



Bebauungsplan „Nussbaum“, Gemarkung Hollerbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: September 2024

Inhalt

Begründung	1
1. Anlass und Planungsziel	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 Bestandssituation und Umgebungsnutzung	5
3.3 Schutzgebiete	5
3.4 Seitheriges Planungsrecht	5
4. Übergeordnete Planungen	7
4.1 Landesplanung	7
4.2 Einheitliche Regionalplanung	7
4.3 Flächennutzungsplanung	8
5. Begründung der Planinhalte	8
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
a) Art der baulichen Nutzung	8
b) Maß der baulichen Nutzung	9
c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
d) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
e) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
f) Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
5.2 Örtliche Bauvorschriften	11
a) Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
b) Regelungen zu Werbeanlagen	11
c) Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen	11
d) Regelungen zu Einfriedungen u. Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen	11
6. Auswirkungen der Planung	12
6.1 Umwelt, Natur und Landschaft	12
6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
6.2 Eingriff – Ausgleich	16
6.3 Klimaschutz	17
7. Erschließung	18
7.1 Verkehrsflächen	18
7.2 Kanal und Wasser	19
7.3 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern	19
7.4 Bodenschutzgesetz	20
7.5 Ordnungsmaßnahmen	21
8. Plandaten	22

1. Anlass und Planungsziel

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 hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die Verwaltung beauftragt, entsprechende verfahrensrechtliche Schritte in die Wege zu leiten und sich unter anderem konkret einer Fläche von 1,05 ha im nordwestlichen Bereich von Hollerbach planerisch zuzuwenden.

Mit der Entwicklung dieser neuen Siedlungsfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung wird der Ortsrand einer Abrundung unterzogen.

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

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 05.11.2019 gefasst und am 19.11.2019 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 befindet sich im am nordwestlichen Ortsrand von Hollerbach, an der Straße nach Unterneudorf.

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

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,05 ha.



3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von seiner Randlage, der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Agrarnutzung im Norden. Der Bereich östlich des Plangebietes ist ebenso von einer umfänglichen Wohnnutzung geprägt.

Die gebotenen 30m Waldabstand können in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplans eingehalten werden. Es fanden bereits einvernehmliche Gespräche mit dem Eigentümer statt, damit die Waldtraufe im Randbereich Bereich etwas abgesenkt werden kann.

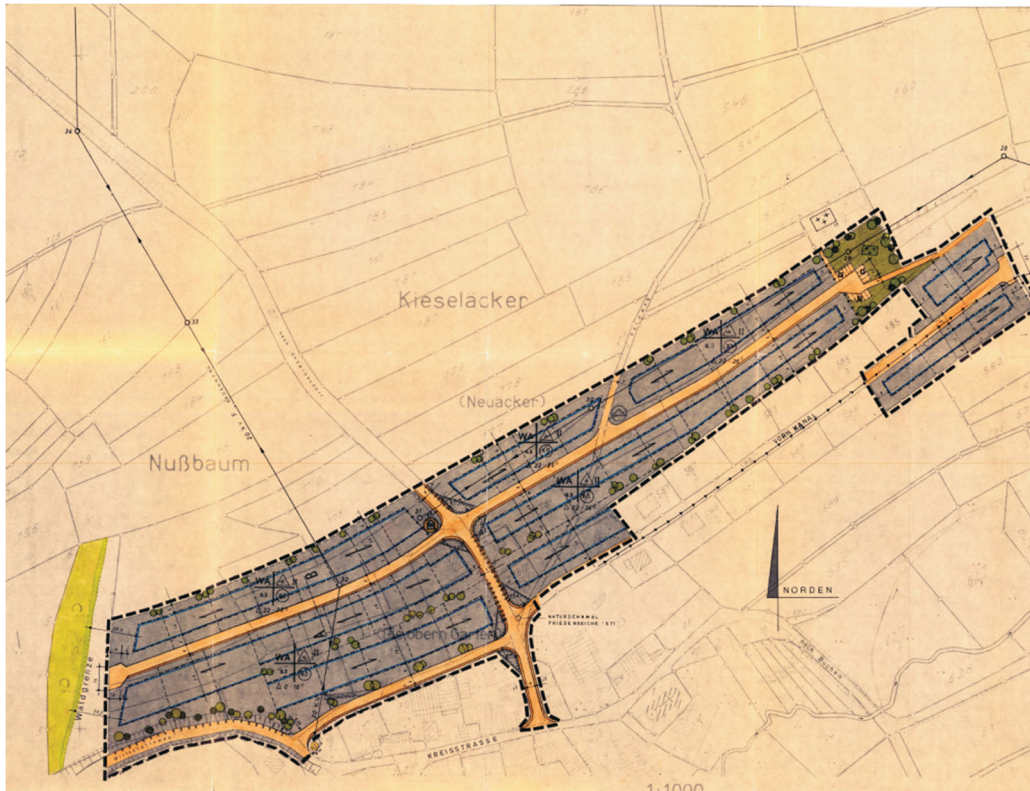
3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

