

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



## **Bebauungsplan „IIa-Langer Graben“, Gemarkung Buchen 4. Änderung**

**einschließlich örtlicher  
Bauvorschriften**

### **Anlage 3**

#### **Begründung**

##### **1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

###### **1.1. Allgemeine Ausführungen**

Im Februar 1994 wurde der Bebauungsplan „IIa-Langer Graben“, Buchen rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und vor dem Hintergrund des seit 1985 rechtskräftigen, ursprünglichen Bebauungsplanes „IIa-Langer Graben“. Festsetzungen und Erschließungen wurden dabei anhand der vorgegebenen Zielvorstellungen der Stadt Buchen erarbeitet und festgelegt.

Im Oktober 1997 wurde die erste Änderung dieses Bebauungsplanes rechtskräftig, die sich insbesondere mit der Schaffung neuer Baugebieteflächen auseinandersetzte.

Die zweite, im Februar 1999 rechtskräftig gewordene Änderung beruhte auf der Erkenntnis, dass im Bereich der Stadt Buchen derzeit nur ein sehr reduzierter Bedarf an Hausgruppen bzw. Reihenhäusern besteht. Die Änderungen des Bebauungsplanes hatten deshalb zum Ziel, dieser neuen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen und planungsrechtlich eher dem Einzelhaus als der geschlossenen Bebauung den Vorzug zu geben.

Auch die dritte Änderung beinhaltete die planerische Absicht, die Einzelhausbebauung einer geschlossenen Bebauung vorzuziehen. Zusätzlich wurde eine Anpassung der Baugrenzen sowie der Garagenbegrenzungslinien an diese Situation vorgenommen.

Die jetzt vorgesehene vierte Änderung verfolgt eine völlig andere Zielsetzung und befasst sich beinahe ausschließlich mit den im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für Sport- und Spielanlagen. Ausgangspunkt für die jetzigen planungsrechtlichen Überlegungen ist die räumliche Unterbringungssituation der Polizei in Buchen, die bereits seit geraumer Zeit durch schwerwiegende Mängel gekennzeichnet ist.

Diese Mängel resultieren zum einen aus den baulichen Gegebenheiten (z. B. Lage einzelner Räumlichkeiten), zum anderen aus den unzureichenden sanitären Anlagen (z. B. gestiegene Anforderungen in Folge der Zuweisung von weiblichen Beamten), aber auch aus dem allgemein schlechten Zustand der Gebäude, der insbesondere für die Bediensteten in der Kriminalaußenstelle teilweise schlicht unzumutbar ist.

Als Ergebnis vieler Gespräche hat sich bereits im Jahr 2002 herauskristallisiert, dass schon aufgrund der logistischen Gegebenheiten insbesondere ein Neubau auf dem derzeitigen Ausweichsportplatz (Grundstück Flst. Nr. 11798, Gemarkung Buchen) im Bereich „Bödigheimer Straße/Schafstallweg“ das Anforderungsprofil in geradezu idealer Weise abdecken würde. Der Gemeinderat hat dieser Lösung und der dafür erforderlichen Inanspruchnahme einer Teilfläche des genannten Grundstücks bereits ausdrücklich zugestimmt und insbesondere auch den bauplanungsrechtlichen Grundsatzbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ gefasst.

Das Areal des in städtischem Eigentum stehenden Frankenland-Stadions in Buchen, zu dem auch der Ausweichsportplatz als zukünftiges Baugebände für das Polizeirevier gehört, besteht derzeit aus insgesamt drei

Sportplätzen, die von zwei Sportvereinen, sowie mehreren städtischen Schulen im regelmäßigen Trainings- und Wettkampfbetrieb genutzt werden. Da die Aufgabe des so genannten Ausweichsportplatzes jenseits der „Bödigheimer Straße“ zu Gunsten des Polizeireviers zum Wegfall eines dieser Spielfelder führen würde, muss hierfür dringend Ersatz im eigentlichen Stadion-Areal geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang bietet sich an, den im unmittelbaren Stadionbereich befindlichen Allwetterplatz („Hartplatz“) aufzugeben und durch einen Rasenplatz (Spielfeldgröße ca. 90 m / 60 m) sowie ein Kleinspielfeld (Spielfeldgröße ca. 70 m / 40 m) zu ersetzen.

