

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan “Hausemer Weg“, Stadtteil Bödigheim

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. Die Orte Stürzenhardt, Unterneudorf, Einbach, Waldhausen, Oberneudorf und Bödigheim wurden bereits vorher aufgrund freiwilliger Vereinbarungen eingemeindet. 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 Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Mit eine der obersten Prämissen der gesamten Planungen war jedoch insbesondere auch eine Fort- und Weiterentwicklung der jeweiligen Stadtteile. Dazu gehört neben sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen insbesondere auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauflächen.

Der im April 1986 genehmigte von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan „Eicholzheimer Weg“ 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 „Eicholzheimer Weg“, sondern für den gesamten Stadtteil Bödigheim.

Wachsender Bevölkerungsdruck, aber insbesondere auch das Interesse bauinteressierter Bürger, sich in den Stadtteilen der Stadt Buchen niederzulassen, fordern 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. 5,2 ha große Planungsgebiet liegt im Westen von Bödigheim und umfasst ca. 50 geplante Grundstücke für die Wohnbebauung.

Das Baugebiet liegt am Westrand von Bödigheim und eignet sich aufgrund der Topographie und Südhanglage besonders gut für die Hangbauweise. Es grenzt im Süden an eine Talsenke (Grünland), im Westen und Norden an die freie Feldlage und im Osten an den Ortsrand.

Die Stadt Buchen hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde der Antrag gestellt, eine ergänzende Überprüfung über das Bebauungsplangebiet durchzuführen.

Nach Abschluss dieser Überprüfung wurden nun abweichend von der ursprünglichen Planung in der jetzigen Planfassung im Osten des Baugebietes fünf am Ortsrand liegende teilweise bebaute Grundstücke in das Bebauungsplansgebiet „Hausemer Weg“ mit einbezogen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Einbeziehung dieser Grundstücke entsteht ein aus städtebaulicher Hinsicht in sich abgerundetes und im Norden und Süden durch die

beiden Erschließungsstraßen abgeschlossenes Baugebiet.

Diese Einbeziehung geschieht auch im Hinblick darauf, eine weitere bauliche Nutzung dieser Grundstücke, die erst durch die Erschließung dieses Baugebietes möglich geworden ist, in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken und die mögliche weitere Bebauung an die Festsetzungen des Baugebietes "Hausemer Weg" anzupassen.

Die bereits bestehenden baulichen Nutzungen in diesem Bereich werden somit von der Gemeinde überplant, um einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Vor diesem Hintergrund ist ein gewisser Eingriff in die privaten, eigentumsrechtlichen Interessen der betroffenen Grundeigentümer durch die damit verbundenen städtebaulich erwünschten Veränderungen in diesem Bereich gerechtfertigt.

Die Höhenlage über NN bewegt sich zwischen 312 und 335 m.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden. Die Talaue selbst wird nicht berührt und bleibt in ihrer Gestalt und Funktion voll erhalten.

Der Landschaftsraum um Buchen ist geprägt von Übergang des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ (Schmithüsen 1952) in den Naturraum „Bauland“ (Sick 1962). Bödighheim selbst liegt im Schichtstufenland des Baulandes auf einer Schichtfläche des Unteren Muschelkalk. Die Höhenentwicklung liegt zwischen 300 und 400 m über NN. Die höchste Erhebung, der auch als Wellengebirge bezeichneten Schichtstufe liegt bei 401,30 m (Kaltenberg), die niedrigste bei ca. 311,40 m (Tiemelstern). Im Vergleich zum Buntsandsteingebirge ist das Gelände sanfter gewellt und fällt nach Südosten ab.

Die Beschaffenheit des geologischen Untergrundes und die Ausbildung der Böden sind wesentliche Ursachen für das Vorkommen und die räumliche Verteilung von verschiedenen Standorten für die potentielle natürliche Vegetation sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Der geologische Untergrund wird wesentlich von den Schichten des Unteren Muschelkalk oder des Wellengebirges gebildet. Auf diesem Untergrund sind sandige oder sandig-lehmige Kalkverwitterungsböden (Braunerden, Parabraunerden) mit geringer Basensättigung im Oberboden entstanden. In tiefgründigen Böden ist der Kalk erst in einer Tiefe von 40 - 50 cm anzutreffen. Ebenso wie bei den benachbarten Hochflächen sind auch hier in den ebenen Lagen stellenweise Lößlehmüberdeckungen vorhanden, deren Lehmbestandteile in Abhängigkeit von der Form des Untergrundreliefs verwittert und ausgewaschen sind (Parabraunerden).

