

Stadt Buchen (Odenwald) **Neckar-Odenwald-Kreis**



Bebauungsplan **„Neuäcker,** **Stadtteil Hollerbach** **einschließlich örtlicher** **Bauvorschriften zu** **diesem Bebauungsplan**

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 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 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 Landesentwicklungsplan 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 1974 genehmigte und noch von der damals selbständigen Gemeinde Hollerbach erstellte Bebauungsplan „Weinberg 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 „Weinberg II“, sondern für den gesamten Stadtteil Hollerbach.

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. 200 x 70 m große Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hollerbach, ein westsüdwestlich der Kernstadt Buchen gelegener Ortsteil, und umfasst siebzehn geplante Grundstücke für Wohnbebauung. Die südostexponierte Fläche wird im Südwesten von der Unterneudorfer Straße und im Südosten von den Grundstücken des bestehenden Neubaugebietes begrenzt. Im Nordosten schließen sich an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird die Fläche von einem befestigten Feldweg begrenzt, der auch als Zufahrt zum Friedhof genutzt wird.

Das Gelände liegt zwischen 377 m und 390 m über NN und besitzt eine durchschnittliche Hangneigung von 17,6 %, wobei die Hangneigung vom unteren Bereich mit 16,7 % zum Oberhang hin auf 19,0 % ansteigt. Das Plangebiet liegt unweit der sich nördlich von Hollerbach auf etwa über 410 m über NN erhebenden Kuppe.

Der Landschaftsraum um Buchen ist geprägt von Übergang des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ (Schmithüsen 1952) in den Naturraum „Bauland“ (Sick 1962). Hollerbach selbst liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der naturräumlichen Einheit „Sandstein-Odenwald“ (Nr. 144), die zur Haupteinheit „Odenwald, Spessart, Südrhön“ gezählt wird (Klausing 1967).

Hollerbach wird vom Naturpark „Neckartal-Odenwald“ umgeben. Das Hollerbachtal unterhalb der Ortschaft Hollerbach gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Morretal“, der Bereich zwischen Ortslage Hollerbach und Oberneudorf ist geplantes Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan 1998).

Das Gebiet „Neuäcker“ liegt auf einer Scholle des Wellendolomits (Unterer Muschelkalk) im sonst überwiegend von Buntsandstein umgebenen Bereich von Hollerbach. (Gü 200, Teike 1933). Der Untere Muschelkalk besteht überwiegend aus dünn-schichtigen, häufig tonigen Kalksteinen und dolomitischen, schiefrigen Mergelsteinen (LGRB 1998). Auf Unterem Muschelkalk bildet sich bei ungestörter Bodenentwicklung Kalkbraunerde (Terra fusca) (ARL 1969). In Hanglagen, wie sie im Bereich des B-Planes vorliegen, findet man, insbesondere wenn die Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung der Erosion ausgesetzt sind, flachgründige, mehr oder weniger verbrauchte Kalkscherbenböden (Rendzinen) (Sick 1962).

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 Siedlungsstruktur in einer „Siedlungsfläche Wohnen“.

Insoweit bestehen aus regionalplanerischer Sicht gegen eine Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche keine grundsätzlichen Bedenken.

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.

Die betroffene Fläche liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ innerhalb der Erschließungszone. Durch die 7. Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 31.07.2000 war diesbezüglich eine entsprechende Änderung eingetreten, nachdem der Bebauungsplanbereich ursprünglich außerhalb der Erschließungszone lag.

3.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Neuäcker“ 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 südlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Weinberg II“ genommen und auch planungsrechtlich diese Situation entsprechend dokumentiert werden. 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 Haupteerschließungsfunktion der „Unterneudorfer Straße“, die 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.

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 der „Unterneudorfer Straße“, 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 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 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.

Das Baugebiet „Neuäcker“ grenzt im übrigen an verschiedenen Stellen an verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche. Zur Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ist nach einer fachtechnischen Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Buchen mit Einzäunungen und Bepflanzungen der nach dem Nachbarrecht von Baden-Württemberg erforderliche Abstand einzuhalten.

In die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Problemstellung als Hinweis auf das Nachbarrecht und die daraus resultierenden Abstände aufgenommen worden.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

In Bebauungsplänen 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 örtliche 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. 42° 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 Biotoptypen / Nutzungsstrukturen von Bestand, Planung und Kompensationsmaßnahmen

	Biotoptyp	Schutzgut				
		Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild
Bestand	Acker	3	2	2	2	2
	Grünland (intensiv)	3	2	1	2	2
	Grünland (extensiv)	2	1	1	2	1
Planung	Überbaute/versiegelte Fläche auf Privatgrundstücken (Versiegelungsgrad >50%)	3	3	2	3	3
	Hausgärten	2	2	2	2	2
	Verkehrsfläche	3	3	3	3	3
	Parkplätze	3	3	2	3	3
	Straßenbäume	2	2	2	2	2
	Streuobstwiese-Neuanlage/Obstbaumreihe	2	1	1	2	1
externe Kompensationsmaßnahme	Naturnah entwickelter Hiffelbach mit Gewässerrandstreifen	1	1	1	2	1
Bestand auf künftigen Kompensationsflächen am Hiffelbach	Ackerland	3	2	2	2	2
	Grünland, intensiv	3	2	2	2	2
	Gewässerbett Hiffelbach	3	2	2	2	2

