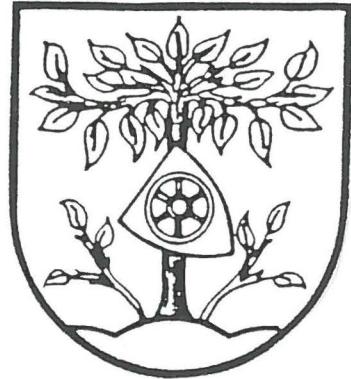


Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "Ober der Kirche, Königsberg-Liess" Stadtteil Hettingen

Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Ober der Kirche, Königsberg-Liess", Stadtteil Hettingen gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung).

I. Beschreibung der Änderungen

Der seit 18.11.1983 rechtskräftige Bebauungsplan "Ober der Kirche, Königsberg-Liess", erstmals geändert mit Satzung vom 28.06.1993, rechtskräftig seit 17.02.1994 muß erneut einer Änderung unterzogen werden. Die Änderungen ergeben sich aus der laufenden gesetzlichen Baulandumlegung und sind insbesondere zur ordnungsgemäßen Erschließung des Baugebiets erforderlich.

Die Änderungen betreffen:

- a) Ausweisung eines Feldweges (Rasenweges) im nördlichen Bereich des Gewannes "Ober der tiefen Gasse"

Im Rahmen der Baulandumlegung wurde festgestellt, daß nach Abschluß der Umlegung die neu entstehenden Bauplätze nördlich der Straße D - E unmittelbar an die restlichen landwirtschaftlichen Grundstücke angrenzen würden. Dies bedeutet, daß für einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke eine direkte Zufahrt nicht mehr möglich ist.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie das von den bereits genannten landwirtschaftlichen Grundstücken evtl. abfließende Oberflächenwasser, das sich in Richtung der künftigen Feldwegtrasse bzw. der dort anzulegenden Bauplätze erstreckt, geordnet beseitigt werden kann. Damit die neu entstehenden Bauplätze hiervon verschont bleiben, wird entlang des neu geplanten Feldweges S - T ein entsprechender Wassergraben gezogen bzw. vorgesehen. Über diesen Wassergraben kann dann möglicherweise in der freien Feldlage entstehendes Oberflächenwasser dem im Bereich der "Römerkastellstraße" bereits vorhandenen offenen Graben zugeleitet werden.

Ein weiterer Grund zur Ausweisung des genannten Feldweges (Rasenweges) liegt in dem "sauberen" Abschluß zur freien Feldlage. Es hat sich in der Vergangenheit als zweckmäßig und richtig erwiesen, zwischen der freien Feldlage (Feldgrundstücke) und einem Bauplatz eine Abstandsfläche zu legen. Durch diese Abstandsfläche werden mögliche Konflikte, die durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen häufig entstehen, bereits im Vorfeld vermieden.

b) Ausweisung von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Eine nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1983 vorgenommene Kanaluntersuchung hat ergeben, daß die Bauplätze im Bereich der Stichstraße E 1 - E 2 nicht ordnungsgemäß entsorgt werden können. Die geplante Kanalleitung im Bereich der Straße E - E 1 - E 3 könnte von den angrenzenden Bauplätzen nur per Hebeanlage erreicht werden und stellt insoweit keine akzeptable Alternative dar.

Es ist deshalb sinnvoll und notwendig, die Stichstraße von E 2 nach E 4 in Form eines öffentlichen Fußweges mit einer Breite von 3,00 m zu verlängern. Anschließend wird von dieser öffentlichen Fläche aus eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche nach E 5 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Buchen zur Verlegung eines öffentlichen Kanals. Eine weitere Fläche von E - E 5 im Bereich der zu bildenden Baugrundstücke wird für die Verlegung einer unterirdischen elektrischen Versorgungsleitung (Stromkabel) zu Gunsten des Badenwerks ausgewiesen.

II. Nutzungen

Das vorliegende Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die unter I. beschriebenen Änderungen werden die Nutzungen nicht beeinträchtigt oder verändert.

III. Naturschutz

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 8a Naturschutzgesetz werden durch die geringfügigen Änderungen nicht erforderlich. Durch die Neutrassierung des 3,00 m breiten Feldweges werden die vorhandenen und im Rahmen der Umlegung angeschnittenen landwirtschaftlichen Grundstücke nur geringfügig beeinträchtigt. Dies gilt auch für den dort vorhandenen Baumbestand, der durch die geplanten Maßnahmen nur unwesentlich mehr an Eingriffen erfährt. Auf der anderen Seite darf nicht unberücksichtigt bleiben, daß diese verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke danach eine ungehinderte Zufahrt erhalten und insoweit auch entsprechend unterhalten und gepflegt werden können. Der Feldweg soll im übrigen als Rasenweg ausgebildet werden, so daß eine ergänzende Versiegelung unbebauter Flächen unterbleibt. Damit eine straßenrechtliche Problematik im Bereich der "Römerkastellstraße" (K 3962) erst gar nicht entsteht, erfährt dieser Feldweg keine unmittelbare Anbindung an diese übergeordnete Straße. Die sich daran anschließende Fläche wird vielmehr als öffentliches Grün ausgewiesen und soll zum einen eine gewisse Abrundung zum anderen aber auch ein gewisser Ersatz für die Ausbildung des Feldweges aus naturschutzrechtlicher Sicht darstellen. Der im dortigen Bereich vorhandene Sichtwinkel wird verständlicherweise bei Pflanzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Eine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange durch die übrigen planerischen Maßnahmen ist nicht gegeben.

IV. Erschließung

Wie bereits in I. ausgeführt, wirkt sich die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes auf die Erschließung in der Weise aus, daß ein zusätzlicher Aufwand zur Herstellung des Rasenweges bzw. des Feldweges von S nach T erforderlich wird und ein zusätzliches Kanalteilstück von E 2 über E 4 zu E 5 verlegt werden muß.

Beide Maßnahmen sind jedoch zur ordnungsgemäßen Erschließung des Baugebietes erforderlich.

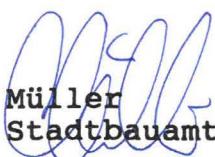
Ein zusätzlicher finanzieller Aufwand entsteht mit ca.

für Feldwege	DM 55.000,00
für Kanalleitung	DM 50.000,00

V. Änderung gemäß § 13

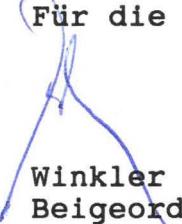
Eine Änderung gemäß § 13 BauGB ist möglich, da die unter I.
- IV. beschriebenen Änderungen die Grundzüge des vorhandenen
Bebauungsplanes nicht berühren.

Buchen, den 13. Jan. 1997


Müller
Stadtbauamt



Für die Stadt Buchen


Winkler
Beigeordneter