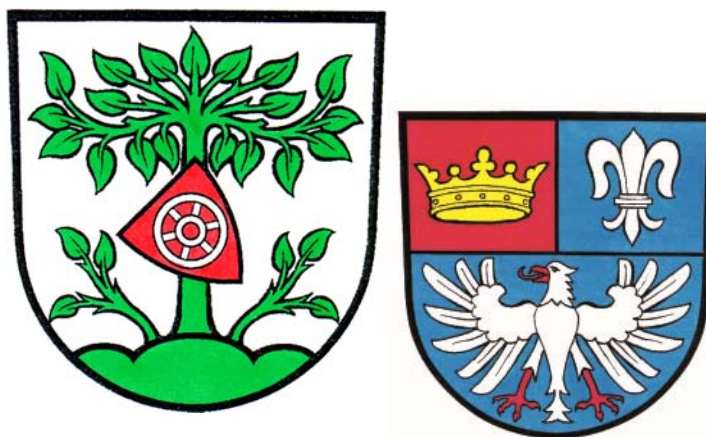


# Stadt Buchen



**Bebauungsplan**

**„Hostwiesen“ – 2. Änderung**

**Gemarkung Stürzenhardt**

**Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

**Planstand: Juni 2020**

## Inhalt

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.....	4
4. Übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Landesplanung .....	5
4.2 Einheitliche Regionalplanung .....	6
4.3 Flächennutzungsplanung .....	6
5. Begründung der Planinhalte .....	7
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
a) Art der baulichen Nutzung .....	7
b) Maß der baulichen Nutzung .....	8
c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
d) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
5.2 Örtliche Bauvorschriften .....	10
6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung.....	10
6.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote .....	10
6.2 Eingriff – Ausgleich.....	11
6.3 Klimaschutz .....	11
7. Erschließung.....	11
7.1 Verkehrsflächen.....	11
7.2 Kanal und Wasser .....	12
7.3 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern .....	12
7.4 Bodenschutzgesetz .....	12

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1. Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Hostwiesen“, Gemarkung Stürzenhardt wurde im Jahr 1994 vom Gemeinderat der Stadt Buchen als Satzung beschlossen und ist zur Rechtskraft gelangt.

Der ursprüngliche Planungsgedanke war damals, dass auch in einem Stadtteil von verhältnismäßig geringer Größe eine geordnete städtebauliche Planung vorangetrieben werden soll. Es wurden damals 10 – 12 Bauplätze ausgewiesen.

Die Stadt Buchen hat in den vergangenen Jahren sukzessive Erschließungsstraßen in Baugebieten im gesamten Stadtgebiet fertiggestellt. Diese Fertigstellung soll dabei für die Anwohner so kostengünstig wie möglich erfolgen, was bedeutet, dass die Erschließungsplanung im Vergleich zur ursprünglichen Bebauungsplanung abweichend ausgeführt wurde. In Stürzenhardt werden neben der neben der geänderten Erschließung dabei auch vier teilweise bebaute Grundstücke in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hostwiesen“, Gemarkung Stürzenhardt in seiner Sitzung am 27.01.2020 beschlossen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieser Änderung ist eine geänderte Erschließung und die bauplanungsrechtliche Einbeziehung von Bauflächen in das Bebauungsplangebiet.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.747,00 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 einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts sowie der frühzeitigen Unterrichtung wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet schließt sich im südwestlichen Bereich unmittelbar an die bestehende Bebauung des Baugebiets „Hostwiesen“ an und umfasst insgesamt vier Bauplätze.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Grundstücke:  
3031, 3031/1, 3323/1, 3323/2, 3323/3, 3574 (Teil; Verkehrsfläche) und 3322 (Teil)

