



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

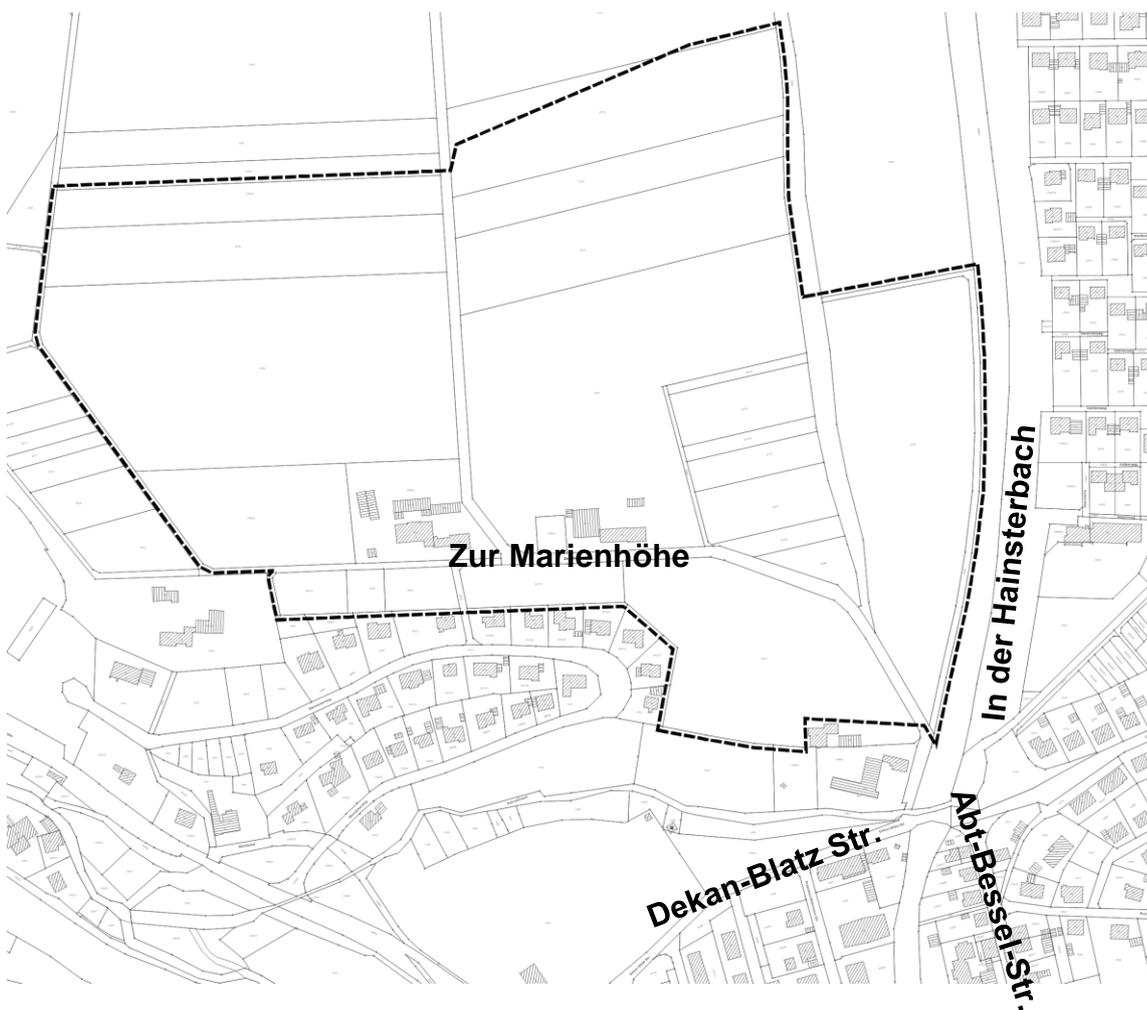
Stadt Buchen

Bebauungsplan „Xa – Marienhöhe I“

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

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in öffentlicher Sitzung am 27. Mai 2020 den Entwurf des Bebauungsplans „**Xa – Marienhöhe**“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Ziel und Zweck der Planung

Nach Erschließung des rund 5,6 ha großen Baugebiets „Bremmwiesen“ am südwestlichen Rand der Kernstadt steht für die künftige Wohnbauentwicklung der Stadt Buchen im Flächennutzungsplan als letzte größere Entwicklungsfläche das rund 28,3 ha große Gebiet „Marienhöhe“ zur Verfügung. Für den ersten Teil des Gebietes mit ca. 20,4 ha wird der Bebauungsplan „Xa – Marienhöhe I“ aufgestellt.

Mit der Planung soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen, sowie eine sinnvoll strukturierte Gesamtentwicklung der Bebauung und Erschließung gewährleistet werden. Die Planung dient somit der Stärkung des Mittelzentrums Buchen und der Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland.

Neben einer „klassischen“ ländlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern sollen dabei auch Doppel-, Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau entstehen. Mit diesem Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen mit seinen unterschiedlichsten Wohnformen soll angemessen auf den heterogenen Bedarf reagiert werden.

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

vom 19.08. bis 05.10.2020

im Rathaus der Stadt Buchen zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung wird der Bürgerschaft Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Zeitraum der Offenlegung zudem auf der Homepage der Stadt Buchen (www.buchen.de) eingestellt.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

- Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden (Bodenqualität/Bodenfunktionen), Wasser (Oberflächenabfluss, Bildung von Grundwasser), Luft und Klima (Kaltluftentstehung und -abfluss), Pflanzen und Tiere (Feldhecke, Fettwiesen, Ackerflächen, Hecken- und Gehölzbestände), Wirkungsgefüge zw. biotischen und abiotischen Faktoren, Schutzgut Landschaft (Neugestaltung des Landschaftsbildes), biologische Vielfalt (Änderung der Artenzusammensetzung, Zunahme der biologischen Vielfalt), Mensch und Gesundheit (Naherholung, Zugänge zur freien Landschaft), Kultur und Sachgüter (Erhalt des Naturdenkmals Amorbacher Hohl), Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Flora, Fauna, Biotope

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz mit Artenerfassung und Artenschutzprüfung (Europäische Vogelarten – Vermeidungsmaßnahme Feldlerche, Aufhängen von Nisthöhlen für den Feldsperling, Anlegen eines Blühstreifens für die Feldlerche, Fledermäuse, Zauneidechse – Vergrämnungsmaßnahme)

Mensch und Gesundheit

- Ermittlung und Beurteilung der Einwirkungen durch Schienenverkehrslärm
- Verkehrstechnische Untersuchungen zur Äußeren Erschließung
- Baugrund- und Gründungsgutachten

Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen mit Umweltinformationen zu folgenden Themen eingegangen (wesentliche Inhalte werden zusammengefasst):

- Landratsamt Neckar-Odenwaldkreis: Hinweise zum Schallschutz, zur Umweltpfegung, zum Biotopverbund, zum Klimaschutz, zum flächenhaften Naturdenkmal „Amorbacher Hohl“, zum Biotopschutz, zum FFH-Gebiet, zum Landschaftsschutzgebiet, zum Artenschutz (europ. Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien), zum Eingriff und dessen Ausgleich, zum Grundwasserschutz sowie Umgang mit Niederschlagswasser, zum Bodenschutz und zu Altlasten und zur Inanspruchnahme von gut nutzbaren Ackerflächen.
- Regierungspräsidium Freiburg: Geotechnische Hinweise
- DB AG DB Immobilien: Hinweise zu Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Buchen, den 05.08.2020

Roland Burger
Bürgermeister