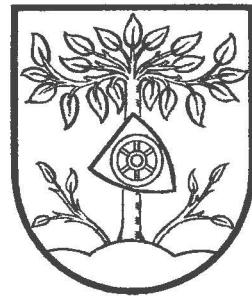


Stadt Buchen (Odenwald)

Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan

„la - Bödigheimer Straße“, Gemarkung Buchen

4. Änderung einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Anlage 3

1. Allgemeines

Im November 1990 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan "la - Bödigheimer Straße" rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die Planung sah neben einer Standortsicherung der Schulen und schulischen Einrichtungen einen städtebaulichen Übergang von der Kernstadt zu Neubaugebieten vor.

Im November 1996 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig, die sich insbesondere mit der Schaffung neuer Baugebiete auseinandersetzte.

Die zweite Änderung dieses Bebauungsplans wurde im März 1997 rechtskräftig und diente vor allem dem Ziel einer Standortsicherung von Schulen und schulischen Einrichtungen (z.B. "Alois-Wißmann-Schule", Fachschule für Sozialpädagogik) bzw. die Konzentration solcher Einrichtungen auf bestimmte Stadtgebiete. Außerdem sollte auf vorhandenen Flächen eine Bebauung mit schulischen Einrichtungen ermöglicht und die vorhandene Nachfrage nach dementsprechenden Bauflächen befriedigt werden.

Die dritte, im Dezember 2002 rechtskräftig gewordene Änderung diente zur Ausweisung von Mischgebiete flächen im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 9015/2, sowie 11785

u.a. damit der tatsächliche und bauliche Zustand in diesem Bereich auch bauplanungsrechtlich abgesichert wurde.

Die jetzt vorgesehene vierte Änderung befasst sich mit der im süd-westlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie der etwas weiter nördlich gelegenen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Johannes-Anstalten".

Ausgangspunkt für die jetzigen planungsrechtlichen Überlegungen ist die räumliche Unterbringungssituation der Polizei in Buchen, die bereits seit geraumer Zeit durch schwerwiegende Mängel gekennzeichnet ist.

Diese Mängel resultieren zum einen aus den baulichen Gegebenheiten (z. B. Lage einzelner Räumlichkeiten), zum anderen aus den unzureichenden sanitären Anlagen (z. B. gestiegene Anforderungen in Folge der Zuweisung von weiblichen Beamten), aber auch aus dem allgemein schlechten Zustand der Gebäude, der insbesondere für die Bediensteten in der Kriminalaußenstelle teilweise schlicht unzumutbar ist.

Als Ergebnis vieler Gespräche hat sich bereits im Jahr 2002 herauskristallisiert, dass schon aufgrund der logistischen Gegebenheiten insbesondere ein Neubau auf einer Teilfläche des derzeitigen Ausweichsportplatzes (Grundstück Flst. Nr. 11798, Gemarkung Buchen) im Bereich „Bödigheimer Straße/Schafstallweg“ das Anforderungsprofil in geradezu idealer Weise abdecken würde. Die verbleibende Restfläche soll einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat hat dieser Lösung und der dafür erforderlichen Inanspruchnahme einer Teilfläche des genannten Grundstücks bereits ausdrücklich zugestimmt und insbesondere auch den bauplanungsrechtlichen Grundsatzbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans "Ia-Bödigheimer Straße" am 3. Februar 2003 gefasst.

Parallel hierzu sind bereits seit einiger Zeit mit den Johannes-Anstalten Mosbach Gespräche im Gange, die sich auf die Schaffung weiterer Arbeitskapazitäten in den Buchener Werkstätten für Behinderte (WfB) beziehen. Die dabei geplante Anbaumaßnahme bedingt auch verschiedene Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Ia-Bödigheimer Straße". Betroffen sind unter anderem die festgelegten Baugrenzen, die Dachneigungen, sowie die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m. Diese Abweichungen sind zwar aus städtebaulicher Hinsicht von geringer Bedeutung, jedoch erscheint es trotzdem sinnvoll, im Zusammenhang mit der ohnehin erfolgenden Änderung des Bebauungsplans auch diese planungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls einer Änderung zu unterziehen, um städtebauliche Transparenz und Rechtssicherheit für den geplanten Bereich zu gewährleisten. Einen entsprechenden Ergänzungsbeschluss hat der Gemeinderat am 30. Juni 2003 gefasst.

1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im süd-westlichen Bereich des Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von ca. 30.031 m². Begrenzt wird er im Süden durch den "Schafstallweg", im Westen durch die "Bödigheimer Str.", im Osten durch die "Karl-Tschamber-Str." und im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 1010 und 1023, Gemarkung Buchen.

