

# Stadt Buchen



## Bebauungsplan

## „Steinmäuerle“

## Gemarkung Hettingen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.10.2024

## Inhalt

Bebauungsplan .....	1
Gemarkung Hettingen.....	1
Begründung.....	1
1.    Anlass und Planungsziele .....	3
1.1.  Planerfordernis.....	3
1.2  Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.    Verfahren.....	3
3.    Plangebiet.....	4
3.1  Lage und Abgrenzung.....	4
3.2  Schutzgebiete .....	4
3.3  Seitheriges Planungsrecht.....	6
4.    Übergeordnete Planungen .....	6
4.1  Landesplanung .....	6
4.2  Einheitliche Regionalplanung.....	7
4.3  Flächennutzungsplanung.....	7
5.    Begründung der Planinhalte .....	8
5.1  Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.2  Örtliche Bauvorschriften.....	11
6.    Auswirkungen der Planung.....	12
6.1  Umwelt, Natur und Landschaft.....	12
6.2  Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote.....	14
6.3  Klimaschutz.....	15
7.    Erschließung.....	16
7.1  Verkehrsflächen .....	16
7.2  Kanal und Wasser.....	16
7.3  Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern .....	17
7.4  Bodenschutzgesetz.....	17
8.    Plandaten.....	19

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1. Planerfordernis

Im Zusammenhang mit einer erhöhten Nachfrage nach freien Bauplätzen hat sich die Stadtverwaltung verstärkt mit einer Ausweisung von neuen Baugebieten im Bereich der Stadt Buchen und dabei insbesondere mit der Kernstadt Buchen sowie den Stadtteilen Hainstadt und Hettingen auseinandergesetzt.

Vor diesem Hintergrund ist man im östlichen Bereich von Hettingen auf eine unmittelbar an die „Alte Rinschheimer Straße“ / „Bürgermeister-Knühl-Straße“ angrenzende Fläche gestoßen.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat daraufhin die Ausweisung eines Baugebiets „Steinmäuerle“ und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in diesem Bereich beschlossen. Es sollen damit Bauflächen für eine zukünftige Baulandentwicklung in diesem Stadtteil sichergestellt werden, ohne dass damit sofortige umfangreiche Erschließungsmaßnahmen verbunden sind.

Die Fläche ist ca. 0,7 ha groß, im Endausbau können 7 Bauplätze ausgewiesen werden. Bauplanungsrechtlich ist sie aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieser Aufstellung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen.

# 2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB eingeleitet. Der förmliche Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 07.10.2019 gefasst und am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die für das Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden erfüllt:

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Von dieser Verfahrenserleichterung wurde Gebrauch gemacht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Zuge dessen nicht erforderlich und aus diesem Grund nicht durchgeführt. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange wurden diese in einem gesonderten Fachbeitrag betrachtet.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde

ebenfalls durchgeführt.

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] [...].“*

Auf die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts kann gemäß § 215a Abs.3 BauGB nur verzichtet werden, wenn die Gemeinde *durch „Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat [...]“*. Die weiteren Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a BauGB wie „Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung“ und „Berichtigung des Flächennutzungsplans“ können entsprechend § 215a Abs.1 angewendet werden.

