



**Bebauungsplan**  
**„Unterer Hainstadter Weg“,**  
**Gemarkung Buchen, Hainstadt**

**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Planungsstand: 04.09.2022**

## 1. Anlass und Planungsziele

Im Zusammenhang mit der Diskussion über demografische Veränderungen und Wanderungsbewegungen in den nächsten Jahren in Deutschland richtet sich der Fokus häufig auf die Regional- bzw. insbesondere vor Ort auf die Siedlungsentwicklung in den jeweiligen Städten und Gemeinden. Dabei steht häufig auch die kontroverse Frage nach einer Ausweisung von Bauflächen auf der einen Seite und eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf der anderen Seite im Raum.

Im Bereich der Stadt Buchen gestaltet sich die Situation zwischenzeitlich so, dass die Nachfrage nach freien Bauplätzen nicht abschließend aus dem Bestand befriedigt werden kann. Neben der sicherlich erstrebenswerten Ausschöpfung innerörtlicher Potenziale ist es zur Befriedigung des auch aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Vollbeschäftigung, günstige Zinsen) bestehenden Bedarfs auch geboten, eine Neuausweisung bzw. Neuerschließung von Baugelände zuzulassen, wenn man nicht Gefahr laufen will, dass die entstandene Verknappung Bauplatzpreise unangemessen nach oben treibt bzw. zu einer Abwanderung von Bauwilligen führt.

Insbesondere die Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich der Kernstadt Buchen sowie den Stadtteilen Hainstadt und Hettingen mit insgesamt ca. 13.500 Einwohnern lässt ein noch aktiveres Bauflächenmanagement in Form von Neuausweisungen zusätzlicher Bauflächen geboten erscheinen. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die Verwaltung beauftragt, entsprechende verfahrensrechtliche Schritte in die Wege zu leiten und sich unter anderem konkret einer Fläche im nördlichen Bereich von Buchen bzw. im südlichen Bereich von Hainstadt planerisch zuzuwenden.

Der betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Unterer Hainstadter Weg“ und umfasst eine Größe von ca. 0,63 ha.

Die Planung selbst wird nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Mit der Entwicklung dieser neuen Siedlungsfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung wird die Bebauung seitlich der Straße einer minimalen Erweiterung unterzogen. In städtebaulicher Hinsicht ist eine natürliche Abgrenzung durch eine sich am westlichen und östlichen Rand des Bebauungsplans befindliche Heckenlandschaft vorhanden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Hainstadter Weg“ wird verfahrenstechnisch gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Unterneudorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen.

Danach gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da es sich bei der Neuplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1, 4 BauGB handelt, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Allerdings sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. und § 1a BauGB weiterhin zu bewerten. Im Bebauungsplanverfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

### 3. Plangebiet

#### a. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt Buchen und am südlichen Rand des Stadtteils Hainstadt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,63 ha.



