

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan „Zäunengewann / Hesslach“, Stadtteil Hainstadt einschließlich örtlicher Bauvorschriften

4. Änderung

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlaß, Ziele und Zweck der Planung

1.1 Allgemeines

Bereits im Jahr 1987 wurde für den Bereich „Talstraße, Hainbuchenweg, Dürmer Straße“ und „Bgm.-Schüssler-Straße“ ein Bebauungsplan „Zäunengewann/Hesslach“ aufgestellt. Er erfuhr eine Ergänzung mit Grünordnungsplan, die am 30.06.1990 Rechtskraft erlangte. Weitere Änderungen wurden mit Datum vom 12.08.1994 sowie 12.01.1996 rechtskräftig. Entwickelt wurde der Bebauungsplan aus dem aus dem Jahr 1981 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen; die Festsetzungen sowie die Erschließung wurden dabei nach den vorhan-

denen Zielvorstellungen der Stadt Buchen bzw. des Stadtteils Hainstadt erarbeitet und festgelegt.

Im Rahmen der derzeit laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen werden Teile des nunmehr vorgesehenen Änderungsbereiches mit aufgenommen und entsprechend ausgewiesen. Dies gilt vor allem für den Bereich um den früheren Festplatz. Die Planungsarbeiten hierfür sind abgeschlossen. In seiner Sitzung am 02.02.2004 hat der Gemeinderat der Stadt Buchen deshalb die öffentliche Auslegung dieser Flächennutzungsplanung beschlossen. Damit zum einen eine hohe Transparenz für den betroffenen Bürger entsteht, zum anderen aber auch die unmittelbare Verbindung eines Flächennutzungsplanes zu einem Bebauungsplan dokumentiert wird, werden die Änderungen in einem Parallelverfahren entwickelt (§ 8 Abs.3 BauGB).

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Im Zusammenhang mit der Optimierung gewerblicher Bauflächen hat auch die Stadt Buchen den Bebauungsplan „Zäunengewann/Hesslach“ daraufhin untersucht, ob durch vom Umfang her verträgliche Planänderungen für gewerbliche Unternehmen bessere und realitätsnähere Standortbedingungen geschaffen werden können. Anlaß war ergänzend eine konkrete Anfrage eines Gewerbebetriebes, seine Betriebsflächen zu erweitern und in diesem Zusammenhang umfangreiche Bautätigkeiten vorzunehmen.

Aufmerksam wurde man dabei auch auf eine Fläche, auf der sich noch in sehr geringem Umfang ein Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz befinden. Bauleitplanerisch ergänzt wird dieser Komplex durch die Ausweisung eines Festplatzes sowie einer Baufläche zur Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle.

Diese ursprünglichen planerischen Überlegungen bezüglich der öffentlichen Einrichtungen sind jedoch zwischenzeitlich vollständig aufgegeben und bauleitplanerisch an anderer Stelle neu konzipiert bzw. teilweise sogar schon realisiert worden. Insoweit gilt es, auch für diese „Brachflächen“ neue planungsrechtliche Definitionen vorzunehmen und diese rechtlich umzusetzen.

Diese von der Stadt Buchen beabsichtigten neuen Zielsetzungen können jedoch unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten nur dann realisiert werden, wenn mit ihnen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Zäunengewann/Hesslach“ einhergeht. Insoweit geht es bei der Planung zusammenfassend insbesondere darum

- a) den Wirtschaftsstandort Hainstadt zu sichern bzw. zu entwickeln, um dadurch neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu erhalten
- b) nicht mehr aktuelle bauleitplanerische Festsetzungen, die bereits in dem Bebauungsplan Niederschlag gefunden haben, neu zu ordnen und zu überarbeiten
- c) vorhandene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich neu zu konzipieren, gleichzeitig aber auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten in die Umgebungsbebauung nutzungsverträglich einzubinden.

Der Änderungsbereich soll dadurch seine vorhandene gewerbliche Attraktivität erhalten bzw. sogar steigern, um auch weiterhin seiner für das Mittelzentrum Buchen so wichtigen Funktion als Gewerbestandort Rechnung zu tragen.

1.3 Lage und Topographie

Der Änderungs- bzw. Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Zäunengewann/Hesslach“ und umfasst eine Fläche von ca. 66 000 m². Die Flächen selbst werden im wesentlichen eingegrenzt im Norden von der „Bürgermeister-Schüssler-Straße“, östlich von der „Talstraße“ sowie im Südwesten durch die „Buchener Straße“ sowie die unverplante Gemengelage (§ 34 BauGB) im westlichen Bereich.

1.4 Änderung / Erweiterung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Zäunengewann/Hesslach“ wird nur in einem Teilbereich geändert. Der Umfang ist den beiliegenden Plänen zu entnehmen. Dieser Bereich wird mit neuen Festsetzungen überzogen, die sich jedoch in den Gesamtbebauungsplan nahtlos einfügen.

2.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

2.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der Bebauungsplanänderung „Zäunengewann/Hesslach“ sieht vor, nicht mehr aktuelle bauleitplanerische Überlegungen und teilweise von der Realität eingeholte Planungen neu zu definieren und konzipieren. So wird z.B. die ursprünglich vorgesehene Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche mit Nutzungsmöglichkeiten für eine

Sporthalle, Festplatz sowie einen Kinderspielplatz nicht mehr der konkreten kommunalpolitischen Entwicklung in Hainstadt gerecht. Festplatz und Sporthalle befinden sich zwischenzeitlich an anderen Stellen auf der Gemarkung Hainstadt und auch der Kinderspielplatz wurde ebenfalls verlegt. Vor diesem Hintergrund erscheint es aus bauleitplanerischer Sicht sinnvoll, die angrenzende gewerbliche Fläche in Form eines Mischgebietes auf diesen Bereich auszudehnen und dabei insbesondere auch ein Teilstück der öffentlichen Verkehrserschließung (B“ – C‘) aufgrund der fehlenden Notwendigkeit aufzugeben.

