

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt



Bebauungsplan
„Herbstgasse“,
Gemarkung Eberstadt
1. Änderung

Anlage 3

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen; Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt ist im Jahr 1991 zur Rechtskraft gelangt. Ziel der damaligen Bauleitplanung war, dass die bestehenden Betriebe und die gewerblichen und landwirtschaftlichen Arbeitsplätze eine angemessene Entwicklungschance durch die Festsetzung ausreichender Bedarfs- und Nutzflächen erhalten, die jedoch der Entwicklung des Ortes als urbane Siedlungseinheit zuwiderlaufen dürfen.

Vor diesem Hintergrund wurde damals ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, das in zwei Teilbereiche aufgliedert wurde. Im MD1-Gebiet wurden nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen sowie sonstige Wohngebäude zugelassen. Das MD2-Gebiet wurde für sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche sowie dazugehörige Wohnungen ausgewiesen.

Ergänzende Ausführungen:

Die Firma Möbel Gramlich GmbH & Co. KG plant, sich im Bereich ihres bisherigen Betriebsareals im Stadtteil Eberstadt baulich zu erweitern und in diesem Zusammenhang auch verschiedene Umstrukturierungsmaßnahmen vorzunehmen. Hintergrund für diese Maßnahme ist der aktuelle Markt und das Marktumfeld, das sich dadurch kennzeichnet, dass die Einrichtungsbranche seit mehr als 10 Jahren eigentlich nicht mehr wächst und eine Konzentration im Möbelhandel begonnen hat, die sich zunehmend verschärft. Mit dieser Entwicklung einhergehend wächst, bei einem stagnierenden Markt, üblicherweise die Verkaufsfläche und dies vor allen Dingen in städtischen Gebieten und Ballungszentren. In den vergangenen Jahren hat diese Situation zu enormem Druck auf die Flächenleistung geführt. Gerade für den Mittelstand besteht dadurch die Gefahr, „vergessen zu werden“. Eine Differenzierung durch Qualität und Individualisierung der Produkte und Dienstleistungen ist deshalb unabdingbar. Dies führt bei der Firma Möbel Gramlich zu über das übliche Maß hinausgehenden Investitionen in die qualitative Wettbewerbsfähigkeit und nicht in die Verkaufsfläche. Dazu gehört zum Beispiel auch, Fragestellungen im Bereich Logistik/Werkstatt in der Abwicklung durch adäquate Lagerflächen zu lösen. Die derzeitige räumliche Situation im Bereich Logistik/Lager lässt eine optimale Auslieferung nicht zu, sodass zunächst die Lagerfläche zum einen vergrößert und zum anderen vom Zuschnitt her verbessert werden muss.

Die Maßnahme soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herbstgasse“ realisiert werden; sie lässt sich jedoch mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht in Einklang bringen und wäre unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten insoweit nicht genehmigungsfähig. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 16. Januar 2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung nach § 13 a Abs. 1 BauGB), wobei die zulässige Gesamtfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

2.0 Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird verfahrenstechnisch nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen. Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt wird.

