

## 1. Ausfertigung

**Stadt Buchen  
Neckar-Odenwald-Kreis**



# **Bebauungsplan "Berggewann"**

## **Stadtteil Hainstadt**

Anlage 1

### **B E G R Ü N D U N G**

**zur Änderung des Bebauungsplanes "Berggewann", Stadtteil Hainstadt gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung).**

#### **I. Allgemein**

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 01.06.1987 beschlossen, daß der im Bereich der Grundstücke Lgb. Nr. 4414 und 4415 im Baugebiet "Berggewann" ausgewiesene Kinderspielplatz aufgehoben und an dieser Stelle bebaubare Flächen ausgewiesen werden sollen. Die ursprüngliche Überlegung einen separaten Bauplatz an dieser Stelle auszuweisen, wurde schließlich aufgegeben und beschlossen, daß die freiwerdende Fläche den angrenzenden Bauplätzen zugeteilt werden soll.

Der Kinderspielplatz wurde aufgehoben, da er aufgrund der Ausstattung und der Lage uninteressant geworden ist. Es wurde stattdessen mittlerweile in zentraler Lage im Bereich des Baugebietes "Zäunengewann/Hesslach" nahe dem Festplatz ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz errichtet, der sehr stark frequentiert ist.

Zur Nutzung der freigewordenen Flächen im Bereich der Grundstücke Lgb. Nr. 4414 und 4415 wurden die vorhandenen Baugrenzen nunmehr entsprechend erweitert, so daß diese Flächen durch die angrenzenden Bauplatzbesitzer auch baulich genutzt werden können.

Neben dem Aufheben des Kinderspielplatzes werden auch Flächen für die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 vorgesehenen Fußwege teilweise einer anderen Nutzung zugeführt. Die ursprüngliche Planung, zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen (Lärchenweg und Bergstraße) eine Fußverbindung einzurichten, soll bei einer generellen Überarbeitung des Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt entfallen. Die Anlegung eines solchen Fußweges bedeutet einen hohen finanziellen Aufwand, wobei die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit mit einfachen Mitteln gerade im Winter nicht möglich ist.

## **II. § 8a NatSchG: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan stammt wie bereits ausgeführt vom 16.02.1969. Die geringfügige Änderung greift aus der Sicht des Naturschutzes an und für sich nur unwesentlich in die derzeitige Situation ein. In diesem Zusammenhang wird keinesfalls verkannt, daß durch die Ausweitung der Baugrenzen eine erhöhte Bodenversiegelung zu erwarten ist. Gleichzeitig muß jedoch auch der u.a. aus dem Naturschutzrecht kommende Belang, nämlich die intensivere Nutzung vorhandener, im Innerortsbereich liegender Bauflächen, Berücksichtigung finden. Es geht vor allem auch darum, solche innerorts liegenden Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen und damit naturschutzrechtliche Ressourcen im Außenbereich zu schonen. Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte und nach eingehender Überprüfung wird hier einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit bzw. Nutzung der Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt. Gestiegene Baulandpreise, eine verdichtetere Bebauung und knapper Baugrund lassen es schlichtweg nicht mehr zu, ohne größere Aufwendungen bebaubare Flächen im Innenbereich unbebaut zu lassen. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage zu stellen sein, ob die Regelung des § 8a BNaturschutzgesetz im vorliegenden Fall überhaupt Platz greift.

Unabhängig hiervon und vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ist im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen mit aufgenommen worden.

## **III. Erschließung**

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes erfordert keinen zusätzlichen Erschließungsaufwand. Alle angrenzenden Bauplätze, die die freiwerdende Teilfläche aufnehmen, sind bereits sowohl von der Straße her, als auch aus der Sicht der Ent- und Versorgung voll erschlossen.

#### **IV. Änderung nach § 13 BauGB**

Eine Änderung nach § 13 BauGB konnte vorgenommen werden, da durch die oben beschriebenen Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Langfristig gesehen soll der Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 insgesamt überarbeitet werden. Dies erfordert aber aufgrund des großen Baugebietes eine umfangreiche und detaillierte Planungsarbeit.

Um mögliche Bauanträge und Baugenehmigungen im genannten Geltungsbereich nicht zu behindern, wird diese Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt bzw. vollzogen.

Buchen, den 13.03.1995

  
.....  
Müller, STAR

  
.....  
Winkler, Beigeordneter