

# **Stadt Buchen (Odenwald)**

## **Neckar-Odenwald-Kreis**



### **Bebauungsplan „IVb-Nahholz“, Gemarkung Buchen 1. Änderung einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

#### **Anlage 3**

#### **Begründung**

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

##### **1.1 Allgemeine Ausführungen**

Im Jahr 1970 wurde ein Bebauungsplan „IVb“ für den Bereich „Am Nahholz“ an der damaligen „Unterneudorfer Straße“ aufgestellt und rechtskräftig. Insbesondere um die rege Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen war es zu dieser Planung gekommen. Dominiert wird dieser Bebauungsplan insoweit durch Flächen für Wohngebäude, die flächenmäßig den größten Anteil für sich beanspruchen. Einen breiten Raum nimmt jedoch auch das Sondergebiet „Kreiskrankenhaus“ ein, dessen Bedeutung jedoch vor allem in seiner herausragenden Stellung als medizinische Einrichtung für den „Altkreis Buchen“ zu sehen ist.

Die Regelung des § 1 Absatz 3 BauGB räumt der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen bei der Auswahl und Festlegung der Ziele einer konkreten Bauleitplanung ein. Sie ist insoweit Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit.

Bei der jeweiligen Zielvorgabe zur Rechtfertigung einer bestimmten städtebaulichen Planung kann sich die Gemeinde des gesamten, im Baugesetzbuch nicht abschließend festgelegten Spektrums zulässiger Planungsziele grundsätzlich frei bedienen. Mit welchen möglichen Zielsetzungen die Gemeinde überhaupt eine bestimmte städtebauliche Planung rechtfertigen darf, ist ihr vom Bundesgesetzgeber nicht abschließend vorgegeben. Auch die in § 1 Absatz 5 BauGB angeführten Grundsätze und Belange geben nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur beispielhaft das wieder, was die Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch ihre Bauleitplanung anstreben kann. Insoweit gilt für die Rechtfertigung von Bebauungsplänen ein sehr grober Maßstab, der der eigenverantwortlichen Auswahl der Gemeinde aus den zulässigen Planungszielen Rechnung trägt und praktisch nur bei groben und offensichtlichen Missgriffen verletzt ist.

Die von der Stadt Buchen im vorliegenden Fall beabsichtigte Planung zielt vor allem darauf ab, im Bereich des Krankenhausareals und dort insbesondere des Grundstücks Flst. Nr. 10595, Gemarkung Buchen die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Im Rahmen planerischer Untersuchungen hat sich gezeigt, dass z. B. trotz einer Grundstücksgröße von über 64.000 m<sup>2</sup> das Grundstück Flst. Nr. 10595, Gemarkung für weitergehende Baumaßnahmen nur in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung steht. Vor allem aus der Festlegung von Baugrenzen heraus resultierende Abstände zu Nachbargrundstücken von über 35 m sind keine Seltenheit.

Besonders vor dem Hintergrund der derzeitigen demographischen Entwicklungen mit einem immer größer werdenden Anteil von alten Menschen an der Gesamtbevölkerung gilt es, zusätzliche bauliche Möglichkeiten zu eröffnen, um sowohl sozialen als auch gesundheitlichen Zielen in verstärktem Umfang Rechnung tragen zu können. Dabei kann durchaus auch der positive Nebeneffekt entstehen, dass die medizinische, pflegerische, insbesondere aber auch die wirtschaftliche Zukunft des Kreiskrankenhauses Buchen ein weiteres wesentliches Standbein erhält.

Weiterhin gilt es, vor dem Hintergrund einer sparsamen Bodenvorratspolitik Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzungsmöglichkeit zuzuführen und insoweit im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Flächen soweit als möglich zu schonen. Es geht im vorliegenden Fall insoweit um die Neufestlegung von Baugrenzen, einer neuen Definition der Anzahl an Vollgeschossen und Höhenbegrenzung sowie insbesondere um eine ergänzende Aussage zu dem Sondergebiet „Kreiskrankenhaus“ und den neben dem eigentlichen „Kreiskrankenhaus“ möglichen zusätzlichen Nutzungsalternativen.

Für das angrenzende Grundstück Flst. Nr. 10881, Gemarkung Buchen liegt in Bezug auf eine ergänzende baurechtliche Nutzung ein entsprechender Bauvorbescheid vor, der eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „IVb-Nahholz“ sowie eine Ausnahme vom Waldabstand in Aussicht stellt. Es bietet sich insoweit im Zusammenhang mit der nunmehr anstehenden Änderung des Bebauungsplanes konsequenter Weise an, diese behördliche Entscheidung bauplanerisch umzusetzen. Darüber hinaus soll der in der Örtlichkeit bereits vor-

handene öffentliche Fußweg auch planerisch Berücksichtigung finden und insoweit in die Bebauungsplanänderung mit integriert werden.

