundfläche nach Anlage 1 zu § 3 UVPG von mind. 20.000 m² wird somit nicht erreicht.

Berechnung bezüglich UVP – Pflicht:

$$23.200 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,45 \text{ (GRZ + max. 50 \%)} \quad = \quad 10.440 \text{ m}^2$$

Die max. zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen n. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt demnach unter 20.000 m²; 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

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht über einen vorhandenen Feldweg, der aus der Gemeindeverbindungsstraße Bödighheim - Waldhausen entlang dem Friedhof in das Bebauungsplangebiet mündet. Diese Straße wird mit einem Gehweg auf der Südseite bis an die Schule weiter fortgeführt.

Das innere Straßensystem orientiert sich vor allem an den topographischen Gegebenheiten mit einem West /- Südostgefälle und vermeidet dadurch soweit als möglich übergroße Steigungen.

Die Haupteerschließungsstraße erfolgt, wie bereits erwähnt aus der Gemeindeverbindungsstraße in West - Ost - Richtung und biegt nach ungefähr 85 m in nördlicher Richtung in das eigentliche Wohngebiet ab. Diese Straße wird mit einer lichten Breite von 5 m und einem Gehweg auf der Talseite ausgeführt. Ungefähr zur Hälfte des Wohngebietes verjüngt sich die Haupteerschließungsstraße zu einer lichten Breite von 4,75 m und wird an ihrem Ende mit einem Wendehammer ausgestattet, der es auch größeren Fahrzeugen wie z.B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden.

Von dieser Straße geht eine weitere Stichstraße in westlicher Richtung ab. An ihrem Ende befindet sich ebenfalls eine kleine Wendemöglichkeit, die das Wenden eines PKW's ermöglicht. Beide Straßen werden ohne Gehweg ausgeführt. Im Osten des Wohngebietes erfolgt die Erschließung ringförmig von der Haupteerschließungsstraße aus ebenfalls mit einer lichten Breite von 4,75 m ohne Gehweg.

Um eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erzielen, werden in dem gesamten Baugebiet Versätze, Bauminselfen und Parkbuchten eingeplant. Für drei Bauplätze ist dabei ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

In der äußeren Erschließungsstraße und der Haupteerschließungsstraße wird die Fahrgeschwindigkeit aus Gründen der Sicherheit auf 30 Stundenkilometer beschränkt. Die weiteren Straßen werden als „verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen.

7.2 Kanal und Wasser

In dem Bereich der Entwässerung von 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 interdisziplinär zu erarbeiten. Eines der Hauptziele besteht dabei darin, gering verschmutztes Niederschlagswasser ökonomisch als auch ökologisch ausgerichtet zu „entsorgen“ und es insbesondere von der Kläranlage fernzuhalten. Ergebnis dieser Überlegungen sind eine Verbesserung der Grundwasserneubildung, eine Entlastung der Kläranlage und die Anwendung eines wirtschaftlichen Leitungssystems für die Schmutzwasserkanalisation.

Die Planungen für das Baugebiet „Innerer Hofacker“ sehen konkret vor, das Schmutzwasser vom Niederschlagswasser zu separieren und dadurch eine Trennkanalisation zu realisieren. Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung der Ortskanalisation zugeführt, anschließend in der Kläranlage behandelt und dem Vorfluter zugeführt.

In einer zweiten Freispiegelleitung wird das Niederschlagswasser gesammelt und in einem Retentionsbecken zwischengespeichert. Dieses Becken bietet zwei Vorteile. Zum einen verhindert es bei einem Regenereignis, dass das Niederschlagswasser zu schnell in den Vorfluter gelangt und trägt somit zur Minderung von Hochwässern bei. Zum anderen filtert es das Niederschlagswasser, das eventuell leicht verunreinigt ist, bevor es dem Vorfluter zugeführt wird.

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 Löschwassergrundschutzes.

7.3 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Regional AG, Öhringen vorgenommen. Nach einer entsprechenden fachtechnischen Prüfung wurde festgestellt, dass eine weitere Umspannstation nicht erforderlich ist, da im Südosten des Bebauungsplangebietes auf Grundstück Flst. Nr. 10003 (Schulgelände) bereits eine entsprechende Station vorhanden ist. Hier ist lediglich eine querende Leitung über das genannte Grundstück erforderlich. 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 Versiege-

lungen 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. (Schütthöhe 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.

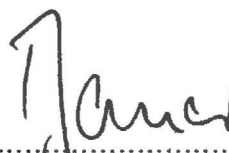
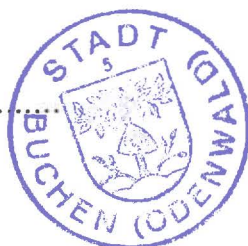
8. Daten zum Baugebiet „Innerer Hofacker“

| | |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 3,61 ha |
| Wohnbaugrundstücksfläche | 2,14 ha |
| Verkehrsfläche (einschl. Bestand an Graswegen ca. 0,09 ha) | 0,64 ha |
| Fläche für Versorgungseinrichtungen | --- m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 0,83 ha |

10.05.2006



Dr. Hauck
Beigeordneter



Jörg Bauer
Stadtinspektor