Flachgründige Rendzinen sind insbesondere in südexponierten Lagen und in Kuppenlagen auf einem steinigem Untergrund entstanden. Es handelt sich hierbei um überwiegend sterile und trockene Grenzertragsstandorte

auf denen traditionell Schafweide betrieben wurde. Die Talsohlen sind mit sandig-lehmigen Ablagerungen angefüllt.

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

Das Plangebiet liegt nach dem im Jahr 1994 öffentlich bekanntgemachten Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem sonstigen landwirtschaftlichen Bereich in unmittelbarer Nähe einer bezüglich der regionalen Siedlungsstruktur als Siedlungsbereich „Wohnen“ ausgewiesenen Fläche. Für den engeren Untersuchungsraum trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- Der westliche Teil des Geltungsbereichs und die angrenzenden Flächen im Westen gelten als „landwirtschaftlich wertvoller Bereich“. Es sind Flächen der Vorbehaltsflur und Vorrangflur, deren Böden eine gute bis sehr gute natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen.
- Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist unter „sonstige landwirtschaftliche Bereiche und sonstige Freiräume“ eingestuft.

Der Stadt Buchen liegt bereits eine Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Buchen (Odenwald) vor, wonach gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hausemer Weg“ keine Bedenken erhoben werden, da die Böden der zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht von allerbesten Bonität sind.

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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Buchen ist die betroffene Fläche mit aufgenommen und als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

Die betroffene Fläche liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ innerhalb der ursprünglichen Erschließungszone.

Insoweit bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Hausemer Weg“ keine Bedenken.

3.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Hausemer Weg“ sieht vor, Bauflächen im Wohnungsbereich bauinteressierten Bürgern zur Verfügung zu stellen. Der deutliche Mangel an Wohnbauflächen auf der einen und Flächen in städtischem Eigentum auf der anderen Seite führen zu diesem planerischen Schritt, um 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. Die nach § 4 Abs.2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Anlagen sind auch in dem jetzt geplanten Baugebiet möglich. Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen.

Die übrigen 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 wichtigen 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, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Damit einher geht sinngemäß auch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, die ebenfalls mit dazu 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 fortzu-

entwickeln.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Trauf- und Firsthöhen wird dabei das natürliche Gelände an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Nach wie vor städtebaulich erwünscht und insbesondere auch von dem Bauherrn auf dem „flachen Land“ angestrebt ist eine aufgelockerte Bebauung. Diesen planerischen Überlegungen trägt auch die Festsetzung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl Rechnung, die mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die Obergrenzen des §17 BauNVO genau einhält und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 unterschreitet. Dadurch wird einer wenig wünschenswerten verdichteten Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad einzelner Bauflächen entgegengewirkt. Jedoch 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. Informatorisch wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung der Grundstücke die Regelungen des Nachbarrechts und die Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zwingend zu berücksichtigen sind.

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, dass die gewünschte lockere Bebauung möglich ist und keine überzogene Verdichtung entsteht. Garagen und ü-

berdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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 des Bebauungsplanes wird auf die verkehrliche Erschließung bereits näher eingegangen. 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 entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ein und erfahren dadurch ihre rechtliche Wirksamkeit.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Parallel zum Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen werden regelmäßig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens örtliche Bauvorschriften erlassen. Für diese gelten ebenfalls die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften. 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, ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 LBO anzuwenden.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 25° - max. 45° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine 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“ Anforderungen 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

Nach den Regelungen § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB hinaus zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei wird ganz allgemein der Frage nach dem vorfindli-

chen Zustand von Natur und Landschaft und damit dem berührten Integritätsinteresse nachgegangen.

Ferner werden Erwägungen darüber angestellt, 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. Wird diesen Pflichten weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen hinreichend Rechnung getragen, 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 diesen Vorgaben Rechnung zu tragen wird im Bebauungsplanverfahren parallel zum Bebauungsplan ein dazugehöriger qualifizierter und rechtsverbindlicher Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.