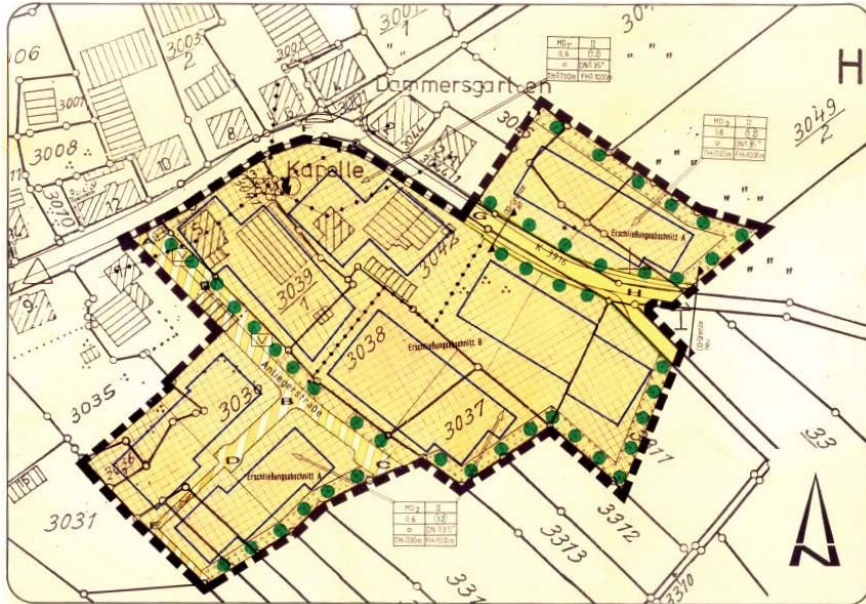
Die Größe des Plangebiets beträgt ca.

#### 3.2 Schutzgebiete

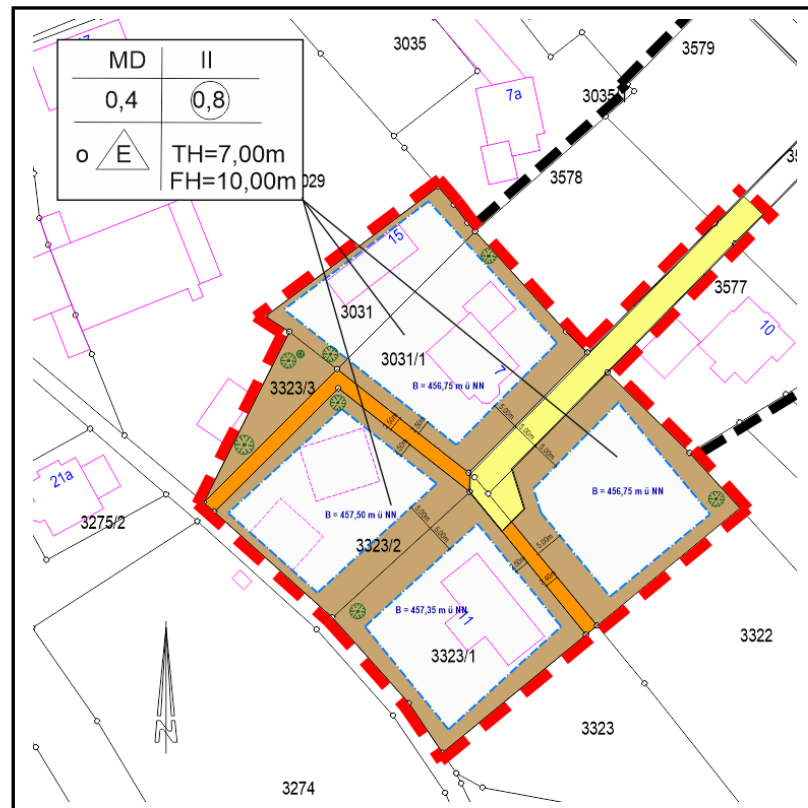
Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

#### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Der betroffene Änderungsbereich befindet sich zum Teil außerhalb und zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hostwiesen“. Die vier Bauflächen sind zum Teil bebaut.



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



## 4. Übergeordnete Planungen

Bei der Planung sind die folgenden übergeordneten Planungen und Vorgaben zu beachten:

### 4.1 Landesplanung

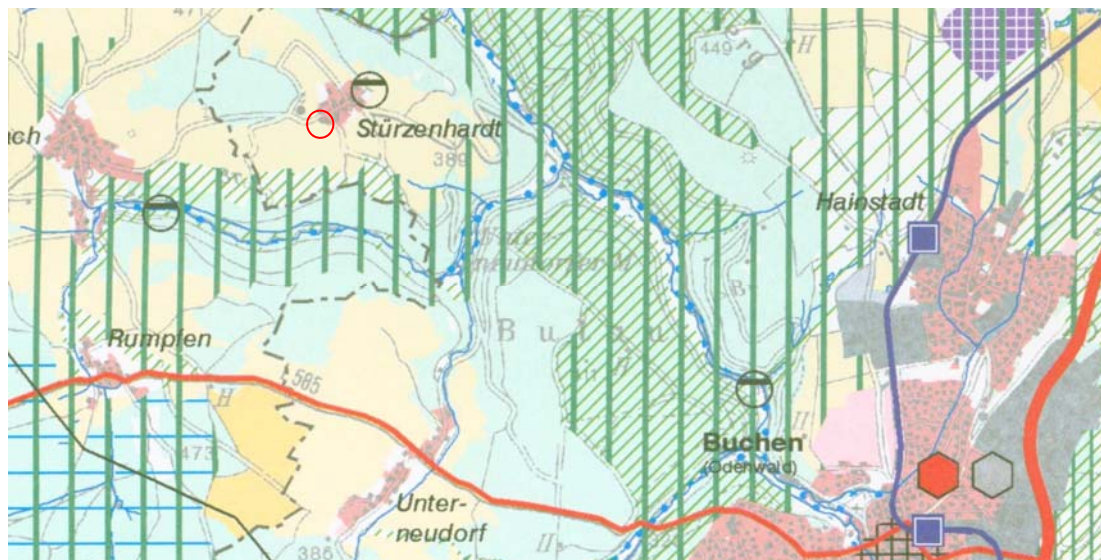
Die Stadt Buchen nimmt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche und östliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfigen, Seckach,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