3.4 Seitheriges Planungsrecht

Die Flächen befinden sich nicht Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Unmittelbar südlich angrenzend am Plangebiet befindet sich der gültige Bebauungsplan „Weinberg II“.



Im Osten schließt sich der Bebauungsplan „Neuäcker“ an.



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 Höpfingen, 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.

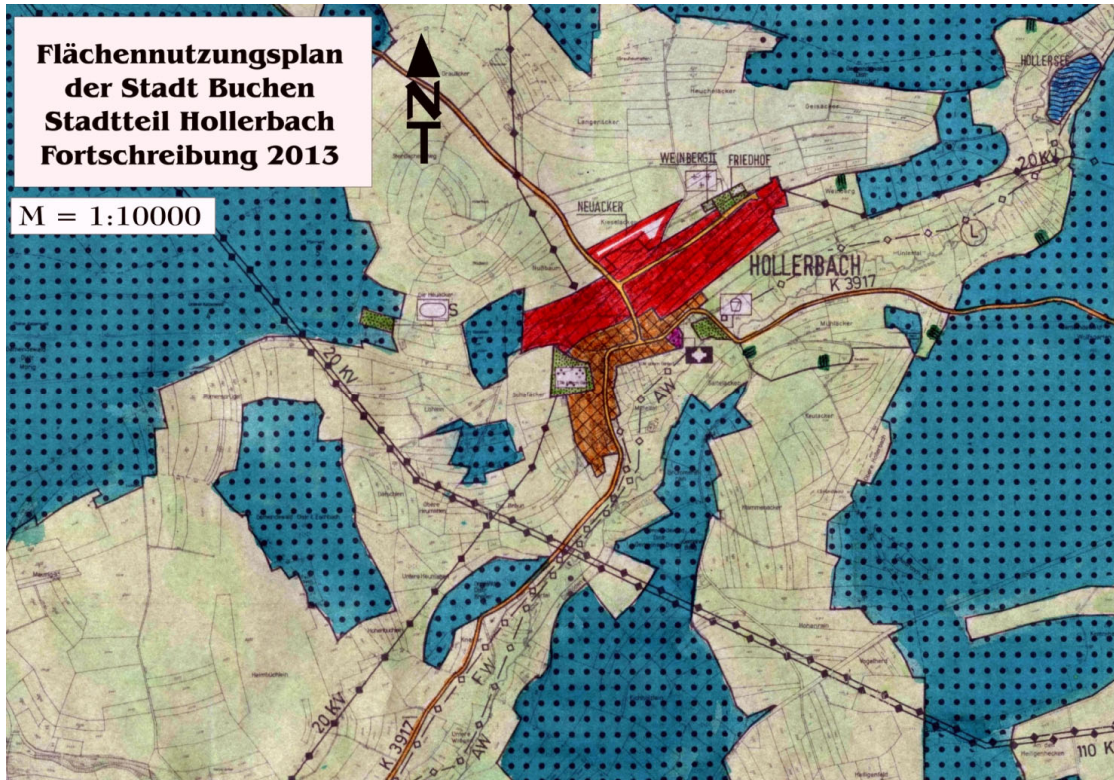
4.2 Einheitliche Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind im Norden und Westen als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“, im Süden und Osten als 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) nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelastigungen 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

