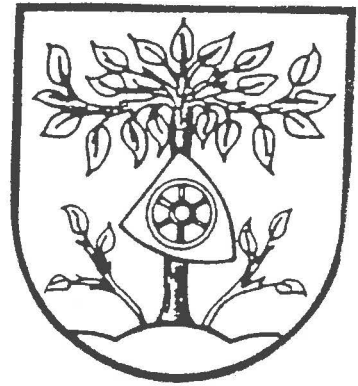


**Stadt Buchen (Odenwald)  
Neckar-Odenwald-Kreis**



**Bebauungsplan  
" XI- Mühlthal"  
Stadt Buchen**

Anlage 1

**BEGRÜNDUNG**

**zur Änderung des Bebauungsplanes "XI- Mühlthal", Stadt Buchen**

**1. Anlaß, Ziele und Zweck der Planung / Festsetzungen**

Im Mai 1979 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan "XI- Mühlthal" rechtskräftig. Die Planung sah vor, freie Grünräume entlang der "Morre" und dem "Hainsterbach" nutzungsgemäß zu ordnen und soweit als möglich zu erhalten. Vorhandene Baustrukturen wurden erfaßt und vorhandene Nutzungen festgeschrieben. Die der Landschaft des Morretals zuzurechenden baulichen Substanzen wie z.B. die "Wolfsmühle" wurden eingegrenzt, so daß eine Ausuferung der Bebauung dort zwar nicht weiter möglich war, langfristig aber eine Umstrukturierung in Richtung Erholung- Freizeitgestaltung ermöglicht wird. Im Bereich des Gemeindewalddistrikts "Schrankenberg/Kleines Roth" wurden Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Das durch vermehrten Urlaubsanspruch bzw. verkürzte Arbeitszeiten hervorgerufene Freizeitbedürfnis weiter Kreise der Bevölkerung hat in letzter Zeit insbesondere in städtischen Randbereichen dazu geführt, daß im Außenbereich in großem Umfang ohne Genehmigung Baulichkeiten für die freizeitliche Nutzung entstanden sind. Begünstigt wurde diese Zersiedelung der für die Allgemeinheit offenstehenden Erholungsräume u.a. durch das Zurückweichen der Landwirtschaft aus sogenannten Grenzertragslagen, die als exponierte Aussichtsflächen in zumeist landschaftlich reizvoller Umgebung für eine Freizeitnutzung geradezu prädestiniert sind. Im Ergebnis wird hier-

durch gerade der Bevölkerungsteil, der sich eine Freizeiteinrichtung nicht leisten kann, in seinen Erholungsmöglichkeiten durch eine Verbauung der freien Natur ungerechtfertigt beschränkt.

Um das Freizeitwesen in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken, ist es deshalb dringend erforderlich, daß die Gemeinden bauleitplanerisch tätig werden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat man sich nun seitens der Stadt Buchen mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit ein Teil der forstwirtschaftlichen Fläche im Bereich "Schrannen-berg" einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Zum einen soll dadurch die Nutzung des vorhandenen Spielplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung "Spielplatz" planerisch konkretisiert werden, zum anderen ist an eine öffentliche Grünfläche mit "Park/Freizeitanlage" und einer überbaubaren Grundstücksfläche, auf der eine bauliche Anlage errichtet werden kann, gedacht.

In diesem Sinn wird ein Kinderspielplatz herkömmlicher Art festgesetzt, der sich insbesondere auch bezüglich seiner Ausgestaltung von einem Abenteuer-, Bau- oder Robinsonspielplatz deutlich unterscheidet. Desweiteren ist als öffentliche Grünfläche eine "Park/Freizeitananlage" vorgesehen. Auch hier steht die begrünte Fläche deutlich im Vordergrund. Der Schwerpunkt liegt hier in Grünbeständen und Grünzonen, die dem Erholungsinteresse der Allgemeinheit dienen. Gleichwohl soll ein Teil dieser Fläche für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, wobei diese eine der Zweckbestimmung dienenden Hilfsfunktion hat, sie in einem weiteren Sinne als Nebenanlage der begrünten Fläche anzusehen ist. Um dem bereits erwähnten erhöhten Freizeitbedürfnis weiter Kreise der Bevölkerung Rechnung zu tragen, zum anderen das Freizeitinteresse jedoch auch in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken, wird deshalb auf einem kleinen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Zulässig ist in dieser Fläche ein Gebäude, wie z. B. ein Pavillon oder auch ein Gebäude, das nicht dem ständigen Aufenthalt dient, sondern nur für eine begrenzte Personenzahl auf begrenztem Raum für nur vorübergehende Aufenthalte zu Freizeit Zwecken zur Verfügung steht. Von dieser Definition umfaßt wird z.B. auch ein Wanderheim, das u.a. Wanderern zum Übernachten zur Verfügung steht.