Parallel zu den technischen Planungen müsste allerdings die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „II a - Langer Graben“ in die Wege geleitet werden, in dessen Geltungsbereich sich das Frankenland-Stadion mit dem sich westlich anschließenden Allwetterplatz befindet.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sieht der betroffene Bereich in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur einen „Trainingsplatz“ vor. Insoweit sind also bislang nicht die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Qualitäten gegeben, wie sie für ein neues, vollwertiges Spielfeld mit angegliederten Trainingsmöglichkeiten erforderlich wären. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Änderung der baurechtlichen Situation könnten dann sowohl der im dortigen Bereich befindliche Kinderspielplatz als auch die sich daran anschließende Grünfläche planerisch in die Gesamtkonzeption mit eingebunden und so der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung getragen werden.

## 1.2. Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Bebauungsplanes „IIa-Langer Graben“ und umfasst eine Fläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup>. Begrenzt wird er durch das Grundstück Flst. Nr. 2199 und 2188/1, Gemarkung Buchen den unmittelbaren Stadionbereich mit Sportplatz, die Straße „Am Ring“ sowie die „Herderstraße“.

## 1.3 Änderung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „IIa-Langer Graben“ wird nur in einem Teilbereich geändert. Der Umfang der Änderungen ergibt sich konkret aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1). Betroffen sind vor allem die Grundstücke Flst. Nr. 9556 und 9556/1, Gemarkung Buchen. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf den zu ändernden Flä-

chen ein Fußballspielfeld („Hartplatz“) sowie westlich davon ein Kinderspielplatz mit einer sich daran anschließenden Grünfläche. Dieses bestehende Spielfeld ist bauleitplanerisch im aktuellen Bebauungsplan als „Trainingsplatz“ ausgewiesen, der bestehende Kinderspielplatz selbst hat keine unmittelbare Ausweisung erfahren. Die nunmehr vorgesehene aktuelle Änderungsplanung greift in diesem Zusammenhang auch die Problematik des Lärmschutzes mit auf und führt sie in Form eines entsprechenden lärmtechnischen Gutachtens einem Lösungsansatz zu.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan geht hinsichtlich des zu ändernden Bereichs zum einen von einer Fläche für den Gemeinbedarf und der Symbolik „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus, während zum anderen ein weiterer Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde hat gewisse Spielräume bei der Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten groben Rasters der vorgesehenen Bodennutzungen und kann räumlich und sachlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern seine wesentlichen Grundentscheidungen gewahrt bleiben. Die Anforderungen des Entwicklungsgesetzes hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) dabei wie folgt definiert:

*Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden- Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.... Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan in diesem Sinne den Grad eines Widerspruchs erreicht, lässt sich nicht generell, sondern nur an Hand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. Regelmäßig wird jedoch zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption eines Flächennutzungsplanes die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören, also beispielsweise von Industrie-, Gewerbe-, Misch- oder Wohngebieten untereinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan das Gewicht verschoben, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart wider-*

*sprechen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzuerkennen sind.*

Generell lässt es das Entwicklungsgebot zu, in größeren Bereichen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, bei der Umsetzung in einen verbindlichen Bebauungsplan kleine Teilflächen als öffentliche Grünflächen z. B. als Spielplatz oder ähnliches festzusetzen. Dies ist insbesondere unbedenklich, wenn solche Ausweisungen der planerischen Bewältigung der infrastrukturellen Folgen der Wohngebietsausweisung dienen und sich in Größenordnungen bewegen, die nur geringe Teile der gesamten für den Bereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche einnehmen.

Genau diese Situation ist im vorliegenden Fall auch gegeben. Der planerisch neu erfasste Spielplatz mit zusätzlichen Grünflächen nimmt in Bezug auf den Bebauungsplan „IIa-Langer Graben“ nur einen Bruchteil der Gesamtfläche ein und stellt für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet und für die dort lebenden Kinder eine Möglichkeit dar, sich spielerisch zu betätigen. Für ein Baugebiet dieser Größenordnung mit ca. 8 ha Wohnbauflächen stellt es beinahe ein unabdingbares Muss dar, dass solche Freiräume für Kinder geschaffen werden, damit die ihrem Spiel- als auch Bewegungsbedürfnis nachgehen können.

