



# **Bebauungsplan „Rinschbachtalblick“, Gemarkung Götzingen**

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: April 2024

## Inhalt

Begründung .....	1
1. Anlass und Planungsziele .....	3
1.1 Planerfordernis .....	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Verfahren .....	3
3. Plangebiet .....	4
3.1 Lage und Abgrenzung .....	4
3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung .....	4
3.3 Schutzgebiete .....	5
3.4 Seitheriges Planungsrecht .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	5
4.1 Landesplanung .....	5
4.2 Einheitliche Regionalplanung .....	5
4.3 Flächennutzungsplanung .....	6
5. Begründung der Planinhalte .....	7
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.2 Örtliche Bauvorschriften .....	9
5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	10
6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung .....	11
6.1 Umwelt; Natur und Landschaft .....	11
6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote .....	12
6.3 Klimaschutz .....	13
7. Erschließung .....	14
7.1 Verkehrsflächen .....	14
7.2 Kanal und Wasser .....	14
7.3 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern .	15
7.4 Bodenschutzgesetz .....	15
8. Plandaten .....	17

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

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

Im Bereich der Stadt Buchen gestaltet sich die Situation zwischenzeitlich so, dass die Nachfrage nach freien Bauplätzen nicht abschließend aus dem Bestand befriedigt werden kann.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die Verwaltung beauftragt, entsprechende verfahrensrechtliche Schritte in die Wege zu leiten und sich unter anderem konkret einer Fläche im innerörtlichen Bereich von Götzingen planerisch zuzuwenden.

Der betroffene Bereich befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, auf welchem kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Er umfasst eine Größe von ca. 0,3 ha. Mit der Entwicklung dieser neuen Siedlungsfläche wird der innerörtliche Bereich von Götzingen sinnvoll nachverdichtet.

Das Plangebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ausgewiesen, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Aufstellung ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Es werden Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt: ▪ Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets bleibt mit 2.467 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. ▪ Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet. ▪ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentli-

cher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen – Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht – wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung wurde am 09. Februar 2022 eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich des Stadtteils Götzingen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,3 ha.



#### 3.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Auf dem Plangebiet befinden sich umfangreiche Baumbestände. Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von der östlich angrenzenden Wohnnutzung und den westlich angrenzenden Streuobstbeständen. Im südlichen Bereich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Eberstadt.

### 3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

### 3.4 Seitheriges Planungsrecht

Die Fläche befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Auf dem Planungsgebiet sowie auf den angrenzenden Flächen befindet sich kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 4. Übergeordnete Planungen

