

STADT

BUCHEN Odenwald



Änderung des Bebauungsplanes „Im Haag/Spitzäcker“, Gemarkung Waldhausen

Anlage 3

Begründung

I. Allgemeine Ausführungen

Im Stadtteil Waldhausen besteht eine große Nachfrage nach bebaubaren Flächen. Ein eindeutiges Indiz hierfür ist der Umstand, dass durch eine Erschließungsmaßnahme (Straße/Kanal) im Baugebiet "Im Haag/Spitzäcker" in der Nähe des Sportgeländes ein regelrechter Bauboom ausgelöst wurde und mehrere Bauinteressenten kurzfristig Wohngebäude errichteten. Der frühere, rechtsgültige Flächennutzungsplan sah für Waldhausen auch die Ausweisung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung vor. Alle vorhandenen und erschlossenen Bauplätze sind mittlerweile jedoch weitgehend belegt, so dass an eine Ausweisung neuer Bauflächen gedacht werden muss. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind solche Flächen im Rahmen einer Bürgerbeteiligung auch diskutiert und seitens des Ortschaftsrates auch behandelt worden.

Als kurzfristig realisierbare Maßnahme soll nunmehr im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Haag/Spitzäcker" eine Baufläche für ca. 6 - 8 Bauplätze ausgewiesen werden, die der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient (§ 2 BauGB - Maßnahmengesetz).

Die Fläche ist insoweit von großem Interesse, als sie unmittelbar an einen vorhandenen Bebauungsplan angrenzt und durch Versorgungsleitungen bzw. eine öffentliche Straßenfläche teilweise bereits erschlossen ist. Insoweit können durch geringfügige Erschließungsmaßnahmen ergänzend Bauplätze erschlossen und ausgewiesen werden.

Der Ortschaftsrat von Waldhausen sowie der Gemeinderat der Stadt Buchen haben deshalb den Beschluss gefasst, die betroffene Fläche unmittelbar an den Bebauungsplan "Im Haag/Spitzäcker" anzugliedern bzw. zu integrieren.

Im Rahmen der derzeit in Gange befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche dann in die Gesamtplanung mit eingeschlossen und erhält eine entsprechende, gebietsgerechte Ausweisung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die jetzt vorgesehene Erweiterung nicht beeinträchtigt. Insoweit bestehen auch keine Bedenken, die im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche einer Bebauung zuzuführen. Raumordnerische Alternativen werden insbesondere für den dortigen Bereich nicht gesehen, die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert. Vor allem aber auch die bereits vorhandene Bebauung bzw. Erschließungsanlagen sprechen für die Inanspruchnahme dieser Fläche. Das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis -Untere Naturschutzbehörde- hat im Übrigen gegen die Erweiterung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht und eine Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung in Aussicht gestellt.

II. Festsetzungen / Nutzungen

Analog der Art der baulichen Nutzung im vorhandenen Bebauungsplan werden die vorgesehenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Anlagen werden integriert. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO werden die Ziffer 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch wird eine Verträglichkeit mit dem angrenzenden Baugebiet gegeben und Probleme nutzungsrechtlicher Art werden bereits im Vorfeld ausgeräumt.

Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung wird eine Dachneigung von 25 - 38° festgeschrieben. Aufgrund der Topographie des Geländes und insbesondere auch die zum Teil bereits vorhandene Lage des Abwasserkanals wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses über dem natürlichen Gelände auf max. 1 m festgelegt. Zur Begrenzung der Traufhöhen wird unter Berücksichtigung ebenfalls der Grundstücks- und Geländesituation eine Traufhöhe von max. 5 m festgeschrieben. Dadurch werden insbesondere überhöhte, "stelzenartige" Gebäude ausgeschlossen. Die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Im Haag/Spitzäcker" gelten im übrigen inhaltlich auch für die geplanten Bauflächen.