Bereits jetzt schon planungsrechtlich ausgewiesene gewerbliche Bereiche werden den aktuellen Bedürfnissen angepasst, wobei Wert darauf gelegt wird, dass der westlich der „Talstraße“ liegende Grünbereich soweit als möglich erhalten bleibt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Der weitaus größte Teil des Änderungsbereichs wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet beibehalten bzw. durch eine Mischgebietsfestsetzung ergänzt. Hierbei darf nicht verkannt werden, dass der bereits rechtskräftige Bebauungsplan eine überwiegende „GE“-Festsetzung enthält.

Im Hinblick auf eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing. Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg erfolgte zunächst eine Gliederung nach den im Gebiet zulässigen Lärmemissionen gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO. Insoweit wurde den aus dem Gutachten resultierenden Ergebnissen Rechnung getragen und entsprechend gegliederten Abschnitten bauplanungsrechtlich festgesetzt. Zur Vermeidung von Wiederholungen darf auf die Ausführungen unter Ziffer 4 der Begründung ergänzend hingewiesen werden.

Das Instrumentarium der Absätze 4-10 des § 1 BauNVO lässt Differenzierungen bei den Baugebietsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu. Bei solchen Differenzierungen ist stets die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietstyps zu wahren und sie sind jeweils städtebaulich zu rechtfertigen. Bei feineren Differenzierungen ist dabei sogar auf deren spezielle Regelungen abzustellen.

Danach sind im gesamten „GE-Gebiet“ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausgeschlossen wurden Tankstellen, die insbesondere aufgrund ihrer häufig damit verbundenen zusätzlichen „Shoplösungen“ (und dem damit verbundenen Einzel-

handelscharakter) sowie insbesondere den von ihnen ausgehenden Lärmemissionen mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringen sind.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Bereich des Stadtteils Hainstadt bereits planungsrechtlich an anderen Stellen in ausreichendem Umfang ausgewiesen und insoweit konzeptionell in diesem Gewerbegebietsbereich nicht unterzubringen. Auch sie sind insoweit ausgeschlossen.

Eine Besonderheit stellt die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bei Einzelhandelsbetrieben dar.

Wie bereits erwähnt, soll die Gewerbegebietsfläche vor allem dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Mit dieser planerischen Vorstellung nicht in Einklang zu bringen sind Betriebe des Einzelhandels, die unter strukturellen Gesichtspunkten mit diesen Planüberlegungen konkurrieren. Die Stadt Buchen hat in den zurückliegenden Jahren Millionenbeträge für die Sanierung der Innenstadt verwendet (und setzt diese Förderung auch konsequent fort) und eine attraktive, von der Bevölkerung angenommene positive städtebauliche Situation geschaffen. Diese fruchtbaren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dürfen auf keinen Fall durch uneingeschränkte Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten unterlaufen und zunichte gemacht werden.

Von der Ausnahmemöglichkeit des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO wurde im gesamten Gewerbegebietsbereich Gebrauch gemacht. Es wird als durchaus sinnvoll und insbesondere auch städtebaulich vertretbar angesehen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im dargestellten Umfang zulässig sind.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 der BauNVO wurden dagegen nicht zugelassen und sind insoweit ausgeschlossen. Insbesondere soll verhindert werden, dass das Gewerbegebiet „verwässert“ wird, d.h. die eigentliche Planabsicht, nämlich Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und Handwerk zur Verfügung zu stellen, eigentlich dann nicht mehr erreicht werden kann. Gerade dieses Planungsziel steht jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit im Vordergrund. Vor allem gilt es, eine gewisse Kontinuität zu wahren und vorhandenen produzierenden/verarbeitenden Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, sich entsprechend weiter zu entwickeln. Mit dieser städtebaulich begründeten konkreten Planungsabsicht lässt sich eine theoretisch denkbare „Vielfachnutzung“ nicht in Einklang bringen.

Um den Immissionsschutz für die nördlich der „Bürgermeister-Schüssler-Straße“ sowie östlich der „Talstraße“, in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Wohngebäude zu verbessern, wird die ursprünglich vorgesehene Festplatzfläche als Mischgebiet (MI) im Sinne der Baunutzungsverordnung aufgeplant. Damit wird insbesondere ein sinnvoller nahtloser Übergang von einer Gewerbegebetsausweisung über eine Mischgebietfläche zu einer Wohnbebauung geschaffen.

Um die Systematik in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nicht zu gefährden, werden die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Gartenbaubetriebe können mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang gebracht werden, was auch für Tankstellen und Vergnügungsstätten gilt. Auch von der Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO soll nicht Gebrauch gemacht werden; sie wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und insoweit auch für nicht zulässig erklärt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich in den §§ 16 ff BauNVO geregelt.

Der Bebauungsplan sieht demnach eine Höchstgrenze bezüglich der Zahl der Vollgeschosse vor. Kombiniert wird diese Maßgabe durch die Festlegung einer Trauf- und Firsthöhe. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und auch im Hinblick auf die Topographie des Geländes keine unzumutbar hohen Gebäude entstehen.

Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, gerade im Industriebau bisweilen erforderliche höhere Gebäude zu realisieren. Dies ist vorliegend der Fall, wobei der betroffene Bereich jedoch einer engen Eingrenzung unterzogen wurde.