Bei der Neukonzeption des Rasenspielfeldes, das auch für Liga-Spiele im Erwachsenenbereich genutzt werden kann, wird in sehr minimalen Umfang auch in die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche „Wohnen“ eingegriffen.

Dieses „Hineinschieben“ ist jedoch derart gering, dass in diesem Fall von einer Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen werden kann. Nach wie vor ist eine Vereinbarkeit der Festsetzung des Bebauungsplanes mit dem Grundkonzept des Flächennutzungsplanes gegeben. Aus allen diesen Überlegungen heraus ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die nunmehr geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes „IIa-Langer Graben“ nicht erforderlich.

#### **1.4. Allgemeine Ausführungen zum Aufstellungsverfahren**

Am 20. Juli 2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) und damit das grundlegend novellierte Baugesetzbuch („BauGB 2004“) in Kraft getreten. Mit der Novellierung des BauGB sind u. a. auch Änderungen der Vorschriften über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen verbunden.

Entsprechend dem bisherigen Recht kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bauleitplans geht, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ ist nach der Rechtsprechung des BVerwG nicht grundsätzlich klärungsfähig; eine allgemeingültige Aussage hierzu lässt sich nicht formulieren. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, mag sie im Einzelfall für den individuell Betroffenen auch durchaus gravierend sein. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden.

Im vorliegenden Fall greift die Stadt Buchen mit der nunmehr geplanten Bebauungsplanänderung nur insoweit in die ursprüngliche Konzeption ein, als die Fläche für Sport- und Spielanlagen reduziert und stattdessen der vorhandene Kinderspielplatz mit anschließenden Grünflächen in einer eigenständigen Form planerisch dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird eine geringfügige Änderung der Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die geplante Nutzung als vollwertiges Spielfeld bzw. eines zusätzlichen Kleinspielfeldes vorgenommen. Vor diesem Hintergrund stellt sich beinahe gar schon die Frage, ob nicht auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes diese geplanten Maßnahmen hätten realisiert werden können. Vor allem um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, hat die Stadt Buchen auch aus Gründen der Rechtssicherheit das nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderungsverfahren gewählt. In die Planung ebenfalls integriert wird die tatsächliche bauliche Ausführung der im ursprünglichen Bebauungsplan im nördlichen Bereich vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Aber auch hier weichen die jetzigen Darstellungen gegenüber der Ausgangskonzeption nur minimal ab.

Die beiden weiteren Zusatzanforderungen in § 13 Abs. 1 BauGB, dass der Plan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereiten oder begründen darf und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vorliegen dürfen, erschienen dem Gesetzgeber erforderlich, um bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens generell eine Durchführung der Umweltprüfung (UP) und die damit verbundenen weiteren Anforderungen –Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4

Satz 1 i.V. mit § 2 a. Hinweis in der Offenlegungsbekanntmachung auf vorliegende umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und Durchführung des Monitoring nach § 4 c entfallen lassen zu können.

Die erste Zusatzanforderung greift insbesondere dann, wenn der zu ändernde oder zu erweiternde Plan ( 1. Alternative des § 13 Abs. 1) oder die bestehende bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 ( 2. Alternative des § 13 Abs. 1) die Errichtung von Vorhaben zulässt, die nach den Regelungen des UVPG oder der jeweiligen Ländergesetze über UVP-Pflichten einer projektbezogenen UVP im Zulassungsverfahren bedürfen.

Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, nachdem die geplante Ausweitung der Sportplatzflächen bzw. des Kinderspielplatzes keiner UVP-Pflicht unterliegt.

Die zweite Zusatzanforderung ist stets zu prüfen, wenn der Plan, der im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll, Teile eines FFH- oder Vogelschutzgebietes überplant oder jedenfalls an ein solches heranrückt. Das vereinfachte Verfahren scheidet stets aus, wenn nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass der Plan möglicherweise zu Beeinträchtigungen dieser Gebiete führt. Es kommt mithin nicht darauf an, ob konkret eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG durchzuführen ist, sondern weitergehend nur darauf, ob überhaupt Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorliegen, die bei näherer Untersuchung ggf. zur Notwendigkeit der Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung führen können.