## **1.2 Lage und Topographie**

Der Änderungsbereich liegt ungefähr mittig innerhalb des Bebauungsplanes „IVb-Nahholz“ und umfasst eine Fläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup>. Begrenzt wird er durch das Kreiskrankenhaus, das Waldgrundstück Flst. Nr. 8652/2, Gemarkung Buchen sowie mehrere Wohnbaugrundstücke.

## **1.3 Änderung/Erweiterung**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „IVb-Nahholz“ wird nur in einem Teilbereich geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1). Betroffen sind vor allem die Grundstücke Flst. 10595 sowie 10881. Zum heutigen Zeitpunkt sind die zu ändernden Flächen im Bereich des Kreiskrankenhauses bzw. des betroffenen Wohngebietes weitgehend unbebaut. Die Grundstücke werden partiell mit neuen Festsetzungen überzogen, die sich in den Gesamtzusammenhang des Bebauungsplanes jedoch problemlos einbinden lassen.

Teilweise geht es nur um die Erweiterung bzw. Änderung einer Baugrenze, andererseits soll insbesondere das Krankenhausareal ergänzende Möglichkeiten der Bebauung erfahren.

In Bezug auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich keine Änderung. Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Bereich ist danach als „Sondergebiet Krankenhaus“ ausgewiesen, das in dieser Form auch weiterhin beibehalten werden soll. Auch die Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung diese Sonderausweisung „Krankenhaus“ weiter beibehalten, ergänzend jedoch in diesem kleinen zu ändernden Randbereich neben der weiterhin möglichen Krankenhausnutzung auch eine Nutzung im pflegerischen Bereich ermöglichen. Ähnlich verhält es sich bei der Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan bereits mit „Wohnen“ deklariert ist und insoweit in Bezug auf den Flächennutzungsplan keine Änderungen erfährt.

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

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung nach der derzeit geltenden gesetzlichen Regelung handelt es sich nicht um etwas grundsätzliches Neues, welches weit über die bisherige Praxis bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hinaus geht und etwa zusätzliche Arbeiten und in der Regel auch kostenträchtigen Prüfungsaufwand erfordert. Bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung handelt es 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.**

## **1.5 Allgemeine Ausführungen zum Aufstellungsverfahren**

**Am 20. Juli 2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-BAU) und damit das grundlegende 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. Nach § 244 Abs. 2 BauGB –neu- finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschrift des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.**

**Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 29. März 2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „IVb-Nahholz“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 15. Juli 2004.**

**Vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass das Verfahren innerhalb der gesetzten Frist zum Abschluss gelangt, wird die Bebauungsplanänderung nach den Regelungen des BauGB –alt- durchgeführt.**

## **2.0 Begründung der Festsetzungen**

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

**Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll im Bereich „Wohnen“ weiterhin das bestehende „Reine Wohngebiet“ (WR) beibehalten werden. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungs-**

nes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Damit soll die bereits jetzt schon bestehende Situation konkret übernommen und fortgeführt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „IVb-Nahholz“ trifft in seiner Anlage 4 - zeichnerische Darstellung - hinsichtlich des Grundstücks Flst. Nr. 10595 überwiegend die Aussage „Kreiskrankenhaus/Schwesternwohnungen“. Die Fläche wird tatsächlich auch überwiegend von dem in der Trägerschaft des Neckar-Odenwald-Kreises befindlichen Kreiskrankenhaus mit sämtlichen hierfür erforderlichen Nebeneinrichtungen in Anspruch genommen. Die jetzige Bebauungsplanänderung greift diese Sondergebietsfestsetzung im Hinblick auf eine bauplanungsrechtliche Kontinuität entsprechend auf und definiert konsequenterweise ebenfalls eine Sondergebietsnutzung. Diese umfasst neben der Möglichkeit der Errichtung von Krankenhäusern, Kliniken, Kurheimen, Sanatorien, Altenwohn- bzw. Altenpflegeheimen und Arztpraxen auch die Errichtung eines gerontopsychiatrischen Zentrums mit Alzheimer Beratungsstelle und Pflegewohngruppen für Demenzerkrankte. Insoweit soll eine bauplanungsrechtliche Anbindung an das bestehende Kreiskrankenhaus im Vordergrund der Planung stehen, die Aspekte der Gesundheit als auch der Pflege als Leitmotiv in den Vordergrund stellt. Insoweit scheiden Anlagen wie Studenten-, Lehrlings- und Schülerwohnheime aus diesem konzeptionellen Zusammenhang völlig aus und sind auch verständlicherweise nicht zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Bebauungsplanänderung einher geht insbesondere im Bereich des Sondergebietes auch eine Verschiebung der Baugrenzen. Diese nutzt den derzeit vorhandenen Freiraum und eröffnet weitergehende Bebauungsmöglichkeiten. Damit sich insbesondere in Bezug auf das sich in südwestliche Richtung anschließende Wohngebiet keine unzumutbaren bauplanungsrechtlichen Verhältnisse ergeben, wird das Maß der baulichen Nutzung entgegen der ursprünglichen Konzeption vollkommen neu geregelt. Die früher vorhandene Möglichkeit einer achtgeschossigen Bebauung wird zugunsten einer Bebauung mit max. nur noch zwei zulässigen Vollgeschossen reduziert. Ergänzt wird diese Festsetzung noch durch die Regelung einer First- bzw. Traufhöhe von maximal 7,00 bzw. 9,50 m. Wichtig ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Festlegung eines konkreten Bezugspunktes für diese Trauf- und Firsthöhe im Bereich des Sondergebietes mit einer Höhe von 370,05 m über NN.