Die vorgegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich vom Grundsatz her an den Obergrenzen in § 17 Abs.1 BauNVO. Der in einem minimalen Teilbereich nach oben korrigierte Wert von 1,0 (Grundflächenzahl) bzw. 4,0 (Geschossflächenzahl) ist städtebaulich unproblematisch und betriebsbedingt von großer Bedeutung. Bezogen auf den gesamten Änderungsbereich ist diese Überschreitung jedoch von mehr als untergeordneter Bedeutung und führt zu keiner städtebaulichen Fehlentwicklung.

Eine „überzogene“ Verdichtung kommt insoweit im Baugebiet nicht zum Tragen, andererseits werden aber auch sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die gerade für gewerbliche Betriebe von immer größerer Bedeutung werden.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Industriebau kommt es häufig vor, dass eine Bauweise mit teilweise großen Gebäudelängen gefragt ist, um so eine optimale Grundstücksnutzung als auch eine an firmenlogistische Überlegungen gekoppelte Bebauung zu ermöglichen. Diesem Ziel wurde insoweit Rechnung getragen, als Gebäudekomplexe mit einer Länge von max. 250 m entstehen können.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so gewählt, dass die Möglichkeit für den Bauherrn besteht, sein Gebäude senkrecht oder parallel zur festgesetzten Baugrenze zu orientieren. Dies gewährleistet zum einen ein höchstmögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen aber auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst. Diese städtebauliche Ordnung wird auch aufgenommen in der Festlegung von Baugrenzen, die sehr großzügig gezogen sind, um den Gestaltungsspielraum, der gerade im Industriebau durch innerbetriebliche Konzeptionen bestimmt wird, deutlich zu erhöhen. Insoweit können sich die ansiedelnden Firmen nach ihren innerbetrieblichen Notwendigkeiten optimal auch baulich auf den Produktionsablauf einrichten bzw. einstellen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze zugelassen. Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig. Diese Regelung dient ebenfalls der Sicherstellung einer gewissen städtebaulichen Ordnung und verhilft dem Baugebiet auch zu einem entsprechenden guten Erscheinungsbild. Gerade solche nicht überbaubaren Grundstücksflächen bringen die Gefahr einer unkoordinierten und unkontrollierten Nutzung, die dem Zweck einer geordneten Bebauung deutlich zuwider läuft.

2.5 Öffentliche / private Grünflächen

Im östlichen Bereich entlang der „Talstraße“ ziehen sich bandartig öffentliche und private Grünflächen. Dabei besteht für einen Teilbereich der privaten Grünfläche die Möglichkeit, innerhalb einer Stellplatzbegrenzungslinie nicht überdachte Stellplätze einzurichten. Diese Fläche (Grundstück Flst.Nr. 644 sowie Flst.Nr. 4646, Gemarkung Hainstadt) wird ergänzend mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel überzogen, um einen Schutz der Umgebungsbebauung durch unzulässige Lärmbe-

lästigungen zu gewährleisten. Im weiteren Verlauf der Begründung wird hierauf noch detailliert eingegangen. Ansonsten werden die Grünflächen teilweise durch naturschutzrechtliche Festsetzungen ergänzt, um Interessen von Natur und Landschaft im weitest möglichen Umfang gerecht zu werden.

Ein wichtiger Baustein im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Festsetzung eines Kinderspielplatzes angrenzend an die „Talstraße“. Dadurch soll der Wegfall einer entsprechenden Spielplatzfläche im nördlich angrenzenden Änderungsbereich kompensiert werden, nachdem diese Fläche in die gewerblich nutzbaren Bereiche integriert wird. Dabei ist insbesondere auch an das angrenzende umfangreiche Wohngebiet und die dort lebenden Kinder gedacht, denen auf diese Weise die Möglichkeit eröffnet wird, ihrem Spieltrieb nachzugehen.

2.6 Verkehrliche Erschließung / Wegfall von Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch das bereits vorhandene Straßensystem verkehrsmäßig erschlossen. Dies gilt sinngemäß auch für die Ver- und Entsorgung sowie für die Stromversorgung. Eine innere Erschließung einzelner Bauflächen durch eine ergänzende öffentliche Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Die nunmehr vorgesehene Planung geht vielmehr davon aus, den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächenabschnitt B'' – C' ersatzlos entfallen zu lassen. Dies gilt auch für die im dortigen Bereich planerisch ausgewiesenen und bereits weitgehend realisierten Stellplätze.

Üblicherweise geschieht die Einziehung einer öffentlichen Straße über die Regelung des § 7 Abs. 1 Straßengesetz, wonach eine Straße eingezogen werden kann, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Einziehung erforderlich machen. Im vorliegenden Fall soll die Einziehung jedoch auf Grund eines anderen förmlichen Verfahrens (§ 7 Abs. 5 Straßengesetz) erfolgen, zu denen zweifellos ein Bebauungsplanverfahren zu rechnen ist. Die Rechtswirkungen erzeugende Regelung erfolgt insoweit durch den Bebauungsplan und unterliegt daher sowohl in formeller als auch materieller Hinsicht dem Recht der Bauleitplanung.

Der Plangeber ist insoweit natürlich nicht frei von rechtlichen Bindungen, wenn er eine Straße dem öffentlichen Verkehr entzieht. Er hat vielmehr u.a. rechtliche Bebauungsplanvorgaben zu beachten und dabei insbesondere den Anforderungen zu genügen, mit denen § 1 Abs. 6 BauGB den

Planungsfreiraum der Gemeinde eingrenzt. Entscheidend kommt es danach darauf an, ob alle für und gegen die Einziehung des Straßenabschnitts sprechenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption sah im dortigen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche mit Nutzungsmöglichkeiten für eine Sporthalle, einen Festplatz sowie einen Kinderspielplatz vor.