## b. Bestandssituation und Umgebungsnutzung

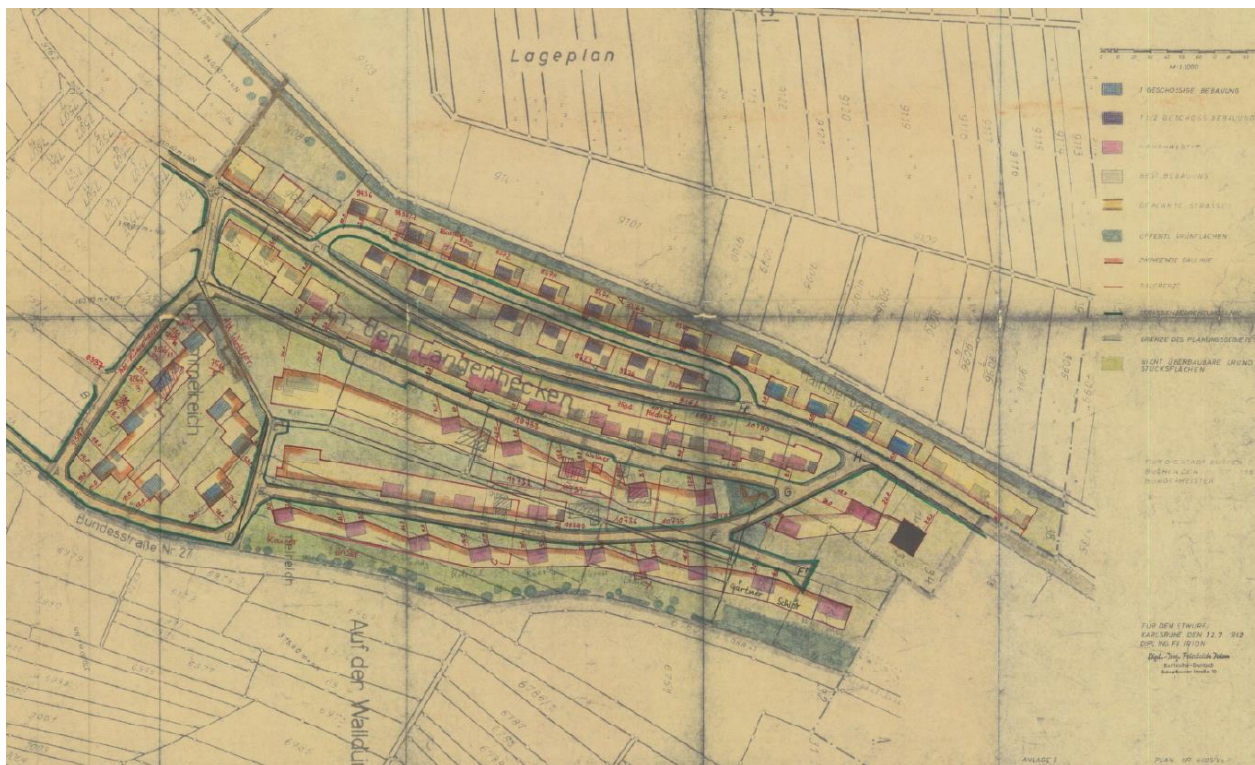
Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von umliegenden Wohnnutzung und der geringfügigen Agrarnutzung im Norden. Westlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Hainsterbach“, während im Osten die Verbindungsstraße zwischen der Kernstadt Buchen und dem Stadtteil Hainstadt verläuft. Der Bereich südlich des Plangebietes ist ebenso von einer umfänglichen Wohnnutzung geprägt.

## c. Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke in den Langenhecken südlich Hainstadt“, Biotop-Nr. 1-6422-225-0192. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG darf das genannte Biotop im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weder zerstört noch in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

## d. Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich nicht Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.



Unmittelbar südlich angrenzend am Plangebiet befindet sich der gültige Bebauungsplan „Himmelreich-Langenhecken“.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bei der Planung sind die folgenden übergeordneten Planungen und Vorgaben zu beachten:

