

Stadt

B U C H E N

Bebauungsplan "I6 - PFAFFENPFAD"

## B E G R Ü N D U N G

### 1. AUFGABE NACH ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Die Stadt Buchen liegt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes im "strukturschwachen Raum". Sie gehört zur Region Unterer Neckar und liegt im Neckar-Odenwald-Kreis. Sie hat nach der Regionalplanung die Aufgabe erhalten, ein Mittelzentrum auszubilden. Sie hat an der Entwicklungsachse der B 27 Mosbach-Tauberbischofsheim schwerpunktmäßig für die Sicherung und Schaffung neuer gewerblicher Arbeitsplätze Sorge zu tragen, die anderen Räumen nach der Regionalplanung verwehrt sind.

### 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Zur Erfüllung dieser Aufgaben hatte die Stadt einen Flächennutzungsplan aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt, nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes, vorzubereiten. Darin hat sie an der Bundesstraße 27 ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen und mit den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Mit Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 4.09.1981, wurde der Stadt bestätigt, daß diese Planung den Zielen von Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### 3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "I4 - INDUSTRIEGEBIET"

Um vorgenannten Aufgaben gerecht zu werden, hat die Stadt ohne Verzug, in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan "I4 - Industriegebiet" entwickelt, um so rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erhalten. Dieser Bebauungsplan wurde am 10.06.1986 rechtsverbindlich.

#### 4. PROBLEMSTELLUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

In vorigem Bebauungsplan sind Gewerbe- und Industrienutzungen festgesetzt worden. Bei Antragstellung der MDBG erhob sich die Frage, ob eine solche Nutzung in einem Industriegebiet zulässig ist, oder ob es sich dabei um ein Vorhaben der Landesverteidigung handelt und die Anlage daher der Festsetzung eines Sondergebietes, nach Maßgabe des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bedarf.

Zur Beantwortung dieses Fragenkomplexes hat sich die Stadt mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium ins Benehmen gesetzt, die das Innenministerium und das Finanzministerium eingeschaltet haben.

Diese Prüfungen haben zu folgendem Ergebnis geführt:

- Die MDBG wurde 1985 auf der Basis eines Regierungsabkommens zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und der Bundesrepublik Deutschland gegründet.

Sie ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Industrie- und Handelsbank AG, deren Aktien die Bundesrepublik Deutschland mehrheitlich hält.

Hauptaufgabe der MDBG ist es nach deren eigener Darstellung, Reservematerial für die US-Armee einzulagern.

Im einzelnen bedeutet dies:

- Anmieten und Unterhalten von militärlogistisch nutzbaren Einrichtungen,
- Einlagerung von US-Wehrmaterial ohne Munition, Betriebsstoffen und ABC-Kampfstoffen,
- Überprüfen, Pflegen, Warten und Instandsetzen des eingelagerten Materials,
- Ausgabe des Wehrmaterials in Kriegs- und Krisenzeiten als Ersatz für ausgefallenes Gerät. Die Ausgabe des Reservematerials zu Übungen ist nicht vorgesehen.

Entsprechend sind die Vorhaben der MDBG wie folgt zu beurteilen:

1. Es handelt sich um keine "Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen", i.S.d. § 69 Abs.4 LBO i.V. mit § 37 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB). Diese Vorschriften setzen voraus, daß es sich um Vorhaben des Bundes oder Landes handelt. Unter Bund und Land sind nach herrschender Meinung nur diese Körperschaften als Träger unmittelbarer Staatsverwaltung zu verstehen einschließlich der unselbständigen Anstalten und Sondervermögen wie Bundesbahn und Bundespost, nicht dagegen z.B. Bauvorhaben von rechtlich selbständigen öffentl. rechtlichen Anstalten, auch wenn Bund oder Land Träger dieser Körperschaften oder Anstalt ist (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 37 RN 5).