1.3 Umfang der Änderung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Ia-Bödigheimer Straße" wird nur in einem Teilbereich geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1).

Besonders betroffen sind dabei die Grundstücke Flst. Nr. 11798 und 11801, Gemarkung Buchen.

Zum heutigen Zeitpunkt ist Grundstück Flst. Nr. 11789 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem oben genannten Neubau eines Polizeireviers soll dabei eine Teilfläche des genannten Grundstückes als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Polizei" ausgewiesen werden. Die verbleibende Restfläche soll einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden.

Das Grundstück Flst. Nr. 11801, Gemarkung Buchen bleibt als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Johannes-Anstalten" ausgewiesen und wird partiell mit neuen Festsetzungen überzogen.

Der bereits vorhandene Fuß- und Radweg im Norden des Grundstückes Flst. Nr. 11789 wird in die Änderungsplanung mit einbezogen.

In Bezug auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen ergibt sich hier eine Änderung. Der von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Bereich ist teilweise als öffentliche Grünfläche für einen Sportplatz ausgewiesen. Insoweit ist parallel dazu auch eine Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend erforderlich, dass die öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ zum einen als Sonderbaufläche für die Errichtung des Polizeireviers, sowie der verbleibende Bereich zum anderen als gemischte Baufläche ausgewiesen wird.

Bezüglich der Flächennutzungsplanung wurde bereits ein Änderungsverfahren von der Stadt Buchen eingeleitet. Dieser Planungsschritt soll im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, für die bereits vor einiger Zeit ein entsprechender Grundsatzbeschluss im Zusammenhang mit den Bereichen „Innerer Hofacker“, „Hofacker II“, und „Hammelsbusch“, Gemarkung Bödigheim gefasst wurde. Ein entsprechender ergänzender Grundsatzbeschluss wurde vom Gemeinderat der Stadt Buchen am 06. Juni 2005 gefasst.

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-UVPG“)

oder

b) aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) UVP-pflichtig sein können.

Berechnung bezüglich UVP - Pflicht:

Sondergebiet Johannes-Anstalten	13.527 m ²	$\times 0,6 (\text{GRZ} + 50\%) = 8.116 \text{ m}^2$
Sondergebiet Polizei	7.504 m ²	$\times 0,8 (\text{GRZ} + \text{max.}) = 6.003 \text{ m}^2$
Mischgebiet	5.300 m ²	$\times 0,8 (\text{GRZ} + \text{max.}) = 4.240 \text{ m}^2$
Grünfläche	3.131 m ²	
Fußweg	355 m ²	355 m ²
Gehweg (Schafstallweg)	214 m ²	214 m ²
	30.031 m ²	
Gesamtfläche Änderungsbereich	rd. 30.020 m ²	<u>18.928 m²</u>

Max. zulässige Grundfläche
für bauliche Anlagen nach
§ 19 Abs.2 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt demnach unter 20.000 m²; 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 3. Februar 2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ia – Bödigheimer Straße" 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. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der südwestliche Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 11798, Gemarkung Buchen als Sondergebiet nach § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung "Polizei" ausgewiesen.

Die verbleibende Restfläche wird als Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden integriert.

Einzelhandelsbetriebe werden in diesem Bereich nach § 1 Abs. 5,8 BauNVO für unzulässig erklärt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 allgemein zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 werden nach § 1 Abs.5 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf Grundstück Flst. Nr. 11801, Gemarkung Buchen wird die Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Johannes-Anstalten" weiterhin beibehalten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Bebauungsplanänderung einher geht insbesondere im Bereich des Sondergebietes „Johannes - Anstalten“ auch eine Verschiebung der Baugrenzen. Diese nutzt den derzeit vorhandenen Freiraum und eröffnet weitergehende Bebauungsmöglichkeiten. Die maximal zulässige Baulänge beträgt 110 m.

Im Bereich des Sondergebietes „Polizei“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei festgesetzt. Die Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl wird aus 0,6 bzw. 1,2 festgelegt. Damit wird die vorhandene städtebauliche Konzeption des Sondergebietes „Johannes-Anstalten“ aufgenommen und weitergeführt. Lediglich die Gebäudelänge wird im Vergleich zu dem Bereich „Johannes-Anstalten“ auf 50 m reduziert.