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.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Hausemer Weg" in Bödigheim wurde 1996 von Regioplan Ingenieure GmbH, Heddesheim, der dazugehörige Grünordnungsplan erstellt (REGIOPLAN INGENIEURE 1996), die für die Bewertung des vorhabenbedingten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt in ihrer Grünordnungsplanung für die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen die **Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** nach dem vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie entwickelten Verfahren angewendet haben, das in den nachfolgenden Ausführungen näher erläutert wird.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Abhandlung von Arbeitsschritten nach einem festgelegten Verfahrensschema. In einer tabellarischen Übersicht werden die Landschaftspotentiale deskriptiv und normativ erfasst und bewertet und den ermittelten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Die Einhaltung der einzelnen Arbeitsschritte (Festlegung des Raums, Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen, Vorschläge zur Vermeidung und Ausgleichbarkeit, Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen ist zwingend ein zu halten. Für die Erfassung, Bewertung und Ermittlung wurde ein Anwendungsmodell entwickelt, das sowohl für die qualitative als auch für die quantitative Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsermittlung als schematisierte Vorlage dient. Ziel dieses Bewertungsmodell ist es, die Ermittlungsergebnisse nachvollziehbar und transparent zu machen. Bei gleicher Eingriffswirkung sollten verschiedenen Personen zu gleichartigen Schlussfolgerungen gelangen.

Eingriffsbetrachtung gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Vorhabensebene und Planung:		Grünordnungsplan	„Hausemer Weg“	Geltungsbereich 5,00 ha
Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Arten und Lebensgemeinschaften	0,02 alte <i>Hecken</i> ; besond. Bedeutung (Wertstufe 1)	Beseitigung von Vegetation: <i>Hecken</i> (teilweise) vorher Wertstufe 1 nachher Wertstufe 3; erhebliche Beeinträchtigungen	Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließung; Bündelung von Versorgungsleitungen; Versickerung von Oberflächenwasser; Reduzierung von Erdmassenbewegungen; Auflagen bezüglich Emissionen während des Baus, Verwendung umweltfreundlicher Materialien; Bauzeit bzw. Rodungsmaßnahmen außerhalb von Brut- und Vegetationszeiten;	<i>Hecken</i> Kompensation im Verhältnis 1 : 2 (0,04 ha) Umwandlung von Acker (Wertstufe 3) zu Hecken (Wertstufe 1) im Geltungsbereich; Der größere Flächenbedarf (1: 2) ergibt sich, weil die Ausprägung des Habitats zeitnah nicht wiederherstellbar ist.
	1,59 ha <i>Ruderalflur</i> (Brachfläche), allg. Bedeutung (Wertstufe 2))	<i>Ruderalflur</i> Vorher Wertstufe 2 Nachher Wertstufe 3 Erhebliche Beeinträchtigung	Verzicht auf risikoreiche Bauteile u. Anlagen (Lichtquellen, Glasfassaden) vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen ; (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	<i>Ruderalflur</i> Kompensation im Verhältnis 1 : 0,5 (0,80 ha): Umwandlung von Acker/ Intensivgrünland (Wertstufe 3) zu extensiver Streuobstwiese mit Hecken (Wertstufe 1) außerhalb des Geltungsbereichs. Keine erhebliche Beeinträchtigung.
	1,38 ha <i>artenreiches Grünland</i> , mäßig gedüngt, allg. Bedeutung (Wertstufe 2)	<i>Artenreiches Grünland</i> Vorher Wertstufe 2 Nachher Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		
	0,95 ha <i>Acker</i> , Standortverhältnisse stark verändert, geringe Bedeutung (Wertstufe 3)	<i>Acker</i> Vorher Wertstufe 3 Nachher Wertstufe 3 Keine Beeinträchtigung		

