

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "Zeitelfeld" Stadtteil Einbach

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Am 01. Oktober 1974 entstand die neue Stadt Buchen im Rahmen der Verwaltungsreform durch die Fusionsverträge mit den bis dahin selbständigen Gemeinden Hainstadt, Hettigen, Hettigenbeuern und Götzingen, nachdem die Orte Stürzenhardt, Unterneudorf, Einbach, Waldhausen, Oberneudorf und Bödigheim bereits vorher aufgrund freiwilliger Vereinbarungen eingemeindet worden waren. Zum 1. Oktober 1974 folgte dann noch ebenfalls freiwillig der Ort Rinschheim, aufgrund gesetzlicher Regelungen zum 1. Januar 1975 die Ortsteile 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 er-

reicht, sondern bald übertroffen. Bereits 1978 wurde die Stadt Buchen im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Mit einer 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.

Wachsender Bevölkerungsdruck aber vor allem auch das Interesse bauinteressierter Bürger, sich in den Stadtteilen der Stadt Buchen niederzulassen, bedingen 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.

Der im Januar 1994 genehmigte und von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan „Metzenfeld“ hatte über einen sehr langen Zeitraum den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Bauflächen Rechnung getragen. Zwischenzeitlich ist dieses Baugebiet jedoch beinahe vollständig bebaut und die Stadt Buchen nicht mehr in Besitz von stadteigenen Bauflächen. Diese Aussage gilt im Übrigen nicht nur für den Bebauungsplan „Metzenfeld“, sondern für den gesamten Stadtteil Einbach.

1.2 Lage und Topographie

Das ca. 90 m x 70 m große Planungsgebiet "Zeitelfeld" befindet sich im Osten von Einbach, ein südwestlich der Kernstadt Buchen liegender Ortsteil, und umfasst acht geplante Grundstücke für Wohnbebauung. Sie wird im Südosten vom Friedhof, im Südwesten von einer Streuobstwiese, im Osten und Westen von einem Weg und im Norden von einem landwirtschaftlichen Acker begrenzt. Das Gelände befindet sich auf einem leicht südost-exponierten Hang auf ca. 430 m über NN.

Das geplante Wohngebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit "Buntsandstein-Odenwald" (Nr. 144) und ist Teil der Untereinheit "Winterhauch" (Nr. 144.5) (Klausing 1967), ein Naturraum der beschrieben wird als flachwellige und großteils offene, von einigen walddreichen Kerbtälern tief zerschnittenen Sandsteinhochfläche, z.T. mit Rötton- und Lößlehmüberdeckung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt in den Übergangsbereich von Röttonen zum Plattenbundsandstein (BGL 1934). Beide geologischen Formationen zählen zum Oberen Bundsandstein, wobei die Röttonen den Plattenbundsandstein aufliegen und somit am Oberhang anzutreffen sind. Auf Rötton entwickelt sich Pelosol, ein Boden, der eine mittlere bis gute natürliche Nährstoffversorgung besitzt (Diez & Weigelt 1987). Im Gegensatz dazu sind Böden aus Buntsandstein nährstoffarm und sauer. Laut GL (1992) treten im Plangebiet Braunerde und Pelosol-Braunerde als Bodentypen auf.

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 Vor-

schrift des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 8. Juni 1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Stadtteil Einbach die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zeitelfeld" sowie den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 6. Juli 1998.

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 und somit rechtsverbindlichen Regionalplan „Unterer Neckar“ und ist als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Einbach wird vom Naturpark Neckartal-Odenwald umgeben. Der Ort selbst ist durch den unbebauten Talraum geprägt, der die Ortschaft in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert. Die Freihaltung und Entwicklung dieses Talraumes wird als Ziel landschaftspflegerischer Planung aufgeführt (STADT BUCHEN 1998).