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Acker	6.460	0
Grünland, extensiv	5.720	0
Grünland, intensiv	2.340	0
Überbaute und versiegelte Fläche auf Privatgrundstücken (Versiegelungsgrad > 50%) Überbaubare Fläche bei GRZ 0,3	0	5.580 3.540
Hausgärten	0	6.210
Verkehrsfläche	0	1.290
Straßenbäume		60
Streuobstwiese-Neuanlage/ Obstbaumreihe	0	1.380
Summe:	14.520	14.520

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 nordöstlichen 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.

Zu diesem Zweck wurde bereits konkret das derzeit laufende Flurneuordnungsverfahren Buchen, Bödighem HWS erweitert.

Die größere externere Kompensationsmaßnahme wird dabei die naturnahe Entwicklung des „Hiffelbaches“ und seiner Gewässerrandstreifen auf einer Länge von ca. 330 m zwischen den bestehenden Tennisplätzen und der Kläranlage auf Gemarkung Bödighem sein.

Diese Maßnahme wird selbstverständlich, sofern dies erforderlich sein sollte, bei ihrer Umsetzung auch wasserrechtlich entsprechend behandelt.

Zur Sicherung des Vollzugs der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kommt im übrigen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Buchen und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als Untere Naturschutzbehörde in Betracht.

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 Rechtssprechung 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 13.3 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.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten zukünftigen Grundstücksgrößen entsprechen im übrigen den in einer ländliche strukturierten Gegend bereits vorhandenen Parzellengrößen. Eine noch höhere Verdichtung ist zum einen städtebaulich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung im angrenzenden Wohngebiet nicht in Einklang zu bringen, andererseits lässt sie sich vor dem Hintergrund einer überhöhten Bodenverdichtung nicht rechtfertigen.

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.

Das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ (BGBL. I S.1950 ff., in Kraft getreten am 03.08.2001) enthält eine ganze Reihe von die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung betreffenden Änderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des BauGB. Damit wurde die seit 14.03.1999

unmittelbar geltende UVP-Änderungsrichtlinie der EG in deutsches Recht umgesetzt. Die Regelungen stellen neue Anforderungen an die kommunale Bebauungsplanung bzw. verdeutlichen die bereits seit 1999 geltende Rechtslage.

Die UVP-Pflicht bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen ist erheblich ausgedehnt worden. Das UVPG enthält Schwellenwerte für die UVP-Pflichtigkeit sowie für eine allgemeine bzw. eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls. Das geänderte BauGB regelt die Verfahrensanforderungen für die Aufstellung von UVP-pflichtigen Bebauungsplänen, insbesondere über die Erarbeitung eines Umweltberichts sowie die Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach dem UVPG grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Vorhaben, die entweder

- a) aufgrund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind („Regel-UVP“) oder
- b) aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) UVP-pflichtig sein können.

Für die „Regel-UVP“ sind die Vorschriften der §§ 3 b und 3 e Abs. 1 Nr.1 UVPG maßgeblich, für die Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) gelten dagegen die Vorschriften des § 3 c Abs.1 und des § 3 e Abs.1 Nr.2 und Abs.2 UVPG.

Im Hinblick auf den Umfang des Bebauungsplanes „Neuäcker“ mit ca. 1,59 ha Gesamtfläche wird der unter Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Wert für Städtebauprojekte bei weitem nicht erreicht. Eine UVP- Pflicht nach dem UVPG besteht somit nicht.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht überwiegend über die im westlichen Bereich verlaufende „Unterneudorfer Straße“. 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 Haupteerschließungsstraße in östliche Richtung wird als Stichstraße mit einer Wendeanlage ausgestattet, die es auch größeren Fahrzeugen wie z.B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden.

Weitere, nach Norden verlaufende Stichstraßen sind längenmäßig begrenzt und benötigen insoweit auch keine Wendeanlagen. Im Osten wird über einen Fußweg noch eine unmittelbare Anbindung an das dort angrenzende Straßenstück hergestellt.

Die Fahrbahnbreite im Baugebiet beträgt zwischen 4,5 und 5 m, wobei die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. Insoweit erübrigen sich Gehwege. Parkierungen werden entsprechend dem Bedarf angeordnet. Dieser Ausbaustandard trägt der im angrenzenden Baugebiet bereits vorhandenen Straßenkonzeption Rechnung und nimmt die dort ebenfalls vorhandene Verkehrsberuhigung planerisch mit auf.

Zur Verdeutlichung der Vorfahrtsregelung wird eine Anbindung des verkehrsberuhigten Bereichs an die „Unterneudorfer Straße“ zusätzlich über eine bauliche Maßnahme (z.B. abgesenkte Bordsteine) verdeutlicht.

Eine Verringerung der Ausbaubreiten vorhandener Erschließungsstraßen zu Lasten landwirtschaftlicher Fahrzeuge ist im übrigen nicht vorgesehen.

