

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan „Koben III“, Stadtteil Götzingen

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, Hettingen, Hettigenbeuern und Götzingen, nachdem die Orte Stürzenhardt, Unterneudorf, Einbach, Waldhausen, Oberneudorf und Bödighheim bereits vorher aufgrund freiwilliger Vereinbarungen eingemeindet worden waren. 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 Gesamtmarkung 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 Landesent-

wicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Mit einer der obersten Prämissen der gesamten Planungen war jedoch insbesondere auch eine Fort- und Weiterentwicklung der jeweiligen Stadtteile. Dazu gehören neben sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen insbesondere auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauflächen.

Der im Dezember 1972 genehmigte und noch von der damals selbständigen Gemeinde Götzingen erstellte Bebauungsplan „Koben II“ 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 „Koben II“, sondern für den gesamten Stadtteil Götzingen.

Wachsender Bevölkerungsdruck aber insbesondere 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.

1.2 Lage und Topographie

Das ca. 320 x 220 m große Planungsgebiet liegt im Südwesten von Götzingen und umfasst ca. 60 geplante Grundstücke für die Wohnbebauung. Die südexponierte Fläche wird im Norden von der auf ca. 355 m über NN verlaufenden Kreisstraße K 3903, die Götzingen mit Eberstadt verbindet, begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Feldweg von landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Die südliche Begrenzung bildet ein Feldweg auf ca. 330 m über NN, im Osten schließt das Plangebiet an den Siedlungsrand des bestehenden Baugebietes „Koben II“ an.

Götzingen selbst liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der Einheit „Bauland“, die zu den Gäuplatten im Neckar- und Tauberland zählt.

Das Gebiet „Koben III“ ist dem Mittleren Muschelkalk (GÜ 200) zuzuordnen, auf dem sich bei ungestörter Bodenentwicklung Kalkbraunerde (Terra fusca) bildet (ARL 1969). In Hanglagen, die vor allem bei landwirtschaftlicher Nutzung der Erosion ausgesetzt sind, findet man flachgründige, mehr oder weniger verbrauchte Kalkscherbenböden

(Rendzinen) (SICK 1962). Am Hangfuß entstehen durch die Ablagerung des erodierten Bodenmaterials Kolluvien.

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

Das Plangebiet liegt nach dem am 02. Dezember 1993 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Oberste Landesplanungsbehörde genehmigten und somit rechtsverbindlichen Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur überwiegend in einem regionalen Grünzug, der jedoch unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten von nur untergeordnetem Wert war. Die Stadt Buchen hat die Problematik bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1998 erkannt und auch durch das Ingenieurbüro Regioplan naturschutzrechtlich „aufarbeiten“ lassen.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt konnte man erkennen, dass große Teile des Stadtteils Götzingen von einem regionalen Grünzug umschlossen wurden und sinnvolle städtebauliche Erweiterungsmöglichkeiten nur in einem eingeschränkten Bereich möglich sind. Die aus naturschutzrechtlicher Sicht besonders ökologisch hochwertige Fläche im Bereich „Talweg“ wurde aus der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung zu Gunsten der Fläche „Koben III“ entlassen. Die ursprünglich ebenfalls zur Diskussion stehende Fläche „Gehracker“ wies ebenfalls ein hohes naturschutzrechtliches Konfliktpotential auf und wurde als Baufläche ebenfalls nicht mehr in Erwägung gezogen. Die von der Stadt Buchen angestellte naturschutzrechtliche Beurteilung wurde auch vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis –Untere Naturschutzbehörde- mitgetragen, das ebenfalls „Koben III“ favorisierte. Auf der Grundlage dieser Argumentation hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg in einem Zielabweichungsverfahren nach § 10 Abs. 3 Landesplanungsgesetz die Abweichung von dem in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen regionalen Grünzug im Regionalplan „Unterer Neckar“ zugelassen; der Bescheid des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Zulassung einer Zielabweichung datiert vom 20.10.1998.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen wurde die betroffene Fläche mit aufgenommen und entsprechend ausgewiesen. Die Arbeiten hierfür sind beinahe abgeschlossen. In seiner Sitzung am 29.03.1999 hat der Gemeinderat der Stadt Buchen über die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Anregungen seitens der Bürger bzw. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eine abwägende Entscheidung getroffen und

abschließend behandelt. Insoweit besteht auch keine Diskrepanz zur Flächennutzungsplanung.