Durch die tatsächliche Entwicklung im Stadtteil Hainstadt mit der Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle sowie eines Spielplatzes auf anderen Flächen hat sich diese Situation jedoch gravierend geändert. Es entstehen nunmehr „Brachflächen“, für die neue planungsrechtliche Definitionen vorzunehmen sind -bereits schon planungsrechtlich ausgewiesene Bereiche müssen den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Bei der Planung geht es wie bereits näher ausgeführt, insbesondere darum, den Wirtschaftsstandort Hainstadt zu sichern und zu entwickeln, neue Arbeitsplätze zu schaffen und vorhandene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich neu zu konzipieren. Damit unmittelbar verbunden ist auch eine Neudefinition der nördlich des „Zäunenweges“ liegenden Flächen. Das Straßenstück dazwischen soll keine (weitere) Barriere zwischen zwei Flächen darstellen, die bauleitplanerisch zwar eine Trennung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (GE/MI) erfahren, jedoch nach ihrer bauleitplanerischen Änderung als einheitliche Baufläche planungsrechtlich in Erscheinung treten und auch genutzt werden können.

Auf Grund der Einziehung des Teilstückes des „Zäunenweges“ verbleibt für verschiedene Grundstücke (z.B. Grundstück Flst.Nr. 4642/1, 4647, Gemarkung Hainstadt) nur noch eine Zufahrtsmöglichkeit zu ihrem Grundstück. Diese führt dann von der „Bürgermeister Schüßler-Straße“ im Osten auf dem restlichen Teilabschnitt des „Zäunenweges“ zu den betroffenen Grundstücken. Dieser Abschnitt des „Zäunenweges“ ist bisher als öffentliche Straße dem Verkehr bereits gewidmet und kann ohne weiteres auch benutzt und befahren werden. Es wird dabei keineswegs verkannt, daß unter Umständen ein Umweg in Kauf genommen werden muss, zu einem dieser Grundstücke zu gelangen. Ein solcher Umweg ist jedoch entfernungsmäßig nur mit einem „Mehr“ von ca. 170 m verbunden und tritt auch nur dann ein, wenn eine Zufahrt aus einer bestimmten Himmelsrichtung erfolgt.

Durch die Teileinziehung entsteht insbesondere auch nicht ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in einzelne Gewerbebetriebe, die sich im dortigen Bereich niedergelassen haben. Insbesondere das Grundstück Flst.Nr. 4642/1, Gemarkung Hainstadt liegt nicht an einer „klassischen“ Durchgangsstraße und profitiert insoweit auch nicht von dem damit evtl. verbundenen Vorteil einer „Laufkundschaft“, die quasi im „Vorbeifahren“ z.B. bei dem Betrieb Einkäufe oder ähnliches tätigt. Das auch nach der Teileinziehung verbleibende Reststück des „Zäunenweges“ weist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5 m eine Zufahrtsmöglichkeit aus, die auch einem Anlieferverkehr für z.B. einen gewerblichen Betrieb gerecht wird. Die im Einmündungsbereich „Zäunenweg“/ einzuziehende Verkehrsfläche („Zäunenweg alt“) vorgesehene Wendemöglichkeit ist im übrigen so konzipiert, dass selbst z.B. ein LKW mit 8 m Länge wenden kann, um das Rückwärtsfahren über größere Strecken so weit wie möglich zu vermeiden.

Ergänzend erfolgte noch eine Absenkung der Hochbordsteine im dortigen Gehwegbereich, um eine weitere Erleichterung beim Wenden mit einem Fahrzeug zu schaffen.

Andererseits kann durch die Entwidmung dieses Teilstückes und damit indirekt auch des Entstehens einer Sackgasse nicht ausgeschlossen werden, dass damit sogar eine gewisse Verkehrsberuhigung mit allen damit verbundenen positiven Aspekten eintritt.

Dem Interesse des Einzelnen gegenüber steht der planerische Wille aber auch Auftrag der Gemeinde, die bereits schon erwähnten planerischen Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen und Flächen zu schaffen, die über gute „Bebauungskonditionen“ und damit verbunden auch Nutzungsmöglichkeiten verfügen.

Bei der Einziehung des betreffenden Teilstücks des „Zäunenweges“ wird insoweit keineswegs verkannt, daß gewisse Nachteile für einzelne Grundstücke eintreten können, diese wiegen jedoch weitaus geringer, als die mit der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Neukonzeption verfolgten Ziele. Es besteht vor allem auch kein uneingeschränktes Recht auf eine uneingeschränkte Beibehaltung einer bauplanungsrechtlichen Situation und eines Vertrauens auf eine Unveränderlichkeit einer „günstigen Lage“ mit einer nicht unendlich geschützten Situation von zwei Zufahrtsmöglichkeiten.

In diesem Zusammenhang wird im Übrigen auch die Fortführung des „Zäunenweges“ in westliche Richtung in ihrem tatsächlichen Bestand mit aufgegriffen und planerisch dargestellt, so dass Bauausführung und zu grunde liegende Planung deckungsgleich sind.