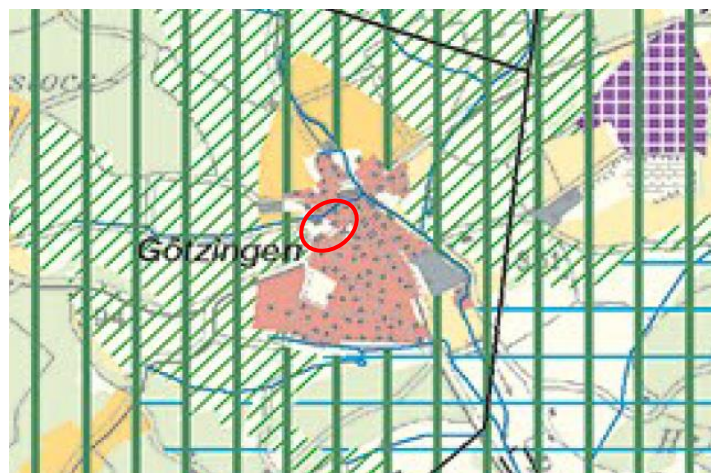
### 4.1 Landesplanung

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

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

### 4.2 Einheitliche Regionalplanung

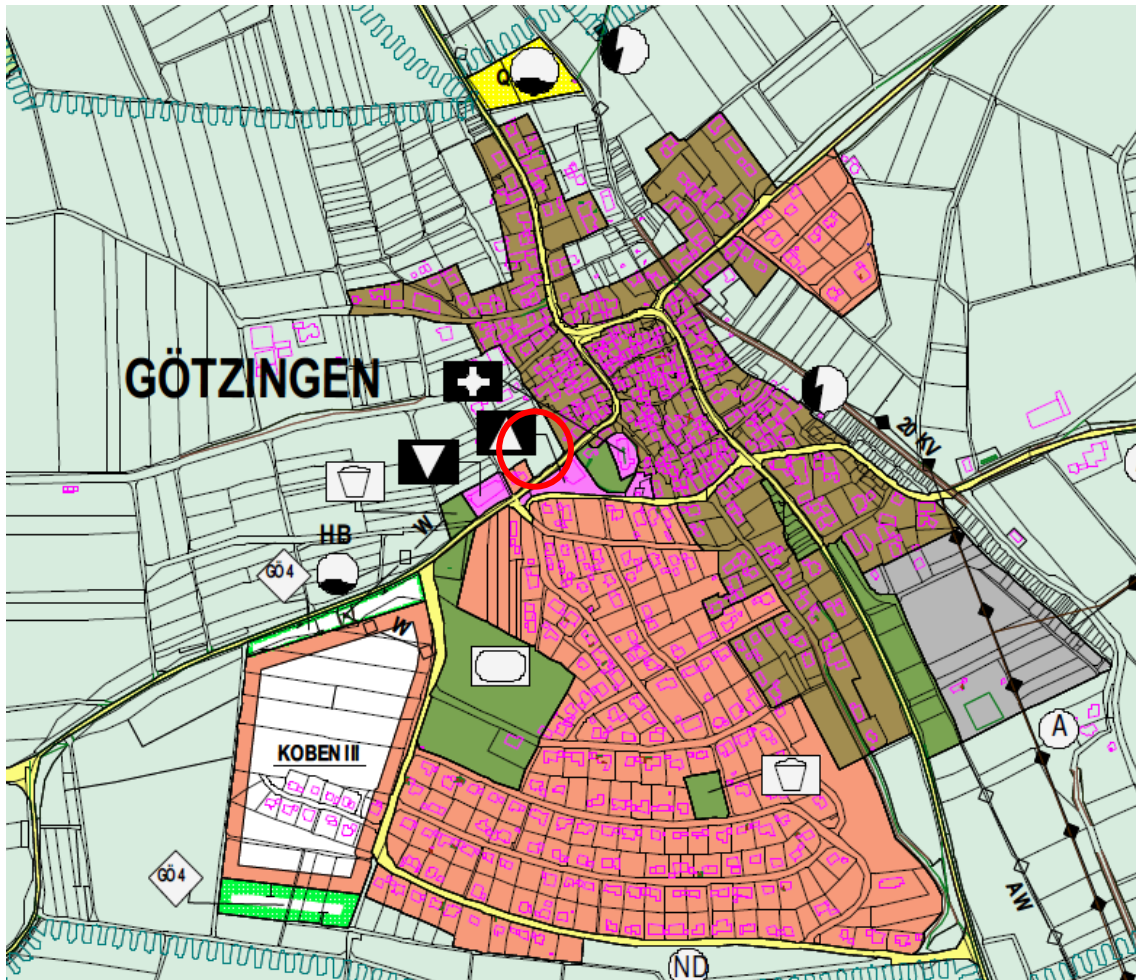
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.





### 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 Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Nachdem der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.



## 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 als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen und entspricht damit auch teilweise der bisherigen Nutzung.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 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 bzw. 1,2. 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 NN, für jedes einzelne Grundstück definiert.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden insoweit darauf aufbauend durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt konkretisiert.

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

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Ortsrandlage zu gewährleisten und trotzdem der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets gerecht zu werden, wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätzen zulässig. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garage und überdachte Stellplätze in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird bei einem Einzelhaus auf maximal zwei bzw. bei einem Doppelhaus auf max. vier Wohnungen festgesetzt. Im Bereich der möglichen dreigeschossigen Bebauung werden die Zahl der Wohnungen auf maximal sechs je Gebäude festgesetzt.

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

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

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

#### **g) Anpflanzen von Bäumen**

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als

Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder

heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 x v, 60 – 100 cm.



Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug zu vollziehen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung werden im Baugebiet nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung wird dabei auf mind. 25° - max. 50° festgesetzt.

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

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

### **Regelungen zu Werbeanlagen**

Aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und der damit verbundenen Wohnnutzung sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern eine Gesamthöhe von 1,50 m auf der Grenze nicht überschreiten. Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer IV. auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig. Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

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

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

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen.

### **Regelungen zu Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse

## 6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung

### 6.1 Umwelt; Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH wurde eine umweltfachliche Bewertung erstellt, die als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen fassen sich wie folgt zusammen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück, Flst.Nr. 7/1, an der Thingstraße in Götzingen, am nordwestlichen Ortsrand. Im Norden und Westen grenzen Obstwiesen an, im Osten die Ortslage. Die Grundstücke im Südwesten, Flst.Nr. 7/2 und 7/3 sind bebaut. (Thingstraße 41 und 41/1). Im Bebauungsplan wird ein allgemeine Wohngebietsfläche (WA mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Thingstraße.