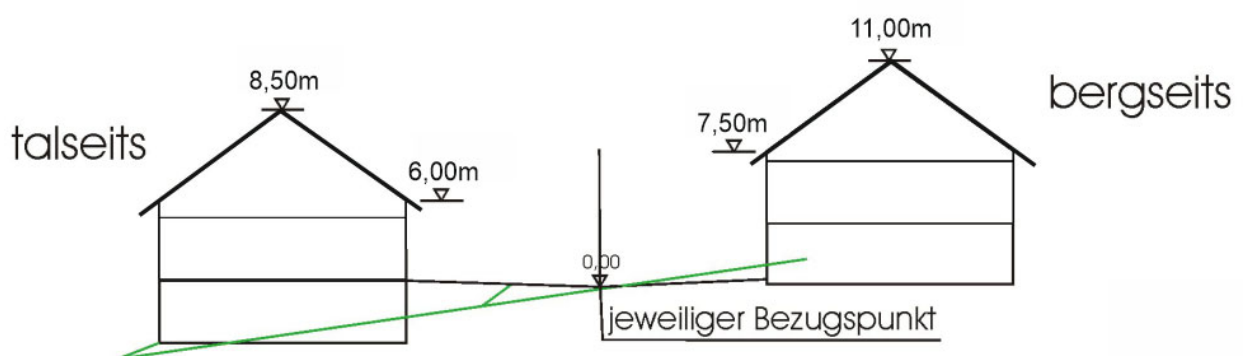
b) Maß der baulichen Nutzung

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 0,7. 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.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch die Festlegung eines Bezugspunktes, bezogen auf die Straßenmitte, 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 6,00 m bzw. 7,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m bzw. 11,00 m festgesetzt.



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) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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 überdachte Stellplätze (Carports) mind. 5,0 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten. An den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen ist deshalb auch ein Abstand von 1,00 einzuhalten.

e) 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

f) 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.
- Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.
- Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.
- Die Vorgaben für die Bepflanzung wird entsprechend der Arten- und Sortenliste unter Ziffer IV. des Textlichen Teils festgesetzt.

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.

a) 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. 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 Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

b) 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.

c) Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

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

d) 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. Bei lebenden Einfriedungen sind die Pflanzlisten im Textteil zu beachten.

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 im Ortsteil Hollerbach den Bebauungsplan „Nussbaum“ für ein Allgemeines Wohngebiet auf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,05 ha.

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftlich, überwiegend als Acker genutzte Fläche nordwestlich im Anschluss an die Bebauung an der Franz-Wallischeck-Straße. In der noch zugehörigen Wiese, stehen nur noch drei der früher zahlreicheren Obstbäume.

Rd. 59 % der Fläche werden überbaut; die Erschließung erfolgt über eine mittige Anliegerstraße mit Wendeanlage. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht ausgleichbar. Sie können über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden.

Das Schutzgebiet Naturpark wird nicht bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Beim besonderen Artenschutz müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei den Fledermäusen Quartiere aufgehängt werden. Zauneidechsen müssen, falls sie sich noch im Gebiet aufhalten umgesiedelt werden.

Beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung ist das kleine Gebiet kaum von Bedeutung. Der FNP wird im Rahmen der Berichtigung fortgeschrieben.

Der Landesweite Biotopverbund ist flächenmäßig nicht tangiert.

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.

Innerhalb der Baugrenzen können bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen gebaut werden. Die maximale Traufhöhe von 6,0m bzw.

7,5 m und die maximale Firsthöhe von 8,5m bzw. 11,0 m ermöglichen Dachneigungen von 0°- 45°. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen im Westen stellen einen Waldabstand von 30 m sicher. Eine Stichstraße mit Wendeanlage, die von der Unterneudorfer Straße abzweigt, unterteilt das Wohngebiet. Bei der Wendeanlage gibt es zwei Grünflächen. Am Nordrand entsteht ein schmaler Grünstreifen.