Unberührt bleibt im Rahmen der Behandlung der strassenmäßigen Problematik insbesondere die Frage, ob durch den teilweisen Wegfall des „Zäunenweges“ durch eine entsprechende Entwidmung eine Rückzahlung von Erschließungsbeiträgen an die betroffenen Grundstückseigentümer erfolgt. Die Verwaltung wird unabhängig von dem bauplaungsrechtlichen Verfahren dieser Fragestellung nachgehen und die betroffenen Grundstücks- eigentümer von dem Prüfungsergebnis in Kenntnis setzen.

2.7 Sonstige Festsetzungen

Über örtliche Bauvorschriften, den Schutz von Natur und Landschaft und immissionsschutzrechtliche Überlegungen sind in der weiteren Begründung nähere Ausführungen enthalten. Diese Ausführungen fließen in entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ein und entfalten dadurch ihre rechtliche Wirksamkeit.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

In Bebauungspläne werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so daß hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Je nach Art des Bebauungsplanes erfolgt ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB. 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 Wirkung. Die örtliche 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 LBO.

Die Festsetzung der Dachneigung auf 0 – 30° soll insbesondere dem Bedürfnis eines Bauherrn Rechnung tragen, weitgehend Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung seines gewerblichen Gebäudes vorzufinden.

Das im Rahmen der Bebauungsplanänderung konzipierte Mischgebiet soll gestalterisch vor allem an den gewerblichen Bereich angebunden werden, andererseits jedoch auch in Bezug auf die Gestaltung die Möglichkeit erhalten, steilere Dachneigungen zu realisieren. Insoweit erfolgt hier die Vorgabe einer Dachneigung von 0 – 40°.

Obwohl an die Gestaltung von Werbeanlagen in Gewerbegebieten durchaus „moderate“ Anforderungen hinsichtlich ihrer Gestaltung gestellt werden sollten, erscheint eine entsprechende Regelung durch örtliche Bauvorschriften durchaus sinnvoll und erforderlich. Diese Einschränkungen beziehen sich im vorliegenden Fall insbesondere auf den Standort der Werbeanlagen, die grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Damit soll verhindert werden, daß Werbeanlagen in jeglicher Art über den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes unkoordiniert verstreut werden und es insbesondere an besonders gut einsehbaren Standorten zu einer „Massierung“ von Werbung kommt. Gerade die Einfahrtsbereiche sind geradezu prädestiniert, z.B. als Standort für großflächige Werbeanlagen zu dienen. Diese Regelung lässt dem Betriebsinhaber insoweit ein sehr breites Spektrum an Werbung, die an der Stätte der Leistung ohne größere Einschränkungen möglich ist und eröffnet ihm die Möglichkeit, sich dem Kunden auch optisch in Erinnerung zu rufen. Andererseits kann es zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch in einem Gewerbegebiet nicht akzeptiert werden, dass überall Werbung jeglicher Art in Erscheinung tritt.

Die Festlegung von Einfriedigungen in offener Form ermöglicht zum einen den Schutz der Betriebsstätte durch eine Einfriedigung als solche, verhindert jedoch ein gestalterisches „Einmauern“ des Baugrundstücks und damit auch ein herausparzellieren aus dem gesamten Baubereich. Gestalterische Bedeutung hat auch die Regelung, wonach leuchtendes und reflektierendes Außenmaterial nicht zulässig ist. Auch hier soll der Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eine gewisse Grenze gesetzt werden.

4.0 Immissionsschutz / Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Zäunengewann/Hesslach“ hat man sich auch mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit Lärm auf die umgebende Bebauung einwirkt und zu unzumutbaren Lärmimmissionen führt. Zur Bewältigung des Konflikts -Auswirkungen des zukünftig zu erwartenden Gewerbelärms auf die umliegenden Bereiche- wurde ein entsprechendes Gutachten bei der Firma Bender + Stahl, Ludwigsburg in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom September 2000

untersucht die vom Plangebiet abstrahlenden Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Wohnbebauungen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen dabei auf, daß sowohl an der bestehenden als auch geplanten Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen im Zeitbereich „tags“ deutlich Unterschreitungen und im Zeitbereich „nachts“ Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen zu erwarten sind. Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der benachbarten Bebauung ist insoweit eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung des Gewerbegebietes) erforderlich. Diese Lärmkontingentierung zeigt auf, daß zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für verschiedene Teilflächen maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festzulegen sind. Unter Berücksichtigung dieser Lärmkontingentierung sind an der nächstgelegenen, schützenswerten (Wohn)-bebauung rechtlich zulässige maximale Beurteilungspegel zu erwarten.

Diesen gutachterlichen Vorschlägen hat man sich im Bebauungsplanverfahren angeschlossen und entsprechende schalltechnische Festsetzungen normiert. Damit verbunden ist gleichzeitig eine Regelung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften im Sinne von § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO (Gliederung nach Lärmeigenschaften).

Insoweit wurde in der Planung eine Gliederung in drei Teilbereiche vorgenommen, die zum einen die gewerblichen Bauflächen sowie den Mischgebietsbereich umfasst, zum anderen die private Grünfläche mit der dortigen Möglichkeit, Stellplätze auszuweisen.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sind die maximal zulässigen Geräuschemissionen folgendermaßen zu begrenzen:

	tags	nachts
geplante Erweiterungsfläche (MI) :	59 dB (A) m ²	44 dB (A) m ²
bestehende Parkplatzfläche		
Flst.Nr. 644 :	50 dB (A) m ²	35 dB (A) m ²
bestehender Betrieb (GE) :	60 dB (A) m ²	45 dB (A) m ²

