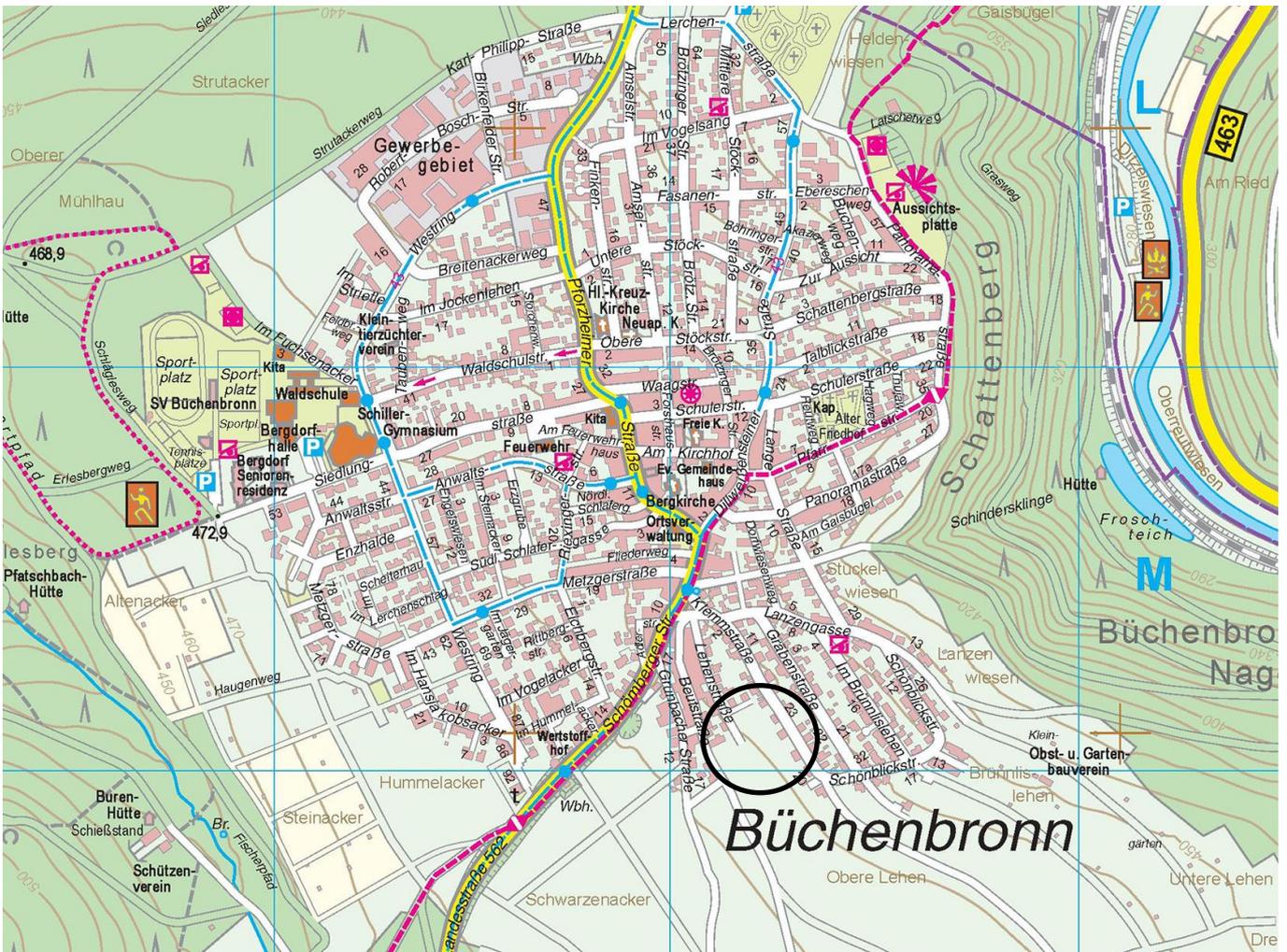


# Bebauungsplan „Obere Lehen“, Büchenbronn Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>2</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>B. Anlass und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>4</b>
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	4
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	4
3. Bestehende Planungen	4
4. Rechtliche Bindungen	4
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	4
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>5</b>
1. Städtebauliches Konzept	5
2. Erschließung	7
2.1. Verkehr	7
2.2. Parkierung	7
2.3. Entwässerung	8
2.4. Müllentsorgung	8
2.5. Sonstige Versorgung	8
3. Grün- und Freiraumkonzept	8
4. Ausgleichskonzept	8
5. Artenschutz	9
6. Immissionsschutz	11
7. Altlasten	11
<b>G. Auswirkungen und Folgen der Planung</b>	<b>11</b>
1. Kosten	11
2. Flächenbilanz	11
3. Ergänzende Verfahren	12
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>12</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1. Art der baulichen Nutzung	12
1.2. Maß der baulichen Nutzung	12
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
1.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	13
1.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung	14
1.7. Pflanzgebote	14
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	14
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
2.2. Stellplätze	14
2.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	14
2.4. Einfriedungen	15
2.5. Werbeanlagen	15
<b>Teil II. Umweltbericht</b>	<b>15</b>