Vom Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal/Odenwald“ wird das geplante Bebauungsplangebiet im übrigen nicht erfasst.

3.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Koben III“ sieht vor, Bauflächen im Wohnungsbereich bauinteressierten Bürgern zur Verfügung zu stellen. Insbesondere der deutliche Mangel an Wohnbauflächen und insbesondere dabei Flächen in städtischem Eigentum führen zu diesem planerischen Schritt, um wie bereits erwähnt auch eine Weiterentwicklung der einzelnen Stadtteile der Stadt Buchen zu gewährleisten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung steht zweifellos die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Vordergrund. Damit soll insbesondere Rücksicht auf den vorhandenen tatsächlichen baulichen Bestand im östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Koben I“ und „Koben II“ genommen und auch planungsrechtlich diese Situation entsprechend dokumentiert werden. Gleichzeitig fließen in diese Überlegungen jedoch auch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportanlagen planerisch mit ein, die, wie ein entsprechendes Lärmschutzgutachten aufweist, mit einem allgemeinen Wohngebiet noch verträglich einhergehen. Die nach § 4 Abs.2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Anlagen sind auch in dem jetzt geplanten Baugebiet möglich. Eine Ausnahme hiervon bilden Schank- und Speisewirtschaften, die insbesondere durch den zu erwartenden Verkehrslärm und damit verbundenen Verkehrsbelastungen dem Gebietscharakter nicht zuträglich sind. Hier kann sich im Hinblick auf die Haupteinführungsfunktion des „Schlierstadter Weges“, der von allen angrenzenden Baugebieten genutzt werden muss, in Kombination mit einer Schank- und Speisewirtschaft eine lärmtechnische Konstellation ergeben, die nicht im Interesse der Stadt Buchen liegen kann und auch tatsächlich liegt. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, nachdem unter städtebaulichen Gesichtspunkten gerade diese Nutzungsmöglichkeiten Störungen verursachen, die auch im Bereich der angrenzenden Wohngebiete nicht tragbar sind. Damit wird einem

wichtigem planerischen Anliegen, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen mit einem möglichst niedrigen Störungsgrad Rechnung getragen, ohne gleichzeitig die andererseits ebenfalls nicht vorstellbaren absoluten „Ruhebereiche“ eines reinen Wohngebietes anzustreben.

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 sinngemäß auch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, die ebenfalls mit damit beitragen sollen, das Baugebiet, das bereits von vorhandener Bebauung im Osten begrenzt und im Hinblick auf die bestehende Bebauung auch in gewissem Umfang geprägt wird, städtebaulich sinnvoll anzugleichen, 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. 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 dem Bauherr auf dem „flachen Land“ 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 gering unterschreitet. 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.

Ergänzend kommt noch hinzu, dass die Erschließung sehr „sparsam“ angelegt wurde und schon vor dem Hintergrund ausreichender Stellplätze eine Beschränkung der Wohnungszahl gerechtfertigt ist.

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 im östlich angrenzenden Baugebiet 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.

Eine Ausnahme hiervon bilden die Flächen unmittelbar entlang des „Schlierstadter Weges“, wo in Bezug auf das städtebauliche Bild eindeutig Wohngebäude dominieren und keinesfalls Nebenanlagen unmittelbar angrenzend an die Haupteerschließungsstraße eine städtebauliche Komponente setzen sollen.

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 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, 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 entsprechender planungsrechtlicher 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 § 11 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 28° – max. 45° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten

Baugebiete. Durch diese Festsetzung soll insbesondere ein 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“ 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 hinaus wird die Gemeinde durch die Regelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei darf sie nicht stehen bleiben. Sie hat ganz allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit dem berührten Integritätsinteresse nachzugehen.

Sie hat ferner Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Das in § 8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) normierte Erwägungs- und Kompensationskonzept soll dazu einen steuernden Einfluss auf die Bauleitplanung nehmen. Trägt die Gemeinde diesen Pflichten weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen hinreichend Rechnung, liegt hierin ein Ermittlungsdefizit. 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 und § 8a BNatSchG 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.