Im Änderungsbereich „Wohnen“ wird dagegen die derzeit bestehende Planung übernommen und für den Teilbereich einfach fortgeschrieben. Daneben wird neben einer Trauf- auch eine Firsthöhe festgeschrieben.

## **2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vor allem durch Baugrenzen bestimmt. Wie bereits erwähnt sieht die Plankonzeption im Bereich des Sonderge-

bietet Änderungen vor, die eine weitergehende Nutzungsmöglichkeit einzelner „Freiflächen“ schaffen. Es ist gerade ein Ziel einer bodenschonenden Politik, die sehr knappen Bauflächenressourcen im Innenstadtbereich weitergehend zu nutzen und insbesondere überzogene planungsrechtliche Einschränkungen „zurück zu fahren“.

Im Interesse der nachbarlichen Wohnbauflächen wurden die Baugrenzen im Sondergebiet jedoch auf weitreichende 9 m Mindestabstand zum vorbeiführenden Fußweg konzipiert, was eine deutliche Überschreitung der nach der Landesbauordnung üblichen Grenzabstände (bei den vorgegebenen First- und Traufhöhen) bedeutet. Aber es ist gerade auch Ziel der jetzigen Planung, auf nachbarliche Belange soweit als möglich einzugehen und entsprechend zu reagieren.

Die Baugrenzenerweiterung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 10881, Gemarkung Buchen resultiert aus einem Bauvorbescheid aus dem Jahr 2000, der nicht nur eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „IVb-Nahholz“ in Bezug auf die Baugrenze in Aussicht stellt, sondern auch eine Ausnahme vom Waldabstand (üblicherweise 30 m) auf 25 m zusichert.

Der in § 4 Abs. 3 Landesbauordnung festgelegte Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wäldern spielt jedoch nicht nur in Bezug auf das Grundstück Flst. Nr. 10881, Gemarkung Buchen eine Rolle. Auch im Bereich des Sondergebietes rückt die festgelegte Baugrenze im westlichen Teil näher an den Waldbereich heran, als dies üblicherweise der Fall ist. Dabei beträgt der Mindestabstand an einer Ecke der westlichen Baugrenze nur 10 m und vergrößert sich dann aufgrund ihres schrägen Verlaufs auf den üblichen Waldabstand. Unabhängig hiervon bedarf diese Problemstellung einer näheren Erörterung und insbesondere eines Lösungsansatzes.

Die Stadt Buchen hat bereits im Vorfeld die Problematik mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis -Fachbereich Bau, Umwelt, Landschaft- und Verbraucherschutz -Arbeitsteam Forst, Jagd, Naturschutz eingehend erörtert und einer Überprüfung aus bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlicher Sicht unterzogen und ein für alle beteiligten Parteien tragbares Lösungskonzept erarbeitet. Aufgrund der planerischen Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von teilweise ca. 10 m zum Grundstück Flurstücknummer 8652/2, Gemarkung Buchen, das mit Wald bestockt ist und im Eigentum der Stadt Buchen steht, wird eine gezielte Ausstockung einzelner Bäume zur Einhaltung des in § 4 Abs. 3 Landesbauordnung festgeschriebenen Abstandes erforderlich. Diese Maßnahme wird in Abstimmung mit der zuständigen Forstbetriebsleitung erfolgen, wobei sich bereits hierzu abzeichnet, dass eine eher großzügige Betrachtung favorisiert und aus Sicherheitsgründen „eher ein Baum mehr“ herausgenommen wird. Der betroffene Waldbereich wird dahingehend eine Nutzungsänderung erfahren, dass nicht mehr die Holznutzung und -verwertung im Vordergrund stehen wird, sondern der Wald in seiner Freizeit- und Erholungsfunktion. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des sich unmittelbar in der Nähe befindlichen „Hollersee“, der in der Bevölkerung einen sehr hohen Freizeitwert genießt. Insoweit tritt auch gegenüber der aktuellen Waldfunktionenkartierung keine Verschlechterung der dortigen Situation ein, nachdem der Waldbereich bereits jetzt schon eine Ausweisung als Naherholungswald erfährt und damit den Menschen eine Vielzahl aktiver, erholsamer Betätigungen und ein Kontrasterlebnis zur techni-