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Vorhabensebene und Planung		Grünordnungsplan	„Hausemer Weg“	Geltungsbereich 5,00 ha
Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Boden	<p>1,00 ha <i>Hecken</i> und <i>Ruderalflächen</i> auf schwach überprägtem Naturboden (Muschelkalk); besond. Bedeutung (Wertsstufe 1)</p> <p>1,00 ha <i>Grünland</i> auf stark überprägtem Naturboden, allg. Bedeutung (Wertsstufe 2)</p> <p>0,74 ha <i>Acker</i> auf stark überprägtem Naturboden, allg. Bedeutung (Wertsstufe 2)</p>	<p>Bodenversiegelung, Bodenauf-, abtrag, Bodenverdichtung vorher Wertstufe 1 u. 2 nachher Wertstufe 3; erhebliche Beeinträchtigungen</p>	<p>Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließung; Lagerung und Einbau getrennt nach Unter- u. Oberboden; kein Einbau standortfremden Bodens; Verzicht auf künstliche Bodenverbesserungsmittel; Sorgfältige Entsorgung von Baureststoffen; Anpflanzungen zum Schutz vor Erosion; Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen; (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)</p>	<p><i>Hecken</i> und <i>Ruderalflächen</i> Kompensation im Verhältnis 1 : 0,5 (0,50 ha); Umwandlung von Ackerflächen auf stark überprägtem Naturboden (Wertstufe 2) zu standortheimischen Heckenpflanzungen (Wertsstufe 1) im Geltungsbereich; Keine erheblichen Beeinträchtigung</p> <p><i>Grünland</i> Kompensation im Verhältnis 1 : 0,3 (0,30 ha) Umwandlung von Ackerflächen auf stark überprägtem Naturboden (Wertstufe 2) zu extensiv gepflegten Wiesen außerhalb des Geltungsbereichs; Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p><i>Acker</i> Kompensation im Verhältnis 1:0,3 (0,25 ha): Umwandlung von Ackerflächen auf stark überprägtem Naturboden (Wertstufe 2) zu extensiv gepflegten Wiesen außerhalb des Geltungsbereichs; Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>
Wasser	2,74 ha sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation; besond. Bedeutung (Wertsstufe 1)	Bodenversiegelung vorher Wertstufe 1 nachher Wertstufe 3; erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers in dezentrale Versickerungsflächen über belebten Oberboden; Vermeidung von Biozideintrag und Dünger, weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen; (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Die erforderlichen Flächen werden mit Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; keine erhebliche Beeinträchtigung

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Vorhabensebene und Planung		Grünordnungsplan	“Hausemer Weg“	Geltungsbereich 5,00 ha
Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung; Größe und wert der betroffenen Bereich			
Luft / Klima	2,74 ha wenig beeinträchtigter Bereich; von Bedeutung (Wertstufe 2)	Emissionen von Gasen; Stäuben, Abwärme; Beseitigung und Umbau verdunstungsrelevanter Vegetation; Bodenversiegelung; Errichtung von Luftaustauschhindernissen (Bebauung); vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Reduzierung des Schadstoffausstoßes mit Hilfe von Windschutzpflanzungen; Verminderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch hecken- und Wiesenpflanzungen; Fassade- und Dachbegrünungen; Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden; Vermeidung von Bodenversiegelungen; Verminderung der Hinderniswirkung durch optimierte Bebauung und Gebäudestellung; Steigerung des Filter- und Absorptionsvermögens der unbebauten Flächen; Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Die erforderlichen Flächen werden mit den Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; Keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild	5,00 ha sehr wenig beeinträchtigter Bereich; hoher Anteil an naturnahen Biotopen in Verbindung mit naturraumtypischen Hanggelände; besond. Bedeutung (Wertstufe 1)	Beseitigung und Umbau von Hecken, Ruderalflächen und Grünland; Überformung der Hangsituation durch Bodenauf- und abtrag; Unterbrechung von Sichtverbindungen durch die Bebauung; Vorher Wertstufe 1 Nachher Wertstufe 2; erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bauhöhe und der Grundfläche auf ein landschaftsverträgliches Maß, Firstrichtung parallel zur Hangneigung. Zurückhaltende Farbgebung der Gebäude; Verwendung regionaltypischer Baumaterialien- und Dachformen; Dach- und Fassadenbegrünung; Eingrünung der Gebäude und Gliederung der Freiflächen mit standortheimischen Hecken; Straßenbegleitende Baumreihen; Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Die erforderlichen Flächen werden mit den Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten u. Lebensgemeinschaften und Boden erreicht; Durch die Umwandlung der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft in Bepflanzung mit standortheimischen Hecken, Streuobstwiesen und Extensivwiesen wird die regionaltypische Ortsrandbegrünung wiederhergestellt; Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Bei einer Auswertung der Standortbewertung, einerseits der Bestandssituation und andererseits der im Rahmen des GOP ausgearbeiteten Kompensationsmaßnahmen, ist hinsichtlich des Biotoppotentials folgendes festzustellen.