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

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung**

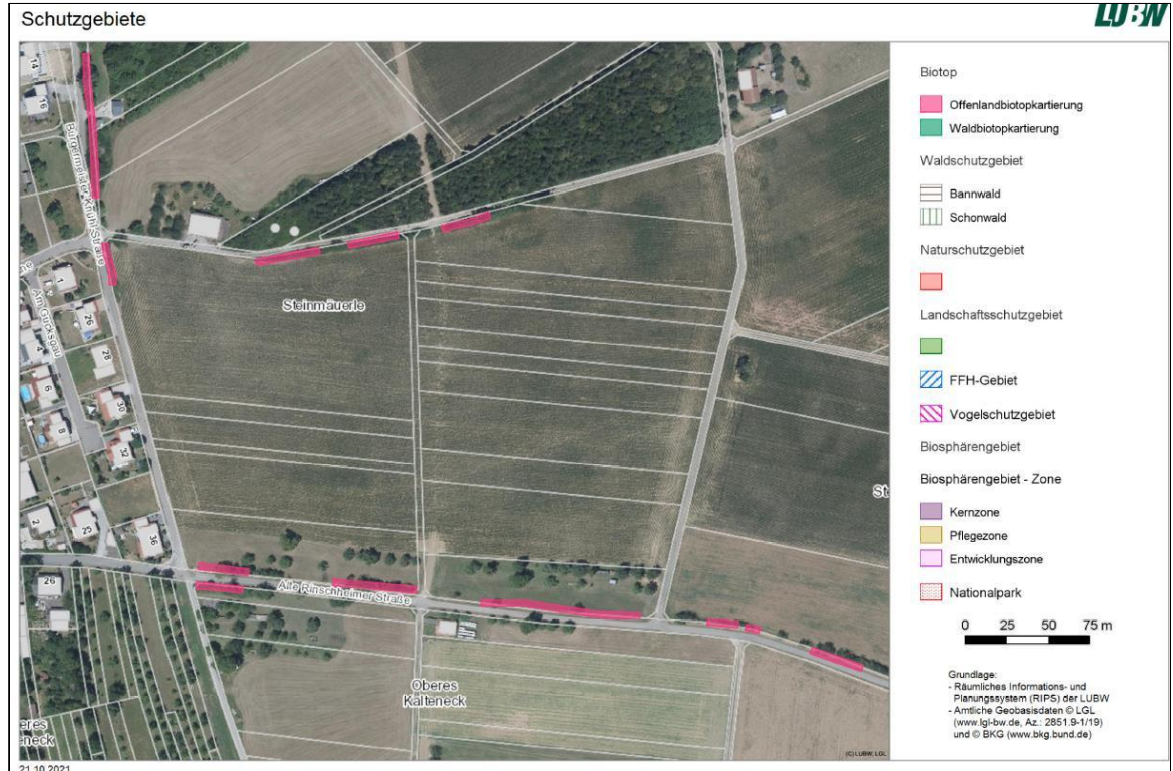
Das Plangebiet schließt sich im östlichen Bereich unmittelbar an die bestehende Bebauung des Baugebiets „Rinschheimer Straße, Unteres Kalteneck, Vor dem Oberhölzle“ an und soll insgesamt 7 Bauplätze umfassen.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha.

#### **3.2 Schutzgebiete**

Im Bereich des Plangebiets befinden sich zwei § 24 a Biotope (Feldhecken).



### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Die genannten Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinmäuerle“ ist auf der nachstehenden Karte ersichtlich.



## 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 als Regionaler Grünzug ausgewiesen

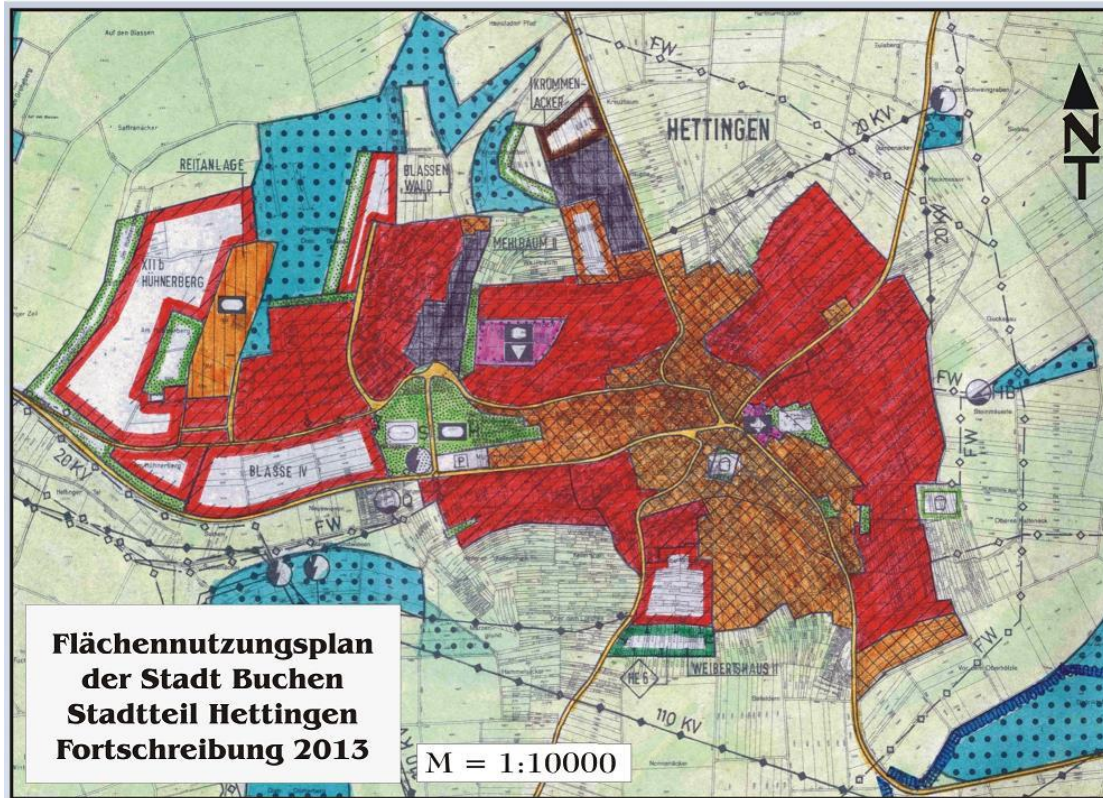
Der Bebauungsplan würde somit dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB widersprechen. Diesbezhuglich gab es bereits im Vorfeld eine Vorabstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar, der höheren Raumordnungsbehore des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie der unteren Baurechtsbehore des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis. Als Ergebnis dieser Besprechung wurde die Planung deutlich reduziert, so dass sie nur noch ca. 20 % der ursprünglichen Fläche umfasst. Aufgrund der jetzt nur noch randlichen Überlagerung mit den betroffenen Zielen der Raumordnung (0,7 ha Über-schneidung, ca. 35 m Eingriffstiefe) kann die Planung aus Sicht der höheren Raumordnungsbehore im Rahmen des mastabsbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraums mitgetragen werden.