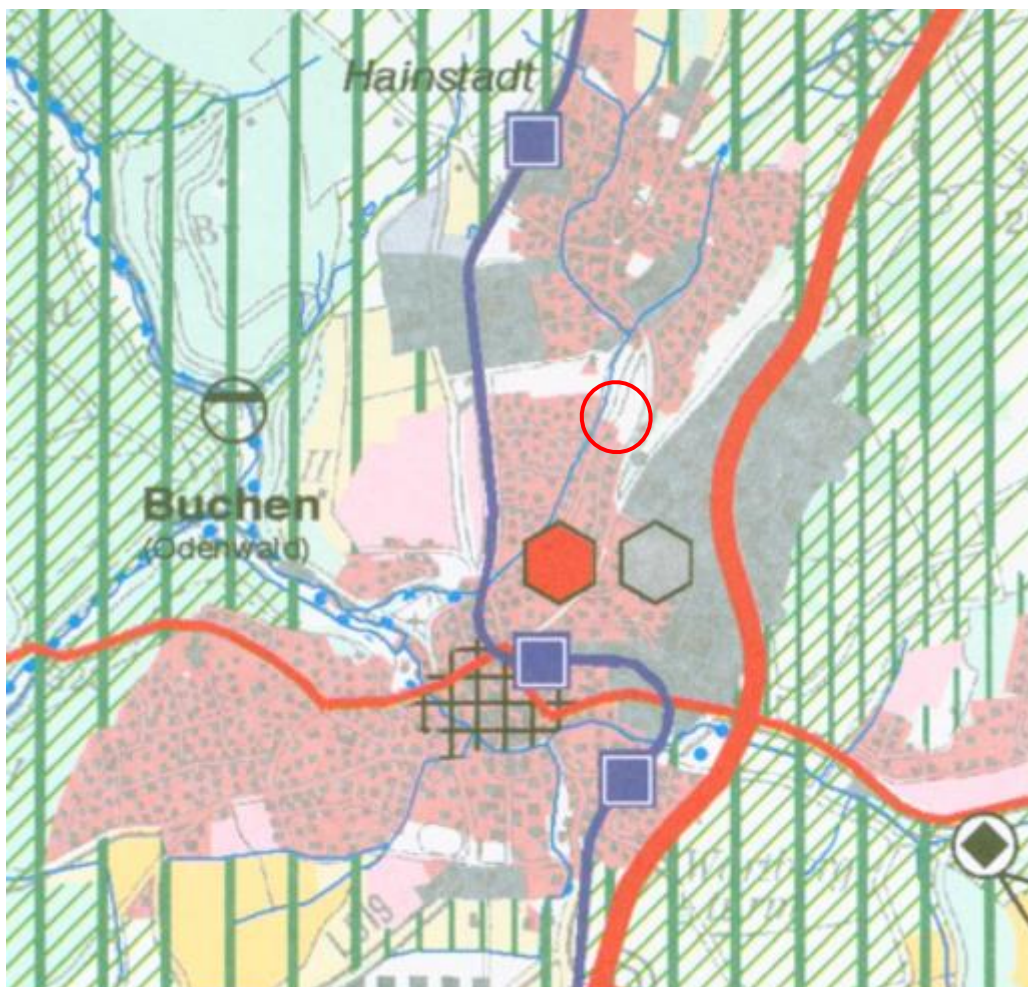
### 4.1 Landesplanung

Die Stadt Buchen nimmt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche und östliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfigen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet.

Die Stadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Tauberbischofsheim - Würzburg und Heidelberg – Mosbach - Tauberbischofsheim.

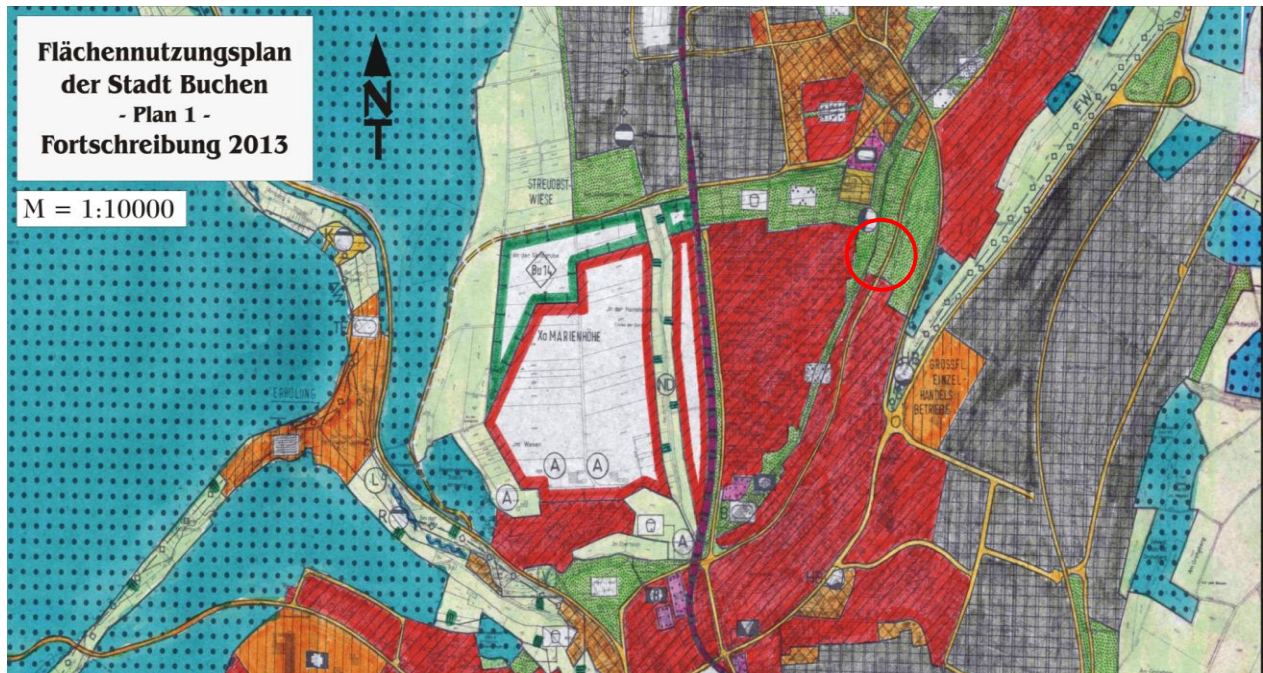
### 4.2 Einheitliche Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ und Bestand „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.



### 4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Das Plangebiet ist dort als Grünfläche dargestellt.



## 5. Begründung der Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und entsprechend der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8. Durch die aufgelockerte Bebauung soll zudem der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden. Gleichzeitig jedoch wird von der ursprünglichen Festsetzung Abstand genommen und höher verdichtet.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch die Festlegung eines Bezugspunktes, bezogen auf NN, für jedes einzelne Grundstück definiert.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden insoweit darauf aufbauend durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt konkretisiert. Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, werden die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und die Firsthöhe auf maximal 11,00 m festgesetzt.

