



**Bebauungsplan  
„Ia - Bödigheimer Straße“,  
Gemarkung Buchen  
6. Änderung**

## **Anlage 3**

### **Begründung**

#### **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1.1 Allgemeine Ausführungen**

Im November 1990 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan "Ia-Bödigheimer 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 Ausweitung 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.

## 1.2 Erfordernis der 6. Änderung

Der Bebauungsplan „Ia – Bödigheimer Straße“, Gemarkung Buchen gelangte 1990 zur Rechtskraft. Im Bereich der Anderbachaue ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Talseits der Eberstadter Straße ist eine Wohnbebauung zulässig, die im nördlichen Bereich zweireihig, im südlichen Bereich bis zum Schafstallweg dagegen einreihig angeordnet ist. Nun wurde angeregt, die Wohnbebauung insgesamt auch im Bereich des Schafstallwegs zuzulassen. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Sofern einer Zustimmung zu einer Bebauung auf den oben genannten Grundstücken von Seiten der Stadt Buchen näher getreten werden sollte, gilt es, das städtebauliche Grünflächenkonzept im Bereich des „Anderbaches“ weiterhin aufrecht zu erhalten und insoweit diesbezüglich eine Änderung des Bebauungsplans „Ia – Bödigheimer Straße“, Gemarkung Buchen durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 5. März 2007 den Grundsatzbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“, Gemarkung Buchen getroffen.

Da es sich bei der geplanten Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) gemäß § 13 a Abs. 1, 4 BauGB handelt, wird diese Änderung als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die am 15. Mai 2007 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-Bödigheimer Straße" wird nur in Teilbereichen geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1).

Betroffen sind dabei die Grundstücke Flst. Nr. 11794, 11794/3 und 11794/4, Gemarkung Buchen, die sich im Südosten des Baugebiets am „Schafstallweg“ befinden und eine Gesamtfläche von 3.619 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

Zukünftig sollen hier allgemeine Wohnbauflächen 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 in diesem Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

#### a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Damit die Gestaltung der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf das angrenzende Baugebiet nicht gravierend verändert und insoweit auf den Bestand Rücksicht genommen wird, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Damit einher geht auch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, die ebenfalls mit dazu beitragen sollen, das Baugebiet, das bereits von vorhandener Bebauung im Norden und Osten begrenzt und geprägt wird, städtebaulich sinnvoll anzulegen.

#### b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl wird, angepasst an die bereits vorhandene Bebauung, auf 0,4 bzw. 0,6 festgelegt. Dadurch wird einer wenig wünschenswerten verdichten Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad einzelner Bauflächen entgegengewirkt.

### 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. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

### 3. Belange des Natur- bzw. Umweltschutz

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Buchen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten 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.

### 4. 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 gebotenen 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 Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen ist, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets eine gewisser weitergehender Eingriff in die Natur und Landschaft zu erwarten ist.

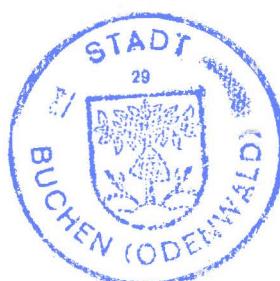
Vor diesem Hintergrund hat der Eigentümer der Grundstücke das Büro „Mailänder Geo Consult GmbH“ mit der Erstellung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

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.

**Buchen, 1. April 2014**



Dr. Hauck,  
Beigeordneter



Jörg Bauer,  
Stadtamtmann