Das Gewann Zeitelfeld selbst ist jedoch als Siedlungserweiterungsfläche mit geringem landschaftsplanerischem Konfliktpotential dargestellt.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen ist die zukünftige Baugebietsfläche entsprechend als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der überörtlichen Planung insbesondere im Hinblick auf die Größe der zukünftigen Baufläche 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 „Zeitelfeld“ sieht vor, Bauflächen im Wohnungsbereich 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

Bei der Art der baulichen Nutzung steht 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. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird einem wichtigen planerischen Anliegen, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen mit einem möglichst niedrigen Störungsgrad, Rechnung getragen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Damit die Gestaltung der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf das angrenzende Baugebiet nicht gravierend verändert und insoweit auf den Bestand Rücksicht genommen wird, hat man 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 Westen des geplanten Baugebietes 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 zugeschnitten.

b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Nach wie vor städtebaulich erwünscht und insbesondere auch von dem Bauherrn auf dem „flachen Land“ angestrebt ist eine aufgelockerte Bebauung. Diesen planerischen Überlegungen trägt auch die Festsetzung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl Rechnung, die mit 0,35 (GRZ) und 0,6 (GFZ) die Obergrenzen des § 17 BauNVO geringfügig 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 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. Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Regelungen des Nachbarrechts und die Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zwingend zu berücksichtigen.

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. Der vorhandene Bestand des im Westen angrenzenden Baugebietes verdeutlicht diese bereits in früherer Zeit

vorhandenen Wünsche des Bauherrn, so dass im jetzt geplanten allgemeinen Wohngebiet dem typischen Einzelhaus der Vorzug gegeben wird.

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 dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen gebaut werden, 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 6 der Begründung des Bebauungsplanes ist auf die verkehrliche Erschließung bereits näher eingegangen worden. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil auch entsprechend eingebunden.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Zu örtlichen Bauvorschriften sowie dem Schutz von Natur und Landschaft und immissionschutzrechtlichen Überlegungen sind unter Ziffer 4 und 5 der Begründung bereits nähere Ausführungen enthalten. Diese Ausführungen fließen in entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ein und erfahren dadurch ihre rechtliche Wirksamkeit.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

In Bebauungspläne werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. 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, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkung. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr „als Festsetzungen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 LBO.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 25° – max. 45° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Bebauung. Durch diese Festsetzung

soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaft in die Planung mit einfließen, wobei nur geneigte Dächer zugelassen werden. 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“ Anforderung 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 (1994) 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.

Tabellenartig erfolgen eine Darstellung der Bestandsbewertung sowie eine Flächenbilanz:

Tabelle 1: Bestandsbewertung der Biotoptypen von Bestand, Planung und Kompensationsmaßnahmen

	Biotoptyp	Schutzgut				
		Arten u. Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Land-schafts-bild
Bestand	Acker	3	2	2	2	2
	junge Ackerbrache	2	2	2	2	2
	Erdaushub	3	2	2	2	3
	Ruderalfläche	2	2	2	2	2
	2 Obstbäume	1	1	1	2	1
Planung	überbaubare Fläche (Privatgrundstücke)	3	3	3	3	3
	Hausgärten	2	2	2	2	2
	Verkehrsfläche	3	3	3	3	3
	Neuanlage Verkehrsgrün, Baumhecke und Hecke	2	1	1	2	1
externe Kompensationsmaßnahme	Baumreihe aus 24 Obstbäumen entlang der Straße nach Laudenberg (bereits gepflanzt)	2	1	1	2	1

Tab. 1: Flächenbilanz (unter Berücksichtigung interner Kompensationsmaßnahmen)

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker	2.820	0
junge Ackerbrache	3.320	0
Ruderalflur	55	0
Lagerfläche Erdaushub	80	0
alte Obstbäume	100	100
überbaubare Fläche auf Privatgrundstücken (GRZ 0,35)	0	1.590
Hausgärten (ohne Grünstreifen)	0	2.950
Verkehrsfläche	15	425
Verkehrsgrün	0	30
Neuanlage Baumhecke	0	680
Neuanlage Hecke	0	615
Summe	6.390	6.390

Die Kompensationsmaßnahmen gliedern sich in interne Maßnahmen, die auf den Baugrundstücken und im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden sowie in eine externe Maßnahme, die außerhalb davon zu realisiert wurde.