### **c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage zu gewährleisten und trotzdem der Nutzung eines „Allgemeines Wohngebiet“ gerecht zu werden, wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Die Gebäudeausrichtung ist nur parallel zu den Baugrenzen zulässig.

### **d) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 4 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen oder offenen Garagen ist ein seitlicher Abstand von 1 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

### **e) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine ländlich geprägte Bebauungsstruktur sicherzustellen, werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

### **f) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund des geplanten Abwassertrennsystems sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

### **g) Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Um eine möglichst optimale Einbindung der Änderungsbereiche in die Umgebung sicherzustellen, werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt:

- In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm haben.
- Die Vorgaben für die Bepflanzung wird entsprechend der Arten- und Sortenliste unter Ziffer IV. des Textlichen Teils festgesetzt.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration von Neubebauung in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich der Stadtrandlage:

### **Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**



Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen sowie versetzte Firste zugelassen. Dabei sind Garagen und offene Garagen entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig. Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Dachbegrünungen sind dabei bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

Ebenso werden zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Quartier Festsetzungen zur Ausformung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, u.a. sind Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Regelungen zu Werbeanlagen**

Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen möglichen Wohnnutzung sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

### **Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern eine Gesamthöhe von insgesamt 1,5 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen bei lebenden Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

### **Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen**

Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) nur standort-heimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern dürfen zusammen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Bei lebenden Einfriedungen sind die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

### **Regelungen zu Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Näheres wird unter Ziffer 4.7 der Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

### **Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

## **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen und können daher nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

## **5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgezogene Gehölzrodung
- Vergrämung von Zauneidechsen in den vom Bau betroffenen Flächen
- Maßnahmen zur Aufwertung der Wegböschungen als Lebensraum für Zauneidechsen
- Erhalt der Gehölze im Westen und der Feldhecke an der Ostgrenze
- Bepflanzung der Baugrundstücke

## **6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung**

### **6.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

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

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

- Störungen können durch den Bau der Erschließung, bei der Bebauung der Grundstücke und durch die spätere Nutzung des Gebietes entstehen. Die Vögel, die in den bereits bebauten Grundstücken oder in der näheren Umgebung brüten, werden durch die räumlich und zeitlich eng begrenzten Baumaßnahmen nicht erheblich gestört oder können auf angrenzende Strukturen ausweichen.
- Für die Nahrungsgäste und auch die Brutvögel in umliegenden Gärten und Gehölzen können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf, können Bauarbeiten ausweichen und können daher nicht verletzt oder getötet werden. Zur Nahrungssuche geeignete Wiesen und Gärten stehen im Umfeld des Plangebietes weiterhin zur Verfügung. Die zeitweiligen Störungen durch den Baubetrieb verschlechtern den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen nicht und ihre Nistmöglichkeiten gehen nicht verloren.
- Im Plangebiet weisen drei Bäume kleine Höhlen auf, die 2020 bereits durch Vögel genutzt wurden. Diese Strukturen könnten kleinen Arten wie der Zwergfledermaus, als Zwischen- oder Männchenquartier dienen. Winter- oder Wochenstubenquartiere gibt es im Plangebiet nicht.  
Das Plangebiet wird von Fledermäusen mit Quartieren im Ort mit Sicherheit überflogen und dabei bejagt.  
Die Feldhecke an der Ostgrenze wird zum Erhalt und die Flächen im Westen als Grünfläche festgesetzt. Sämtliche als Zwischenquartier geeignete Strukturen bleiben erhalten.  
Es besteht keine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Der Verlust der kleinen als Jagdgebiet unbedeutenden Wiese führt zu keiner erheblichen Störung. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen wird sich im räumlichen Zusammenhang nicht verschlechtern Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen nicht verloren.  
Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht ausgelöst.
- Das Gebiet wurde im Zeitraum Ende Mai bis Mitte September 2020 insgesamt 4-mal begangen. Dabei konnte im August eine adulte weibliche Zauneidechse beobachtet werden. Maßnahmen zur Vergrämung wurden vom Ingenieurbüro festgesetzt.  
Die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht ausgelöst.  
  
Nähere Details ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz vom Ing.Büro Simon. Dieser Fachbeitrag wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

## 6.2 Eingriff – Ausgleich

Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG im beschleunigten Verfahren grundsätzlich nicht greift, erübrigt sich zwar das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt ist dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. In der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan sowie in den Planzeichenerläuterungen werden das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Naturschutzmaßnahme ersichtlich. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung, die näher festlegt, welche Arten von Bäumen und Sträuchern zu verwenden sind (Pflanzenauswahlliste) und bis wann die Bepflanzung spätestens durchzuführen ist (Vollzugsfrist). Zur Verwendung kommen dürfen grundsätzlich nur standortgerechte Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation.

