

STADT

BUCHEN

Odenwald



**Bebauungsplan  
„Ia - Bödigheimer Straße“,  
Gemarkung Buchen  
5. Änderung**

## **Anlage 3**

### **Begründung**

#### **1. Allgemeines**

Im November 1990 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan "Ia - Bödigheimer Straße" rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die Planung sah neben einer Standortsicherung der Schulen und schulischen Einrichtungen einen städtebaulichen Übergang von der Kernstadt zu Neubaugebieten vor.

Im November 1996 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig, die sich insbesondere mit der Schaffung neuer Baugebiete auseinandersetzte.

Die zweite Änderung dieses Bebauungsplans wurde im März 1997 rechtskräftig und diente vor allem dem Ziel einer Standortsicherung von Schulen und schulischen Einrichtungen (z.B. "Alois-Wißmann-Schule", Fachschule für Sozialpädagogik) bzw. die Konzentration solcher Einrichtungen auf bestimmte Stadtgebiete. Außerdem sollte auf vorhandenen Flächen eine Bebauung mit schulischen Einrichtungen ermöglicht und die vorhandene Nachfrage nach dementsprechenden Bauflächen befriedigt werden.

Die dritte, im Dezember 2002 rechtskräftig gewordene Änderung diente zur Ausweitung von Mischgebietsflächen im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 9015/2, sowie 11785 u.a., damit der tatsächliche und bauliche Zustand in diesem Bereich auch bauplanungsrechtlich abgesichert wurde.

Die vierte, im Juli 2006 rechtskräftig gewordene Änderung befasst sich mit der im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie der etwas weiter nördlich gelegenen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Johannes-Anstalten".

Hier wurde auf der öffentlichen Grünfläche sowohl ein Sondergebiet „Polizei“ gemäß § 11 BauNVO sowie eine Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Bereich der Buchener Werkstätten für Behinderte (WfB) wurden lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans an die tatsächliche baurechtliche Situation in diesem Bereich angepasst

## 1.1 Erfordernis der 5. Änderung

Bereits seit einiger Zeit versucht die Lidl Dienstleistungs GmbH & Co, KG., Waldenburg, im Rahmen eines entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf Grundstück Flst.Nr. 1001/1, Gemarkung Buchen (F.-X.-Schmerbeck-Straße 1) zu erreichen. In diesem Zusammenhang sollen in Bezug auf die Verkaufsflächenerweiterung an dem Gebäude äußerlich keine Veränderungen vorgenommen, sondern durch ein Umfunktionieren von Lagerflächen der Verkaufsflächenanteil erhöht werden.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat sich in einer seiner Sitzungen mit einem entsprechenden Bauantrag befasst und das gemeindliche Einvernehmen in einem von der Antragstellung abweichenden geringeren Umfang erteilt.

Im Rahmen der gesamten Diskussion hat vor allem das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis darauf hingewiesen, den Bebauungsplan „Ia - Bödigheimer Straße“ in Bezug auf das Grundstück Flst.Nr. 1001 u.a., Gemarkung Buchen zu ändern und den derzeit tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand auch bauplanungsrechtlich abzubilden. Der aus dem Jahr 1989 stammende Bebauungsplan enthält nämlich u.a. in Bezug auf diese Fläche eine Festsetzung, wonach im „MI 2-Gebiet Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche“ für nicht zulässig erklärt werden.

Diese planungsrechtliche Situation wird den tatsächlichen Umständen natürlich in keiner Weise gerecht.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ beschlossen.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung im Juni 2007 die Auslegung dieser 5. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“, Gemarkung Buchen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

In diesem Zusammenhang ist die Verwaltung auf zwei weitere kleine Mischgebietsflächen im Bereich des „Schafstallwegs“, die Grundstücke Flst. Nr. 11787 und Flst. Nr. 11798/2 gestoßen, für die der Bebauungsplan eine Festsetzung enthält, nach der in diesem Bereich ebenfalls Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden.

Da ansonsten im Gesamtbereich des Bebauungsplans in den Mischgebietsflächen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, ist es hier nur sinnvoll und konsequent, diese Bereiche ebenfalls anzugeleichen und die entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Insoweit wären dann in dem Bereich nördlich des Schafstallwegs, der in diesem Zusammenhang eine Grenze bilden würde, Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebietsflächen des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ allgemein zulässig.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ia-Bödigheimer Straße“ um die genannten Flächen zu erweitern.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich betrifft drei Mischgebietsflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Str.“. Die größte Änderungsfläche umfasst mehrere Grundstücke (Flst. 1001 u.a.) und wird im Norden durch die „St.-Rochus-Straße“, im Osten durch die „Karl-Tscharner-Straße“, im Süden durch die „F.-X.-Schmerbeck-Straße“ und im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 968/3, Gemarkung Buchen begrenzt.