sierten, städtischen Umwelt bietet. In diesem Zusammenhang wird es auch zum Aufbau eines artenreichen, biologisch wertvollen Waldrandes kommen, der sich unmittelbar westlich an das Grundstück Flst. Nr 10595, Gemarkung Buchen anschließt. Die betroffene Waldfläche selbst bleibt im Waldverband und wird insoweit auch keinen anderen Status (z. B. Baufläche etc.) einnehmen. Die Maßnahmen selbst sind vom Umfang her von derart geringer Bedeutung, dass auch eine Waldumwandelungsgenehmigung im Sinne von § 9 Landeswaldgesetz bzw. eine entsprechende Waldumwandlungserklärung nach §10 Landeswaldgesetz nicht erforderlich sein wird.

In Bezug auf die Bauweise werden im Hinblick auf den Charakter des Sondergebietes Baukörper bis 75 m Länge möglich sein. Aber auch hier stellen insbesondere die Baugrenzen städtebauliche Einschnitte dar, so dass insbesondere in Bezug auf das Wohngebiet Baukörper mit Überlänge parallel zu den Grundstücken Flst. Nr. 10878 – 10881 in einem Mindestabstandsbereich von 9 m nicht realisierbar sind.

Insbesondere auch dem Schutz des Wohnbaugebietes dient die Festlegung einer Stellplatzbegrenzungslinie, die sich im nördlichen Änderungsbereich befindet und eine konzeptionelle Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur des Kreiskrankenhauses 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 jeweilige Festsetzung der Dachneigung, je nach Einzeichnung in der Nutzungsschablone, geschieht zum einen in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete, zum anderen sollen jedoch gestalterische Spielräume eröffnet werden, die das städtebauliche Bild in Teilbereichen neu definieren.

## **4.0 Erschließung**

### **4.1 Verkehrsflächen**

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine Probleme. In Bezug auf die Er-

weiterung des Wohnbereiches stellt die unmittelbar vorbeiführende „Prof.-Egon-Eiermann-Straße“ eine unproblematische Straßenerschließung sicher.

Der Änderungsbereich des Sondergebietes kann nur aus nördlicher Richtung von der vorbeiführenden „Dr.-Konrad-Adenauer-Straße“ (L 585) erreicht werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass mit der Erweiterung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen entstehen, sondern sich der An- und Abfahrtsverkehr über die vorhandene Verkehrserschließung des Kreiskrankenhausareals und insoweit über die L 585 erstreckt.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die planerische Ausbildung des vor Ort bereits vorhandenen 1,80 m breiten Fußweges, der einen zusätzlichen Abstandspuffer im Interesse des Nachbarschutzes darstellt. Er bildet gleichzeitig auch eine optische Abgrenzung zwischen den beiden vorhandenen Nutzungsarten und verhindert insbesondere auch Zufahrtsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge aus dem Wohngebiet ins Sondergebiet hinein.

In diesem Zusammenhang wird auch der Fußweg zum sich westlich anschließenden Waldgebiet aufgegriffen, der bereits ebenfalls Bestand hat, planerisch bisher jedoch in dem Begriff „Forstschutzzone“ im ursprünglichen Bebauungsplan „untergegangen“ ist.

#### **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 gegeben.

Auch die Abwasserversorgung ist sichergestellt.

#### **4.3 Stromversorgung**

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

#### **4.4 Ordnungsmaßnahmen**

Das Gelände des Änderungsbereiches befindet sich in Bezug auf das Wohnen in privatem Besitz. Ordnungsmaßnahmen werden im Hinblick auf den geringen Umfang der betroffenen Fläche wohl kaum erforderlich.