Die vorliegende Planänderung berührt weder Teile eines FFH- noch Vogelschutzgebietes und lässt insoweit auch diese zweite Zusatzanforderung ins Leere laufen.

In der praktischen Abwicklung bietet das vereinfachte Verfahren über die Entbehrlichkeit einer UP hinaus einige weitere, wenn auch nicht sehr weitreichende Vorteile. Zwar kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 von den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 – mithin auch vom „Scoping“ – abgesehen werden, die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie ggf. nach § 4 a Abs. 3 und 5 müssen jedoch in der Regel durchgeführt werden. Soweit § 13 Abs. 2 Nr. 2 verlangt, dass der „betroffenen Öffentlichkeit“ Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden muss, lässt sich auch hier im Einzelfall nur schwer feststellen, welche Personen der Öffentlichkeit „betroffen“ sind, so dass regelmäßig eine Offenlegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden sollte, um auf der sicheren Seite zu liegen. Von den Behörden und sonstigen TöB sind die „berührten“ zu beteiligen.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 06.12.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ha-Langer Graben“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte am 15.12.2004.

Bereits am selben Tag fand abends eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der die Planung eingehend erläutert wurde und die Bürger Gelegenheit hatten, sich zur Planung zu äußern und diese näher zu erörtern.

Die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 09.03.2005 bis 11.04.2005 und ermöglicht der gesamten Öffentlichkeit, in die Planung Einsicht zu nehmen. Parallel hierzu erfolgt eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Die Entbehrlichkeit der UP hat nur zur Folge, dass die im Zusammenhang mit der UP stehenden besonderen verfahrensrechtlichen Anforderungen nicht gelten. Dies bedeutet hingegen nicht, dass die materiellen Anforderungen insbesondere an die Abwägung, mithin auch die Prüfung, welche umweltrelevanten Belange im jeweiligen Einzelfall betroffen sind, wie sie zu bewerten sind und ob sie ggf. im Interesse der Planziele zurückgesetzt werden können, vernachlässigt werden können. Auch bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind alle materiellen Anforderungen an die Planung - insbesondere die Abwägungsdirektiven des BauGB und die externen Vorgaben des jeweiligen Fachrechts - zu beachten.

Eine sachgerechte Abwägung z. B. der Immissionsschutzbelange kann dann aber gleichwohl ggf. sogar die Einholung eines Lärmgutachtens erfordern. Genau diesen Weg beschreitet aber auch die Stadt Buchen, um vor allem diesem Belang in ausreichendem Umfang und auf rechtssichere Art und Weise Rechnung tragen zu können. Nähere Ausführungen zu dieser Thematik erfolgen unter Ziffer 5 dieser Begründung.

## 2.0 Begründung der Festsetzungen

Die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB enthält die Festsetzungsmöglichkeit für Sport- und Spielflächen. Zweck der Vorschrift ist es, im Bebauungsplan die Möglichkeit zu eröffnen, gezielt die für die Errichtung der dem Sport- und Spielbereich dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Darin unterscheidet sich die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB von der

Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO. Es werden dabei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange sowie zu klärende Fragen des Immissionsschutzes zur Geltung gebracht. Im vorliegenden Fall geht es insbesondere darum, ein Spielfeld sowie einen Trainingsplatz/Kleinspielfeld für sportliche Zwecke festzuschreiben. Innerhalb der ausgewiesenen „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ sind jedoch auch sonstige Sportanlagen allgemein zulässig. In diesem Zusammenhang wird auch die Möglichkeit eröffnet, Gebäude mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>3</sup> zu errichten, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Sport“ stehen.

Die im westlichen Teil bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen erfahren eine Zweckbestimmung als Spielplatzfläche mit angegliedertem Grün, was auch der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung trägt. An diese Spielplatzfläche schließt sich eine weitere Grünfläche an, die keiner besonderen Nutzung zugeführt wird und die insoweit über das bloße „Begrüntsein“ nicht hinausgeht.

Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesene Kinderspielplatz ist mit einer Größe von ca. 1.770,22 m<sup>2</sup> hier als herkömmlicher Platz mittlerer Größe zu definieren. Die Rechtssprechung u. a. des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg hält Kinderspielplätze in diesem Umfang sogar in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein für zulässig. Im vorliegenden Fall besteht außerdem ein erhebliches öffentliches Interesse daran, den Spielplatz gerade an der vorgesehenen Stelle anzulegen und insbesondere auch gestalterisch an die sich daran anschließende Sport- und Spielfläche anzubinden. Im näheren Umgebungsbereich sind keine weiteren Spielplätze vorhanden, so dass auch ein entsprechender Bedarf besteht. Es ist deshalb eine sinnvolle und zweckmäßige Ergänzung zu dem angrenzenden Sportgelände. Sofern sich tatsächlich missbräuchliche Nutzungen des Platzes abzeichnen sollten, kann diesen durch z. B. Regelungen von Nutzungszeiten etc. rechtsicher begegnet werden.

Weitere Festsetzungen beziehen sich auf die vor Ort bereits vorhandenen Verkehrsflächen und insbesondere auch die im nördlichen Änderungsbereich bestehenden öffentlichen Parkplätze.

Im Bebauungsplan ebenfalls ausgewiesen sind Schutzflächen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Zweck dieser Festsetzung ist es, in dem Bebauungsplan aus Gründen des Immissionsschutzes gezielt Festsetzungen zu treffen, um insbesondere die aus Anlass der Änderung des Bebauungspla-

nes beabsichtigten oder gebotenen planungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen des Immissionsschutzes zu schaffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen nach Nr. 24 ergibt sich insbesondere aus den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß §§ 1 und 1a sowie der Behandlung dieser Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall führt das Gutachten 5074 des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 30.11.2004 zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV u. a. auch eine mindesten 5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Diese Forderung wird als entsprechende Festsetzung mit aufgegriffen und unter Festschreibung entsprechender NN-Höhen für das bestehende Gelände in die Bebauungsplanänderung mit integriert.

Die aus diesem Gutachten heraus resultierende Einschränkung der Nutzungszeiten wird zwar in der Bebauungsplanänderung mit erörtert, aber nicht als Festsetzung mit aufgenommen. Dies wird konkret eine Fragestellung sein, die im Rahmen eines mit der Errichtung von Sportanlagen einhergehenden Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu lösen sein wird. Es wird dann konkret aus der Baugenehmigung selbst heraus z. B. eine zeitliche Nutzungsbeschränkung erfolgen, die die Einhaltung der 18. BImSchV festschreibt und sicherstellt.

### 3.0 Örtliche Bauvorschriften

In Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr als „Festsetzungen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Die Festsetzung hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen soll insbesondere verhindern, dass die hervorragend in die Landschaft eingebundene Sportanlage mit sehr viel Grün durch leuchtende und reflektierende Farben und Materialien in negativer Hinsicht in Erscheinung tritt.

Bei den Grundstücksflächen geht es zum einen um gestalterische Aspekte, zum anderen in gewissem Umfang auch um den Grundwasserschutz.

#### **4.0 Erschließung**

##### **4.1 Verkehrsflächen**

Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung verständlicherweise keine Probleme. Wie bereits mehrfach dargestellt, werden die im Norden des Änderungsbereichs tatsächlich vor Ort vorhandenen Parkierungsflächen (Stellplätze) planerisch mit aufgenommen und vervollständigen insoweit auch die Planungsabsicht, den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang werden auch die bestehenden Verkehrsgrünflächen aufgegriffen und fließen in die Planung mit ein.

##### **4.2 Kanal, Wasser**

Sowohl die Abwasserbeseitigung als auch die Wasserversorgung ist aufgrund der bereits vorhandenen Leitungstrassen unproblematisch und geregelt. Ein Anschluss an die Gruppenkläranlage in Buchen ist möglich.

Diese Problematik stellt sich im Hinblick auf die Nutzung in einem nur geringen Umfang und stellt allenfalls ein Festhalten am „Status Quo“ dar.

##### **4.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Versorgung geschieht durch die Stadtwerke Buchen. Das Gebiet ist, wie die angrenzenden Baugebiete auch, soweit möglich und sinnvoll mit einer Straßenbeleuchtung bereits ausgestattet.

##### **4.4 Ordnungsmaßnahmen**

Das Gelände des Änderungsbereiches befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Buchen. Ordnungsmaßnahmen werden vor diesem Hintergrund wohl kaum erforderlich.