Entsprechend dem angewendeten Berechnungsmodell **Naturschutzfachliche Hinweise** ist zum vollständigen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von 0,7 ha und außerhalb **1,85 ha** bereitzustellen. Insgesamt müssen folglich 2,55 ha zur Kompensation des Eingriffs hergerichtet werden.

Anhand der normativen Bewertungen beider Bewertungsmodelle ist zu erkennen, dass die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ausreichen, einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes zu erreichen. Durch die Bebauung und durch die Versiegelungen im Geltungsbereich gehen dem Naturhaushalt Flächen für seine Leistungsfähigkeit verloren. Ausgleichsflächen haben die Aufgabe, diese verloren gegangene Leistungsfähigkeit zukünftig mit zu übernehmen.

AUSGLEICHSFLÄCHEN	
INTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN GESAMTFLÄCHE CA. 0,8 HA	EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN GESAMTFLÄCHE CA. 1,85 HA
<ul style="list-style-type: none"> • NEUPFLANZUNG BAUMGRUPPEN; GEBÜSCHE; HECKEN; SÄUME Am nördlichen Rand Geltungsbereich, in privaten Grundstücken Hecken und Säume 0,7 ha • NEUANLAGE STREUOBSTWIESEN Pufferbereich Hecke Darbach Streuobstwiese 0,1 ha • NEUANLAGE NATURNAHER GRÜNANLAGEN Pufferbereich Hecke Darbach • NEUANLAGE BAUMALLEEN In den Straßenräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • NEUANLAGE STREUOBSTWIESEN Grünzäsur südlich des Geltungsbereichs Flst. Nr. 10253, 10237 Streuobstwiesen 0,8 ha • NEUANLAGE VON HECKEN U: INITIIERUNG VON SÄUMEN Grünzäsur südlich des Geltungsbereichs Flst. Nr. 10256,10253, 10237,10240, 10254 Hecken und Säume 0,5 ha • NEUANLAGE VON MAGER- UND TEMPORÄREN FRISCHWIESEN Grünzäsur südlich des Geltungsbereichs Flst. Nr. 10256,10253,10237,10239,10240,10254 Wiesen 0,55 ha

Da die nach § 24 NatSchG BW geschützte Hecke am Hausemer Weg im Zuge der ersten Baumaßnahmen stärker beeinträchtigt wurde als im oben genannten Grünordnungsplan vorgesehen, werden zur Kompensation zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nötig. Mit der Bewertung dieses zusätzlichen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild und 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 einen ergänzenden Grünordnungsplan durch Frau Dipl. Geoökologin Dr. Karin Jehn, Karlsruhe erarbeiten lassen.

Die Bewertung der oben genannten Schutzgüter und des Landschaftsbildes sowie die Ermittlung der Eingriffe und der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen folgt dem oben schon erwähnten vom NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994) ausgearbeiteten Verfahren zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Jede Fläche des Plangebietes wird dabei nach bestehender und geplanter Struktur und Nutzung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter getrennt bewertet. Die Bewertung der Flächen erfolgt nach vorgegebenen Kriterien, die es ermöglichen, der Fläche für jedes Schutzgut eine der drei folgenden Wertstufen

Wertstufe 1 – von besonderer Bedeutung

Wertstufe 2 – von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung

zuzuweisen. Die Abwertung einer Fläche aufgrund einer geplanten Maßnahme um eine oder zwei Wertstufen bedeutet eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung, die durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Ermittlung der zusätzlichen Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die nach § 24a NatSchG geschützte Hecke am Hausemer Weg wies vor der Bebauung eine Länge von ca. 200 m und eine Breite von durchschnittlich 5 m auf. Im Grünordnungsplan (REGIOPLAN INGENIEURE 1996) ist ihre Fläche mit 0,11 ha angegeben.