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden, so dass unter Berücksichtigung dieser Lärmkontingentierung entsprechend der gutachterlichen Aussage an der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbebauung keine unzulässigen Lärmwerte mehr auftreten.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend die Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Mannheim vom 20.12.2000 aufgegriffen und eine zusätzliche Gewerbegebetsausweisung „GE 2“ vorgenommen, die in die Geräuschimmissionsstruktur eingebunden und durch folgende Vorgaben ergänzt wird:

- a) Lärmemittierende Arbeiten und Anlagen sind im Freien nicht zulässig und in das Innere von Gebäuden zu verlegen.
- b) Lärmemissionen, die auf die Wohnbebauung einwirken können, sind durch entsprechende Gestaltung der Bauteile (Wände, Dächer usw.) so zu vermindern, dass die Immissionswerte in der zu schützender Nachbarschaft eingehalten werden.
- c) Die Emissionen evtl. luftverunreinigender und geruchstragender Stoffe sind so zu beschränken, dass sie in der zu schützenden Nachbarschaft keine Belästigungen oder Störungen hervorrufen können.

Die Regelungen der Ziffer b) und c) gelten im Übrigen für den gesamten GE-Bereich.

Damit ein bauplanungsrechtlicher Nutzungskonflikt im Bereich der ursprünglichen Festplatzfläche überhaupt nicht erst entstehen kann, wird im Hinblick auf die nördlich angrenzende allgemeine Wohngebetsausweisung (WA) dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dadurch eröffnen sich weitere, umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten, gleichzeitig besteht jedoch nicht die Gefahr, dass es zu Differenzen mit der nur durch die „Bürgermeister-Schüßler-Straße“ getrennten Wohnbebauung kommt. Die sich an diese Fläche nordwestlich anschließenden Bereiche sind bauplanungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen, was ihrem tatsächlichen Charakter mit einem Elektro- sowie einem Heizungs-/Sanitärbetrieb auch tatsächlich entspricht. Aus Gründen des Nachbarschutzes und der Rechtssicherheit wird dieser Bereich auch der im Lärmschutzgutachten festgelegten Grenzwertefestsetzung von 59 dB (A) / m² tags und 44 dB (A) /m² nachts unterworfen.

Eingeflossen ist darüber hinaus in den Bebauungsplan der Hinweis, daß neben dem Nachweis der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel bei baulichen und betrieblichen lärmrelevanten Änderungen zusätzlich beim Vorhandensein von Einzellärmquellen der Nachweis durch Schallpegelmessung am Einwirkungsort erbracht werden muss, daß die Immissionssrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Auf Grund des geringen Abstandes zur Nachbarschaft kann es bei am Rande des Planungsgebietes liegenden Einzelschallquellen eine un-

günstige Situation geben, die über den flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht nachweisbar ist.

Im Übrigen hat sich das Gewerbeaufsichtsamt Mannheim in seiner Stellungnahme am 04.10.2000 positiv zu der von der Firma Scheuermann & Heilig, Hainstadt bereits realisierten Betriebserweiterung geäußert und ihr zugestimmt.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

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

5.2 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.

5.3 Stromversorgung

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

5.4 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.

5.5 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorher unbefestigter Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Erhöhte Oberflächenwasserabflüsse (und dadurch Hochwasserspitzen) sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind häufig die Folge. Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur abzumildern, ist es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

Entlang von Grünstreifen und öffentlichen Grünflächen werden -sofern möglich- keine Randsteine verlegt, so daß im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann.

Besonderes Augenmerk hat man im Rahmen der Planung auf eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gelegt. Hintergrund ist der seit einigen Jahren praktizierte Ansatz, unter Beachtung ökologischer Erfordernisse die klassische Entwässerungsphilosophie zu verändern. Dazu gehört auch die Überlegung, das Oberflächenwasser in Form eines oberflächennahen Abflussystems in Gewässer und in das Grundwasser einzuleiten. Dabei ist vorliegend daran gedacht, das anfallende Oberflächenwasser, soweit dies technisch machbar und in einem sinnvoll erscheinenden monetären Rahmen bleibt, über eine, im Bebauungsplan ausgewiesene Retentionsmulde in gedrosselter Form unmittelbar dem „Binziggraben“ zuzuleiten. Zur Vermeidung stoßförmiger Gewässer-belastungen aus der Regenwasserbehandlung wird ergänzend ein Kolkbecken angelegt und mit standortheimischen Gehölzen (vergl. Artenliste 1-4) bepflanzt.

Durch unregelmäßige Linienführung und unterschiedlich ausgebildete Querprofile mit wechselnden Sohlbreiten und Sohlenlängsdifferenzierungen soll ein reich strukturiertes Gewässer entstehen. Ziel ist eine Regenwasserpufferung infolge erhöhter Profilrauhigkeit.

Im Ufer- / Randzonenbereich sind Ufergehölzsäume durch Anpflanzung oder natürliche Sukzession und deren Pflege auszubilden, um gewässer- und auentypische Strukturen zu erhalten.

Nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine wichtige Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Erlaubnis wird selbstverständlich der Umstand sein, dass eventuell vorhandene kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dach-

flächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.

Unabhängig von diesem Lösungsansatz kann selbstverständlich die ökologisch wichtige Frage einer zentralen Beseitigung von Niederschlagswasser auch auf andere Art und Weise gelöst werden. Denkbar wäre hier eine Versickerung über ein Rigolen-System mit einer Anbindung an den „Binziggraben“. Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen/Verkehrsflächen im Gewerbegebiet darf im Übrigen nicht in das Gewässer eingeleitet werden. Nähere Einzelheiten der Niederschlagswasserbeseitigung sind im Übrigen im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens (z.B. Baugenehmigung) festzulegen.