Durch die Festlegung von Baugrenzen soll eine städtebaulich geordnete Bebauung im dortigen Bereich sichergestellt werden. Insoweit wird eine ungeordneten baulichen Entwicklung in die übrigen Bereiche der Grünfläche sicher unterbunden. Die Baugrenzen selbst werden im übrigen möglichst nah in den Bereich der Erschließungsstraße angeordnet, damit größere Abstände zu den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden und es dort zu keinen Störungen kommt. Dem Schutz der Umgebungsbebauung dient auch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe einer baulichen Anlage auf max. 301 m, bezogen auf im Plan festgelegtes örtliches Höhensystem. Hinzu kommt noch die Festlegung einer max. Gesamthöhe einer baulichen Anlage von 4,5 m. Mit diesen Festsetzungen soll ein mögliches Gebäude tief in das Gelände eingebunden werden und so wenig

wie möglich störend in Erscheinung treten. Darüberhinaus erfolgt noch eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern im östlichen und südlichen Bereich.

Ein Gebäude darf darüber hinaus eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, damit der Charakter der Unterordnung innerhalb der Gesamtfläche nicht verloren geht und kein eigenständiger Baugebietstyp entsteht, der negative Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung mit sich bringt.

Die Körperschaftsforstdirektion Karlsruhe hat eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz für die Stadtwaldfläche im Distrikt "II" für das Grundstück Flst.Nr. 1661/1, Gemarkung Buchen im übrigen bereits erteilt.

## **2. Naturschutz/ § 8a BNatSchG**

Im Normenkontrollbeschuß vom 12.08.1994 (AZ: 8 S 903/94) hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg darauf abgehoben, daß bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 8a BNatSchG keine Anwendung findet. In dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 (AZ: 5 S 1537/94) hat sich der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs der Rechtsauffassung des 8. Senats vom 12.08.1994 angeschlossen. Dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 lag die Überplanung eines qualifiziert beplanten Teils des Innenbereichs zugrunde.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes "XI- Mühlthal" würde dies grundsätzlich bedeuten, daß die Regelung des § 8a BNatSchG keine Anwendung findet. Die Stadt Buchen hat unabhängig hiervon ergänzend vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB auch zu dieser naturschutzrechtlichen Regelung entsprechende Ausführungen gemacht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird teilweise von einer bereits vorhandenen Bebauung umschlossen. Vorhanden ist darüberhinaus bereits ein öffentlicher Kinderspielfeldplatz herkömmlicher Art. Die Flächen sind teilweise mit Bäumen bewachsen. Unter Berücksichtigung dieser Situation stellt die nunmehr vorliegende Planung nur einen äußerst geringen Eingriff aus naturschutzrechtlicher Sicht dar. Dies gilt insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß der eigentliche Eingriff sich überwiegend nur auf die Bebauungsmöglichkeit beschränkt und ansonsten die Natur weitgehend unberührt bleibt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände werden umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abwägend nicht für erforderlich erachtet. Im östlichen und südlichen Bereich der überbaubaren Flächen ist jedoch als Ausgleich eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Im übrigen sind einzelne Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche so gewählt, daß ein mögliches Gebäude nur untergeordnet in Erscheinung tritt.

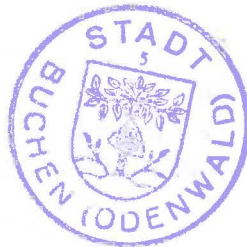
### 3. Erschließung


Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs und des bereits vorhandenen Straßennetzes ist die betroffene Fläche bereits erschlossen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht.

Dies bedeutet jedoch auch, daß die angrenzenden Wohngebiete verkehrsmäßig durch die vorhandene Straße als auch den ausgewiesenen und errichteten Parkplatz vorbelastet sind. Zusätzliche, nicht hinnehmbare Störungen sind darüberhinaus nicht zu erwarten.

Buchen, den 07.07.1997

  
STAR Müller



  
Winkler, Beigeordneter