Bei der MDBG handelt es sich dagegen um eine juristische Person des Privatrechts, die keine andere Behandlung für sich beanspruchen kann, als private Bauherren. In Fällen der vorliegenden Art kommt im übrigen noch hinzu, daß als Bauherr in der ganz überwiegenden Mehrzahl der Fälle nicht die MDBG, sondern ein privater Bauherr auftritt, der die entsprechenden Gebäude lediglich an die MDBG vermietet.

2. Aufgrund der Ausführungen zu 1. und angesichts der Verknüpfung von § 37 Abs.2 und 4 BauGB mit § 1 Abs.2 Landesbeschaffungsgesetz (LBG) ist ein förmliches Anhörverfahren nach § 1 Abs. 2 LBG nicht erforderlich. Der Gesichtspunkt der Verpflichtung des Bundes zu "landesfreundlichem" Verhalten legt es jedoch nahe, den Rechtsgedanken des § 1 Abs.2 LBG zumindest teilweise auf die Tätigkeit der MDBG anzuwenden. Es erscheint deshalb sachgerecht, daß die Aktivitäten der MDBG dem Land angezeigt werden, damit ggf. eine Stellungnahme zur Anlage abgegeben werden kann, die auch die Erfordernisse der Raumordnung in angemessenem Umfang berücksichtigt. Hierzu hat sich der Bund auch bereit erklärt.
3. Für die Zulässigkeit von Vorhaben der MDBG oder privater Bauherren gelten in vollem Umfang die allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff. BauGB.

Damit stellt sich nur noch die Frage, ob derartige Vorhaben in einem Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinne der §§ 8 u. 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) grundsätzlich zulässig sind.

Dies ist aus folgenden Gründen zu verneinen:

In einem Gewerbegebiet sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können; in Industriegebieten sind entsprechende Betriebe sogar ohne diese Einschränkung zulässig.

Die von der MDBG geplanten Depoteinrichtungen unterscheiden sich jedoch wesentlich von den in den §§ 8 und 9 BaunVO aufgezählten Betrieben.

Ihre militärische Zweckbestimmung ergibt sich aus der dargelegten Aufgabenstellung der MDBG, Reservematerial für die US-Armee in dem auf 2. dargestellten Umfang einzulagern. Dadurch, daß die Bestände im Frieden "schlafen" und nur im Kriegs- oder Krisenfall an die US-Armee ausgeliefert werden, ändert sich an der militärischen Zweckbestimmung des Depots nichts.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch, daß ziviles Wach-, Büro-, Wirtschafts- und Lagerpersonal eingesetzt wird und die US-Armee keine Hoheitsrechte ausüben kann. Maßgebend ist vielmehr die tatsächliche militärische Zweckbestimmung und Nutzung des Depots, auch wenn eine militärische Friedensnutzung des eingelagerten Geräts, z.B. bei Manövern, nicht erfolgt.

Entsprechende Anlagen unterscheiden sich aufgrund ihrer oben geschilderten militärischen Zweckbestimmung grundsätzlich und wesentlich von den in den §§ 8 und 9 BaunVO genannten Betrieben. Sie haben aufgrund ihrer militärischen Zweckbestimmung - auch unabhängig von ihrem konkreten sonstigen Störungsgrad - eine eigenständige, städtebaulich relevante und prägende Bedeu-

tung, die grundsätzlich eine besondere städtebauliche Prüfung und Festsetzung erforderlich macht.

Da dieser "besonderen städtebaulichen Qualifikation" durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO nicht hinreichend Rechnung getragen werden kann, war es notwendig, vor Zulassung des Vorhabens den Bebauungsplan in einem Teilbereich aufzuheben und als "sonstiges Sondergebiet" im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "SONDERGEBIET MATERIAL-DEPOT" festzusetzen.

## 5. GRÜNDORDNUNGSPLAN

Das Gebiet befindet sich am Ostrand der Stadt Buchen in nord-östlicher Richtung und in exponierter landschaftlicher Lage. Es grenzt einseitig an die interne Erschließungsstraße des Bebauungsplanes "I4 - Industriegebiet" an. An das Plangebiet schließt sich im Nordosten und im Südosten ein landschaftlich reizvolles Gebiet an.

