

# Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



## **Bebauungsplan „Kalkäcker/Mühläcker“, Stadtteil Hettigenbeuern 1. Änderung bzw. Ergänzung einschl. örtlicher Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan**

### **Anlage 3**

#### **Begründung**

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

###### **1.1. Allgemeines**

Im Dezember 1986 wurde der Bebauungsplan „Kalkäcker/Mühläcker“ im Stadtteil Hettigenbeuern rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen.

Im Mai 2002 wurde an die Stadt Buchen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf Grundstück Flst.Nr. 181, Gemarkung Hettigenbeuern herangetragen. Die entsprechende Bauvoranfrage wurde sowohl im Ortschaftsrat von Hettigenbeuern als auch im Gemeinderat (Beschluss vom 22. Juli 2002) mit großer Einmütigkeit befürwortet.

Damit auch in forstrechtlicher Hinsicht eine bauplanungsrechtliche Unbedenklichkeit erreicht wird, hat sich die Stadt Buchen auf der Grundlage der im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage vorliegenden fachtechnischen Stellungnahmen zu einer Änderung des Bebauungsplanes „Kalkäcker/ Mühläcker“, Gemarkung Hettigenbeuern entschlossen. Die Änderung würde sich so gestalten, dass das unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzende Grundstück Flst.Nr. 181 als Baufläche ausgewiesen und aus dem Waldverband herausgetrennt wird. Die unmittelbar daneben liegende Fläche Flst.Nr. 180 erfährt eine Ausweisung als private Grünfläche, was auch ihrer derzeitigen Nutzung entspricht.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich grenzt, wie bereits näher ausgeführt, unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalkäcker/Mühläcker“, Gemarkung Hettigenbeuern und umfasst eine Fläche von ca. 940 m<sup>2</sup>. Er wird im Norden und Westen durch Wald bzw. sonstige Freiflächen, im Osten durch private Grünflächen als Bestandteil zu einer Wohnbaufläche sowie im Süden durch eine vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

## 1.3 Änderung/Erweiterung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Kalkäcker/Mühläcker“, Gemarkung Hettigenbeuern, genehmigt am 05. Dezember 1986, wird nur in einem Teilbereich geändert bzw. erweitert. Der räumliche Umfang ist aus dem beiliegenden Änderungs-/Erweiterungsplan (Anlage 2) zu entnehmen. Dieser Bereich wird mit neuen Festsetzungen überzogen, lässt sich jedoch bauplanungsrechtlich in den vorhandenen Bestand problemlos integrieren und stellt eine Abrundung des gesamten Baugebietes in westliche Richtung dar.

## 2.0 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt nach dem am 02. Dezember 1993 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Oberste Landesplanungsbehörde genehmigten und somit rechtsverbindlichen Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft.

Im Rahmen vorbereitender Gespräche zu dieser Bebauungsplanänderung ist jedoch seitens der Staatlichen Forstbehörden bereits eine Zustimmung zu der Planung und damit gleichzeitig auch verbunden ein Überwinden dieses planungsrechtlichen Hindernisses in Aussicht gestellt worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Buchen weist die betroffene Fläche dem Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch zu. Insoweit stellt sich zunächst die Frage, inwieweit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch Rechnung getragen wird.

Dies geschieht analog über die Regelung des § 8 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, die von dem Gebot, einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, eine Ausnahme zulässt.

Ein Flächennutzungsplan ist dabei unter anderem dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Auf der Grundlage einer flächenbezogenen Betrachtungsweise liegt dieser Ausnahmefall dann vor, wenn der Bebauungsplan bzw. die Änderung nur eine verhältnismäßig kleine Teilfläche des gesamten Gemeindegebietes betrifft und mit seinen Festsetzungen die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet nicht berührt.