Sofern es tatsächlich zu einer Baulandumlegung oder ähnlichen Maßnahmen kommen sollte, bildet der Bebauungsplan die Grundlage hierfür.

## 5.0 Immissionsschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ila-Langer Graben“ hat man sich auch mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit Lärm auf die umgebende Bebauung einwirkt und zu unzumutbaren Lärmimmissionen führt. Zur Bewältigung des Konflikts wurde ein entsprechendes Gutachten bei dem Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom 30.11.2004 - „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das um ein Spielfeld und ein Kleinspielfeld erweiterte Frankenlandstadion an der benachbarten Wohnbebauung“- ermittelt durch eine schalltechnische Untersuchung die Einflüsse der Geräuscheinwirkungen der verschiedenen Nutzungen auf den Sportplätzen und auf dem Kleinspielfeld an der angrenzenden schützenswerten Bebauung und beurteilt sie mit den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Diese 18. BImSchV gilt für Lärm von Sportanlagen, dient der Ermittlung des Schutzanspruchs bei der Errichtung und dem Betrieb von Sportanlagen und enthält ein vorgeschriebenes Beurteilungsverfahren sowie weitgehend bindende Richtwerte. Sonderregelungen gelten für näher definierte „seltenen Ereignisse“ sowie kurzzeitige Geräuschspitzen. Damit berücksichtigt dieses Regelwerk nicht nur eine repräsentative Durchschnittsbelastung, sondern trägt im Wege des Kompromisses zwischen den Belangen des Sports und der schützenswerten Wohnnutzung auch besonderem Lärmgeschehen Rechnung.

Der Anwendungsbereich der 18. BImSchV ist ausdrücklich begrenzt auf „die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zweck der Sportausübung betrieben werden“. Insoweit hat sie für die Bauleitplanung nur mittelbar rechtliche Bedeutung, denn sie richtet sich an die Einzelgenehmigung von Sportanlagen; gleichwohl ist die 18. BImSchV für die Aufstellung von Bebauungsplänen von Bedeutung. Es kann im konkreten Fall angezeigt sein, schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, der die Zulassung bestimmter Sportanlagen ermöglichen soll, zumindest eine Grobabschätzung nach der 18. BImSchV vorzunehmen, um zu prüfen, ob für die konkret in Aussicht genommenen Anlagen jedenfalls im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der maßgebenden Richtwerte sichergestellt werden kann. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner Rechtssprechung verdeutlicht, dass ein Bebauungsplan jedenfalls dann wegen Vollzugsunfähigkeit unwirksam ist, wenn seine Realisierung zwangsläufig an rechtlichen Hindernissen (Nichteinhaltbarkeit der Vorgaben der 18. BImSchV) scheitern muss. Aus diesem Grunde müssen mögliche rechtliche und tatsächliche Hindernisse in der Bauleitplanung antizipiert werden. Das Genehmigungsverfahren muss gleichsam gedanklich durchgespielt werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen von der Sportanlage mit der geplanten Erweiterung, sowie der dazugehörigen Verkehrsgeräusche wurde an 4 ausgewählten Immissionsorten an der dem geplanten neuen Sportplatz und dem Kleinspielfeld nächst gelegenen Wohnbebauung vorgenommen. Nähere Ausführungen zu den

- Beurteilungsgrundlagen
- Grundlagen für die Untersuchungen
- Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen

ergeben sich umfangreich und detailliert aus dem Gutachten selbst.

Unter Berücksichtigung der für die bestehenden und geplanten Sportplätze mit PKW-Parkplatz zugrunde gelegten Nutzungsszenarien werden an den Immissionsorten I 1 bis I 4 die entsprechenden gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV werktags in beiden Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) findet keine Nutzung der Sportanlagen statt. Am Sonntag ist für den Spielbereich innerhalb der Ruhezeiten am Nachmittag (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) mit Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV zu rechnen. Somit sind technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall vorzusehen.

Hinsichtlich der Maximalpegel sind auch ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen keine Überschreitungen an den untersuchten Immissionsorten zu erwarten.