Das Gebiet wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Es befindet sich darauf eine Produktionshalle für Betonfertigteile und ein Materiallagerplatz eines Bauunternehmens.

Zur Nutzung der relativ steilen Flächen wurden in das Gelände Terrassen gesprengt, die einen Eingriff in die natürliche Situation und das Landschaftsbild darstellen. Deshalb wurde vom Landratsamt Bauleitplanung und der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen der Behördenanhörung dargestellt, daß von der Beachtung des Entwicklungsgrundsatzes nach § 8 Abs.2 BauGB nur ausgegangen werden kann, wenn zur Vermeidung einer Landschaftszerstörung ein GRÜNDORDNUNGSPLAN erstellt wird und darin die vorgenommenen Eingriffe in die Landschaft geheilt werden.

Diese Planung wurde daher als Begleitplanung zum Bebauungsplan erstellt und gibt Aufschluß über die Pflanzungselemente, die im einzelnen, nach Bezug der Anlage, zu pflanzen sind. Die Aufpflanzungsflächen wurden flächenhaft in den Bebauungsplan als Pflanzbindungsflächen aufgenommen.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bebauungsplan "I4 - Industriegebiet" waren auch für den Teil, der nunmehr Inhalt der Neuplanung "I6 - Pfaffenpfad" wird, zur Vermeidung einer Lärmbelastung der Wohngebiete außerhalb sog. Lärmzaunwerte festgesetzt. Diese sind nach dem neuen Baugesetzbuch nicht mehr möglich, sondern nur noch in Form konkreter Anforderungen an die Außenbauteile. Daher wurden für das in die Planung wieder aufgenommene Industriegebiet Schallschutzdämmmaße der Außenbauteile festgesetzt und für das Sondergebiet verlangt, daß mögliche und nicht ganz auszuschließende Probeläufe, im Rahmen der Wartung der Fahrzeuge, nur innerhalb geschlossener Hallen, also nicht unter freiem Himmel und nicht bei geöffneten Toren und Fenstern durchgeführt werden dürfen.



## 7. ABWEICHUNG VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan "16 - Pfaffenpfad" weicht vom Flächennutzungsplan in seiner nordöstlichen Ausdehnung über den Pfaffenpfad (Flst.Nr.9894) ab. Diese Abweichung wurde vor Ort mit den Trägern öffentlicher Belange im Beisein der Genehmigungsbehörde abgestimmt und von diesen als vereinbar mit dem Entwicklungsgrundsatz bewertet. Es wurde eine Abweichung von der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsart festgesetzt. Auch zu dieser Abweichung haben die Träger öffentlicher Belange grundsätzlich ihr Einvernehmen hergestellt und waren wie die Stadtverwaltung der Auffassung, daß es sich dabei im weitesten Sinne noch um eine gewerbliche Nutzung handelt, die aber wegen ihres eigenständigen städtebaulichen Gepräges und den Ausführungen des Innenministeriums (s.Problemstellung), der Festsetzung eines "sonstigen Sondergebietes" bedarf. Es wurde mit der Genehmigungsbehörde daher vereinbart, daß die SO-Nutzung in der z.Zt. laufenden Flächennutzungsplanänderung als Bestand - nach erfolgter Anzeige - aufgenommen werden kann.

## 8. AUFHEBUNGSPLAN

Aufgrund des Prüfungsergebnisses zu Problemstellung war es nicht möglich, die Anlage in das Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes "14 - Industriegebiet" einzuordnen. Aufgrund des neuen Baugesetzbuches sind verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten (z.B. zum Immissionsschutz) entfallen. Es war deshalb notwendig, den betroffenen Bereich durch eine Aufhebungsplanung aufzuheben und neue Festsetzungen zu treffen.

## 9. ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHSTEN FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan wurde ein "sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "MATERIAL-DEPOT" festgesetzt, da sich dies von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO durch sein eigenständiges städtebauliches Gepräge wesentlich unterscheidet.

