

STADT

BUCHEN Odenwald



**Bebauungsplan
„Ia - Bödighheimer Straße“,
Gemarkung Buchen
7. Änderung**

Anlage 3

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Im November 1990 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan "Ia-Bödighheimer Straße" rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die Planung sah neben einer Standortsicherung der Schulen und schulischen Einrichtungen einen städtebaulichen Übergang von der Kernstadt zu Neubaugebieten vor.

Im November 1996 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig, die sich insbesondere mit der Schaffung neuer Baugebietsflächen auseinandersetzte.

Die zweite Änderung dieses Bebauungsplans wurde im März 1997 rechtskräftig und diente vor allem dem Ziel einer Standortsicherung von Schulen und schulischen Einrichtungen (z.B. "Alois-Wißmann-Schule", Fachschule für Sozialpädagogik) bzw. die Konzentration solcher Einrichtungen auf bestimmte Stadtgebiete. Außerdem sollte auf vorhandenen Flächen eine Bebauung mit schulischen Einrichtungen ermöglicht und die vorhandene Nachfrage nach dementsprechenden Bauflächen befriedigt werden.

Die dritte, im Dezember 2002 rechtskräftig gewordene Änderung diente zur Ausweisung von Mischgebietsflächen im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 9015/2, sowie 11785 u.a., damit der tatsächliche und bauliche Zustand in diesem Bereich auch bauplanungsrechtlich abgesichert wurde.

Die vierte, im Juli 2006 rechtskräftig gewordene Änderung befasst sich mit der im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie der etwas weiter nördlich gelegenen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Johannes-Anstalten".

Hier wurde auf der öffentlichen Grünfläche sowohl ein Sondergebiet „Polizei“ gemäß § 11 BauNVO sowie eine Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Bereich der Buchener Werkstätten für Behinderte (WfB) wurden lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans an die tatsächliche baurechtliche Situation in diesem Bereich angepasst.

Die fünfte, im April 2009 rechtskräftige Änderung diente dazu, den tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand im Bereich der Grundstück Flst. Nr. 1001 u.a. bauplanungsrechtlich abzubilden. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält nämlich unter anderem eine Festsetzung, die auf dieser Fläche im MI 2-Gebiet Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche für nicht zulässig erklärt hatte. Außerdem ist man im Rahmen des Verfahrens noch auf zwei weitere Mischgebietsflächen gestoßen, die ebenfalls einer Änderung unterzogen wurden.

Die 5. Änderung bezog sich somit auf die Grundstücke Flst. Nr. 1001, im Bereich des Lidl-Marktes sowie die Grundstücke Flst. Nr. 11787 und Flst. Nr. 11798/2, Gemarkung Buchen, auf denen u.a. Einzelhandelsbetriebe für allgemein zulässig erklärt wurden.

Die sechste, im April 2014 rechtskräftige Änderung befasst sich mit der Ausweisung von Flächen für Grünland sowie Wohnbebauung im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 11794/3 und 11794/4, Gemarkung Buchen.

1.2 Erfordernis der 7. Änderung

Die Stadtverwaltung befasst sich bereits seit einiger Zeit mit einer möglichen Teilbebauung des Grundstücks Flst. Nr. 11793, Gemarkung Buchen. Dieses Grundstück befindet sich im Bereich der Einmündung „Henry-Dunant-Straße“ und „Schafstallweg“ und ist planungsrechtlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „I a – Bödighheimer Straße“, der am 22.11.1990 zur Rechtskraft gelangt ist, zugeordnet.

Eine aktuelle Nutzung des Grundstücks als Baufläche wäre allerdings nicht vereinbar mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, da im betroffenen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten/Parkanlage“ ausgewiesen ist.

Außerdem hat man im Jahr 1996 in dem dortigen Bereich ein Regenrückhaltebecken realisiert und in diesem Zusammenhang den Verlauf des „Anderbachs“ parallel zur Längsseite des betroffenen Grundstücks geändert. Eine weitergehende Nutzung dieses Teilbereichs erfolgte jedoch nicht, da er als Erweiterungsfläche für dieses Regenrückhaltebecken vorgesehen war. Eine zwischenzeitlich vorgenommene abwassertechnische Überprüfung der Angelegenheit hat jedoch ergeben, dass aus Sicht der Abwasserbeseitigung diese Fläche bzw. ein eventuell darauf zu errichtendes Bauwerk nicht mehr benötigt wird.

Der Verlauf des Bachbetts ist jedoch im Bebauungsplan weiterhin auf diesem Grundstück eingezeichnet, dies gilt es auch im Rahmen der geplanten Änderung zu berichtigen.

Im Hinblick auf seine Lage mit einer interessanten Nähe zur Innenstadt als auch einer hervorragenden straßenmäßigen Erschließung gewinnt dieses Grundstück durch die vorgesehene bebauungsplanmäßige Neuausrichtung deutlich an Attraktivität und führt zudem zu einer städtebaulich wünschenswerten Verdichtung im Innenbereich.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2015 den Grundsatzbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödighheimer Straße“, Gemarkung Buchen getroffen.