## 6.3 Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 17. Juli 2013 in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

In Anbetracht der gegebenen Standortsituation und der Relation der vorgesehenen Änderung hat das Verfahren hinsichtlich der globalen Klimaschutzbelange nur eine untergeordnete Bedeutung. Ausdrückliche Maßnahmen hierzu erscheinen u. a. wegen der baulichen Nutzungsintensität nicht erforderlich zu sein.

Trotzdem werden folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Dies gilt insbesondere für die hinteren Gartenbereiche, welche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Gebietes gewährleistet.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Dadurch kann das Niederschlagswasser länger gespeichert werden und wird zeitverzögert abgegeben. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt Buchen ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht über die im östlichen Bereich verlaufende „Walldürner Straße“. Davon zweigt die Haupterschließungsstraße „Barbier-Baumann-Straße“ ab, an die sich dann die Straße „Unterer Hainstadter Weg“ anschließt, welche die Erschließung sichert. Die Grundstücke sind von Norden her durch eine Verlängerung des „Unteren Hainstadter Wegs“ von der Buchener Straße, im Ortsteil Hainstadt zu erreichen.

Die betreffenden Grundstücke liegen direkt an der Straße „Unterer Hainstadter Weg“ bzw. an deren Verlängerung. Die Errichtung einer Straße ist nicht umzusetzen, ein geringfügiger Ausbau wird allerdings von Nöten sein.

## 7.2 Kanal und Wasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Dazu wird ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Unteren Hainstadter Weg erfolgen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist gewährleistet.

Das anfallende Schmutzwasser kann gesichert zur Kläranlage Buchen weitergeleitet werden. In den Berechnungen und Bewertungen für die notwendigen Regenwasserbehandlungsanlagen ist das Plangebiet enthalten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser kann über die vorhandenen Leitungen im Unteren Hainstadter Weg erfolgen. Für die Wasserversorgung muss die Leitung um ca. 60 m verlängert werden.

Die erforderliche Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann gewährleistet werden.

## 7.3 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 wasser-durchlässigen Belag auszuführen sind.

## 7.4 Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

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

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

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

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit

im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

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 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.

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können grundsätzlich im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird besonders verwiesen.

## **7.5 Ordnungsmaßnahmen**

Der südliche Teil der östlichen Fläche wurde von Privaten käuflich erworben, wohingegen sich der nördliche Teil der östlichen Fläche bereits im Eigentum der Stadt Buchen befand. Der nördliche Teil der westlichen Fläche befindet sich im Besitz der Stadtwerke Buchen während sich der südliche Teil in Privatbesitz befindet. Eine Bebauung dieser Flächen westlich der Straße ist aufgrund einer durchlaufenden Gasleitung nicht möglich und wird als Grünfläche festgesetzt. Bauplätze werden also lediglich auf der östlichen Seite gebildet.

Die Stadt Buchen hatte auf freiwilliger Basis Gelände erworben und ist damit in der Lage, Baugrundstücke in vollem Umfang zu bilden. Dabei sind auch die Belange früherer Grundstückseigentümer in gegenseitigem Einvernehmen berücksichtigt worden.

Sofern sich in Zukunft Probleme ergeben sollten und dieser Weg der freiwilligen „Baulandumlegung“ nicht weitergegangen werden kann, gilt es, eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem BauGB einzuleiten. Der Bebauungsplan wird dann ggf. in abgeänderter Form hierzu die notwendige Grundlage bilden.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden.

Die detaillierte Erschließungsplanung inklusive Kostenermittlung für das Baugebiet wird momentan parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als zuständige Behörde verbindlich abgestimmt.

## 9. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		6.338 m <sup>2</sup>	100 %
davon:			
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)		3.318 m <sup>2</sup>	52,35 %
Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Geh- und Fußwege)		540 m <sup>2</sup>	8,52 %
Grünflächen		2.480 m <sup>2</sup>	39,13 %
davon:	Verkehrsgrün	211 m <sup>2</sup>	3,33 %
	Grünfläche für Ausgleich evtl. für Regenrückhaltung	2.269 m <sup>2</sup>	35,80 %

**Buchen, den 04. September 2022**

\_\_\_\_\_  
**Hubert Kieser,**  
**Technischer Dezernent**

\_\_\_\_\_  
**Günter Müller,**  
**Fachbereichsleiter**