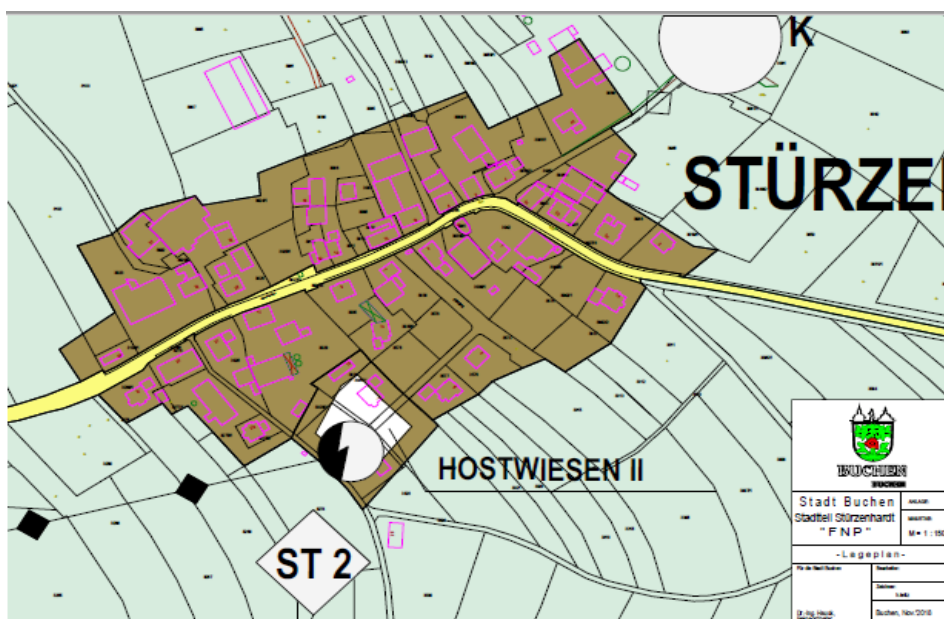
## 4.2 Einheitliche Regionalplanung

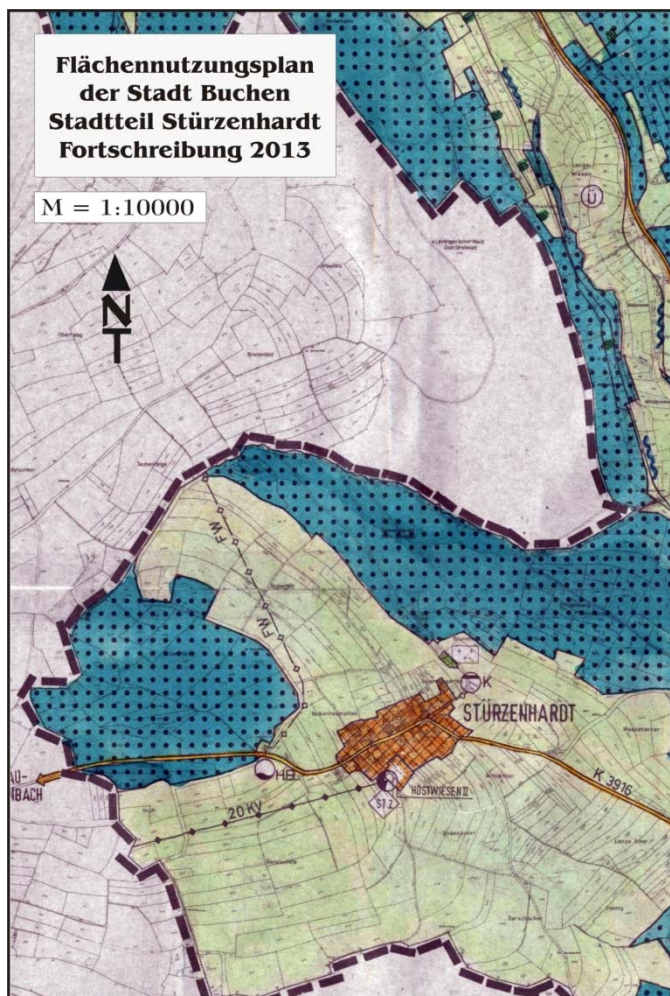
In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet nachrichtlich im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen“ und als „Sonstige langwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „Sonstige Waldfläche, Gehölz“ und „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ 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 zum einen Teil als „Wohnen“, zum anderen Teil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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

Mit Rücksicht auf die bestehende dörfliche Struktur von Stürzenhardt wurde ein Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO gewählt.

In dem Gebiet wurden unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um eine Ortsranderweiterung handelt und eine höchstmögliche Einbindung in das dörfliche Umfeld erreicht werden soll, lärmintensive und dorfgemeinschaftsfremde Nutzungen zum Teil aus dem zulässigen Nutzungskatalog ausgeschlossen.

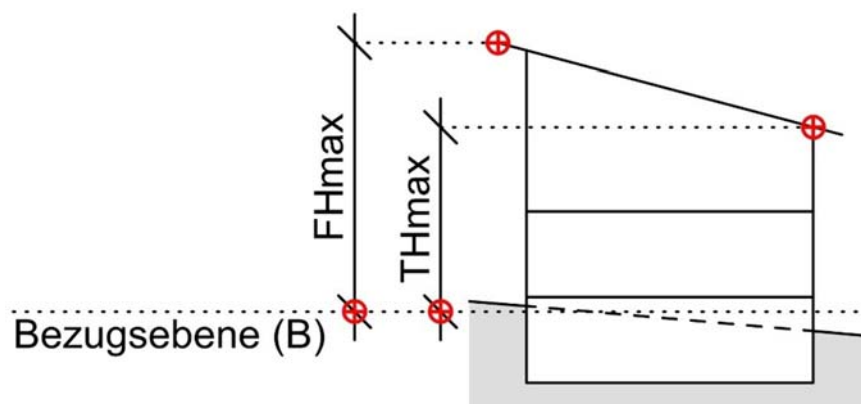
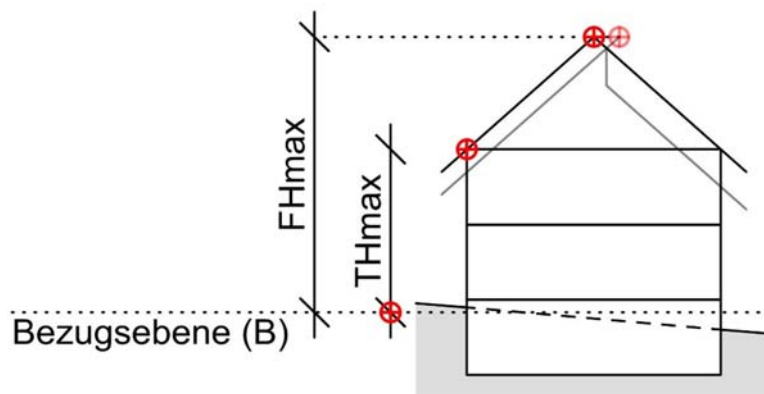
## b) Maß der baulichen Nutzung

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.

