



## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Stadt Buchen  
Stadtteil Hettingen

### Bebauungsplan "Steinmäuerte" (Heilungsverfahren) gem. § 215 BauGB

#### Erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in öffentlicher Sitzung am 06.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans "Steinmäuerte" und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Hettingen gebilligt und die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der nachfolgende unmaßstäbliche Übersichtslageplan:



## Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Stadtteil Hettingen eine sich an die bestehende Wohnbebauung anschließende Fläche ebenfalls der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist es in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, in dem Einzelhäuser verwirklicht werden können.

In der Gemeinderatssitzung am 07.10.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinmäuerle“ im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden erfüllt. Im Jahr 2022 wurde der Vorentwurf beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Jahr 2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur Offenlegung nach § 3 abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Um Rechtsklarheit für die gemäß §13b BauGB begonnenen Verfahren zu schaffen, wurde der § 215a BauGB eingeführt. Darin wird geregelt, dass die „Bebauungsplanverfahren nach § 13b, [...] die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, [...] nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden [können] [...]“

Aufgrund der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt und den Unterlagen als Anlage beigefügt. Eine separate vorangestellte Vorprüfung des Einzelfalls wurde nicht durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

### **vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 (jeweils einschließlich)**

unter dem folgenden Link auf der Internetseite der Stadt Buchen veröffentlicht:

**<https://www.buchen.de/buergerservice/offenlegung.html>**

und beim Bürgermeisteramt Buchen, Stadtbauamt, Am Haag 11, 74722 Buchen, im Obergeschoss vor Zimmer Nr. 26, wähen der nachfolgend genannten Dienststunden öffentlich ausgelegt:

Montag bis Mittwoch: 08:00 – 12:00 Uhr, 13:30 – 16:00 Uhr  
Donnerstag: 08:00 – 12:00 Uhr, 13:30 – 17:30 Uhr  
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr.

Die Bekanntmachung wird ebenfalls gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Zeitraum der Offenlegung zudem auf der Homepage der Stadt Buchen (<https://www.buchen.de/buergerservice/offenlegung.html>) eingestellt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Folgende - nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche - umweltbezogene Stellungnahmen und umweltbezogene Informationen liegen bereits vor:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB  (Wagner + Simon Ingenieure GmbH – Ingenieurbüro für Umweltplanung)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung</li><li>- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</li></ul>	Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Kultur und Sachgüter

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt</li> </ul>	
Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure Gmbh – Ingenieurbüro für Umweltplanung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensbereiche und Strukturen</li> <li>- Wirkungen des Bebauungsplans</li> <li>- Europäische Vogelarten (insbesondere Feldlerche)</li> <li>- Fledermäuse</li> <li>- Zauneidechse</li> <li>- Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgut Tiere und Pflanzen</li> </ul>
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (Wagner + Simon Ingenieure Gmbh – Ingenieurbüro für Umweltplanung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsaufnahme und Bewertung</li> <li>- Wirkungen des Bebauungsplans</li> <li>- Konflikte und Beeinträchtigungen</li> <li>- Ziele und Maßnahmen</li> <li>- Eingriffs-Ausgleichsbilanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzen und Tiere</li> <li>- Klima und Luft</li> <li>- Boden</li> <li>- Wasser</li> <li>- Landschaftsbild und Erholung</li> </ul>
Stellungnahme RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur und sonstige Sachgüter</li> </ul>
Stellungnahme des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise und Anregungen zum Artenschutz</li> <li>- Hinweise zum Biotopschutz</li> <li>- Hinweise zur Eingriffsregelung</li> <li>- Hinweise und Anregungen zum Grundwasserschutz</li> <li>- Hinweise und Anregungen zum Bodenschutz</li> <li>- Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zu Regenwasserzisterne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Wasser Boden, Mensch und seine Gesundheit</li> </ul>
Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zu Geotechnik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgut Boden</li> </ul>
Stellungnahme Verband Region Rhein-Neckar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zum Regionalen Grünzug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaft</li> <li>- Boden</li> </ul>
Stellungnahme RP Karlsruhe – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zum Regionalen Grünzug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaft</li> <li>- Boden</li> </ul>

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht werden

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- Z.B. per E-Mail an [baurecht@buchen.de](mailto:baurecht@buchen.de) (mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift) oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
- Schriftlich an die Stadt Buchen (Wimpinaplatz 3, 74722 Buchen) oder
- mündlich zur Niederschrift im Rathaus während der allgemeinen Sprechzeiten.

Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Buchen, den 07.08.2024

Benjamin Laber  
Beigeordneter