Sinngemäß gilt dies auch für den Sondergebietsbereich, der sich im Eigentum des Neckar-Odenwald-Kreises befindet. Insoweit wird man kaum mit Baulandumlegungen oder ähnlichen Maßnahmen rechnen müssen. Ansonsten bildet der Bebauungsplan die Grundlage für eine gesetzliche Baulandumlegung.



## 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 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 geboten 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 fest schreibt, 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 fortschreibt 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 „IVb-Nahholz“. 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 1970 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes sind durch die jetzt vorgesehene 1. Änderung folgende Flächen in naturschutzrechtlicher Hinsicht zusätzlich berührt.

- Gesamtfläche des Änderungsbereiches      11.472,98 m<sup>2</sup>
- Stellplatzfläche (neu)      760,91 m<sup>2</sup>
- Zusätzlich überbaubare Fläche
 

Sondergebiet	1.495,72 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	201,58 m <sup>2</sup>

- Fußweg  
Sondergebiet 266,47 m<sup>2</sup>  
Reines Wohngebiet 132,23 m<sup>2</sup>
- Waldabstandsfläche im  
„Reinen Wohngebiet“ 998,93 m<sup>2</sup>

**Vor diesem Hintergrund wurden nunmehr verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Folgende Maßnahmen bedürfen dabei einer besonderen Erwähnung:**

- 1. Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Sondergebiet bereits bestehende Hainbuchenhecke wird in einer Länge von ca. 85 m bis zum Wald mit einer Breite von 1,50 m weitergeführt.**
- 2. Pflanzung von 20 zusätzlichen Einzelbäumen im Sondergebiet entsprechend der Artenliste 1.**

**Bestimmte Pflanzstandorte werden vor dem Hintergrund eines möglichst geringfügigen Eingriffs in die baulichen Konzeptionen eines Investors nicht zwingend vorgegeben.**

- 3. Realisierung einzelner Strauchgruppen mit insgesamt mindestens 100 m<sup>2</sup> Grundfläche (mind. 100 Sträucher) oder ersatzweise je 10 m<sup>2</sup> Strauchgruppe ein Baum im Sondergebiet entsprechend der Artenliste 1.**
- 4. Vor dem Hintergrund einer Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind bereits bestehende Einzelbäume und Baumgruppen grundsätzlich soweit als möglich zu erhalten. Sofern durch die Umsetzung einer Baumaßnahme die Erhaltung nicht möglich ist, muss für jeden wegfallenden Baum ein weiterer Baum entsprechend der Artenliste 1 auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.**

**Die Regelung des § 1a Abs.2 BauGB verweist bei Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, für die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege auf das bauleitplanerische Abwägungsgebot in § 1 BauGB. Damit bringt der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen haben. Das gilt sowohl für die Vermeidung und Beeinträchtigung als auch für den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen oder den Ersatz für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen. Vielmehr müssen sich die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit den gegenläufigen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung messen lassen, und zwar entsprechend dem ihnen in der konkreten Planungssituation zukommenden Gewicht. Eine gewisse herausgehobene Bedeutung ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch innewohnend.**

Die gefundenen Lösungen und damit unmittelbar einhergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen stellen vor diesem Hintergrund sicherlich einen akzeptablen naturschutzrechtlichen Ansatz dar und berücksichtigen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander und führen zu einem gerechten Abwägungsergebnis, zumal auch das Ziel, innerörtliche Brachflächen in vertretbarem Umfang und Preisen zur Verfügung zu stellen, nicht aus den Augen verloren gehen darf.

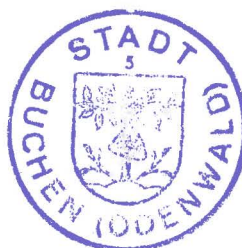
Mit den vorgesehenen Maßnahmen entstehen naturschutzrechtliche Aufwertungen, die sich vor allem in der Erhöhung ökologischer Wertigkeiten der Grünflächen niederschlagen. Der aufgestellte Maßnahmenkatalog soll im Übrigen im Zuge einer Bebauung sowie Inanspruchnahme der betroffenen Flächen umgesetzt und realisiert werden.

Sofern tatsächlich jedoch noch Defizite vorhanden sein sollten –sie sind zumindest derzeit nicht erkennbar-, wird der Stärkung des Standortes „Kreiskrankenhaus“ der Vorrang eingeräumt.

Es gilt auch hier, arbeitsmarktpolitische Rahmenbedingungen zu verbessern, vor allem aber auch den sozialen und medizinischen Bedürfnissen der Bevölkerung in ausreichendem Umfang Rechnung zu tragen.

Buchen, 8. April 2005

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Hauck, Beigeordneter



  
\_\_\_\_\_  
Müller, StOAR