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

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

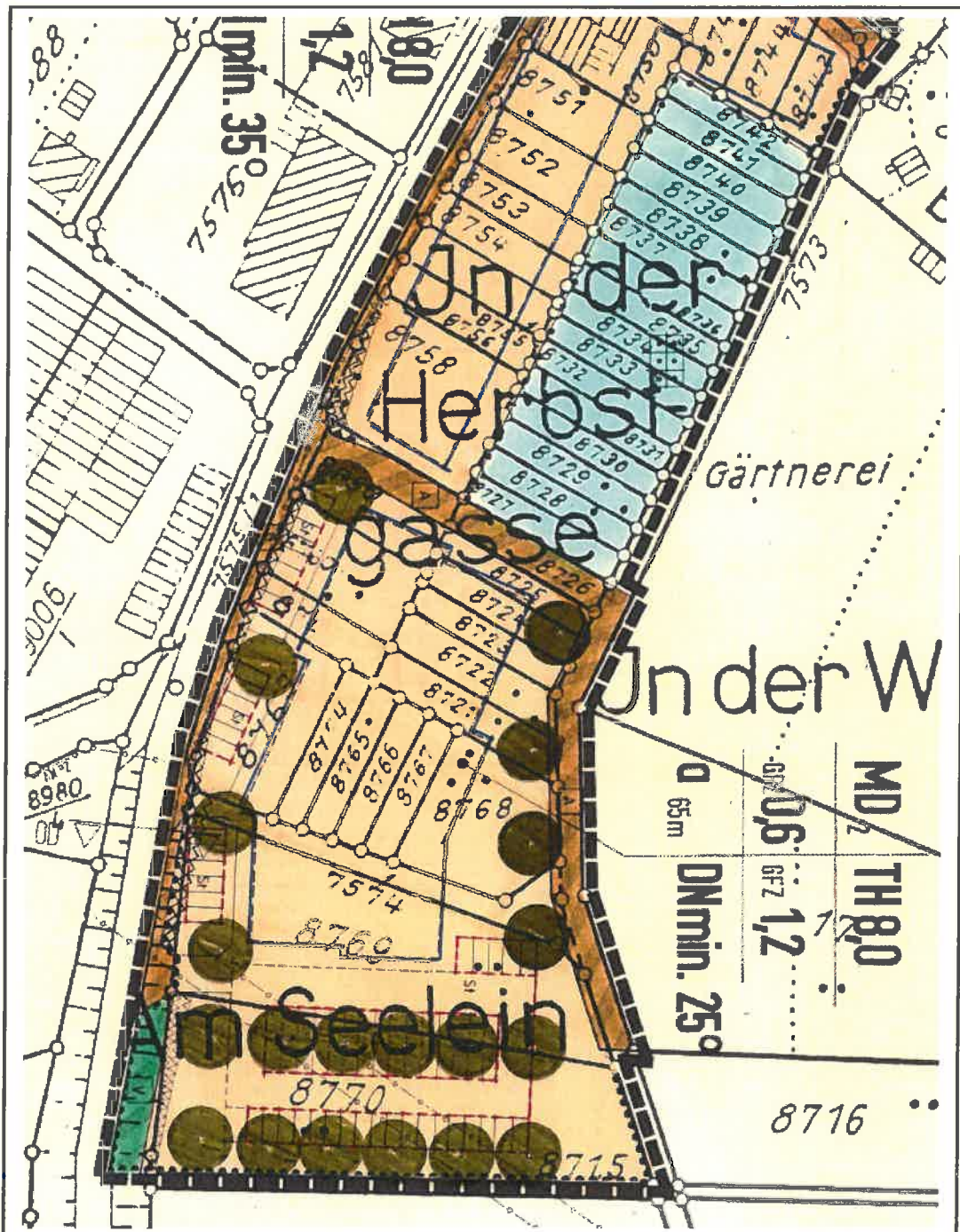
Das südliche Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der nördlich angrenzenden gemischten Nutzung und der Agrarnutzung im Osten bzw. Süden. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K3901.

3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

3.4 Seitheriges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herbstgasse“ und ist als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.