Tabelle 1: Bestandsbewertung der bestehenden Biotoptypen / Nutzungsstrukturen

Biotoptyp	Schutzgut				
	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Land-schafts-bild
Acker	3	2	2	2	2
Grünland (intensiv)	3	2	2	2	2
Grünland (extensiv)	2	2	1	2	2
Obstbaumreihe	2	2	1	2	1
Ruderalflur	2	2	2	2	2
Hecke mit standortfremden Gehölzen	3	1	1	2	2
Feldgehölze, Schlehengebüsch, Streuobstwiesenbrache	1	1	1	2	1

Tabelle 2: Bewertung der durch den Eingriff zusätzlich entstehenden Biotoptypen / Nutzungsstrukturen

Biotoptyp	Schutzgut				
	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Land-schafts-bild
Verkehrsflächen	3	3	3	3	3
Überbaute/versiegelte Fläche Privatgrundstücke	3	3	2	3	3
Hausgärten	2	2	2	2	2
Hecke aus standort-Heimischen Gehölzen	2	1	1	2	1
Verkehrsgrün (Straßenbäume)	2	2	2	2	2

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker	15.340	0
Grünland, extensiv	39.130	0
Grünland, intensiv	6.660	0
Hecke mit standortfremden Gehölzen	480	0
Feldgehölz	650	650
Schlehengebüsch	400	400
Streuobstwiesenbrache	850	850
Obstbaumreihen	1.600	900
Ruderalflur (incl. Ruderalflur auf Wasserbehälter bzw. in Regenrückhaltebecken)	1.310	4.430
Verkehrsfläche	0	5.400
Verkehrsrün (Straßenbäume)	0	220
Fläche für Wohnbebauung davon Baufenster Hausgärten Überbaubare Fläche bei GRZ 0,3	0	45.900 21.870 24.030 13.770
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Neuanlage Streuobstwiese bzw. Feldgehölz, Heckenpflanzung (standortheimische Gehölze)	0	5.330 2.340
Summe:	66.420	66.420

In diesem Zusammenhang erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Ergänzt werden diese Regelungen durch Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken selbst. Hier wurde noch die Regelung zur Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes auf dem Baugrundstück mit aufgenommen, um u.a. eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erreichen. Hinzu kommen noch Maßnahmen zur Kompensation im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die sich insbesondere im naturschutzrechtlich sensiblen nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wiederfinden. Maßnahmen entlang von Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB runden das Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ab.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan jedoch derart erheblich, dass ergänzend auch noch Flächen und Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen werden müssen (§ 9 Abs.1a BauGB).

Diese Flächen stehen im Eigentum der Stadt Buchen bzw. werden über entsprechende Flurbereinigungsmaßnahmen durch das Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung zur Verfügung gestellt. Dabei ist eine Eingrünung des südlichen Ortsrandes von Götzingen („Waldstraße“) durch die Pflanzung von Hecken und standortheimischen Artensammensetzungen vorgesehen. Eine weitere größere externere Kompensationsmaßnahme wird die naturnahe Entwicklung des „Rinschbaches“ und seiner Gewässerrandstreifen auf einer Länge von ca. 650 m zwischen „Feldwegbrücke“ und der Gemarkungsgrenze Bofsheim sein.

Über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan werden die Maßnahmen den Grundstücken (Baugrundstücke/Straßenverkehrsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Dabei werden die Versiegelungen durch öffentliche Verkehrsflächen sowie satzungsgemäß die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

§ 8a Abs.1 Satz 1 BNatSchG verweist bei Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, für die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege auf das bauleitplanungsrechtliche 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 von Beeinträchtigungen 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. Unabhängig hiervon darf die besondere Stellung der Eingriffsregelung im Abwägungsprozess der Bauleitplanung nicht verkannt und das durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bestätigte spezielle Folgenbewältigungsprogramms übergangen werden.