Um die dauerhafte Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV zu gewährleisten sind ausgehend von den im Gutachten aufgeführten Nutzungsszenarien folgende Festlegungen einzuhalten:

- Es ist entlang der westlichen Grenze der Sportanlage eine (ausgehend vom bestehenden Gelände) mindestens 5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (siehe auch Anlage 1)
- Die gesamte Sportanlage darf, ausgenommen bei seltenen Ereignissen, an Sonn- und Feiertagen, wenn Fußballspiele auf dem neuen Spielfeld stattfinden, nur insgesamt 4 Stunden für die Sportausübung genutzt werden

- Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen die Sportanlagen nicht genutzt werden.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in einem Urteil aus dem Jahr 1996 u. a. in Bezug auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung folgende Leitsätze aufgestellt:

1. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Nutzungszeiten für Sportanlagen in einem Bebauungsplan. Sehen die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes solche Nutzungszeitenregelungen vor, ist er insoweit (regelmäßig teilnichtig) nichtig.
2. Bei der Prognose der zu erwartenden Lärmimmissionen kann die Gemeinde neben der festgesetzten Art, Größe und Lage der Sportanlagen auch die von ihr geplanten Nutzungszeiten zugrunde legen, sofern sie deren spätere Umsetzung als rechtlich hinreichend gesichert annehmen darf.
3. Die Sportstättenplanung durch Bebauungsplan ist im Ergebnis regelmäßig auch dann nicht abwägungsfehlerhaft, wenn die Lärmrichtwerte der 18. BImSchV in der Umgebung der Sportanlagen unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen nur bei weitergehend eingeschränkten Nutzungszeiten als ursprünglich geplant eingehalten werden können, sofern eine sinnvolle Nutzung der Sportanlagen verbleibt.

Das OVG Münster hat im Jahr 2000 in einem weiteren Urteil hierzu ausgeführt, dass ein mögliches Überschreiten der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV dann nicht zu einem beachtlichen Abwägungsmangel führt, wenn die Einhaltung der Richtwerte noch im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Vorgaben in der Baugenehmigung sichergestellt werden kann.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich eine mindestens 5 m hohe Lärmschutzwand planerisch eingebunden und festgesetzt. Konkretisiert wird selbstverständlich auch die NN-Höhe als Ausgangspunkt für die Festlegung der Höhe der Lärmschutzwand

Die weitergehenden zeitlichen Regelungen sind ohne weiteres in ein Baugenehmigungsverfahren einzugliedern, so dass entsprechend den gutach-

terlichen Ausführungen an der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbebauung keine unzulässigen Lärmwerte auftreten.

Bereits die jetzigen Erfahrungen mit der Sportanlage haben gezeigt, dass die weitergehenden Nutzungszeitenfestsetzungen und -regelungen ohne weiteres problemlos eingehalten werden können. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das Hauptfeld für Fußballspiele sich im Frankenlandstadion unmittelbar befindet und die Nutzung der weiteren Sportflächen einen eher geringfügigen Umfang einnehmen dürfte.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wurde im Übrigen ein Zuschauerwert von 200 für das geplante Rasenspielfeld zugrunde gelegt. Die Erfahrungen der letzten Jahre mit dem bestehenden Hartplatz haben jedoch gezeigt, dass das Zuschauerinteresse sich auf maximal 50 Zuschauer erstreckt und dass sogar diese Zahl bereits sehr hoch gegriffen ist, nachdem die eigentlich zuschauerintensiven Spiele im Frankenlandstadion selbst stattfinden. Unabhängig hiervon wird für das vorliegende bauplanungsrechtliche Verfahren der Rahmen diesbezüglich sehr weit gesteckt, um einer eventuell später auftretenden höheren Zuschauerresonanz, die zwar sehr unwahrscheinlich aber sicherlich nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, Rechnung tragen zu können. Für die tatsächliche Situation vor Ort zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind jedoch 50 Zuschauer das absolute Maximum. Diese Überlegungen wird man jedoch ergänzend in einem eigenständigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigen müssen und auch können.