Beeinträchtigungen werden hier vor allem dadurch vermieden, dass ein Teil der verbrachten Obstwiese erhalten wird. Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, die Fläche nicht nur zu erhalten, sondern sie zu einem kleinen Streuobstbestand zu entwickeln. Was bedeutet,

- die Obstbäume in der Fläche wieder freizustellen und sie einer schonenden Grundpflege zu unterziehen,
- die Wiese wieder mit zwei Schnitten im Jahr zu pflegen bzw. zu nutzen
- Flächenlücken einzusäen und in die Lücken ggf. einzelne hochstämmige Obstbäume zu pflanzen

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind

- der allgemeine Bodenschutz
- und beim die besonderen Artenschutz erforderlichen Maßnahmen,
- Vorgezogene Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regelmäßige Mahd der Baubereiche
- Aufwertung der erhaltenen Obstwiese für die Zauneidechse

Für die sachgerechte Abwägung muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können. Details können der umweltfachlichen Bewertung entnommen werden.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Wenn nötig werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgeschlagen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH erarbeitet. Es ergaben sich folgende wesentlichen Ergebnisse:

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen April und Juni 2021 viermal begangen. Dabei wurden 33 Vogelarten festgestellt, von denen 20 als Brutvögel bewertet wurden. 13 waren nur Nahrungsgäste oder wurden nur beim Überflug beobachtet.

Im Plangebiet hatten 11 Vogelarten 14 Brutreviere. Grundsätzlich könnten aber auch die nur außerhalb nachgewiesenen Arten Distelfink, Elster, Ringeltaube, Rotkehlchen und Wacholderdrossel im Geltungsbereich brüten. Die Obstbäume und die Sträucher im Geltungsbereich bieten für Freibrüter geeignete Brutmöglichkeiten. In den überwiegend alten Obstbäumen gibt es einige Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Die Gehölzränder und Brachflächen bieten für Bodenbrüter wie Rotkehlchen und Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten.

Für die Nahrungsgäste und Vögel, die nur in der Umgebung des Geltungsbereichs brüten, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf, können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Zur Nahrungssuche geeignete Obstwiesen und Gärten stehen im Umfeld des Plangebiets weiterhin zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führen, treten nicht ein.

Für die meisten Arten des Anhangs IV konnte nach dieser überschlägigen Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen und von den Wirkungen des Bebauungsplans betroffen sein können. Die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse wurden näher untersucht.

Im Plangebiet gab es keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Wochenstuben und Winterquartiere können sicher ausgeschlossen werden. Die Strukturen an den alten Obstbäumen sind potentiell als Zwischenquartier geeignet. Die Bäume in der künftigen Bau- und Verkehrsfläche werden im Winter gefällt. Es ist ausgeschlossen, dass dabei Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Mit der Rodung der Obstbäume entfallen potenzielle Zwischenquartiere, mit der Bebauung geht ein rd. 3.300 m<sup>2</sup> großes Jagd- und Transfergebiet verloren. Beides führt zu Störungen der Fledermäuse während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten. Die Störung muss nicht als erheblich bewertet werden.

Auf tatsächlich genutzte Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Plangebiet gab es keine Hinweise. Es gehen nur wenige Bäume mit potentiell als Quartier nutzbaren Strukturen verloren, von denen es auch im Umfeld viele gibt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt erhalten

Das Plangebiet mit der verbrachten Obstwiese und verschiedenen weiteren für Zauneidechsen geeigneten Habitatstrukturen wurde deshalb mehrmals begangen und bezüglich eines Vorkommens überprüft. Es kann auf Grund dieser Ergebnisse davon ausgegangen werden, dass in der Fläche Zauneidechsen nicht verkommen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Durch die folgenden vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden.

- Die Bäume und sonstigen Gehölze in den Bau-, Verkehrs- und Spielplatzflächen sind vor dem Baubeginn im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind abzufahren.
- Von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn sind die Flächen alle zwei Wochen zu mähen.
- CEF-Maßnahme: Installation von Nistkästen und -höhlen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **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 Standortssituation 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:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wurde trotz der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Dies gilt insbesondere für die Flächen, 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**

Der Zugang zum Plangebiet geschieht über die im südlichen Bereich verlaufende „Thingstraße“, welcher die neue Wohnfläche dann auch zugeordnet ist.

### **7.2 Kanal und Wasser**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Dazu soll ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz in Götzingen erfolgen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird derzeit



von der Stadt geprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zur Gewährleistung der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorgenommen.

Auch die Frage einer gesicherten Wasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen kann problemlos gelöst werden, da die Infrastruktur zur Bereitstellung von Trink- und Löschwasser ist bereits gegeben ist und kann über die Niederzone Thingstraße sichergestellt werden kann.

Die Sicherstellung der feuerwehrtechnischen Belange in Form einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist über das Leitungsnetz und den Löschwasserbehälter an der Turn- und Festhalle 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. 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 widerherzustellen (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.

## 8. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

	Gesamtfläche des Plangebietes	2.567 m <sup>2</sup>	100 %
	davon:		
	Bauflächen (WA)	2.424 m <sup>2</sup>	94,4 %
	Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün )	143 m <sup>2</sup>	5,6 %

Buchen, März 2024

---

Hubert Kieser,  
Technischer Dezernent

---

Jörg Bauer  
Stadtammann