## 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 landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Gemäß den Bestimmungen des § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.



## 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

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelastungen und Nutzungsunverträglichkeiten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen



## 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.

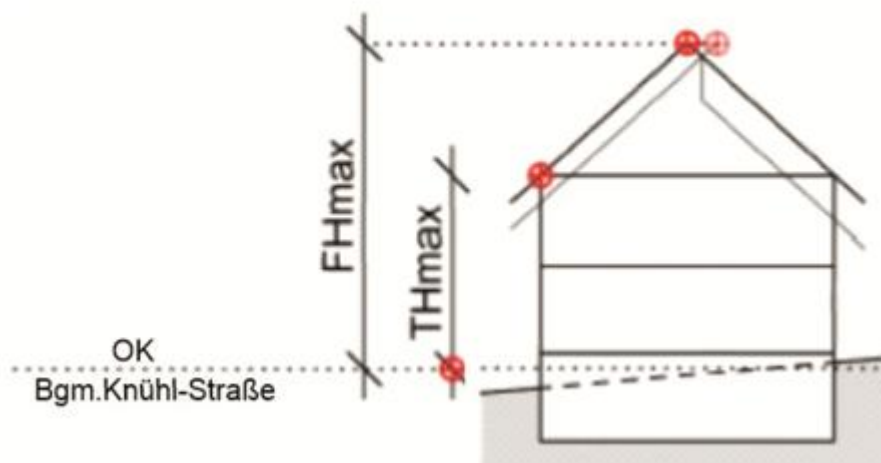
Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum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