Im Bereich des Mischgebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgelegt. Die Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen von 0,6 und 1,2 werden ebenfalls übernommen. Hierdurch wird die tatsächliche und bauliche Situation im Bereich der "Karl-Tschauder-Straße" und dem "Schafstallweg" wiederum städtebaulich in die Änderungsplanung integriert.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vor allem durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind im Bereich des Sondergebietes "Johannes-Anstalten" so konzipiert, dass bestehende Gebäude eingeschlossen und daneben noch Erweiterungen möglich sind. Hier sieht die Plankonzeption 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 Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 11798 werden die Baugrenzen ebenfalls so konzipiert, dass sie im Bereich der Sondergebietsfläche der geplanten Bebauung mit einem Polizeirevier und im Bereich der Mischgebietsfläche einer gebietsverträglichen Bebauung zugeführt werden können.

3. 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 auf mind. 0° - max. 30°, je nach Einzeichnung in der Nutzungsschablone, geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der Bebauung im übrigen Bebauungsplangebiet.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsflächen

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

Für das Sondergebiet "Polizei" wird sowohl vom "Schafstallweg" als auch von der "Bödigheimer Straße" je eine Ein- bzw. Ausfahrt vorgesehen. Diese beiden Zufahrten sind vor allem im Hinblick auf die Nutzung der Fläche als Standort für ein Polizeirevier, bei dem vor allem eine schnelle Zu- bzw. Abfahrt mit den Einsatzfahrzeugen gewährleistet sein muss, dringend erforderlich.

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.

Die Wasserversorgung ist ebenfalls 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.

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 betroffenen Integritätsinteressen nachzugehen. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffssfolgen 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.

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 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 forschreibt 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 "la – Bödigheimer Straße". 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 Schutzwerts Boden durch weitere Überbauung und Versiegelung mit sich bringen. Entsprechendes gilt für das Schutzwert Wasser, da eine weitere Minderung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist. Hier entsteht ein deutlicher Ausgleichsbedarf.

Berechnung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Sondergebiet Johannes-Anstalten

Baufenster alt rd. 4.000 m²

Baufenster neu rd. 8.000 m²

Zusätzlich rd. 4.000 m² x 0,6 (GRZ+50%) 2.400m²

Sondergebiet der Polizei 7.504 m² x 0,8 (GRZ + max.) 6.003 m²

Mischgebiet 5.300 m² x 0,8(GRZ + max.) 4.240 m²

Eingriffsrelevante Fläche: 12.643 m²

Aufgrund den vorhandenen, rechtlich bisher zulässigen Vorbelastungen lässt sich statt dem üblichen Kompensationsfaktors für Gebäude, Platzanlagen und Verkehrsflächen im Außenbereich von 0,3 ein Faktor von 0,2 rechtfertigen. Dadurch kann für die Änderungsplanung ein Kompensationsbedarf von ca. 2.500 m² abgeleitet werden..

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. Pflanzung einer naturnahen Hecke beidseitig entlang des vorhandenen Fußweges in einer Länge von ca. 135 m und einer Breite von ca. 2,5 m bzw. 3 m.
Pflanzung einer naturnahen Hecke am westlichen Rand des Grundstückes Flst. 11801, Gemarkung Buchen entlang der "Bödigheimer - Straße" in einer Länge von 110 m und einer Breite von 3,5 m.
2. Pflanzung von 45 zusätzlichen Einzelbäumen im Änderungsbereich entsprechend der Pflanzliste (Anlage 6).

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

3. Realisierung einzelner Strauchgruppen mit insgesamt mindestens 250 m² Grundfläche (mindestens 100 Sträucher) oder ersatzweise je 30 m² Strauchgruppe 1 Baum im Änderungsbereich entsprechend der Pflanzlist (Anlage 6).
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.

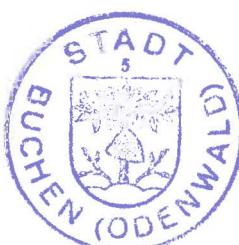
Die Regelung des § 1a Abs.2 BauGB verweist bei Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, für die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege auf das bauleitplanerische Abwägungsgebot in § 1 BauGB. Damit bringt der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bau- leitplanung 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.

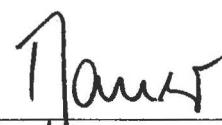
Die gefundenen Lösungen und damit unmittelbar einhergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen stellen vor diesem Hintergrund sicherlich einen akzeptablen naturschutzrechtlichen Ansatz dar und berücksichtigen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander und führen zu einem gerechten 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 ökologischen Wertigkeiten der Grünflächen niederschlagen. Der aufgestellte Maßnahmenkatalog soll im Übrigen im Zuge einer Bebauung sowie Inanspruchnahme der betroffenen Flächen umgesetzt und realisiert werden.

Buchen, 10. Februar 2006


Dr. Hauck,
Beigeordneter




Jörg Bauer,
Stadtinspektor