## 6. Ausführungen zu Belangen der Umwelt

Wie bereits umfangreich und detailliert ausgeführt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Nach Absatz 3 dieser Regelung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Unabhängig hiervon hat die Stadt Buchen in einer Art „Checkliste“ die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einer Prüfung unterzogen und sie auch entsprechend bewertet. Konkret geht es dabei um folgende Belange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

- Im Hinblick auf die bereits bestehende Situation vor Ort mit einem Hartplatz sowie weiteren sportlichen Anlagen wie z.B. Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage und Diskus- bzw. Hammerwurfanlage treten keine weitergehenden Auswirkungen auf diese Belange ein. Die nunmehr neu geplante Nutzung mit einem Kinderspielplatz und anschließenden Grünflächen verbessert gegenüber der aktuellen Bebauungsplanung vielmehr die Situation für Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser.
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
  - Solche Gebiete werden nicht von der Planung berührt.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
  - Die Problematik entstehender Immissionen durch die neu konzipierten Nutzungsmöglichkeiten werden unter Ziffer 5 dieser Begründung auf der Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 30.11.2004 umfassend behandelt.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
  - Derartige Auswirkungen treten nicht auf.
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  - Hinsichtlich der Frage von Emissionen wird auf die Ausführungen unter der obigen Ziffer c) hingewiesen. Sofern Abwasser überhaupt anfällt, wird dieses der Kläranlage Buchen zugeleitet.
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
  - Fragestellung stellt sich im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht.
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
  - Fragestellung entfällt.
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)
  - Sind bei den Ausführungen unter Ziffer a –h enthalten..

Die Stadt Buchen hat im Übrigen auch die Vorgaben des § 1 a mit ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in einen entsprechenden Prüfungsumfang mit eingebunden und Fragen zur Bodenschutzklausel, der Umwidmungssperrklausel sowie zur Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung überprüft. In diesem Zusammenhang ist unbestritten, dass in Bezug auf den Bodenschutz die nunmehr vorgesehene Planung die festgeschriebene planungsrechtliche Situation deutlich verbessert. Exemplarisch sei hier nur auf die Ausweisung eines umfangreichen Grünbestandes im westlichen Teil des Änderungsbereiches hingewiesen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht umgenutzt. In Bezug auf die Frage einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes kann ebenfalls nur auf diese Argumentation hingewiesen werden. In diesem Zusammenhang scheint es jedoch noch wichtig, auf folgende Überlegungen näher einzugehen.

Über die Planungsgrundsätze des § 1 a BauGB wird die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie hat dabei allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit den berührten Integritätsinteressen nachzugehen. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Im vorliegenden Fall gilt es, ergänzend die Regelung des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen, wonach ein Ausgleich für bereits erfolgte oder zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. Wenn der Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriff zu wertende Nutzungen lediglich planerisch feststellt, bedarf es damit keiner Ausgleichsregelungen. Das gleiche gilt dann, wenn der Plan die bereits bestehenden Baurechte – auch soweit sie nicht ausgenutzt sind – dem Grundsatz nach nur fortsetzt oder sogar reduziert. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber insbesondere die zuvor strittig diskutierte Frage klären, ob eine Ausgleichspflicht auch bei einer Überplanung von schon bestehenden Baurechten besteht.

Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „IIa-Langer Graben“. Vor diesem Hintergrund ist ein Ausgleich nur in soweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Erfasst wird damit neben der Überplanung von „§ 34 BauGB“ Situationen auch die Änderung eines Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung des im Jahr 1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes entsteht durch die Neuplanung eine zusätzliche öffentliche Grünfläche in einem Umfang von 4.173,58 m<sup>2</sup>. Der vorhandene tatsächliche Grünbestand in Form von Bäumen und Sträuchern wird beinahe vollständig beibehalten. Lediglich im Bereich des neu geplanten Rasenspielfeldes muss in das vorhandene Grün eingegriffen werden. Hier erfolgt jedoch lediglich eine Verschiebung des Grünbestandes nach Westen unmittelbar vor die geplante Schallschutzmaßnahme.

Aus diesen Ausführungen wird deutlich, dass die neue Planung zu einer deutlichen naturschutzrechtlichen Aufwertung führt, die sich vor allem in einer erhöhten ökologischen Wertigkeit von Grünflächen niederschlägt. Die ergänzend dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sollen im Übrigen im Zuge einer Bebauung sowie Inanspruchnahme der betroffenen Flächen umgesetzt und realisiert werden.

Buchen, 10.06.2005

.....  
  
 Dr. Hauck, Beigeordneter



.....  
  
 Müller, StOAR