

# Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



## Bebauungsplan „IV-Hollergasse/ Gückelberg“, Gemarkung Buchen

2. Änderung

### Anlage 3

#### Begründung

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

##### 1.1. Allgemeine Ausführungen

Bereits im Jahr 1972 wurde ein Teilbebauungsplan „IV“ für den Bereich „Amtsstraße/ Dr.Konrad-Adenauer-Straße/Hollergasse“ aufgestellt und rechtskräftig. Der Teilbebauungsplan wurde dabei aus dem Entwurf des in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen entwickelt und stimmte mit dessen zukünftigen Festlegungen überein.

Dieser sehr alte und nicht mehr „zeitgemäße“ Bebauungsplan wurde in den Jahren 1998/1999 komplett neu überarbeitet. Die Gebietsflächen wurden neu aufgeplant und auch den tatsächlichen Situationen angepasst, um neue bauplanrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen.

Im Jahr 2001 hat man einen Teilbereich mit neuen Festsetzungen überzogen, die darauf abzielten, u. a. die Nutzbarkeit vorhandener Flächen durch die Zulassung von Anlagen für

soziale Zwecke zu optimieren und auch den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung städtebaulich Rechnung zu tragen.

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 darauf ab, die Bebauungsmöglichkeiten in einer östlich der Straße „Zum Kleinen Roth“ liegenden Mischgebietsfläche neu zu ordnen und an den unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereich mit dem geplanten Neubau einer Seniorenwohnanlage anzupassen. Es geht insoweit z.B. um die Neufestlegung von Baugrenzen, einer Neudefinition der Anzahl der Vollgeschosse sowie insbesondere auch im Bereich der örtlichen Bauvorschriften um eine deutlich erweiterte Bandbreite im Bereich der Dachneigungen.

Die westlich dieser Fläche liegende, in der früheren Planung als Zubehörfäche zu einem „Gartenbaubetrieb“ definierte Fläche wird ebenfalls planerisch neu aufgearbeitet und insbesondere auch die tatsächliche Situation vor Ort planerisch ergänzend berücksichtigt.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt ungefähr mittig innerhalb des Bebauungsplanes „IV-Hollergasse/Gückelberg“ und umfasst eine Fläche von ca. 9.920 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird besonders abgegrenzt durch bebaute Gemengelagen, eine Grünfläche sowie die „Dr. Konrad-Adenauer-Straße“.

## 1.3 Änderung / Erweiterung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „IV-Hollergasse/Gückelberg“, der im Jahr 2001 bereits eine 1. Änderung erfahren hat, wird nun in einem weiteren Teilbereich geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegendem Änderungsplan (Anlage 1). Betroffen sind u.a. die Grundstücke Flst.Nr. 1711/1, 1708/6, 1714 und 1709/1. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf diesen Grundstücken u.a. ein Wohn- und Nebengebäude, Garagen, Gewächshäuser, ein Schreinerbetrieb sowie eine Gärtnerei mit Ladengeschäft. Die Grundstücke werden teilweise mit neuen Festsetzungen überzogen, die sich in den Gesamtbebauungsplan jedoch problemlos einbinden lassen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die geänderten Festsetzungen im Änderungsplan farbig dargestellt und gelten selbstverständlich ausschließlich für diesen Bereich. Teilweise geht es nur um die Erweiterung bzw. Änderung einer Baugrenze, andererseits soll auch der

besonderen Situation des dort befindlichen Gärtnereibetriebes Rechnung getragen werden und auch für ihn eine städtebaulich akzeptable und tragbare Lösung planerische festgeschrieben werden.

In Bezug auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich dahingehend eine Änderung, dass nunmehr die dort ausgewiesene Wohnbaufläche zu Gunsten der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für einen Gartenbaubetrieb reduziert wird. Die Änderung ist hinsichtlich ihres Umfangs derart gering, dass die nunmehr vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes „IV Hollergasse/Gückelberg“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Unabhängig hiervon wird die Stadt Buchen im Rahmen einer späteren weiteren Änderung des Flächennutzungsplanes den betroffenen Bereich mit aufnehmen und einer entsprechenden Ausweisung zuführen.

#### 1.4 Fragen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung nach der derzeit geltenden gesetzlichen Regelung handelt es sich nicht um etwas grundsätzlich 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.

Berechnung bezüglich UVP - Pflicht:

Mischgebiet	4.169 m <sup>2</sup>	x 0,8 (GRZ+ max.) = 3.335 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	1.655 m <sup>2</sup>	X 0,6 (GRZ – max.) = 993 m <sup>2</sup>
Grünfläche	3.266 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	551 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Änderungsbereich	9.643 m <sup>2</sup>	<u>4.879 m<sup>2</sup></u>
		Max. zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs.2 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs.2 BauN-VO liegt demnach unter 20.000 m<sup>2</sup>; somit besteht gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG keine Verpflichtung für eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs.1 S. 1 UVPG.

## **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 30. Juni 2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „IV - Hollergasse/Gückelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 10. Juli 2003.