Die gefundenen Lösungen und damit unmittelbar vorgenommenen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen vor diesem Hintergrund sicherlich einen akzeptablen naturschutzrechtlichen Ansatz dar und berücksichtigen öffentlich 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. Als konkretes Beispiel mag hierfür die Festsetzung

der Ziffer 15.3 gelten, wonach private Außenbeleuchtungsanlagen auf das notwendige Maß beschränkt werden sollten. Hier handelt es sich lediglich um eine Empfehlung seitens des Planungsträgers. Insbesondere Fragen der praktischen Handhabung als auch der Wunsch vieler Bauherrn nach einer entsprechenden Beleuchtung ihrer Gebäude bzw. Flächen ohne eine überzogene tiefgreifende Regelungsdichte lassen hier keine weiteren Einschränkungen zu. Trotzdem soll durch eine entsprechende Empfehlung zum Ausdruck kommen, dass auch auf diese Weise Naturschutz in recht „praktischem Umfang“ betrieben werden kann. Unabhängig hiervon wird natürlich die öffentliche Straßenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natrium-Hochdrucklampen ausgestattet.

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.

Abschließend sei noch auf den Umstand hingewiesen, dass die im Grünordnungsplan enthaltene Kostenschätzung nur überschlägig die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen widerspiegelt. Unabhängig hiervon zeigt diese Teilaufstellung beispielhaft den nicht unerheblichen finanziellen Betrag für Natur und Landschaft auf.

6.0 Immissionsschutz – Geräuschimmissionen bei bestehenden Sportanlagen

Zum üblichen Standard einer fachgerechten Erstellung eines Bebauungsplanes und damit verbunden insbesondere eines fehlerfreien Abwägungsvorganges gehört es auch, dass Geräuschimmissionen durch bestehende Sportanlagen in die Beurteilung mit einbezogen werden. Gerade der Problematik der Lärmbelastung wird in diesem Zusammenhang immer größere Aufmerksamkeit zu schenken sein, nachdem sich der Mensch im Alltag, in Beruf und Freizeit zunehmend mehr oder weniger starken Lärmeinwirkungen ausgesetzt fühlt. Besonders im Städtebau geht es deshalb auch um ein verträgliches Miteinander störender und störungsempfindlicher Nutzungen.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Regelwerke veröffentlicht worden, die sich mit der Ermittlung und Bewertung von Lärmeinwirkungen aus unterschiedlichen Lärmquellen befassen.

Daran orientierte Prognosen und prognostische Abschätzungen müssen dabei den fachwissenschaftlichen Anforderungen genügen; ihre Verwertbarkeit kann dann nicht durch andere Abschätzungen mit anderen Ergebnissen in Frage gestellt werden. Soweit im Wege der Konvention für bestimmte Sachverhalte fachwissenschaftliche Übereinkünfte für fachspezifische Ermittlungen erzielt worden sind, sollten diese beachtet werden. Rechtlich bindende Vorgaben für bestimmte prognostische Ermittlungen sind stets zu beachten. Bei Grobabschätzungen reicht es in der Regel aus, mit der Abschätzung „auf der sicheren Seite“ liegt.

In den lärmtechnischen Regelwerken wird dabei versucht, den physikalisch nicht messbaren Einflussgrößen bei der Beurteilung von Lärmimmissionen mit verschiedenen –auf die jeweilige Lärmkategorie zugeschnittenen Besonderheiten- Rechnung zu tragen. Ferner sind in die Regelwerke verschiedene Beurteilungsparameter eingeflossen, um der unterschiedlichen sozialen Akzeptanz der Lärmimmission und im Wege der Kompromisse auf den Interessen der Lärmverursacher Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Planungsgebiet „Koben III“ am südwestlichen Ortsrand von Götzingen. Östlich des Gebietes liegt ein Sportplatz mit einem Großspielfeld und angeschlossenem Parkplatz sowie einem Trainingsfeld innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Koben I“ und „Koben II“. Für das laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Koben III“ sollen die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die bestehenden Sportanlagen bei dem geplanten Wohnbaugebiet untersucht und aus schallimmissionsrechtlicher Sicht beurteilt werden. Zur Konfliktbewältigung wurde aus diesem Grund ein entsprechendes Gutachten beim Ing. Büro Kurz + Fischer GmbH, Winnenden (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom 10.05.2001 ermittelt und beurteilt die zu erwartenden Geräuschimmissionen bei der geplanten Wohnbebauung „Koben III“ durch die bestehenden Sportanlagen.