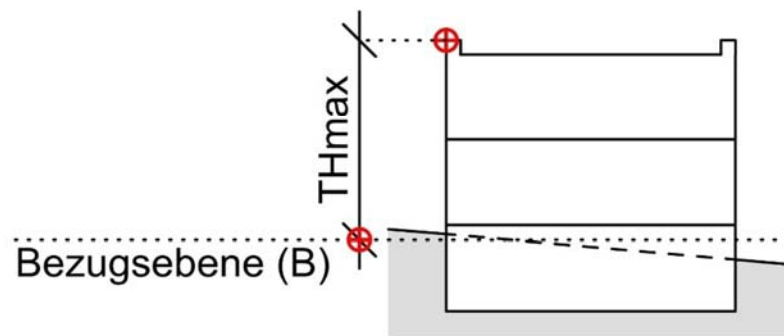
Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsraum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

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. Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, werden die Traufhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt.







### 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 Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

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.

Aufgrund des geplanten Abwassertrennsystems sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

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.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

## **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 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 2,00 m nicht überschreiten.

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

Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedung im (rückwärtigen und seitlichen Grenzbe-  
reich) nur standort-heimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,5 m zulässig.

Bei lebenden Einfriedungen sind die Pflanzlisten in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu beachten.

## **6. Auswirkungen/weitere Festsetzungen der Planung**

### **6.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen kurzen Abschnitt der Verkehrsfläche im Südwesten des bestehenden Bebauungsplans „Hostwiesen“.

Ansonsten geht es um die Erweiterung des Bebauungsplans um Verkehrsflächen und Bauflächen nach Südwesten.

Die Erschließungsstraße, die davon abgehenden Erschließungswege, die beiden nordwestlichen Baugrundstücke und das südwestliche Baugrundstück sind bereits bebaut.

Eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 3322 wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes überbaubar. Die Fläche ist als städtischer Spielplatz mit Rasen angelegt und es gibt darin verschiedene Spielgeräte.

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Die Verkehrsflächen sind bereits hergestellt. Drei der vier Bauflächen sind bereits bebaut. Verbotstatbestände bezüglich der hier sicherlich vorkommenden Vögel können nicht ausgelöst werden.

Der städtische Spielplatz bietet weder Vögel noch Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Lebensmöglichkeiten, so dass auch durch eine Bebauung dieser Fläche keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

## **6.2 Eingriff – Ausgleich**

Die Verkehrsflächen sind bereits hergestellt. Drei der vier Baugrundstücke sind bereits bebaut. In Folge des Bebauungsplanes können hier keine naturschutzrechtlichen Eingriffe entstehen.

Die Bebauung der als Spielplatz angelegten Fläche führt wegen der geringen Wertigkeit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht zu einem Eingriff.

Bezüglich des Schutzgutes Boden entsteht ein Eingriff dadurch, dass eine größere Fläche überbaut werden darf, als heute für die diversen Spielgeräte in der Fläche beansprucht wird. Ein Ausgleich des Eingriffes ist nicht notwendig, da im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **6.3 Klimaschutz**

Der Bebauungsplan macht Festsetzungen für ein Plangebiet, in dem die Verkehrsflächen bereits gebaut sind und drei von vier Bauflächen bebaut sind.

In einer vierten Baufläche, die bisher als Spielplatz genutzt wird, kann gebaut werden.

Die Festsetzung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, ist hier nicht mehr möglich.

# **7. Erschließung**

## **7.1 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet ist durch das bereits im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Straßensystem verkehrsmäßig erschlossen. Zur Optimierung der Verkehrsflächen wurden Änderungen in der Straßenplanung bedingt durch die Topografie notwendig. Hier sind lediglich die zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort anzupassen, da die Straße in technischer Hinsicht abweichend von der Ursprungsplanung ausgeführt wurde.

## 7.2 Kanal und Wasser

Auch die Frage einer gesicherten Wasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen kann problemlos gelöst werden.

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. 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.

## 8. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.019,00 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:		
Bauflächen (Mischgebiet)	4.414,00 m <sup>2</sup>	88,0 %
davon:		
Grundstücksfläche a „weiße Fläche“	2.747,00 m <sup>2</sup>	62,2 %
Grundstücksfläche b „braune Fläche“	1.667,00 m <sup>2</sup>	37,8 %
Verkehrsflächen (inkl. Fahrbahn, Fußweg)	605,00 m <sup>2</sup>	12,0 %