

STADT

BUCHEN Odenwald



1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“, Gemarkung Götzingen

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ausführungen

Der Bebauungsplan „Ober und Unter der Pfarrwiese“, Gemarkung Götzingen ist am 2. April 1974 zur Rechtskraft gelangt.

In dem Baugebiet ist im nördlichen Bereich Richtung Ortsmitte ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, daran anschließend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und schließlich im südlichen Bereich Richtung Bofsheim ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Der ursprüngliche Planungsgedanke der selbstständigen Gemeinde Götzingen war damals die Aufnahme eines bestehenden Gewerbebetriebs (Führunternehmen) in das Baugebiet. Außerdem sollten in das Gewerbegebiet bestehende Handwerksbetriebe ausgelagert und im Industriegebiet kleinere Industriebetriebe angesiedelt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat sich bereits im Jahr 2004 mit dem oben genannten Bebauungsplan befasst. Damals wurde im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmaßnahmen der Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Dabei sollten Flächen aus der baulichen Nutzung herausgenommen werden, die zum Bau einer Flutmulde benötigt wurden. Die Flutmulde wurde gebaut, die Änderung des Bebauungsplans jedoch nicht weiter verfolgt.

Der Ortschaftsrat von Götzingen hat sich in seiner Sitzung vom 16. April 2013 mit dem Sachverhalt befasst und dem Vorgehen der Verwaltung zugestimmt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 2. September 2013 den ergänzenden Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ in Götzingen beschlossen.

1.2 Erfordernis der Änderung

Wie bereits oben ausgeführt hat die damals noch selbstständige Gemeinde Götzingen im Jahr 1972 den Bebauungsplan „Ober und Unter der Pfarrwiese, Gemarkung Götzingen“ beschlossen. Zur Rechtskraft gelangte er am 2. April 1974. Festgesetzt wurde dabei im nördlichen Bereich ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO an das sich in südlicher Richtung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO anschließt.

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen nun im nördlichen Bereich des Baugebiets die Dorfgebietsflächen (MD) gemäß § 5 BauNVO, die unter anderem auch eine Wohnbebauung ermöglichen, deutlich erweitert werden.

Der restliche Teil des Baugebiets soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Außerdem werden die Flächen, die für die Flutmulde verwendet wurden, aus dem baulichen Bereich herausgenommen und damit der tatsächliche Zustand abgebildet. Diese Flächen werden in dem zukünftigen Bebauungsplan als öffentliches bzw. Privates Grün ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Buchen weist in diesem Bereich gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen aus. Die Erweiterung der gemischten Baufläche wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB angepasst.

1.3 Lage und Topographie

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 4,5 ha liegt am südöstlichen Rand von Götzingen und wird im Westen durch die L 582 Richtung Bofsheim und im Osten durch den Rinschbach begrenzt.

2. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

2.1 Umfang der Änderung

Die 1. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ und ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1)

Hier werden die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Fläche für ein Gewerbegebiet (GE) sowie in der Fläche für ein Industriegebiet (GI) geändert.

Außerdem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet, noch besteht eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das im nördlichen Bereich vorhandene Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO weiter in südöstlicher Richtung ausgedehnt werden. Diese Festsetzung ermöglicht unter anderem auch Wohnbebauungen in diesem Bereich. Durch diese Festsetzung wird auch der tatsächliche Bestand abgebildet.

In dem früheren Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO wird zum einen auf der südwestlichen Seite ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. In diesem Gewerbegebiet sind unter anderem auch gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisplätze) allgemein zulässig. Der südöstliche Bereich wird vollständig aus der baulichen Nutzung herausgenommen. In diesem Bereich wird die Fläche für die Flutmulde bzw. Öffentliches und Privates Grün ausgewiesen.

3.0 Belange des Natur- bzw. Umweltschutz

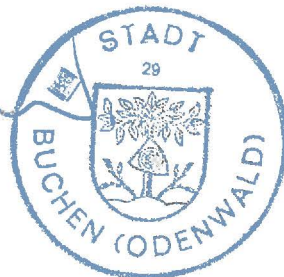
Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem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

Im Gegenteil durch die Herausnahme der Flächen für die Flutmulde aus den bebaubaren Flächen und die damit verbundene Ausweisung als Private bzw. Öffentliche Grünflächen wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erheblich verbessert.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 42 BNatschG ist aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht erforderlich.

Buchen, den 28. Februar 2014


.....
Roland Burger,
Bürgermeister




.....
Jörg Bauer,
Stadtamtmann