Grundlage für eine solche immissionsrechtliche Beurteilung der Geräusche in der Nachbarschaft durch die Sportanlagen im Stadtteil Götzingen ist die 18. BImSchV. Nach § 2 Abs.1 der 18. BImSchV sollen die Immissionsrichtwerte sowohl bei der Errichtung als auch beim Betrieb von Sportanlagen nicht überschritten werden. Dabei ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten, sondern bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Entsprechend sind beim Betrieb bereits bestehender Sportanlagen die gebietsbezogenen

Immissionsrichtwerte der 18. BfSchV auch beim Hinzukommen neuer Baugebiete dauerhaft einzuhalten.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Sportplätze und die Parkplätze in der Nachbarschaft angegeben und aus schallimmissionsrechtlicher Sicht beurteilt. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Sportanlagen nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr) nicht genutzt werden, was auch den tatsächlichen Umständen entspricht.

Die Tabellen enthalten dabei die ermittelten Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten durch die Nutzung der Sportplätze durch Fußballspiel und Fußballtraining sowie die Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz beim Großspielfeld, unterschieden für das Erdgeschoss und das Dachgeschoss wegen den unterschiedlichen resultierenden Abschirmwirkungen.

Tabelle 1 Beurteilungspegel durch die Nutzung der Sportanlagen und die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz an den untersuchten Aufpunkten für das **Spiel am Sonntag Nachmittag:**

lfd. Nr.	untersuchter Immissionsort	Geschoss	ermittelter Beurteilungspegel in dB (A)
1	11	EG	49
		DG	50
2	12	EG	54
		DG	55
3	13	EG	52
		DG	53

- **Beurteilung:** Die entsprechenden gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplanes „Koben III“ eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Tabelle 2 Beurteilungspegel durch die Nutzung der Sportanlagen und die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz an den untersuchten Aufpunkten für das **Training am Dienstag Abend:**

lfd. Nr.	untersuchter Immissionsort	Geschoss	ermittelter Beurteilungspegel in dB (A)	
			tags	nachts
1	1	EG	39	30
		DG	40	31
2	2	EG	43	36
		DG	44	36
3	3	EG	49	38
		DG	50	39

- **Beurteilung:** Die entsprechenden gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplanes „Koben III“ eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Sportplätze mit PKW-Parkplatz bei dem geplanten Wohngebiet „Koben III“ die maßgeblichen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte einhält. Dies gilt sowohl für Fußballspiele als auch die Nutzung der Sportanlagen zu Trainingszwecken. Die zulässigen Maximalpegel werden durch die Nutzung der Anlagen ebenfalls nicht überschritten. Die Ergebnisse zeigen mehr als deutlich auf, dass Probleme in Bezug auf die Geräuschemissionen nicht zu erwarten sind. Trotzdem wurde in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Lärmschutzwerte teilweise nur sehr knapp gewahrt werden und deshalb gegenüber dem Bauherrn die Anregung ausgesprochen wird z.B., durch eine entsprechende Anordnung des Wohngebäudes einen zusätzlichen Lärmschutz zu erzielen.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass das Gutachten Nr.3916 vom 10.05.2001 auch die Vereinbarkeit eines Wohngebäudes im Bebauungsplangebiet „Neue Handgasse“ mit den Sportplätzen untersucht, dieser Fragestellung jedoch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Koben III“ keinerlei Bedeutung zukommt und diese Untersuchung in keinerlei Beziehung zu der geplanten Bebauungsaufstellung steht.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht überwiegend über die im nördlichen Bereich verlaufende K 3903 (Thingstraße). Östlich des Baugebietes verläuft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als zukünftige zentrale Nord-/Südachse der „Schlierstadter Weg“, der das zukünftige Neubaugebiet mit den Baugebieten „Koben I“ sowie „Koben II“ verbindet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Koben III“ wurde in diesem Zusammenhang besonderes darauf geachtet, dass die Anschlussstellen zum „Schlierstadter Weg“ mit den dort ebenfalls einmündenden weiteren Erschließungsstraßen keine Kreuzungsbereiche bilden, damit dabei unausbleiblich entstehende Gefahrenpunkte bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Das innere Straßensystem orientiert sich vor allem auch an den topographischen Gegebenheiten mit einem stärkeren Nord-/Südgefälle und vermeidet dadurch soweit als möglich übergroße Steigungen. Entstehende Stichstraßen werden mit Wendeanlagen ausgestattet, die es auch größeren Fahrzeugen wie z.B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlauben, ohne größere Probleme zu wenden. Die Fahrbahnbreite als solche beträgt 5,30 Meter einschließlich beidseitigen 0,15 m breiten Bordsteinen und ermöglicht insoweit auch vom Grundsatz her einen Begegnungsverkehr zwischen einem größeren Fahrzeug sowie einem PKW. Vervollständigt wird die Planung durch einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite sowie über die gesamte Straßenfläche verteilt baulich ausdifferenzierte Fahrbahnverengungen, die der zukünftig geplanten „30 km/h-Zone“ im gesamten Baugebiet auch baulich Rechnung tragen. Insoweit wird der Verkehrsteilnehmer bereits schon durch die bauliche Ausgestaltung des Straßenkörpers an die notwendige Geschwindigkeitsreduzierung herangeführt.