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.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt den Naturhaushalt und die Landschaft. Allerdings sind die Beeinträchtigungen nur beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und beim Schutzgut Boden erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können Beeinträchtigungen teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Ein Kompensationsdefizit von **54.452 Ökopunkten (ÖP)** bleibt trotzdem.

Beim Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Auch ein Ausgleich im Plangebiet ist nicht. Hier bleibt ein Kompensationsdefizit von **54.092 ÖP**.

In Summe bleibt ein Kompensationsdefizit von **108.544 ÖP** das durch die in Kapitel 6.2.3 zusammengestellten Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Für das Kompensationsdefizit von **108.544 ÖP** wird noch nach Maßnahmen gesucht, die aber bis zum Satzungsbeschluss vorliegen werden.

6.2 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:

Europäische Vogelarten:

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen März und August 2020 insgesamt fünfmal begangen. Dabei wurden 23 Vogelarten festgestellt, von denen 19 Arten als Brutvögel bewertet wurden. Die anderen 4 Arten wurden als Nahrungsgäste eingestuft bzw. sie überflogen das Gebiet lediglich.

Im Plangebiet gab es nur zwei Brutreviere. Der Feldsperling brütete in einem der Obstbäume des westlichen Streuobstbestandes, die Goldammer in einem der Bäume oder in der damals schon brachgefallenen Wiese.

Fast alle anderen Brutreviere sind im und am westlichen Wald und in den bebauten Flächen südlich und östlich vermerkt. Gut 40 m nördlich brütet die Feldlerche in der Ackerfläche und hielt damit 60 und mehr Meter Abstand von den Obstbäumen im Plangebiet und der nordwestlichen Streuobstwiese.

Für die Nahrungsgäste und auch die Brutvögel in umliegenden Gärten und Gehölzen können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Falls sie das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen, können sie Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden.

Erhebliche Störungen während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch den Verlust bzw. die Umgestaltung der kleinen und möglicherweise zur Nahrungssuche genutzten Fläche können ausgeschlossen werden.

Es gibt in der Umgebung ausreichend geeignete Acker-, Streuobst-, Garten- und Grünlandflächen. Ihre Brutreviere und Strukturen, in denen sie sich sonst aufhalten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) liegen außerhalb des Plangebietes und gehen nicht verloren.

Um zu vermeiden, dass Vögel getötet oder verletzt werden, wird mit Verweis auf § 44 BNatSchG folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen

Die Obstbäume sind rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zu fällen. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.

Auch das Altgras ist bis Ende Februar zu mähen.

Bevor mit dem Bau der Häuser in der Fläche nördlich der Stichstraße begonnen wird, sind auf der nördlichen Grenze des Plangebietes mindestens vier Greifvogelstangen zu stellen. Sie erzeugen eine Kulissenwirkung, die dafür sorgt, dass die Feldlerchen ausreichend Abstand halten.

Die Stangen sollten vor dem 1. März gestellt werden und die Hälfte der Häuser gebaut ist.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Es wurde für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Vorhabens in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt. Nach einer Begehung des Gebietes wurde zudem geprüft, ob es im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt. Mit Ausnahme der Artengruppe der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen bzw. von den Wirkungen des Bebauungsplans betroffen sein können.

Fledermäuse

Im Landschaftsraum sind sechs Fledermausarten zu erwarten.

Das Plangebiet hatte solange noch alle Bäume standen eine gewisse Bedeutung für Fledermäuse.

Abends aus ihren Quartieren in Hollerbach ausfliegende Fledermäuse fanden in der Wiese mit den zwei kleinen Streuobstbeständen sicher ein erstes Jagdgebiet, bevor sie zur wichtigeren Streuobstwiese im Nordwesten oder in den Wald weiterflogen.