5.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kultur-fähigem biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütt Höhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Das bei der Stadt Buchen vorliegende Altlastenkataster weist für das vorgesehene Baugebiet keine Auffälligkeiten auf und schließt Altlasten aus. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlich und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen oder ähnliches hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.

6. 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 Umweltverträglichkeitsprüfungs-pflicht auslöst. Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes und der vorgesehenen Änderungen liegt es durchaus nahe, eine solche Prüfungs-pflicht zu verneinen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und auf dieser Grundlage dann abschließend entschieden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird oder nicht.

Für die Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) sind die Vorschriften des § 3 c Abs. 1 und des § 3 e Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 UVPG maßgeblich. Nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG ist eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, wenn dies in der Anlage 1 zum UVPG für das jeweilige Vorhaben vorgesehen ist. Hinsichtlich der Vorprüfung wird im Gesetz zwischen einer „allgemeinen Vorprüfung“ (Satz 1) und einer „standortbezogenen Vorprüfung“ (Satz 2) unterschieden. Welche Art der Vorprüfung jeweils vorzunehmen ist, ergibt sich aus Spalte 2 der Anlage 1 zum

UVPG durch die Angabe „A“ (= allgemeine Vorprüfung) bzw. „S“ (= standortbezogene Vorprüfung). Für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG spielt die Kategorie der standortbezogenen Vorprüfung keine Rolle, weil hier stets entweder eine Regel-UVP oder eine allgemeine Vorprüfung vorgeschrieben ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens (bzw. im Bebauungsplanverfahren die Beschlussfassung über den Bebauungsplan) zu berücksichtigen wären. Dabei hat die Prüfung anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen.

Aufgrund des summarischen Charakters der Vorprüfung („überschlägige Prüfung“) sind im Rahmen der Vorprüfung vom Grundsatz her keine ins einzelne gehende Untersuchungen und Gutachten erforderlich. Es wird zumeist eine aufgrund tatsächlicher Anhaltspunkte und/oder der Anwendung von Erfahrungswerten basierende „Einschätzung“ der Gemeinde als ausreichend erachtet.

Im vorliegenden Fall sind in der vorliegenden Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zäunengewann/Hesslach“ umfangreiche Ausführungen zu Fragen der Eingriffsregelung im Sinne des Naturschutzes, zu Bodenschutzbestimmungen sowie umweltbezogene Aussagen zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz enthalten. In Bezug auf mögliche Lärmimmissionen liegt sogar ein entsprechendes schallschutztechnisches Gutachten vor, das umfassend und detailliert diese Fragestellung erörtert und einer abschließenden Lösung zuführt. Auf der Grundlage all dieser Einschätzungen wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht für erforderlich erachtet, nachdem unter Berücksichtigung der zu beachtenden Kriterien mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes zu berücksichtigen wären, nicht zu rechnen ist.

7. 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 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.

Die Überlegungen zu Natur und Landschaft zielen dabei grundsätzlich auf folgende Ziele ab:

- Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für die Baugrundstücke und für den sonstigen Geltungsbereich
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den bebaubaren Grundstücken und sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Gestaltungsvorschläge zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung und zur Schaffung eines positiv empfundenen Lebens- und Arbeitsumfeldes für den Menschen.

Die nachfolgende Übersicht stellt eine Reihe möglicher Auswirkungen dar, die von der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft ausgehen kann und teilweise auch ausgeht. Die Erfassung der jeweils bedeutsamen Faktoren und der damit verbundenen Problematik wurde in die Bewertung mit einbezogen.

1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	
1.1 Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Auf- und Abtrag von Boden - Versiegelung - Verlagerung von Boden und Bodenbestandteilen, Erosion - Entwässerung - Verdichtung - stoffliche Einträge
1.2 Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses - Verminderung / Beseitigung der Deckschichten über dem Grundwasser - Entnahme von Oberflächen- und Grundwasser - Ausbau, Verlegung, Verdolung von Oberflächengewässern - Verlust von Retentionsflächen, Beschleunigung des Oberflächenabflusses

1.3 Klima /Luft	- Störung des Luftaustausches, Verursachung von Barrierefekten durch Bebauung
	- Versiegelung und Bebauung von Boden, Veränderung der Verdunstungsrate
	- stoffliche Einträge, Emission von Gasen, Stäuben, Abwäremenge
1.4 Pflanzen und Tiere	- Veränderung der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft) - Veränderung der biotischen Faktoren z.B. <ul style="list-style-type: none">• Beseitigung / Veränderung vorhandener Vegetation• Störung der Biotopvernetzung• Zerschneidung von Lebensräumen
2. Landschaftsbild (landschaftsbezogene Erholung)	- Beseitigung der vorhandenen Vegetation - Veränderung der Oberflächengestalt - Errichtung von Gebäuden, Erschließungs- und Nebenanlagen, Bautätigkeit - Verlärmmung, Emissionen

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 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 fortsetzt 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 „Zäunengewann/ Hesslach“. Vor diesem Hintergrund ist ein Ausgleich nur in soweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Erfasst wird damit auch neben der Überplanung von „§ 34 BauGB“ Situationen auch die Änderung eines Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des im Jahr 1987 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Zäunengewann/Hesslach“ und insbesondere der aus dem Jahr 1990 stammenden 1. Änderung sind durch die jetzt vorgesehene Planung u.a. folgende naturschutzrechtliche Bereiche/Belange vor allem beeinflusst:

- Pflanzriegel entlang des „Binziggrabens“ in einer Mindestbreite von 5 m.