Es wurde ferner festgesetzt, daß, nach Maßgabe der Aufgaben der MDBG, nur ein DEPOT für die Lagerung, Unterhaltung, Instandsetzung von Fahrzeugen, Geräten, Materialien und Ausstattungen errichtet, nicht aber Munition, ABC- und andere Kampfstoffe eingelagert werden dürfen.

Es wurde weiter festgesetzt, daß in diesem Depot auch keine Treibstoffe gelagert werden dürfen, ausgenommen zur Benutzung der eingelagerten Fahrzeuge. Außerdem dürfen keine chemischen Materialien eingelagert werden, die zur Herstellung von chemischen Kampfstoffen verwendet werden können.

Als zulässig wurden nur Gewerbebetriebe aller Art, wie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen, die im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweckbestimmung und der Aufgabenstellung notwendig sind. Der jeweilige Nachweis ist bei Stellung des Bauantrages zu führen. Neben der SO-Nutzung wurde wieder ein GI-Gebiet festgesetzt, wie zuvor, mit dem Unterschied nach Absatz 5 und 6.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse wurde festgesetzt, um die Gestaltung des Ortsbildes nicht zu gefährden. Ihr wurden einengende Festsetzungen zur baulichen Höhenabfolge zugeordnet. So ist die festgesetzte Traufenhöhe die maßgebliche Höhe für Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Satteldach. Die größte bauliche Verdichtung kann dagegen bei Ausbildung der max. zulässigen Dachneigung erreicht werden. Nur dann ist ein 3. gewerblich genutztes Vollgeschoß möglich. Mit dieser Festsetzung wollte die Stadt, einvernehmlich der Träger öffentlicher Belange, erreichen, daß der gegebene schwerwiegende Eingriff in die Landschaft, der durch bereits vorgenommene Abgrabungen erfolgt ist, der Einsichtnahme - von der Bundesstraße aus - entzogen wird.

Die festgesetzte Firsthöhenbeschränkung wurde aber auch erlassen, um zu verhindern, daß aufgrund der weitausgedehnten Gebäude keine Ortsbilastörungen durch Gebäudeüberhöhungen auftreten.

Es wurde eine Baumassenzahl festgesetzt die zuläßt, daß zwar das gesamte gebildete Baufenster überbaut, daneben aber so viele Freiräume bleiben, daß die festgesetzten Pflanzbindungsflächen erfüllt werden können. Die maßgebliche und anrechenbare Grundstücksfläche wurde durch Anordnung einer privaten Grünfläche eingekürzt, wie sie flächenhaft nach Norden über den Pfaffenpfad ausgedehnt wurde, um möglichst wenig erhaltenswerte Landschaftsfläche in Abgang zu nehmen.

## BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG

Im ortsüblichen Industriebau ist eine geschlossene Bauweise gefragt, um so optimale Grundstücksausnutzungen zu erreichen.

## 10. ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Das Baugebiet "I6 - Pfaffenpfad" grenzt an das größtenteils erschlossene Baugebiet "I4 - Industriegebiet" an. Das Gesamtbauggebiet wird im Verbund mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz L 522 und B 27 erschlossen. Es werden nach Maßgabe der Festsetzungen Verkehrsflächen von 6,0 m Fahrbahnbreite mit doppelseitigen Gehwegen erstellt. Daneben wird auch ein Fußwegenetz im Gebiet auf den ehemaligen Feldwegen

untergebracht. An das gebietsinterne Erschließungsnetz werden auch die Feldwege angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die zuvor bestandene Nutzung gesichert.

#### 11. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN

Kosten für die Ausweisung des Baugebietes "I6 - Pfaffenpfad" entstehen nicht, da dieses Baugebiet bereits durch die Festsetzung des Gebietes "I4 - Industriegebiet" als voll erschlossen angesehen wurde und keine weiteren Erschließungen beabsichtigt sind.

Angezeigt beim 1. Amts- u. 3. Bürger-  
16. 5. 88 Mosbach, den  
Landratsamt

BUCHEN, den 16. Mai 1988

  
Der Bürgermeister

(Dienststempel)

