



**Stadt Buchen
Neckar-Odenwald-Kreis**

**Bebauungsplan
"Klingenwald/
Birkenflur"
Stadtteil Waldhausen**

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Klingenwaldes/Birkenflur",
Stadtteil Waldhausen gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung).

I. Allgemeine Ausführungen

Im Stadtteil Waldhausen besteht eine große Nachfrage nach bebaubaren Flächen. 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 der Bürgerbeteiligungen im Sinne des BauGB diskutiert und seitens des Ortschaftsrates auch behandelt worden.

Als Sofortmaßnahme soll im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Klingenwald/Birkenflur" eine Baufläche für 2 Bauplätze ausgewiesen werden, die der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient (§ 2 BauGB-Maßnahmen-gesetz).

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche dann selbstverständlich auch in die Gesamtplanung integriert.

II. Festsetzungen/Nutzungen

Analog der Art der baulichen Nutzung im vorhandenen Bebauungsplan werden die vorgesehenen Bauflächen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Klingenwald/Birkenflur" gelten inhaltlich auch für die 2 ausgewiesenen Bauplätze.

III. Naturschutz / § 8a Naturschutzgesetz

Die Planung sieht dergestalt aus, daß eine Fläche von ca. 16 ar berührt wird. Insoweit kann 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 vorhandenen Bebauungsplan abgesichert und stehen einer Bebauung zur Verfügung. Insoweit handelt es sich hier auch nicht um eine "Insellösung", sondern um eine geordnete Fortführung des bereits vorhandenen Bestandes. Die Änderung ist insoweit aus naturschutzrechtlicher Sicht auch sachlich nicht erheblich, nachdem eine Beeinträchtigung von Naturschutzbelangen sowie Belangen der Erholungsvorsorge nicht gegeben ist. Die betroffenen Flächen werden derzeit als Ackerflächen zum Anbau von Getreide genutzt. Etwas abgesetzt von der "Römerstraße" steht 1 einzelner Obstbaum mit nur geringer ökologischer Bedeutung.

Der darüberhinaus vorhandene großkronige Obstbaum befindet sich nicht im Geltungsbereich der vorgesehenen Planänderung und soll von der anstehenden Planung unberührt bleiben. Der zukünftige überplante Bereich erhält im übrigen zur freien Feldlage hin eine Eingrünung mit einheimischem Laubgehölze und die ergänzende Festlegung, daß für den zu ändernden Bereich die Pflanzung von insgesamt 5 hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorzusehen ist. Für die Pflanzung der Bäume und Sträucher sind standortheimische Sorten zu verwenden.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes durchzuführen. Die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu gestalten.

Die Planung konkurriert auch nicht unüberwindbar mit dem vorhandenen Landschaftsplan, der diesen Bereich nicht als Baufläche darstellt. Gerade die Bebauungsmöglichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite und die derzeitige Nutzungsart spricht eigentlich dafür, den Abschluß der Bebauung nicht bei der derzeit vorhandenen Grünfläche (Kinderspielplatz) zu sehen. Dies gilt vor allem auch unter dem Gesichtspunkt, daß die Feldwegeführung kaum erkennbar ist und die eigentliche charakteristische Eingangssituation nicht verschlechtert wird. Insbesondere soll sich die Weiterführung der Bebauungsmöglichkeit vor allem daran orientieren, daß ökologisch wenig wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden und insoweit der naturschutzrechtliche

Eingriff, der grundsätzlich bei jeder Bebauung vorhanden ist, so gering wie möglich gehalten wird. Auch einer Zersiedlung des Außenbereichs wird wirksam entgegengewirkt, nachdem lediglich eine Fläche von ca. 16 ar in Anspruch genommen wird und die nahtlose Anbindung an die bisherige Bebauung bzw. rechtskräftige Planung gewährleistet ist.

Das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis -Untere Naturschutzbehörde- hat im übrigen eine notwendige Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung "Neckartal-Odenwald" grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Unter Berücksichtigung all dieser Gesichtspunkte und insbesondere auch den naturschutzrechtlichen Festsetzungen mit einer Eingrünung und hochstämmigen Obstbäumen wird auch der Regelung des § 8a BNatSchG ausreichend Rechnung getragen und ein Ausgleich des Eingriffs erreicht.

IV. Erschließung

Straßen- und kanalmäßig sind die Bauflächen durch die "Römerstraße" erschlossen. Dies gilt auch für die Erschließung mit Wasser. Um die Erschließung der freien Feldlage und landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wird im westlichen Bereich der vorgesehenen Bauplätze ein Feldweg angelegt. Er stellt in diesem Zusammenhang auch eine sinnvolle Abgrenzung zur freien Feldlage dar.

Insoweit entstehen Gesamtkosten von ca. 10.000 - 15.000,--DM.

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.

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

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

V. Änderung nach § 13 BauGB

Gemessen am gesamten Bebauungsplan "Klingenwald/Birkenflur" handelt es sich bei der Ergänzung um 2 Bauplätze, um eine geringfügige Maßnahme zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, die die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht berührt. Insoweit war eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB möglich.

Buchen, den 04.03.1996

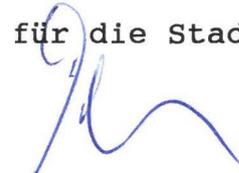
Planung



Müller, Stadtammann



für die Stadt Buchen



Winkler, Beigeordneter