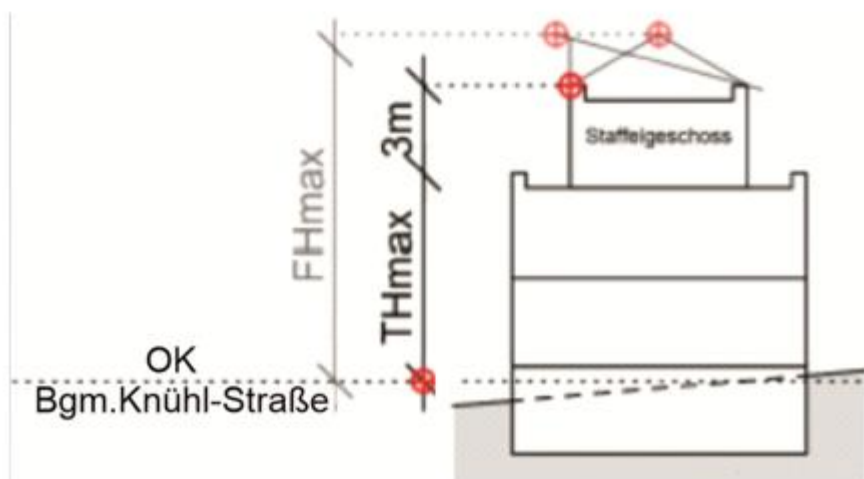
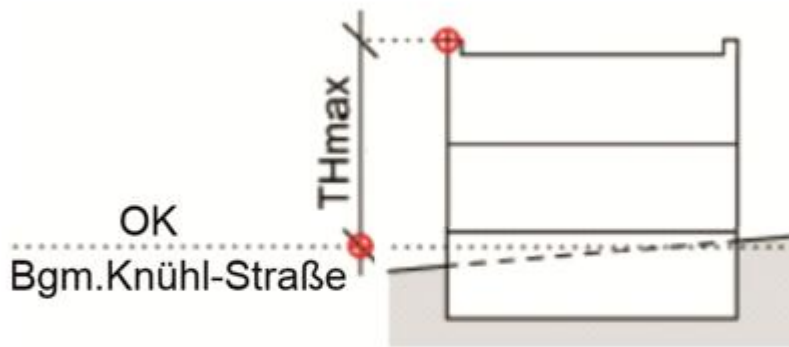
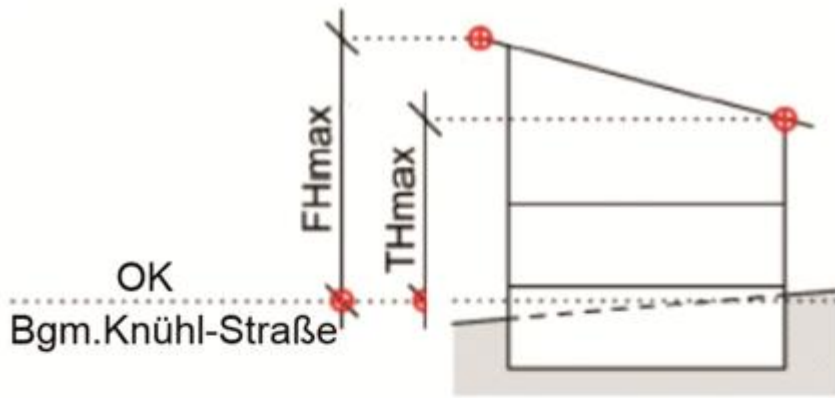
Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, werden die Traufhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Messung der Trauf- und Firsthöhe ist die Straßenhöhe angrenzend an die jeweilige Mitte des Baugrundstücks.

Erläuterungsskizzen:

⊕ oberer und unterer Bezugspunkt





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

Entsprechend der örtlich stark nachfragenden Wohnformen wurden als offene Bauweise nur Einzelhäuser festgesetzt. In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine zu starke, somit ortsuntypische Verdichtung wird damit umgangen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

### **c) Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die festgesetzten Erhaltungsgebote auf den Verkehrsgrünflächen sowie die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie der Einbindung in den bestehenden Landschafts- und Siedlungsraum.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

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

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen sowie versetzte Firste zugelassen

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 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen**

Einfriedungen und Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

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

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nicht gestattet.

Im Übrigen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

# **6. Auswirkungen der Planung**

## **6.1 Umwelt. Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die wesentlichen Ergebnisse fassen sich wie folgt zusammen:

Die Stadt Buchen stellt in Hettingen den Bebauungsplan „Steinmäuerle“ für ein Allgemeines Wohngebiet auf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,67 ha.

Das Plangebiet ist ein schmaler landwirtschaftlich, überwiegend als Acker genutzter Streifen östlich der Bgm.-Knühl-Straße. Eine kleine Wiese mit Obstbaum, kleine Hecken und ein Kirschbaum am Feldweg im Norden kommen hinzu.

Nur rd. 51 % der Fläche werden überbaut; die Erschließung ist mit der Straße westlich bereits gesichert. Auch deshalb sind die Eingriffe in Natur und Landschaft relativ gering. Sie können über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden.

Schutzbiote, Naturpark und gesch. Biotope werden nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Beim besonderen Artenschutz reichen einfache Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aus.

Beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung ist das kleine Gebiet kaum von Bedeutung. Der Regionalplan lässt das schmale Gebiete am regionalen Grünzug gerade noch zu, der FNP wird im Wege der Berichtigung fortgeschrieben.

Der Landesweite Biotopverbund wird durch die kleinen Flächenverluste nicht beeinträchtigt. Für die Schutzgüter gibt es schon wegen der kleinen Fläche, aber auch wegen ihrer nicht besonders hohen Wertigkeit keine erheblichen Auswirkungen. Sie wirken auch kaum über das Plangebiet hinaus.