Die drei noch stehenden Obstbäume haben nur ein sehr geringes Quartierpotential. Früher als die Bäume noch alle standen war das sicher größer. Die Fotos der schon gefälltten Bäume von Anfang 2020 zeigen zwar stattlich Bäume, geben aber keine Hinweise auf größere Höhlen oder Strukturen, die hätten Wochenstuben- oder Winterquartier hätten sein können.

Mögliche Quartiere für Einzeltiere gab es aber auf jeden Fall mehr als heute.

Die drei letzten Obstbäume werden in den Wintermonaten gefällt. Winterquartiere gibt es an ihnen mit Sicherheit nicht. Es ist damit ausgeschlossen, dass dabei Fledermäuse getötet oder verletzt werden.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden in der nordwestlichen Wiese sechs Fledermausflachkästen aufgehängt. Das Aufhängen wird dokumentiert und gegenüber der UNB nachgewiesen. Die Kästen werden für eine Dauer von 25 Jahren gereinigt, instandgesetzt oder auch ersetzt. Sollten dabei Fledermäuse nachgewiesen werden, wird die UNB informiert.

Zauneidechse

Das Plangebiet wurde am 26. Mai und am 15. Juni 2020 im Rahmen der Vogelerfassungen bei auch für Zauneidechsen günstigen Witterungsbedingungen begangen¹. Dabei wurden auch alle für Eidechsen interessanten Flächen und relevanten Strukturen untersucht. Am 23. August wurde noch eine weitere Begehung unternommen, um speziell nach Schlüpflingen zu schauen. Sowohl im Juni als auch im August konnte in dem Schnittguthaufen im Osten jeweils ein Schlüpfling nachgewiesen werden. Es ist möglich, dass es sich dabei jeweils um das gleiche Individuum gehandelt hat.

Der Fund des Schlüpflings lässt darauf schließen, dass das Plangebiet Lebensraum oder Teillebensraum einer reproduzierenden Population der Zauneidechse ist.

Seit 2020 hat sich im Plangebiet einiges verändert. Eine Prüfung des Bestandes Ende September 2023 brachte zwar keine Nachweise, ermöglichte aber eine Abgrenzung der Flächen, die einmal Lebensstätten waren bzw. heute noch sind.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen die ehemalige und die noch vorhandene Lebensstätte im Plangebiet verloren. Eidechsen nutzen aktuell nur die kleine Wiesenbrache mit den drei Obstbäumen. Bei der anderen Fläche ist die sicher einmal vorhandene Eignung vor Ort nicht mehr erkennbar.

Maßnahmen, mit denen vermieden wird, dass überwinternde Tiere verletzt oder getötet werden (*Verbotstatbestand Nr. 1*), können sich deshalb auf die westliche Fläche konzentrieren.

Es wird wie folgt vorgegangen:

- *Die drei Obstbäume werden vor dem 1. März gefällt. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben im Boden. Holz, Astwerk und Schnittgut ist unverzüglich abzuräumen. Die Fläche wird dabei so wenig wie möglich befahren.*
- *Die Brache wird Anfang März gemäht und das Mähgut abgetragen. Die Fläche wird danach mit einem Reptilienzaun umstellt.*
- *In den beiden ersten Aprilwochen wird die Fläche von Fachkundigen begangen. Aufgefundene Eidechsen werden eingefangen und zur Obstwiese im Nordwesten verbracht. Es gibt mindestens drei Begehungen bei geeigneter Witterung.*
- *In der dritten Aprilwoche werden im Beisein von Fachkundigen die Vegetation mit dem Oberboden aufgenommen und abgefahren und die Wurzelstöcke gezogen. Der Zaun wird dabei abgebaut.*
- *Die fachkundige Umweltbaubegleitung legt die Termine der Begehungen fest, veranlasst notwendige zusätzliche Begehungen und Mähgänge und gibt die Lage des Reptilienzaunes vor*

Der Verlust der Lebensstätten, auch wenn man die östliche einbezieht, ist keine erhebliche Störung. Der Erhaltungszustand der lokalen Population um Hollerbach wird sich sicher nicht verschlechtern.

Nähere Details ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz vom Ing.Büro Simon. Dieser Fachbeitrag wird zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen erklärt.