Die in diesem Zusammenhang erarbeiteten internen Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Das geplante Wohngebiet ist im Norden auf der 7 m breiten Fläche des Grünstreifens mit einer Baumhecke einzugrünen. Es sind sieben Wildobstbäume zu pflanzen, die durch die Anlage einer Hecke verbunden werden. Bei der Pflanzung der Bäume ist ein Pflanzabstand von 4 m zur nördlich angrenzenden Ackerfläche einzuhalten. Niedrigwüchsige Gehölze (< 1,8 m Höhe) dürfen bis auf 0,5 m an die Ackerfläche heran gepflanzt werden. Bei höherwüchsigen Straucharten ist die Differenz zwischen ihrer durchschnittlich zu erwartenden Höhe und 1,8 m zum Pflanzabstand von 0,5 m zu addieren. Die anzulegende Baumhecke ist daher in einen Bereich mit niedrigwüchsigen Sträuchern in der Nähe der Ackerfläche sowie in einen Bereich mit höherwüchsigen Sträuchern und Wildobstbäumen in ausreichender Entfernung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche zu untergliedern. Die Sträucher sind, zum Schutz vor Überalterung der Hecke, etwa alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Im Süden und Osten soll die Eingrünung des Gebietes durch die Anlage einer Hecke auf dem 3 – 5 m breiten Grünstreifen erfolgen. Auch die hier zu pflanzenden Sträucher sind, zum Schutz vor Überalterung der Hecke, etwa alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Größe der Fläche:	680 m ² Baumhecke
	615 m ² Hecke
	30 m ² Verkehrsgrün
Bestand:	440 m ² Ackerfläche
	840 m ² junge Ackerbrache
	45 m ² Ruderalflur und Lagerfläche Erdaushub

Durch die Anlage von strukturreichen Hausgärten unter Verwendung standortheimischer Gehölze können Ersatz-Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Zudem haben insbesondere hochwüchsige und breitkronige standortheimische Gehölze eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild und das Mesoklima des Baugebietes. Das gleiche gilt auch für das geplante Verkehrsgrün.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Da der Eingriff, insbesondere bzgl. der Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist eine externe Kompensationsmaßnahme nötig. Es handelt sich dabei um die bereits gepflanzte Obstbaumreihe an der Straße von Einbach nach Laudenberg. Hier wurden am westlichen Ortsausgang von Einbach am südlichen Straßenrand 24 Obstbäume (= 720 m²) gepflanzt

Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder sonstigem Verlust sind sie zu ersetzen.

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 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 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 0,35 insgesamt ca. 3.397 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:

$$6.410 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,53 \text{ (GRZ + max. 50 \%)} \quad = \quad 3.397 \text{ m}^2$$

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 überwiegend über die im westlichen Bereich verlaufende Straße „Im Schulzengarten“. Davon zweigt dann die Haupteerschließungsstraße in östliche Richtung in das Baugebiet ab.

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

Die Fahrbahnbreite im Baugebiet wird bei 4,75 m angelegt. Um eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erzielen, werden in dem gesamten Baugebiet Versätze vorgesehen. Dieser Ausbaustandort und die Fahrbahnverengung trägt der im angrenzenden Baugebiet bereits vorhandenen Straßenkonzeption Rechnung und das neue Baugebiet wird somit harmonisch in das Ortsbild eingefügt.

Das Ende der Haupteerschließungsstraße wird mit einem Wendehammer ausgestattet, der es auch größeren Fahrzeugen wie z.B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden.

Der im Osten gelegene Feldweg liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Im Anschluss an den geplanten Wendehammer befindet sich eine 1,50 m breite Zugangsmöglichkeit für Fußgänger.

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 „Zeitelfeld“ sehen konkret vor, das Schmutzwasser über eine Freispiegelleitung der Kläranlage zuzuführen. Nicht oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte soweit als möglich dezentral auf nicht versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück versickern.

Die Verlegung des Kanalnetzes ist unter Berücksichtigung der Topographie technisch schwierig, aber dennoch lösbar. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert; Schmutzwasser aus den Gebäuden muss demnach dem dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Der Oberflächenwasserabfluss ist durch ein getrenntes Leitungssystem möglich, so dass unbelastetes Oberflächenwasser über eine entsprechende Leitungstrasse in einen teilweise verdolten, teilweise offenen Graben und von dort (temporäre Wasserführung) der „Einbach“ 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. Das Baugebiet selbst wird selbstverständlich mit einer entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampfhochdrucklampen ausgerüstet sind.

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. (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.

7.0 Daten zum Baugebiet „Zeitelfeld“

Gesamtfläche	ca. 0,641 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,429 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,049 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,164 ha

Buchen, den 5. Juli 2006



Dr. Hauck
Beigeordneter




Jörg Bauer
Stadtinspektor