Da es sich bei der geplanten 7. Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1, 4 BauGB handelt, wird sie verfahrensrechtlich nach § 13 a Abs. 1, 4 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die am 24. Februar 2016 im alten Rathaus Buchen stattfand, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Gesamtkonzeption näher vorgestellt und erläutert. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eröffnet, sich zur Planung zu äußern und diese mit der Verwaltung zu erörtern.

Seitens der Öffentlichkeit sind bei diesem Beteiligungstermin keine Einwendungen gegen die Planung geltend gemacht worden.

2. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

2.1 Umfang der Änderung, Lage und Topographie

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Ia-Bödighheimer Straße" wird nur in Teilbereichen geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1).

Betroffen ist dabei das Grundstück Flst. Nr. 11793, Gemarkung Buchen, das sich im Baugebiet am „Schafstallweg“ befindet und eine Gesamtfläche von ca. 1.700 m² aufweist.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der Bereich um die genannten Grundstücke u.a. als Grünfläche für Dauerkleingärten/Parkanlage ausgewiesen.

Zukünftig sollen in diesem gemischte Bauflächen und Grünflächen (Gewässerrandstreifen) ausgewiesen werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der genannte Änderungsbereich angelehnt an die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der „Henry-Dunant-Straße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden integriert.

Einzelhandelsbetriebe werden in diesem Bereich nach § 1 Abs. 5,8 BauNVO für unzulässig erklärt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 allgemein zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 werden nach § 1 Abs.5 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Damit die Gestaltung der geplanten Bebauung in Bezug auf das angrenzende Baugebiet nicht gravierend verändert und insoweit auf den Bestand Rücksicht genommen wird, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 festgelegt. Außerdem werden in den Festsetzungen maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

b) Grund- und Geschossflächenzahlen

Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl wird, angepasst an die bereits vorhandene Bebauung, auf 0,6 festgelegt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, dass die gewünschte lockere Bebauung möglich ist und keine überzogene Verdichtung entsteht.

Die Gebäude selbst sind nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen zulässig.

2.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Buchen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans damit teilweise ab. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung erfolgen. Ein formelles Parallelverfahren wird demnach nicht erforderlich.

3. Belange des Natur- bzw. Umweltschutz

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödighheimer Straße“ wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Buchen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Da durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ia- B Bödighheimer Straße“ keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hervorgerufen werden, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. Klimaschutz

Im Juli 2013 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten; damit wurde u.a. § 1a BauGB mit einem neuen Abs. 5 um die sogenannte Klimaschutzklausel“ erweitert. Der globale Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch § 1 Abs. 5 Satz 2 ausdrücklich Eingang in die städtebaulichen Planungsleitsätze gefunden. Die Klimaschutzthematik verfügt gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

Zusätzliche Bedeutung erfahren die klimabelange durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg, das in der Bauleitplanung ergänzend zu berücksichtigen ist. Der Landtag hat das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg“ am 17. Juli 2013 beschlossen. Es sieht klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf ein Grundstück, hier werden zukünftig gemischte Bauflächen sowie Grünflächen (Gewässerrandstreifen) ausgewiesen.

Die Art und der Umfang stellen sich vor diesem Hintergrund nicht als erheblich klimarelevant dar. Bezüglich der unbebauten Flächen in diesem Bereich würde es sich allerdings anbieten, den Einsatz von erneuerbaren Energien (Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Nutzung) zu prüfen bzw. zu fördern. Dies soll im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall auch in Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde durchgeführt werden und gegebenenfalls in Bezug auf die Gebäudestellungen wohlwollend geprüft werden.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB wird die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie hat dabei allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit den betroffenen Integritätsinteressen nachzugehen. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Kommt die Gemeinde aufgrund der geboten Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Nachdem es sich hier bei dem Änderungsbereich derzeit um eine Wiesenfläche handelt, die im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche für Dauerkleingärten/Parkanalage ausgewiesen ist, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Ausweisung eines Mischgebiets eine gewisser weitergehender Eingriff in die Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Buchen das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Herrn Dipl. Ing. Walter Simon mit der Erstellung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Die Beschreibung des Untersuchungsraums, die Bestandsaufnahme der betroffenen Arten sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen können dem der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans beiliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

6. Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. 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 Kulturschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

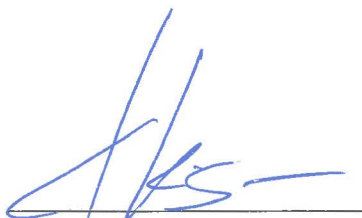
Die Ausrichtung am tatsächlichen Raumbedarf und eine Beschränkung auf das unvermeidbare Maß an Bodenversiegelung sollten gewährleistet sein.

Es sollten grundsätzlich flächensparende Bauformen angemessen berücksichtigt und die zulässige Geschossflächenzahl gemäß BauNVO ausgeschöpft werden.

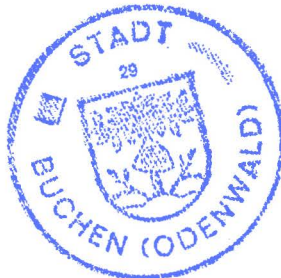
Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) empfehlen wir, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Buchen, den 08. November 2016



**Hubert Kieser,
Dezernent**



**Jörg Bauer,
Stadtamtmann**