Durch das Abböschten der nördlichen Straßenböschung am Hausemer Weg wird die Hecke in ihrer Breite um annähernd 4 m reduziert. Lediglich einige Bäume können durch die Anlage von Palisaden erhalten werden. Da davon ausgegangen werden muss, dass bei den Bauarbeiten zur

Verringerung der Böschungsneigung auch die unmittelbar an die Böschungsoberkante angrenzenden Sträucher beschädigt werden, kann der Verlust an Heckenfläche durch diese Baumaßnahme mit ca. 800 m² angegeben werden. Der verbleibende schmale Heckenstreifen wird zusätzlich an drei Stellen auf ca. 12 m Länge für den Bau von Hauszufahrten sowie auf ca. 5 m Länge für den Bau eines Gebäudes für die Elektrizitätsversorgung unterbrochen, was einen weiteren Heckenverlust von ca. 40 m² ausmacht. Es muss daher also der Verlust von insgesamt 840 m² der ökologisch wertvollen Hecke kompensiert werden.

Alte, standortheimische Hecken sind für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Schutzgüter Boden und Wasser und ebenso für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung, was auch durch die Bewertung mit der Wertstufe 1 nach den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Niedersachsen (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE 1994) ausgedrückt wird.

Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfes

Da es sich bei der Hecke am "Hausemer Weg" um eine alte Gehölzstruktur handelt, ist eine zeitnahe Kompensation des Eingriffs nicht möglich. Zur Kompensation des Eingriffes muss daher für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die doppelte Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Tab. 1: Bewertung der Hecke (Bestand 1996), der durch den Eingriff und die Kompensationsmaßnahme neu entstehenden Biotoptypen sowie des Bestandes auf den vorgesehenen Kompensationsflächen

	Biotoptyp	Schutzgut				
		Arten u. Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild
Bestand 1996	alte, strukturreiche Hecke	1	1	1	2	1
Planung nach Beendigung der Baumaßnahme	Ruderalflur auf Straßenböschung	2	2	2	2	2
	Hauszufahrten, Versorgungsgebäude	3	3	3	3	3
ergänzende Kompensationsmaßnahmen	Hecke aus standortheimischen Gehölzen	2	1	1	2	1
	naturnah entwickelter Hiffelbach	1	1	1	2	1
Bestand auf künftigen Kompensationsflächen	Grünland, intensiv	3	2	2	2	2
	Gewässerbett Hiffelbach	3	2	2	2	2

Als Kompensationsmaßnahmen für den zusätzlichen Eingriff werden festgesetzt:

1. Eine einreihige Bepflanzung der neuen Böschung am "Hausemer Weg" mit den Straucharten Schlehe, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Hunds - Rose als Ergänzung und zur Verjüngung der verbliebenen alten Hecke (Fläche ca. 160 m²)
2. Naturnahe Entwicklung des durchschnittlich 10 m breiten Hiffelbach - Gewässerbettes unterhalb der Kläranlage auf 110 m Länge. Nach Entfernung des Maschendrahtes, der zur Befestigung in das Gewässerbett eingebracht wurde, kann die naturnahe Entwicklung durch eigendynamische Rückentwicklung des Gewässers in einen naturnäheren Zustand erfolgen.
3. Sicherstellung und naturnahe Entwicklung des gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifens (§ 68b (2) WG) am linken Bachufer unterhalb der Kläranlage auf 110 m Länge. Zur Unterstützung der naturnahen Entwicklung sowie zur Bereicherung des Artenspektrums soll eine Ufergehölzpflanzung aus insgesamt 50 Individuen verschiedener standortheimischer Weidenarten und beerentragender Sträuchern angelegt werden.

Die 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 in einer einreihigen Bepflanzung entlang der neuen Böschung am "Hausemer Weg" als Ergänzung und zur Verjüngung der verbliebenen alten Hecke wiederfinden. Maßnahmen entlang von Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB runden das Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ab.

6.0 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG)

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 100.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche nach Abzug der Grünflächen im westlichen Bereich des Baugebietes 16.571,94 m² beträgt. Die festgesetzte Größe der Grundfläche nach Anlage 1 zu § 3 UVPG von mind. 20.000 m² wird somit nicht erreicht.

Insofern ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 3 UVPG für den Bebauungsplan "Hausemer Weg" im Aufstellungsverfahren nicht durchzuführen.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes geschieht überwiegend über die bereits vorhandenen Straßen aus der Ortsmitte. Haupterschließungsstraßen sind dabei der "Hausemer Weg" im Nordosten und die "Weinbergstraße" im Süden.

