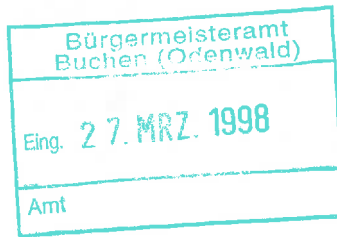


**Stadt Buchen (Odenwald)
Neckar-Odenwald-Kreis**



**Bebauungsplan
"Ortsbebauungsplan"
Stadtteil Rinschheim**

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsbebauungsplan", Stadtteil Rinschheim nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung)

I. Allgemeine Ausführungen

In der Stadt Buchen besteht für den Kernbereich als auch in den jeweiligen Stadtteilen ein hoher Bedarf an günstig gelegenen Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung. Da alle vorhandenen und erschlossenen städtischen Bauplätze mittlerweile weitgehend belegt sind, ist eine Ausweisung neuer Bauflächen notwendig.

Der Ortschaftsrat von Rinschheim hat sich im Zusammenhang mit der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch bereits mit der betroffenen Fläche auseinandergesetzt und befürwortet.

Da sich das Grundstück zwar unmittelbar im Anschluß an eine vorhandene Bebauung befindet, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegt und somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden muß, ist eine Integration des betroffenen Bereichs in den vorhandenen Ortsbebauungsplan erforderlich. Als kurzfristige Sofortmaßnahme soll deshalb im Bereich des rechtskräftigen Ortsbebauungsplanes eine kleine Baufläche ausgewiesen werden, die der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient (§ 2 BauGB - Maßnahmengesetz) und die auch kurzfristig einer Bebauung zugeführt wird.

Der Ortschaftsrat von Rinschheim und der Gemeinderat der Stadt Buchen haben deshalb den Beschluß gefaßt, die betroffene Fläche unmittelbar in den Ortsbebauungsplan einzugliedern.

Im Rahmen der derzeit im Gange befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche dann in die Gesamtplanung mit eingeschlossen und erhält eine entsprechende gebietsgerechte Ausweisung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die jetzt vorgesehene Erweiterung nicht beeinträchtigt.

II. Festsetzungen / Nutzungen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß die Konzeption eines reinen Wohngebiets (WR) häufig Probleme mit sich bringt und insbesondere auch einer gewissen "Durchmischung" der Baugebiete, wie sie immer häufiger von politischer Seite gefordert wird, entgegensteht. Aus diesem Grund wird die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und insoweit auch an den planungsrechtlichen Bestand im östlichen Bereich angeglichen. Übernommen werden auch die Festsetzungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächen -sowie Geschoßflächenzahl.

Damit das Gebäude städtebaulich hinsichtlich seiner Höhe gegenüber der möglichen angrenzenden Bebauung nicht negativ in Erscheinung tritt, wurde ein Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m festgelegt.

Die Festlegung der Dachneigung auf 25 - 40° beruht auf den Überlegungen, daß sich die Baufläche an einen vorhandenen Bestand anschließt und insoweit gestalterische Anforderungen an die Dachneigung erfordert. Insbesondere die Erhöhung auf 40° läßt jedoch auch die wünschenswerte Planung eines Dachgeschoßausbaus zu.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortsbebauungsplan" inhaltlich auch für die ergänzend ausgewiesene Baufläche.

III. Naturschutz / § 8a BNatSchG

Die Planung sieht dergestalt aus, daß eine Fläche von ca. 10 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 Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind durch den vorhandenen Bebauungsplan abgesichert und stehen einer Bebauung zur Verfügung. Insoweit handelt es sich hier nicht um eine "Insel-lösung", 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 landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich zwei einzelne Obstbäume mit nur geringer ökologischer Bedeutung. Einer dieser Obstbäume muß bei der Realisierung eines Wohngebäudes entfernt werden. Der überplante Bereich erhält zur Kompensation des Eingriffs eine zwingende Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern zum Außenbereich hin, sowie den Erhalt einen der beiden vorhandenen Obstbäumen. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß ökologisch wenig wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden und man insoweit den naturschutzrechtlichen Eingriff, der grundsätzlich bei jeder Bebauung vorhanden ist, so gering wie möglich hält, wird durch diese Maßnahmen ein ausreichender Ausgleich geschaffen.

Unter Berücksichtigung all dieser Gesichtspunkte und insbesondere auch den naturschutzrechtlichen Festsetzungen mit einer Eingrünung und Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, wird auch der Regelung des § 8a BNatSchG ausreichend Rechnung getragen und ein Ausgleich des Eingriffs erreicht. Selbst wenn jedoch noch ein Defizit entstehen sollte, wird im Hinblick auf die Nachfrage an Bauflächen und damit der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt gegenüber naturschutzrechtlichen Belangen.

IV. Erschließung

Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand für die Stadt Buchen besteht aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) nicht.


V. Änderung nach § 13 BauGB

Es handelt sich bei der Ergänzung um eine geringfügige Maßnahme zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, die die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt. Insoweit war eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB möglich.

Buchen, den 02.02.1998


Star Müller




Winkler, Beigeordneter