6.2 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 „Neuäcker“ 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.

Im Bereich des projektierten Baugebietes ist im AKP ein Außeneinzugsgebiet in der Größe von ca. 6,56 ha über zwei Geröllfänge an die Ortskanalisation angeschlossen. Eine separate Ableitung des Außeneinzugsgebietes im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes ist derzeit wirtschaftlich nicht sinnvoll und praktikabel. Einer solchen sicherlich grundsätzlich erwägenswerten Lösung stehen finanzielle Aufwendungen entgegen, die in ihrer Höhe geradezu unrealistisch sind. Insbesondere auch der Umstand, dass im innerörtlichen Bereich aufgrund einer fehlenden Fremdwasserkanaltrasse neu ausgebaute Straßen in Anspruch genommen werden müssten, führt hier zu einem Scheitern des Vorhabens.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich Niederschlagswasser aus dem Außenbereich dem „Hollerbach“ zugeleitet wird, wäre das jetzt neu konzipierte Baugebiet vom Umfang her schlichtweg ausgeklammert. Im Hinblick auf seine geringe Größe erscheint dies jedoch durchaus akzeptabel.

Auch die Frage einer gesicherten Wasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen kann problemlos gelöst werden.

Die Sichtstellung der feuerwehrtechnischen Belange in Form einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist über die Entnahme von 48 m³/h im Umkreis von 300 m über das Leitungsnetz „Holunderstraße“ und dem Löschwasserbehälter beim Anwesen „Hilbert“ gegeben. Ergänzend gilt es jedoch hier die vorhandenen Höhenunterschiede zu berücksichtigen.

Der unmittelbar angrenzende Hochbehälter könnte für die Bevorratung von zusätzlichen Löschwassermengen ebenfalls herangezogen werden; hierzu wären jedoch noch ergänzende Bauarbeiten notwendig.

6.3 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Regional AG, Öhringen vorgenommen. Das Baugebiet selbst erhält eine Straßenbeleuchtung, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natrium-Dampfhochdrucklampen ausgerüstet ist.

6.4 Ordnungsmaßnahmen

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

Die Stadt Buchen hat auf freiwilliger Basis weiteres Gelände erworben und Baugrundstücke in vollem Umfang bereits gebildet. Dabei sind auch die Belange früherer Grundstückseigentümer durch Flächenzuteilungen in gegenseitigem Einvernehmen berücksichtigt worden.

Sofern sich 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.

Nach dem derzeitigen Verfahrensstand wird diese Lösungsvariante jedoch offensichtlich nicht zum Tragen kommen.

6.5 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.

6.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

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).

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 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.

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.

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.

6.7 Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Bereits jetzt erscheint es erforderlich, sich auch Gedanken über eine Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr zu

machen. In diesem Zusammenhang wäre es problemlos möglich, im oder in der Nähe des Baugebietes 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.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes erscheint es zumindest zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch fraglich, ob später einmal eine unmittelbare Anbindung an das ÖPNV – Netz realisiert wird. Viel wahrscheinlicher wird es sein, die derzeit bestehende Haltestelle in der Dorfmitte in der Nähe des Feuerwehrgerätehauses auch weiterhin zu nutzen.

Der Stadtteil Hollerbach wird im übrigen derzeit von den Regionalbuslinien 821 Buchen-Mudau-Eberbach und 841 der Busverkehr Rhein-Neckar GmbH (BRN) bedient. Die ausreichende Erschließung einer Siedlungsfläche ist laut Verkehrsplan des Neckar-Odenwald-Kreises (fußläufiger Einzugsbereich der Haltestelle) dann gegeben, wenn sie nicht weiter als 400 Meter Luftlinienradius von einer Haltestelle des regionalen Busverkehrs entfernt ist. Dies ist bei der derzeitigen Bushaltestelle Hollerbach -„Feuerwehr“- der Fall.

7.0 Daten zum Baugebiet „Neuäcker“

7.1 Gesamtfläche ca. 1,590 ha

Wohnbaufläche ca. 1,179 ha

Verkehrsfläche(einschl. Bestand
- Unterneudorfer Straße) ca. 0,268 ha

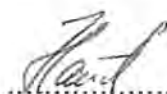
Öffentliche Grünfläche ca. 0,143 ha

7.2 Kosten (geschätzt) -soweit bekannt-

Kanalisation 250.000,-- DM

Straßenbau 480.000,-- DM

Buchen, den 30.07.2002


.....
Dr. Hauck, Beigeordneter




.....
Müller, StAR

1. Ausfertigung

Der Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.07.2002 überein.

Buchen, den 30.07.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hauck', is written over a horizontal line.

Dr. Hauck, Beigeordneter

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Mosbach, den 28.10.2002
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knaus', is written over a horizontal line.
Knaus
Erster Landesbeamter



ERWÄHNUNGSPLAN - VERFAHREN

Aufstellungs- Änderungsbeschluss 03.05.99
Fertigungsdatum 22.07.02
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	
Genehmigung	Datum 28.10.02
	Nr.
	Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises
Rechtskraft 24.12.02