III. Naturschutz / § 8a NatSchG

Die Planung sieht dergestalt aus, dass eine Fläche von ca. 0,6 - 0,7 ha berührt wird. Insoweit kann auch von einer räumlich unbedeutenden Maßnahme gesprochen werden, zumal die Fläche nicht isoliert im Gelände "dasteht", sondern sich an den vorhandenen Bebauungsumfang anschließt. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Flächen sind durch den Bebauungsplan "Im Haag/Spitzäcker" abgesichert und stehen einer Bebauung zur Verfügung bzw. sind überwiegend bereits bebaut. Insoweit handelt es sich hier nicht um eine "Insellösung", sondern lediglich um eine geordnete Fortführung des bereits vorhandenen Bestandes. Wichtig ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch der Umstand, dass zusätzliche Flächen für Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Straßen nicht in

Anspruch genommen werden müssen, nachdem eine entsprechende Verkehrsfläche bereits vorhanden und auch die sonstige Erschließung gesichert ist.

Die Änderung ist nach unserem Dafürhalten aus naturschutzrechtlicher Sicht auch sachlich nicht erheblich, nachdem eine Beeinträchtigung von Naturschutzbelangen sowie Belangen der Erholungsvorsorge nicht eintreten. Die betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerflächen zum Anbau von Getreide und Kartoffeln genutzt. Lediglich nur ein äußerst geringer Teil der betroffenen Fläche im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1282/1, Gemarkung Waldhausen ist Wiese. Nur sporadisch ist auch der vorhandene Baumbestand, der sich überwiegend auf junge Obstbäume beschränkt. Die überbaubare Fläche wird in die Nähe des Weges Grundstück Flst. Nr. 1389, Gemarkung Waldhausen gelegt, die im Bereich der Grundstücke Flst.Nr.1269 vorhandenen Obstbäume bleiben erhalten. Zur freien Feldlage hin ist eine Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen; je Bauplatz sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen. Die zukünftigen Gebäude gliedern sich insoweit eng an die bereits vorhandene Wegführung an und gleiten nicht in den hinteren Bereich ab. Die Bebauung wird sich auch nur auf eine Bauplatztiefe beschränken, so dass die "freie Natur" keinesfalls in Anspruch genommen wird bzw. keinen erheblichen Eingriff erfährt. Auch einer Zersiedlung des Außenbereichs wird wirksam entgegengewirkt, nachdem lediglich eine Fläche von ca. 60-70 ar in Anspruch genommen wird und die nahtlose Einbindung an die bisherige Bebauung, Wegführung und rechtskräftige Planung gewährleistet ist. Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist spätestens 1 1/2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu gestalten.

Unter Berücksichtigung all dieser Gesichtspunkte und insbesondere auch naturschutzrechtlichen Festsetzungen wird der Regelung des § 8a BNatSchG ausreichend Rechnung getragen. Eine Vollkompensation des Eingriffs wird zwar durch die durchzuführenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen nicht erreicht, im Hinblick auf die große Nachfrage an Bauflächen wird jedoch der Bereitstellung von Wohnbauflächen und damit der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt.

IV. Erschließung

Straßen- und Kanalmäßig sind die betroffenen Bauflächen weitgehend erschlossen. Durch eine Verlängerung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen kann auf relativ einfache Art und Weise eine Gesamterschließung sichergestellt werden.

Die der Stadt Buchen zur Verfügung stehenden Unterlagen zeigen auf, dass die betroffenen Flächen nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Insoweit handelt es sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht um altlastverdächtige Flächen. Ergänzend wurde jedoch im Bebauungsplan die Verpflichtung für den Bauherrn aufgenommen, beim Verdacht von Altablagerungen die Stadt Buchen zu informieren.

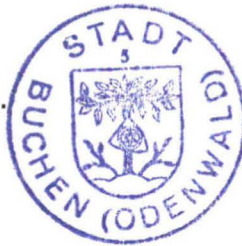
Im Hinblick auf die Regelungen der §§ 4 und 5 der Bodenschutzgesetz sind in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen Bodenverdichtungen soweit als möglich zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt einzubauen und vorrangig einer Wiederverwendung auszuführen. Der Oberboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schnitthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

Buchen, den 10. Dezember 1998



Dr. Hauck
Beigeordneter



Günter Müller
Stadtamtsrat