6.2 Grünordnerischer Beitrag mit Eingriff – Ausgleich – Untersuchung

Die Stadt Buchen stellt im Ortsteil Hollerbach den Bebauungsplan „Nussbaum“ auf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,05 ha.

Bereits 2019 wurde mit der Bearbeitung für eine Aufstellung nach § 13b BauGB begonnen. Diese Verfahrensweise ist gerichtlich für nicht europarechtskonform erklärt worden und die Aufstellung erfolgt deshalb weiter im Normalverfahren.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig, begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Die hier vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Schlussendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleiches und Ersatzes in einer Bilanz einander gegenüber.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW1 vorgeschlagene Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt den Naturhaushalt und die Landschaft. Allerdings sind die Beeinträchtigungen nur beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und beim Schutzgut Boden erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können Beeinträchtigungen teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Ein Kompensationsdefizit von **54.452 Ökopunkten (ÖP)** bleibt trotzdem.

Beim Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Auch ein Ausgleich im Plangebiet ist nicht. Hier bleibt ein Kompensationsdefizit von **54.092 ÖP**

In Summe bleibt ein Kompensationsdefizit von **108.544 ÖP** das durch die in Kapitel 6.2.3 zusammengestellten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Das Defizit wird mit Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen. Die Maßnahmen sind noch festzulegen.

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 „Unterneudorfer Straße“. Davon zweigt die Erschließungsstraße des neukonzipierten Baugebietes ab, diese wird als Stichstraße mit einem am Ende des Wohngebiets liegenden

Wendehammer geplant. Zudem erfährt die Straße einen Gehweg zur optimalen Erschließung der geplanten Baugrundstücke.

7.2 Kanal und Wasser

Zu den Entwässerungsmöglichkeiten wurden mit Datum vom 27.05.2021, 02.11.2021 und 18.03.2022 hydraulische Berechnungen, Planungen und Konzeptionen für das Neubaugebiet Nussbaum vorgelegt.

Die Entwässerungskonzeptionen und Berechnungen wurden mit der Fachbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis (Herrn Kugler) fachtechnisch abgestimmt.

Gemäß den a.a.R.d.T., dem Stand der Technik, sowie den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie ist die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem vorgesehen.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann über das bestehende Mischwasserkanalnetz bis zum RÜ 15 und in Folge zur Kläranlage problemlos abgeleitet und ordnungsgemäß behandelt werden.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers steht kein Regenwasserkanalnetz zur Verfügung.

Die hydraulischen Nachweise des Mischwasserkanalnetzes zeigen, dass die bereits überlastet und nicht in der Lage ist, die anfallenden Niederschlagswassermengen ohne Überstau abzuleiten.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wurden mehrere Planungsvarianten geprüft, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht realisiert werden können.

Als abschließende Planungsvariante und Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet, ist der Neubau eines Regenwasserkanals vom Baugebiet über die „Wilhelm-Guntermann-Straße“ bis zum Vorfluter Hollerbach vorgesehen.

Der neu zu bauende Regenwasserkanal übernimmt darüber hinaus die Aufgabe der Niederschlagswasserableitung aus Außengebieten und der Oberflächenwasserableitung der innerörtlichen Straßen und dient damit ebenfalls der Entlastung des Mischwasserkanalnetzes.

Gemäß den geforderten Nachweisen, nach Arbeitshilfe Regenwasserbehandlung LFU, ist an der Einleitestelle keine Retention erforderlich. Mit dieser Entwässerungskonzeption ist die sichere Entwässerung des Neubaugebietes gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung wird mittels einer Drucksteigerungsanlage hergestellt. Zudem wird zur Löschwasserversorgung der vorhandene Löschwasserbehälter ertüchtigt.

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.

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

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.

8. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	10.533 m ²	100 %
davon:		
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	8.084 m ²	77 %
Verkehrsflächen	1.388 m ²	13 %
Grünflächen	1.061 m ²	10 %

Buchen, den 23. September 2024

Roland Burger,
Bürgermeister

Jörg Bauer
Stadtamtman