Dies kann vorliegend uneingeschränkt bejaht werden, nachdem sich der Änderungsumfang nur auf einen Bereich von ca. 940 m<sup>2</sup> bezieht und auch in diesem Bereich wiederum nur eine Fläche von ca. 520 m<sup>2</sup> zur eigentlichen Bebauung herangezogen werden soll. Die Restfläche bleibt in ihrem derzeitigen Bestand erhalten und weist weiterhin eine Nutzung entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplanbereich als private Grünfläche auf. Unabhängig hiervon wird die Stadt Buchen im Rahmen einer weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes diese planungsrechtliche Situation verständlicherweise aufnehmen und einer entsprechenden bauplanungsrechtlichen Darstellung zuführen.

Die betroffene Fläche liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ außerhalb der Erschließungszone. Durch die 7. Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 31.07.2000 ist diesbezüglich jedoch eine entsprechende Änderung eingetreten, wonach Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes automatisch zur Erschließungszone werden. Insoweit erübrigt sich eine Befreiung von den Festsetzungen der Naturparkverordnung.

### **3.0 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Konzeption eines reinen Wohngebietes (WR) häufig Problem mit sich bringt und insbesondere auch einer gewissen „Durchmischung“ der Baugebiete, die immer häufiger gefordert wird, entgegen steht. Aus diesem Grund wird die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und damit in den vorhandenen Bestand integriert. Von den allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung werden jedoch nur die Nummern 1 und 2 Bestandteil des Bebauungsplanes und damit allgemein zulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung werden nur die Nummern 1, 2 und 3 Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung). Auch hier erfolgt eine Anpassung an das bestehende Baugebiet und eine Rücksichtnahme auf den bereits vorhandenen Bestand bzw. die vorhandenen planungsrechtlichen Ausweisungen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt, wobei über die Festsetzung entsprechender Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf das natürliche Gelände bergseits, ein Integrieren der Bebauung in die Umgebung und den bereits vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt werden soll. Dies gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen, die den aufgelockerten, bereits vorhandenen Bebauungszustand aufnehmen und hier planrechtlich für die Erweiterungsfläche festschreiben. Damit ist ein Einpassen in die Gebietsstruktur gewährleistet.

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

Die überwiegend vorhandene Bebauung des Umgebungsbereiches mit Einzel- und in wenigen Fällen auch Doppelhäusern lässt aus städtebaulicher Sicht nur den Schluss zu, im Baugebiet die offene Bauweise zuzulassen.

Die Baugrenzen nehmen diese Situation auf, lassen jedoch auch gewisse eigenständige Erweiterungen zu. Aber auch sie sind darauf ausgerichtet, die lockere Bebauung auf den Baugrundstücken zu erhalten und einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken. Dies gilt auch für die Festlegung hinsichtlich der Garagen und überdachten Stellplätze. Insbesondere die topographischen Gegebenheiten werden hier jedoch durchaus einige gewisse Realisierungsprobleme tatsächlicher Art aufwerfen, zumindest planungsrechtlich soll jedoch eine gewisse Freiheit für den Bauherren bestehen. Die Gebäude selbst sind nur senkrecht oder parallel zu der Baugrenze zulässig – auch hier ein erneutes Aufgreifen der vorhandenen Struktur.

## 4.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

Die Regelung des § 74 Landesbauordnung sieht vor, dass u.a. zur Durchführung baugestalterischer Absichten die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen können über z.B. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan beschlossen, richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften. Dies gilt für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung entsprechend (§ 74 Abs. 7 Landesbauordnung).

Nach der Neufassung der Landesbauordnung 1996 werden die örtlichen Bauvorschriften jedoch nicht mehr als „Festsetzungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen oder Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 36 Baugesetzbuch anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 25° bzw. max. 45° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der angrenzenden Wohngebäude. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaft in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch verhindert, dass sämtliche mögliche Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen.