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 dominiert im Gesamtplan weiterhin die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Dadurch wird der vorhandene tatsächliche Bestand abgebildet und die planungsrechtliche Situation entsprechend dokumentiert. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches wird in diesem Zusammenhang ein ursprünglich als Wohnbaufläche ausgewiesener Teilabschnitt der sich dort nördlich anschließenden privaten Grünfläche zugeschlagen und damit der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung getragen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Gestaltung des Ortsbildes nicht zu verändern und auf den Bestand der Umgebungsbebauung Rücksicht zu nehmen, wurde die Zahl der Vollgeschosse in einem Teil des Änderungsbereiches von ursprünglich maximal drei auf zwei reduziert. Mit dieser Festlegung konnte zumindest teilweise auf die sich im Norden anschließende, jedoch ca. 25 m entfernt liegende Bebauung besonders Rücksicht genommen werden; gleichzeitig sind jedoch damit weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, die eine adäquate Bebauung keinesfalls ausschließen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch die Festlegung eines

konkreten Bezugspunktes für die Trauf- und Firsthöhe in einem Teilbereich des Änderungsgebietes mit einer Höhe von 342,20 m ü. NN.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, dass bestehende Gebäude eingeschlossen und daneben noch Erweiterungen möglich sind. Hier setzt auch die Änderungsplanung an und ermöglicht weitergehende Nutzungen einzelner „Freiflächen“. Gerade der Innenstadtbereich mit sehr knappen Bauflächenressourcen darf hier keine überzogenen restriktiven Einschränkungen erfahren. Ziel der städtebaulichen Überlegung ist es, nur einen groben Rahmen vorzugeben, der sich in der Regel auf einen Abstand von 2,5 m bis zur angrenzenden Grundstücksgrenze ausdehnt.

In diesem Zusammenhang wurde insbesondere auch der Bereich für einen Gartenbaubetrieb mit einer entsprechenden Baugrenze ausgestattet, damit auch die dort zulässigen baulichen Anlagen einer gewissen städtebaulichen Systematik und Ordnung unterworfen sind.

## 2.4 Fläche für einen Gartenbaubetrieb

Im westlichen Änderungsbereich ist bereits jetzt schon im „alten“ Bebauungsplan eine Zu- behörfläche für einen Gartenbaubetrieb ausgewiesen. Im Rahmen der nunmehr vorgese- henen Änderung wird diese Fläche entsprechend den tatsächlichen örtlichen Gegebenhei- ten neu

geordnet und hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten einer entsprechenden Eingrenzung unterzogen. Auf der Fläche für einen Gartenbaubetrieb ist ein Anbau bzw. eine Bestellung mit Gemüse, Obst, Beeren, Blumen, Bäumen, Zierpflanzen, Samen und Pilzen zulässig. Auch bauliche Anlagen wie max. 1 Wohngebäude, Garagen, Verkaufsläden, Lagerflächen, Gewächs- und Treibhäuser sowie sonstigen Nebengebäude dürfen errichtet werden, sofern sie dem Gartenbaubetrieb unmittelbar zugeordnet und der Gartenbaufläche gegenüber grundflächenmäßig untergeordnet sind. Insoweit dürfen höchstens 60% der im Bebauungs- plan ausgewiesenen Gartenbaufläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zulässig sind maximal 2 Wohnungen, die ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber/Betriebsleiter genutzt werden dürfen. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass „auf einem Umweg“ die eigentliche Nutzung der Fläche, nämlich für Zwecke eines Gartenbaubetriebes, umgangen und Wohnbauflächen geschaffen werden. Ansonsten gelten die in der Nutzungsschablone definierten Festsetzungen.

## 3.0 Örtliche Bauvorschriften ( § 74 Landesbauordnung )

In Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften auf- genommen, 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 Landesbau- ordnung 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 auf mind. 10 ° - max. 45 °, 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.

### **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 Baugebietes befindet sich überwiegend in privatem Besitz. Ordnungsmaßnahmen werden, sofern überhaupt erforderlich, zunächst im Wege der freiwilligen Baulandumlegung durchzuführen sein; sofern sich hierbei erhebliche Probleme ergeben, wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem BauGB eingeleitet werden müssen. Der Bebauungsplan bildet hierzu die Grundlage.

## **5.0 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 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 festschreibt, 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 „IV-Hollergasse/Gückelberg“. 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.

Bei näherer Betrachtung wird deutlich, dass die geplanten Eingriffe in überwiegender Form einen Verlust der Funktionen des Schutzguts Boden durch weitere Überbauung und Versiegelung mit sich bringen. Entsprechendes gilt für das Schutzgut Wasser, da eine geringfügige weitere Minderung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist. Hier entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Vor diesem Hintergrund erfährt das geplante Wohnheim für Behinderte im westlichen Änderungsbereich eine deutliche Eingrünung mit ca. 17 standortheimischen Laubbäumen sowie mehreren Grünflächen zur gartenbaulichen Gestaltung und die Fläche für den Gartenbaubetrieb im östlichen Änderungsbereich eine deutliche Vergrößerung.

Diese Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit dem Fachdienst Naturschutz abgestimmt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

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 Flächen 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.

## 6. Daten zum Gebiet

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca. 9.643 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche	ca. 4.169 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.655 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 551 m <sup>2</sup>
Grünfläche (incl. Gartenbaubetrieb)	ca. 3.266 m <sup>2</sup>

Buchen, den 5. Juli 2006



Dr. Hauck  
Beigeordneter



Jörg Bauer  
Stadtinspektor