Es werden Maßnahmen getroffen, die Beeinträchtigungen vermeiden und vermindern. Erhebliche Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, dessen Bauflächen innerhalb von Baugrenzen bei einer GRZ von 0,4 mit Einzelhäusern mit max. zwei Vollgeschossen überbaut werden dürfen.

Das südlichste Baugrundstück wird durch eine Verkehrsfläche von den Nördlichen getrennt, die die Erschließung einer späteren Erweiterung andeutet bzw. vorwegnimmt. Bei der späteren Erweiterung würde dann auch der nördliche Feldweg ausgebaut und nach Süden verbreitert.

Im Norden wird eine rd. 15 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die geschützte Hecke der Bgm.-Knühl-Straße wird, soweit sie in der Grünfläche liegt, erhalten. Ihr südlicher Teil im Wohngebiet entfällt.

Im Süden wird eine weitere rd. 12 m breite öffentliche Grünfläche als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt. Die Wiesenvegetation, der Apfelbaum auf der Grenze und die geschützte Feldhecke werden in der Fläche erhalten.

Die südöstliche Dreiecksfläche des südlichen Baugrundstückes wird zu privater Grünfläche

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem Grünordnerischen Beitrag eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Eingriffe sind bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und des Schutzgutes Boden zu erwarten. Alle anderen Schutzgüter, Landschaftsbild, Wasser, Klima und Luft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Es werden Maßnahmen der Vermeidung, der Verminderung und des Ausgleichs vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Trotz der im Gebiet ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen bleibt ein Kompensationsdefizit von **22.773 Ökopunkten**, das durch Maßnahmen außerhalb ausgeglichen werden muss.

Die Kompensation erfolgt durch die Zuordnung einer Maßnahme aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde.

Die Stadt Buchen plant die Umsetzung der **Maßnahme 036: Waldumbau Buchen Flst.Nr. 8527 u. 8528** und ihre Aufnahme ins baurechtliche Ökokonto der Stadt.

Die als Anlage beigefügte Maßnahme führt zu einer Aufwertung um **29.900 ÖP**, die dem Ökokonto gutgeschrieben wird.

Die Maßnahme wird mit einem Anteil von 22.773 Ökopunkten den Eingriffen, die der Bebauungsplan ermöglicht zugeordnet. Die Eingriffe werden damit vollumfänglich ausgeglichen

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren 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 wird als ausdrücklicher Fachbeitrag hierzu eine Einschätzung zum besonderen Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, Mosbach, beigelegt. Diese Einschätzung wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zweimal, Mitte und Ende Juli 2020 begangen.

Es ergaben sich folgende wesentlichen Ergebnisse:

### **Europäische Vogelarten:**

Es konnten 21 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 18 als potenzielle Brutvögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung und drei als Nahrungsgäste bewertet wurden. Im Planbereich brütet nur die Dorngrasmücke in der nordwestlichen Feldhecke. Die Ergebnisse der Ornithologischen sind im Fachbeitrag Artenschutz näher dargestellt.

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Die offenen, intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind für die meisten Arten nicht geeignet. Aufgrund der nahen Siedlung im Westen und der Gehölz- und Gebäudekulissen im Norden und Süden kann die Feldlerche nur im Osten des alten Plangebietes brüten. Im reduzierten Plangebiet ist eine Brut unmöglich.

Alle anderen Vögel brüteten an Gebäuden und Gehölzen des Ortsrandes und den Gehölzen und Obstbäumen nördlich und südlich des großen Ackers.

Insbesondere freibrütende Arten könnten in den Hecken im Norden und Süden und dem Apfel- und Kirschbaum im Plangebiet ihr Nest haben. Unwahrscheinlich ist es wegen der Nähe von Straße und Wegen.

Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Folglich wird der Bebauungsplan den Hinweis enthalten, dass Bäume und sonstige Gehölze im Plangebiet nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02 gefällt

und gerodet werden. Holz, Astwerk und Schnittgut sind abzufahren.

Die Kirsche im Norden bleibt unberührt. Die Hecke und der Apfelbaum im Süden werden in einer üblichen Grünfläche erhalten. Der Abstand zum nördlichen Baugrundstück und den hier gezogenen Baugrenzen ist groß genug, weshalb Bruten nicht gestört werden.

#### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:**

Für die meisten Arten des Anhangs IV konnte nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen bzw. von den Wirkungen des Bebauungsplans betroffen sein können. Nur die Zauneidechse muss näher betrachtet werden.

#### **Zauneidechse:**

Die ausgedehnte Ackerfläche des großen, alten Plangebietes und entsprechend auch die schmale des schmalen, neuen ist für Zauneidechsen kein geeigneter Lebensraum. Deshalb konzentrierten sich die Begehungen auch auf die nördlichen Randbereiche und die südliche Wiesenfläche mit Heckenboschung zur Alten Rinschheimer Straße und Obstbäumen.

Auch zwei Bestandsbegehungen durch die Ersteller des Fachbeitrags Ende März 2021 und Anfang Juni 2022 brachten keine Nachweise.

Zauneidechsen konnten bei keiner Begehung nachgewiesen werden. Bei den späten Begehungen im August und September waren auch keine Schlupflinge zu sehen.

Trotzdem kann und muss die südliche Wiesenfläche und hier vor allem die Heckenboschung zum Weg als Lebensstätte gewertet werden

Die Feldhecke zwischen Feldweg im Norden und dem Acker ist als Lebensstätte zu werten, wo hingegen die kleine, schmale Feldhecke im Nordwesten ein sehr unwahrscheinlicher Lebensraum der Zauneidechse ist.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bezüglich der Zauneidechse nicht ausgelöst.

### **6.3 Klimaschutz**

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

*„Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln **sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern**, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinmäuerle“ hat die Ausweisung eines kleinen Wohngebiets zum Ziel.

Dazu werden vor allem Ackerflächen in Anspruch genommen, die anders als versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage sind CO<sub>2</sub> zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel, wegen der kleinen Fläche aber nur geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich geplant.

In Baden-Württemberg müssen seit dem 1. Mai 2022 Neubauten von Wohngebäuden mit einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage ausgestattet werden. Für die Errichtung solcher Anlagen bedarf es also keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über die „Bürgermeister-Knühl-Straße“. Da eine künftige Erweiterung des Baugebietes nicht ausgeschlossen wird, ist im südlichen Teil des Plangebiets eine Stichstraße geplant, welche in Zukunft weitere Bauplätze erschließen könnte.

### **7.2 Kanal und Wasser**

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der „Alten Rinschheimer Straße“. Die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems, in das eingeleitet werden soll, wurde vom Büro Mohn aus Karlsruhe geprüft und als ausreichend bewertet. Der ausführliche Nachweis liegt vor und ist in der Dokumentation zum BG abgelegt.

Das Neubaugebiet Steinmäuerle liegt topographisch höher als die bisherige Bebauung in Hettingen, weshalb für die Trinkwasserversorgung hydraulische Anpassungen vorgenommen werden müssen.



Grundsätzlich kann das Neubaugebiet an die bestehenden Versorgungsleitungen der Hochzone Hettingen angebunden werden. Zur Sicherstellung der Mindestversorgungsdrucke ist eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Diese wird auf dem Grundstück Flst. Nr. 9126, Gemarkung Hettingen („Am Kriegerhain“) errichtet.

Die Sicherstellung der feuerwehrtechnischen Belange in Form einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist über die Entnahme von 48 m<sup>3</sup>/h im Umkreis von 300 m über das Leitungsnetz gewährleistet.

### **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. Erhohete Oberflachenwasserabflusse (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.

### **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.

## 1. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6.686,00 m <sup>2</sup>	100,0%
-------------------------------	-------------------------	--------

davon:

Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) 5.069,00 m<sup>2</sup> 75,82%

davon:

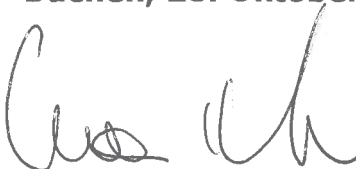
Grundstücksfläche a „weiße Fläche“	3.353,00 m <sup>2</sup>	50,15%
---------------------------------------	-------------------------	--------

Grundstücksfläche b „braune Fläche“	1.716,00 m <sup>2</sup>	25,67%
--	-------------------------	--------

Grünfläche (inkl. Feldweg)	1.247,00 m <sup>2</sup>	18,65%
----------------------------	-------------------------	--------

Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Gehweg)	370,00 m <sup>2</sup>	5,53%
---	-----------------------	-------

**Buchen, 28. Oktober 2024**



Roland Burger  
Bürgermeister



Jörg Bauer,  
Stadtammann