1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

4 Übergeordnete Planungen

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

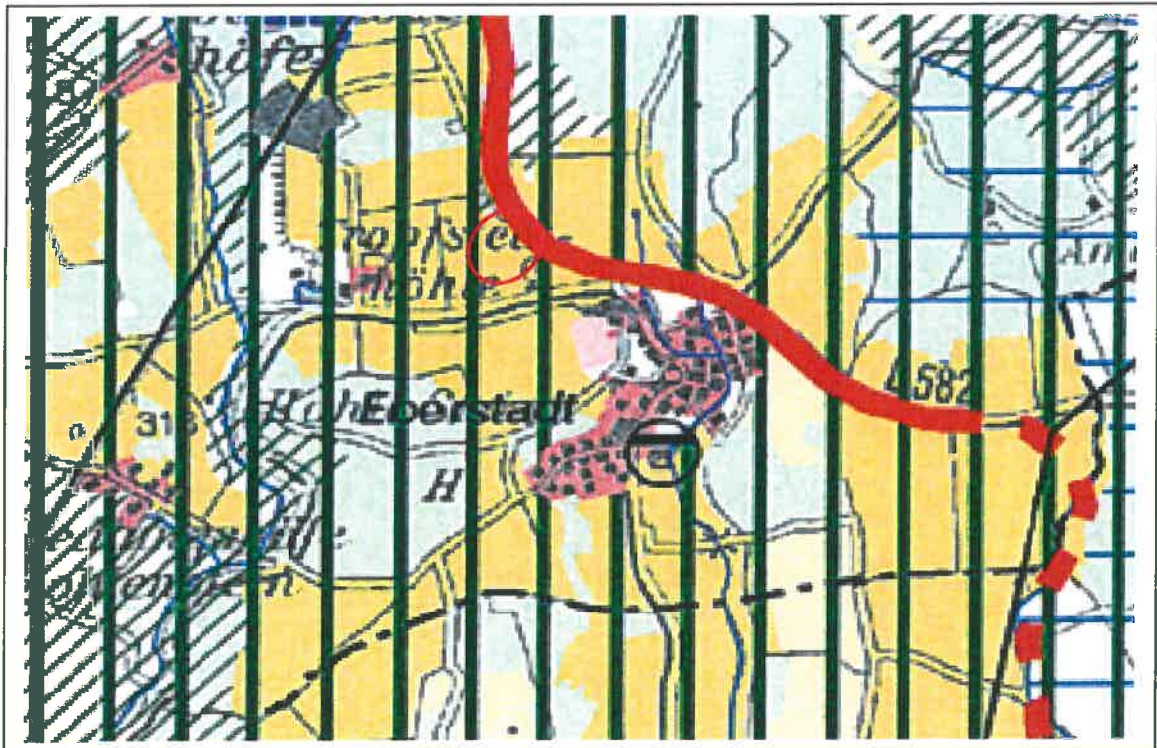
4.1 Landesplanung

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

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

4.2 Einheitliche Regionalplanung

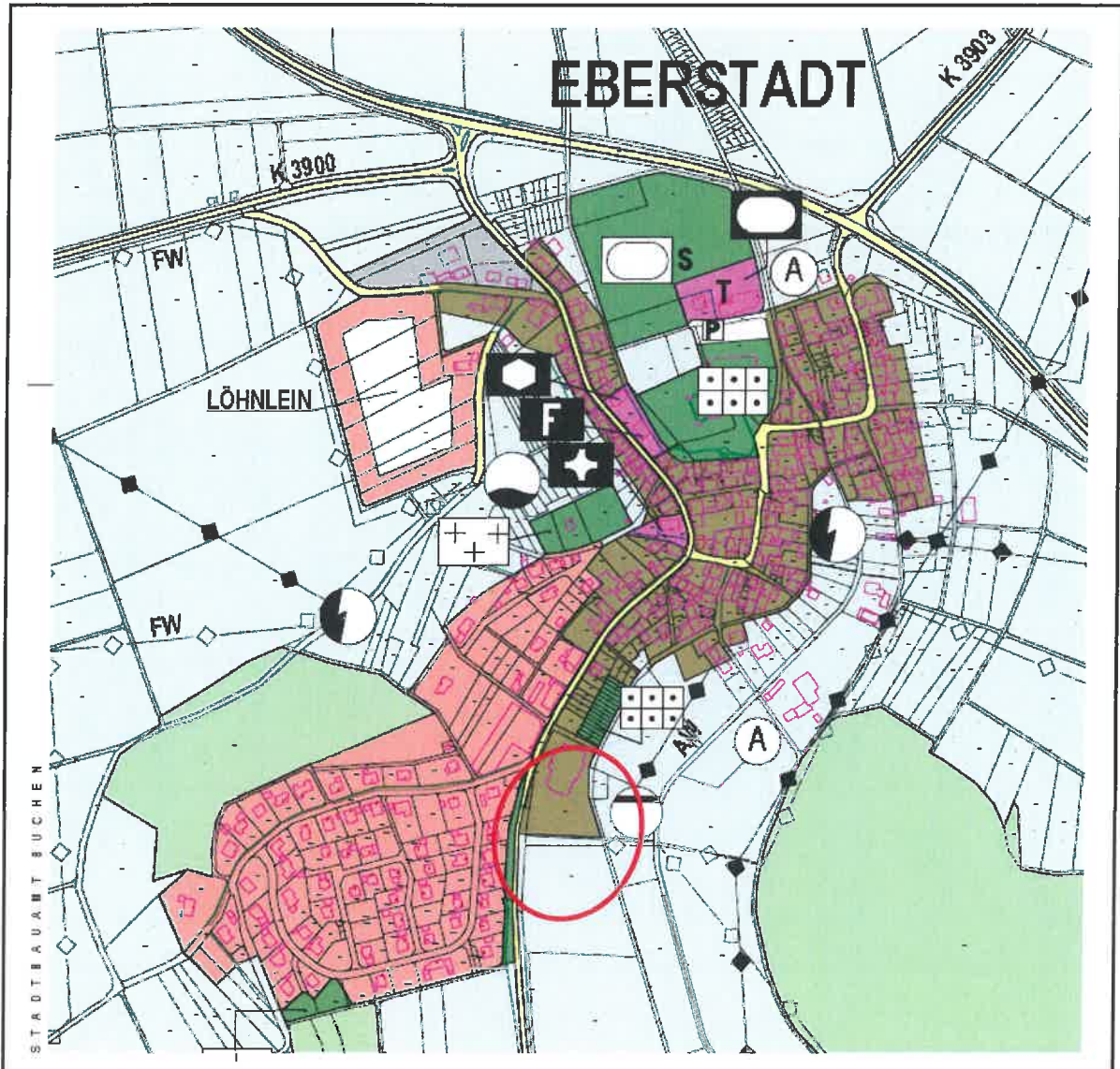
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „regionaler Grünzug“ bzw. „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“ ausgewiesen.



1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Das Plangebiet ist dort als gemischte Baufläche dargestellt.



1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

5. Begründung der Planinhalte

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

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“ ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Darin zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche mit den dazugehörigen Wohnungen, Schank und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Im Änderungsbereich wird als Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe die Oberkante-Gehweg, der an das Grundstück angrenzenden Hauptverkehrsfläche, festgesetzt.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt konkretisiert.

Diese werden im Änderungsbereich auf die max. zulässige Traufhöhe von 8 m und die max. zulässige Firsthöhe von 12 m festgesetzt und bleiben im übrigen Bebauungsplangebiet unverändert.

c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Garagen werden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Stellplätze sind außerdem noch auf den gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

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

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

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

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

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange:

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

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

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

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

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

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

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

Die wesentlichen Ergebnisse fassen sich wie folgt zusammen:

In die Artenschutzrechtliche Prüfung sind neben der Artengruppe der Vögel (Europäische Vogelarten) die Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind, einzubeziehen.

Die meisten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV, die in Baden-Württemberg vorkommen, sind bei der angetroffenen Lebensraumstruktur nicht zu erwarten.

Insbesondere für Zauneidechsen gibt es in der Änderungsfläche keine geeigneten Lebensraumstrukturen. Das Gebiet ist von Straßen umgeben und die strukturarmen Wiesenflächen sind als Habitate ungeeignet. Die Pflanzbeete sind ebenfalls sehr dicht bepflanzt und bieten kaum offene Stellen oder exponierte Sonnenplätze. Ihr Vorkommen kann also ausgeschlossen werden.