- b) Das Grundstück Flst.Nr. 638 entfällt als ökologische Ausgleichsfläche und wird stattdessen als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.
- c) Die im nordöstlichen Bereich ausgewiesene Spielplatzfläche (Teilbereich von Grundstück Flst.Nr. 4638, Gemarkung Hainstadt) entfällt. Dieser Bereich wird als Mischgebietsfläche ausgewiesen.
- d) Baugrenzenerweiterung im östlichen Bereich entlang der „Talstraße“.

Nicht von der Hand zu weisen ist im vorliegenden Fall der Umstand, dass sehr viele grünordnerische Überlegungen aus dem Grünordnungsplan des Jahres 1990 bereits in die Tat umgesetzt und realisiert wurden. Die jetzige Änderung des Bebauungsplanes trägt diesem Umstand insoweit Rechnung, als dass durch entsprechende zeichnerische bzw. schriftliche Festsetzungen dieser ökologisch wertvolle Zustand auch bauplanungsrechtlich festgeschrieben wird.

Vor diesem Hintergrund nunmehr neu erarbeitete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Ergänzt werden diese Regelungen durch Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken selbst. Hinzu kommen noch Maßnahmen zur Kompensation im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die sich insbesondere im naturschutz-rechtlich sensiblen Bereich entlang des „Binziggrabens“ wiederfinden. Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen runden das Gesamtbild innerhalb des Änderungsbereiches ab.

Folgende Maßnahmen bedürfen dabei einer besonderen Erwähnung:

1. Fläche im Bereich „Hangstraße / Bergstraße“

Der Bereich bleibt als Auewiese erhalten. Die planungsrechtlich ausgewiesenen Stellplätze entfallen und der freiwerdende Bereich wird in den Wiesenbereich eingegliedert. Die entlang des „Binziggrabens“ vorhandene Bepflanzung wird durch standortheimische Gehölze ergänzt.

2. Fläche „Bürgermeister-Schüssler-Straße / Talstraße“

Die Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen. Sie ist als zweischürige Wiese anzulegen.

Zur Vermeidung stoßförmiger Gewässerbelastungen aus der Regenwasserbehandlung ist ein Kolkbecken anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen (vergl. Artenliste 1-4) zu bepflanzen. Die vorgesehene Fläche des Beckens muß mindestens 100 m² betragen.

3. Fläche „Zäunenweg / Bürgermeister-Schüssler-Straße“

Erhalt der bestehenden Hecken und Bäume. Zusätzlich sind entlang der Grundstücksgrenzen Heckenstreifen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (Artenliste 1-4).

4. Fläche entlang der „Talstraße“ / Spielplatzfläche

Am östlichen Rand ist ein Heckenstreifen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (Artenliste 1-4).

Je 150 m² Grundfläche ist ergänzend ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenliste 1-4).

5. Fläche „Talstraße“ / private Parkfläche

Der bereits vorhandene Wall ist zu erhalten, die vorhandene Vegetation ist durch das ergänzende Einbringen artenreicher, standortheimischer

Gehölze entsprechend der Artenliste 1-4 ökologisch aufzuwerten.

6. „Binziggraben“

Der vorhandene „Binziggraben“ ist in seiner gesamten Länge („Buchener Straße/Bürgermeister-Schüssler-Straße“) zu erhalten.

Durch unregelmäßige Linienführung und unterschiedlich ausgebildete Querprofile mit wechselnden Sohlbreiten und Sohlenlängsdifferenzierungen soll ein reich strukturiertes Gewässer entstehen. Ziel ist eine Regenwasserpufferung infolge erhöhter Profilrauhigkeit.

Im Ufer- / Randzonenbereich sind Ufergehölzsäume durch Anpflanzung oder natürliche Sukzession und deren Pflege auszubilden, um gewässer- und auentypische Strukturen zu erhalten.

7. Westliche Grenze

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des gewerblichen Bereichs sind mindestens 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Ist der Geländestreifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze schmäler als 5 m, ist die Breite der Pflanzriegel entsprechend zu reduzieren. Verwendung finden dürfen nur Pflanzen aus der Artenliste 1-4.

8. Fläche östlich der Gewerbegebietsfläche

Anlegen einer mindestens 250 m² großen Retentionsmulde mit einer ergänzenden Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Artenliste 1-4).

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 vorgenommenen 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 das Ziel, gewerbliche und industrielle Bauflächen ansiedlungswilligen Firmen in vertretbarem Umfang und Preisen zur Verfügung zu stellen nicht aus den Augen verloren gehen darf.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen bestehen insbesondere naturschutzrechtliche Aufwertungen, die sich vor allem in der Erhöhung ökologischen Wertigkeiten der Grünflächen niederschlagen. Der aufgestellte Maßnahmenkatalog soll im Übrigen im Zuge der 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 Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen der Vorrang eingeräumt. Hier fällt die abwägende Entscheidung auch zu Gunsten des Ziels „Kommunale Wirtschaftsförderung“ und damit einer positiven Beeinflussung des Arbeitsmarktes unter schwierigen Arbeitssituationen aus, was insbesondere auch im Bereich Buchen von allergrößter Bedeutung ist.

8. Daten zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Zäunengewann/Hesslach“

	ca.
Gesamtfläche des Änderungsbereich	66.200,00 m ²
Gewerbebaufläche:	45.805,00 m ²
Private Grünfläche:	11.568,00 m ²
Öffentliche Grünfläche: (Spielplatz)	2.326,00 m ²
Verkehrsfläche:	4.842,00 m ²
Private Verkehrsfläche:	256,00 m ²

Buchen, 8. April 2005


Dr. Hauck
Beigeordneter




Müller
Stadtoberamtsrat