Im Hinblick auf die Lage des Baugrundstücks mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Waldbestand sind auch Anforderungen an das Dachdeckungs-material mit eingebunden. Dies gilt auch für Vorgaben bezüglich der Gebäudegestaltung sowie erforderliche Anpflanzungen der Freiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

## **5.0 Naturschutz – umweltschützende und forstrechtliche Belange**

Die geplante Änderung erstreckt sich auf einen Bereich, der unmittelbar an einen rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzt. Dabei wird eine Teilfläche (Grundstück Flst.Nr. 180, Gemarkung Hettigenbeuern) entsprechend dem sich östlich anschließenden Grundstücksbereich als private Grünfläche ausgewiesen. Sie entspricht damit auch ihrem derzeitigen tatsächlichen Zustand und ihrer konkreten Nutzung. Insoweit sind für diesen Bereich Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, nicht gegeben.

Das zweite, unmittelbar von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück Flst.Nr. 181, Gemarkung Hettigenbeuern ist nach der vorliegenden Waldfunktionenkartierung als Waldfläche definiert. In Waldflächen geht das Landeswaldgesetz dem Naturschutzrecht als *lex specialis* vor. Umwandlungsbedingte Eingriffe in die allgemeinen und besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind gemäß § 9 Abs. 3 Landeswaldgesetz forstrechtlich auszugleichen. Erst für Eingriffe, die über die engeren forstrechtlichen Bestimmungen hinausgehen, greifen die naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbestimmungen.

Im vorliegenden Fall ist der bauplanungsrechtliche Eingriff auf eine Minimalfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> reduziert. Dieser Bereich kann unmittelbar für die Errichtung eines Gebäudes in Anspruch genommen werden. Vor Ort weist darüber hinaus gerade der durch Baugrenzen definierte Bereich nur einen sehr deutlich reduzierten Bewuchs an Bäumen auf, so dass sich bereits schon dahingehend ein Eingriff durch ein Gebäude nur marginal auf die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes auswirkt. Dieser geringfügige Eingriff könnte jedoch ggf. noch durch die durch die Staatliche Forstverwaltung festzulegenden Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind die Höhenbegrenzungen für ein Gebäude auf ein äußerst niedriges Maß reduziert worden, so dass auch unter landschaftlichen Gesichtspunkten keine größeren Probleme zu erwarten sind. Die Bebauungsplanänderung führt somit auch nicht zu einem Eingriff, der über diese forstrechtlichen Bestimmungen

hinausgeht und löst keine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelungen weitergehender Art aus.

Der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Grundstücksbereich Flst.Nr. 182, Gemarkung Hettigenbeuern setzt sich zusammen aus mittelhohen Eichen, die auf diesem tiefgründigen Standort recht stabil sind. Insoweit hat das Staatliche Forstamt Buchen auch keine Bedenken hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes und dies in einer entsprechenden Stellungnahme vom 18.06.2002 auch bereits konkret definiert. Nördlich grenzt an das Grundstück Flst.Nr. 181, Gemarkung Hettigenbeuern die Fläche Flst.Nr. 183, Gemarkung Hettigenbeuern, die ebenso wie Grundstück Flst.Nr. 180 und 1166/1 keinen Waldbestand aufweist.

Vor diesem Hintergrund bestehen sowohl aus naturschutz- als auch forstrechtlicher Hinsicht keine weitergehenden Bedenken gegen die Planung.


## 6.0 Erschließung

Auf Grund der Lage des Baugrundstücks ist eine Erschließung mit erheblichen Problemen behaftet. Verkehrsmäßig erfolgt eine Zufahrt/Zugang über das unmittelbar angrenzende Grundstück Flst.Nr. 1167, dessen Eigentümer im Rahmen der Bauvoranfrage bereits eine Baulast im Sinne von § 71 Landesbauordnung übernommen hat. Wasser- und abwassertechnisch erfolgt ebenfalls eine Anbindung über diese Baufläche, wobei im übrigen Identität bei den Eigentumsverhältnissen der Grundstücke Flst.Nr. 181 und 1167 besteht. Insoweit kann auch von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Buchen, den 25.07.2003

  
.....  
Dr. Hauck  
Beigeordneter



  
.....  
Müller  
Stadtamtsrat