

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Buchheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Höllensbart“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 3,8 ha großen Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Gemeinde Buchheim hat für ortsansässige Bauwillige keine Bauplätze mehr im Angebot, was die Gefahr der Abwanderung erhöht. Ziel und Zweck der Siedlungserweiterung ist demnach, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 46 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 404 m² und 1543 m² realisieren. Als Grundlage für die Bebauungsaufstellung dient ein städtebauliches Konzept. Geplant sind insbesondere zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser mit Gärten sowie drei Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäuser. Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Um eine angemessene Bruttowohndichte zu erzielen, wird sich die Vergabe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser an den für das Baugebiet vorgesehenen städtebaulichen Kriterien sowie an der Nachfrage nach Wohnraum orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden außerdem aktuelle Anforderungen an den Klima-, Arten- und Umweltschutz in den planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Für die Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind Pflanzgebote festgesetzt, die zum einen die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums sicherstellen und zum anderen eine klare Trennung zwischen Wohngebiet und offener Landschaft darstellen.

Um den zukünftigen Bauherren bei der Bebauung größere Freiheiten zuzusprechen, werden im Bebauungsplan alle Dachformen und großzügige Baufenster ausgewiesen, sodass die Wohnbebauung möglichst individuell und nachhaltig umgesetzt werden kann.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die dort genannten Artengruppen empfohlen. Die darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außerdem die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt und der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Anhang beigelegt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom
Montag, 30. März 2026 bis einschließlich Dienstag, 28.04.2026

durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Buchheim unter **www.gemeindebuchheim.de** statt.

Zusätzlich werden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Buchheim, Rathausstraße 4, 88637 Buchheim, während der üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an info@gemeindebuchheim.de) oder sind bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Buchheim schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost an die oben genannte Adresse einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB die nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG BW) erfolgt.

Buchheim, den 24. März 2026

gez. Ilona Steinmann
Bürgermeisterin