

STADT

BUCHEN Odenwald



Bebauungsplan „Hofäcker“, Gemarkung Götzingen 2. Änderung

Anlage 3

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen; Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan „Hofäcker“, Gemarkung Götzingen ist am 07.01.1973 in Kraft getreten.

Das Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Götzingen. Der betroffene Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Stadt Buchen ist bereits seit einiger Zeit bestrebt, Erschließungsstraßen in Baugebieten im gesamten Stadtgebiet endgültig fertigzustellen. Die Fertigstellung soll dabei für die Anwohner bzw. Eigentümer so kostengünstig wie möglich erfolgen.

So wurden in den vergangenen Jahren Baugebiete in Waldhausen („Klingenwald/Straßenäcker“), Hettingen („Blasse“), Rinschheim („In der Lüß“) und auch Götzingen („Hofäcker“) fertiggestellt.

Im Rahmen der Fertigstellung des Baugebietes „Hofäcker“, Gemarkung Götzingen ist von den Eigentümern der Grundstücke Flst. Nr. 16942 und 16947 der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, im Bereich der genannten Grundstücke die Baugrenze zu verändern und durch diese Veränderung die Möglichkeit zu eröffnen, zwei Baugrundstücke zu bilden bzw. die Bebauung zu optimieren.

Gegen die geplante Änderung der Baugrenze bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken. Der Ortschaftsrat von Götzingen hat sich mit der geplanten Änderung befasst und ebenfalls zugestimmt.

Nachdem durch diese Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Bebauungsplanung nicht berührt werden, wird die geplante Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Kosten des Verfahrens werden durch die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 16942 und 16947, Gemarkung Götzingen getragen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen am 04.07.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“ beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die am 02.02.2017 im Rathaus Götzingen stattfand, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung näher vorgestellt und erläutert.

1.2 Lage und Topographie

Das Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Götzingen. Der Änderungsbereich umfasst eine Grundfläche von ca. 2.183 m² und besteht derzeit aus zwei Grundstücken Flst. Nr. 16942 und 16947.



2 Umfang der Änderung; Erläuterung der Festsetzungen

Die 2. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Geltungsbereichs des vorhandenen Bebauungsplans "Hofäcker", der sich am nordöstlichen Rand von Götzingen befindet. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1)

Hier werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen einer geringfügigen Änderung unterzogen.

Die schriftlichen Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan „Neue Gärten“, Gemarkung Hainstadt bleiben unberührt. Lediglich im Bereich Artenschutz wurden ergänzende Festsetzungen mit aufgenommen.

3. Belange des Natur- bzw. Umweltschutz

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“ wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Buchen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

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

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker" keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hervorgerufen werden, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. Klimaschutz

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

Zusätzliche Bedeutung erfahren die Klimabelange durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg, das in der Bauleitplanung ergänzend zu berücksichtigen ist. Der Landtag hat das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg“ am 17. Juli 2013 beschlossen. Es sieht klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen geändert.

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

5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in

Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

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

Den Bebauungsplanunterlagen liegt als ausdrücklicher Fachbeitrag hierzu eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, Mosbach, bei. Es ergeben sich u.a. folgende wesentliche Ergebnisse:

- Im Gebiet sind verbreitete Vogelarten der Siedlung und des Siedlungsrandbereiches, wie Amseln, Sperlinge, Meisen oder Hausrotschwanz zu erwarten.

Die betroffene Wiesenfläche ist dabei nur von geringer Bedeutung. Sie kann zur Nahrungssuche genutzt werden, geeignete Strukturen zur Brut fehlen eigentlich gänzlich. Es besteht lediglich die Möglichkeit, dass einzelne bodenbrütende Arten in der ungemähten Wiesenvegetation ihre Nester anlegen.

Bei einer Bebauung wird die Wiesenfläche zum großen Teil abgeräumt werden müssen. Dabei besteht die Gefahr, dass u.U. in der Wiese brütende Vögel verletzt oder getötet oder Nester mit Eiern zerstört werden.

Der Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung ist dadurch zu vermeiden, dass die Wiesen *im Vorfeld geplanter Bauarbeiten vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig gemäht oder gemulcht werden.*

Erhebliche Störungen der in der Umgebung vorkommenden Vögel entstehen nicht. Die Bauarbeiten sind räumlich auf die beiden Grundstücke und auch zeitlich begrenzt. Die spätere Nutzung entspricht, der der Umgebung.

Für fast alle Arten des Anhangs IV kann ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder von der Bebauung beeinträchtigt werden.

- Für Zauneidechsen sind die strukturarmen Wiesenflächen als Lebensraum ungeeignet. Geeignete Habitate (Lager, Holzstöße, Gärten) in der Umgebung, in denen diese Reptilien vielleicht vorkommen, sind nicht betroffen.
- Für Fledermäuse ist die Fläche lediglich als kleine Teilfläche eines Jagdgebietes von Bedeutung. Quartiere gibt es keine. Verbotstatbestände können nicht ausgelöst werden.

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

6. Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen

Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

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

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


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

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

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

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

Buchen, den 5. September 2017



Hubert Kieser
Technischer Dezernent



Jörg Bauer
Stadtamtmann