Die beiden Grundstücke Flst. Nr. 11787 und 11798/2 liegen beide entlang des „Schafstallweges“.

### **1.3 Umfang der Änderung**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Ia-Bödigheimer Straße" wird nur in Teilbereichen geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1).

Betroffen sind dabei das Grundstück Flst. Nr. 1001 u.a., Gemarkung Buchen und die Grundstücke Flst. Nr. 11787 und 11798/2.

Zum heutigen Zeitpunkt ist der Bereich um die Grundstücke Flst. Nr. 1001 u.a. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, in dem Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche" für nicht zulässig erklärt werden.

Da in diesem Bereich bereits seit einigen Jahren ein „Lidl-Lebensmittelmarkt“ angesiedelt ist, wird die planungsrechtliche der tatsächlichen Situation in keiner Weise gerecht.

Durch die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich werden bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten an die tatsächliche Situation angepasst und durch die geänderten Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in diesem Bereich für allgemein zulässig erklärt.

Die beiden Grundstücke Flst. Nr. 11787 und 11798/2 liegen in Bereichen, die als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen sind und in denen Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig erklärt werden.

Da ansonsten im Gesamtbereich des Bebauungsplans in den Mischgebietsflächen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, ist es hier nur sinnvoll und konsequent, diese Bereiche ebenfalls anzugeleichen und die entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Insoweit wären dann in dem Bereich nördlich des Schafstallwegs, der in diesem Zusammenhang eine Grenze bilden würde, Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebietsflächen des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ allgemein zulässig.

Dies entspricht auch dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Buchen (Odenwald) der GMA Ludwigsburg, -Entwurf der Fortschreibung der GMA – Analyse aus dem Jahr 2001- , in dem es für den gesamten Bereich um die Änderungsflächen heißt, dass der Standort "Karl-Tschauder-Straße" nach der zentralen Handelslage der historischen „Einkaufsinnenstadt“ eine weitere Handelslage darstellt. Hier wurden vor einigen Jahren u.a. die Lebensmitteldiscounter „Aldi“ und „Lidl“ angesiedelt. Die Standortlage befindet sich teilstetig in verschiedene Schul- und andere öffentliche Einrichtungen; eine direkte Verbindung an die Innenstadt ist jedoch nicht gegeben.

Ziel dieser fünften Änderung ist es jetzt diese drei Flächen an die bauplanungsrechtliche Situation des gesamten Bereiches anzupassen und Einzelhandel allgemein zuzulassen.

### **1.4 Fragen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung handelt es sich dem Grunde nach um die formale Zusammenfassung dessen, was bei einer ordnungsgemäßen Planung ohnehin geleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Vorhaben, die entweder

- a) aufgrund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind („Regel-UVP“)

oder

- b) aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) UVP-pflichtig sein können.

Im vorliegenden Fall stellt sich vorab bereits die sicherlich berechtigte Frage, ob die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes in dem hier vorliegenden Umfang überhaupt eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht auslöst.

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes und der vorgesehenen Änderungen ist eine solche Prüfungspflicht zu verneinen.

## **2. Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die drei genannten Teilbereiche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden integriert.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 allgemein zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 werden nach § 1 Abs.5 BauNVO für unzulässig erklärt.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine Probleme.

### **3.2 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 gegeben.

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

### **3.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Versorgung geschieht durch die Stadtwerke Buchen. Das Baugebiet ist, wie die angrenzenden Baugebiete, mit einer Straßenbeleuchtung bereits ausgestattet.

## **4. Umweltbericht**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Buchen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 5. Schutz von Natur und Landschaft

Über die Planungsgrundsätze des § 1a 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 beeinträchtigten Integritätsinteressen nachzugehen. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffssfolgen 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 § 1a 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 fortfasst 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 den zu ändernden Flächen handelt es sich um Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ia - Bödigheimer Straße". 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.

Da durch die oben ausgeführte Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Ia-Bödigheimer Straße“ keine neuen bzw. zusätzlichen Baurechte entstehen, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

**Buchen, 02. April 2009**

  
Dr. Hauck,  
Beigeordneter



  
Jörg Bauer,  
Stadtoberinspektor