Fledermäuse, die Quartiere in der Ortslage von Eberstadt haben,² überfliegen das Areal sicherlich auf ihrem Flug zu ihren Jagdgebieten und werden dabei auch über der Wiese, den Grünflächen und im Umfeld der Straßen - und Gebäudebeleuchtung die erste Beute machen.

Mit der zusätzlichen Bebauung wird sich die Qualität der Fläche als Jagdgebiet vielleicht verschlechtern, aber ohne, dass dies relevante negative Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen haben wird.

An den Bäumen gibt es augenscheinlich keine Höhlen oder sonstige Strukturen, die als Quartiere in Frage kommen können. Am Möbelhaus können Spaltenquartiere von Einzeltieren hinter Fassadenverkleidungen und Dach-überständen nicht völlig ausgeschlossen werden, sehr wahrscheinlich sind sie aber nicht.

Fledermausquartiere sind durch kleinflächige Umgestaltungs- und Anbaumaßnahmen am Bestandsgebäude nicht betroffen sein. Dass Fledermäuse getötet oder verletzt werden ist nicht zu erwarten.

Bei den Vögeln sind nur verbreitete Arten der Siedlung und des Siedlungsrandbereiches, wie z.B. Amseln, Meisen, Sperlinge oder Hausrotschwanz zu erwarten.

Freibrüter können in den Bäumen und Ziersträuchern Brutreviere besetzen. Auch bodenbrütende Vogelarten werden hier, möglicherweise auch in der Wiese Brutmöglichkeiten finden. Am Gebäude wird sicher der eine oder andere Halbhöhlen- oder Nischenbrüter eine geeignete Struktur zu Nestbau finden.

Das Gebäude, einige Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen bleiben bestehen.

Das Verlorengehen von Grün- und Wiesenflächen sowie einiger Bäume und Sträucher wirkt sich auf die Vögel nicht so negativ aus, als dass zu befürchten wäre, dass sich dies auf ihre Populationen auswirkt. Auch der Verlust an Fortpflanzungsstätten ist vernachlässigbar.

Bäume und Sträucher werden nur außerhalb der Brutzeiten gefällt, Grün- und Wiesenflächen danach abgeräumt, so dass weder brütende Vögel oder Jungvögel verletzt oder getötet oder Nester mit Eiern zerstört werden.

Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden auch in Bezug auf die europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

6.2 Klimaschutz

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

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

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

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

7.2 Kanal und Wasser

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

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

7.3 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorher unbefestigter Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Erhöhte Oberflächenwasserabflüsse (und dadurch Hochwasserspitzen) sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind häufig die Folge. Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur abzumildern, ist es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

7.5 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

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

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

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

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

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

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

1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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

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

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

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

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

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

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können grundsätzlich im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

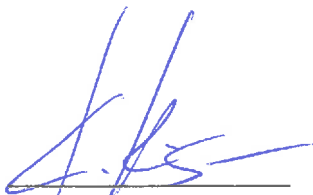
Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird besonders verwiesen.

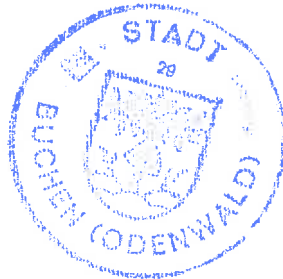
1. Änderung des Bebauungsplans „Herbstgasse“, Gemarkung Eberstadt

8. Plandaten

Gesamtfläche des Plangebietes	0,67 ha	100 %
davon:		
Bauflächen (Dorfgebiet)	0,65 ha	97 %
Verkehrsflächen (Gehwege)	157,7 m ²	3 %

Buchen, den 05.11.2018


Hubert Kieser,
Technischer Dezernent




Jörg Bauer
Stadtammann