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 „Koben III“ sehen konkret vor, das Schmutzwasser über eine Freispiegelleitung der Kläranlage zuzuführen und insoweit ein Trennsystem zu realisieren. Nicht oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser versickert entweder dezentral auf nicht versiegelten Flächen bzw. wird über ein eigenes Entwässerungssystem und eine im Süden des Baugebietes angeordnete Regenwasserrückhaltung einem offenen Graben zugeleitet, der letztendlich in die „Rinschbach“ mündet.

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 Löschwassergrundschatzes.

7.3 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Regional AG, Öhringen vorgenommen. Zur Sicherstellung wird nach einer entsprechenden fachtechnischen Prüfung die Erstellung einer Umspannstation erforderlich. Ein entsprechender Standort ist im Bebauungsplan ausgewiesen, für die Verlegung von Niederspannungskabel ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen integriert. Das Baugebiet selbst wird selbstverständlich mit einer entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natrium-Dampfhochdrucklampen ausgerüstet ist.

7.4 Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich teilweise in städtischem, teilweise in privatem Eigentum.

Die Stadt Buchen bemüht sich derzeit, auf freiwilliger Basis weiteres Gelände zu erwerben, was nach dem derzeitigen Verfahrensstand auch bisher gut gelingt. Sofern sich dahingehend in Zukunft Probleme ergeben sollten und dieser Weg der freiwilligen „Baulandumlegung“ nicht weiter gegangen werden kann, gilt es, eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem BauGB einzuleiten. Der Bebauungsplan wird dann ggf. in abgeänderter Form hierzu die notwendige Grundlage bilden.

7.5 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.

Entlang von Grünstreifen und öffentlichen Grünflächen werden -sofern möglich- keine Randsteine verlegt, so dass im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann.

7.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

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

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.)

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, ist 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.

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.

Der Bodenaushub soll, sofern er keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält, weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Nach dem bei der Stadt Buchen vorliegenden Altlastenkataster sind bisher keine altlastenverdächtige Flächen bzw. Altlasten im vorgesehenen Baugebiet 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.

7.7 Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint es erforderlich, sich auch Gedanken über eine Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr zu machen. In diesem Zusammenhang ist es problemlos möglich, im östlichen Bereich entlang des „Schlierstadter Weges“ eine Bushaltestelle einzurichten. Nähere Details der Planung regelt der Bebauungsplan jedoch aufgrund des derzeitigen Planungsstandes noch nicht. Das Straßennetz als auch die Straßenbreite mit angrenzenden Flächen erlauben es, bei Bedarf hier tätig zu werden. Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind bei der Fortentwicklung des Baugebietes und insbesondere der straßenmäßigen Ausbildung zu berücksichtigen, um ihnen ggf. dann über Detailplanungen entsprechend Rechnung zu tragen.

8. Daten zum Baugebiet „Koben III“

8.1 Gesamtfläche ca. 6,948 ha

Wohnbaufläche ca. 4,590 ha

Verkehrsfläche (einschl. Bestand
an Feldwegen ca. 0,306 ha) ca. 0,846 ha

Landwirtschaftl. Ausgleichs-
fläche u.a. ca. 1,275 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,237 ha

8.2 Kosten (geschätzt) - soweit bekannt -

Kanalisation 1.400.000,-- DM

Straßenbau 1.200.000,-- DM

Buchen, den 22.10.2001



.....
Hauck
Beigeordneter



.....
Müller
Stadtamtsrat