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.

Die Haupterschließungsstraße ("Hausemer Weg") in Ost – West Richtung erfolgt auf einem ehemaligen Feldweg und wird am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet, der es auch größeren Fahrzeugen wie z. B. einem dreiachsigen Müllfahrzeug erlaubt, ohne größere Probleme zu wenden.

Im Eingangsbereich des Hausemer Weges wird auf der südlichen Straßenseite bis zum Waldblick ein Gehweg verwirklicht. Der Gehweg wird hier im Eingangsbereich auf der Südseite des Hausemer Weges verwirklicht, da die ursprüngliche Planung auf der rechten Seite einen zu großen Eingriff

die dort vorhandene Baum- und Heckenbewuchs bewirken würde. Außerdem soll gerade im Eingangsbereich des Baugebietes eine größtmögliche Sicherheit für die Fußgänger gewährleistet werden.

Im weiteren Verlauf des "Hausemer Weges" werden sechs Einengungen angeordnet und drei Parkmarkierungen für insgesamt sechs Stellplätze auf der rechten Straßenseite angebracht.

In Nord - Süd Richtung zweigt dann eine erste Stichstraße (Waldblick) ab. Die Straße verläuft zuerst in Nord - Süd Richtung entlang den topographischen Verhältnissen und macht dann einen Bogen in Ost - West Richtung. Am Ende des „Waldblicks“ befindet sich ebenfalls ein Wendehammer in gleicher Größe. Im Verlauf des Waldblick werden drei Einengungen angeordnet und fünf Parkmarkierungen für insgesamt zehn Stellplätze angebracht.

Vom "Hausemer Weg" gehen in Richtung Süden drei weitere "Stichwege" ab. Die zwei westlich gelegenen Wege haben ebenfalls eine kleine Wendemöglichkeit, die das Wenden eines PKW's ermöglichen.

Der an die "Weinbergstraße" anschließende Feldweg wird im südlichen Bereich ebenfalls zu einer Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,5 - 5m ausgebaut. Am Ende der Weinbergstraße ist ebenfalls eine größere Wendemöglichkeit vorgesehen. Im Verlauf der Weinbergstraße werden ebenfalls sechs Parkmarkierungen für insgesamt acht Stellplätze angebracht.

Aus Gründen der Sicherheit wird die Fahrgeschwindigkeit im gesamten Baugebiet "Hausemer Weg" auf dreißig Stundenkilometer beschränkt.

7.1 Kanal und Wasser

Das Baugebiet kann über den "Hausemer Weg" sowie über die "Weinbergstraße" an das vorhandene Hauptkanalnetz angeschlossen werden. Die Kanalleitungen im Innern des Baugebietes können in den Leitungstrassen talseitig ohne Probleme entwässert werden. Die vorhandene Kläranlage im Ortsteil Bödighheim kann den zusätzlichen Bedarf aufnehmen.

7.2 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 Energieversorgungskabel ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen integriert. Das Baugebiet selbst wird selbstverständlich mit einer entspre-

chenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natrium-Dampfhochdrucklampen ausgerüstet ist.

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 wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind. Unlackierte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleinerungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

7.4 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.

Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung)

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.

Der Bodenaushub kann nur dann verwertet werden (z.B. innerhalb des Baugebietes), wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens schäd-

licher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG nicht hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

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 natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In dem bei der Stadt Buchen vorliegenden 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. Um erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen und die Allgemeinheit abzuwenden, muss bei der Nutzung der Grundstücke, z.B. durch Klärschlamm, Kompost, Bewirtschaftung, Lagerung die erforderliche Sorgfalt angewendet werden, damit keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden.

8. Daten zum Baugebiet „Hausemer Weg“

Gesamtfläche	ca. 5,26 ha
Wohnbaugrundstücksfläche	ca. 4,15 ha
Verkehrsfläche (einschl. Bestand an Graswegen ca. 0,09 ha)	ca. 0,75 ha
Fläche für Versorgungseinrichtungen	ca. 24,65 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,31 ha

Buchen, den 1. April 2004


.....
Dr. Hauck
Beigeordneter




.....
Bauer
Stadtinspektor