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Büchenbronn, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,88 ha. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Grunbacher Straße bzw. den sich anschließenden Wirtschaftsweg, im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen insbesondere im mittleren Preissegment sollen am südlichen Rand des Stadtteils Büchenbronn neue Wohnbauflächen als Arrondierung des Ortsrandes entstehen. Die verbleibenden freien Restgrundstücke im Umfeld des Vorhabens befinden sich in Privateigentum, so dass eine zeitliche Perspektive für die Nutzung der bestehenden Flächenreserven nicht absehbar ist. Im Rahmen des Bebauungsplans soll ein Baugebiet mit ca. 40 - 50 Grundstücken entstehen. Die Bebauung soll in Anlehnung an die angrenzende, bestehende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz aufgestellt.

Die Nachfrage und der Bedarf an Bauland sind sehr groß, trotzdem gibt es in Büchenbronn ca. 140 ungenutzte private Bauplätze. Um dies im zukünftigen Baugebiet möglichst zu vermeiden ist angestrebt, die zeitnahe Bebauung in der anschließenden gesetzlichen Baulandumlegung sicher zu stellen. Hierbei soll nach § 176 BauGB ein Baugebot erlassen werden. Dieses Baugebot trägt zugleich dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zukünftig möglichst gering zu halten, da die Bedarfe nicht durch weitere Entwicklungen nach außen gedeckt werden müssen.

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlung Planung“ ausgewiesen. Der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als „Mindestflur Landwirtschaft“ und als „regionaler Grünzug“ dargestellt. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich Flora-Fauna-Habitat- Flächen und ein Landschaftsschutzgebiet nach § 22 NatSchG.

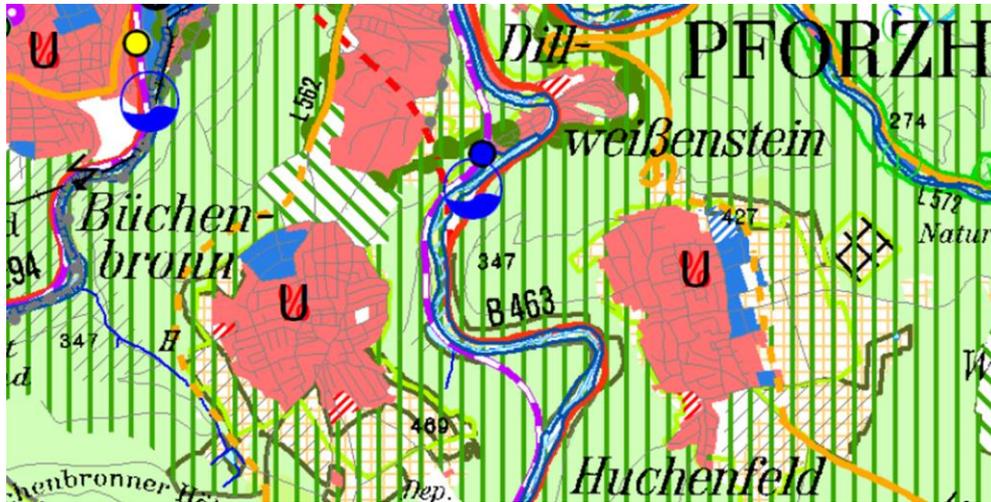


Abb. 1 Ausschnitt Regionalplan

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

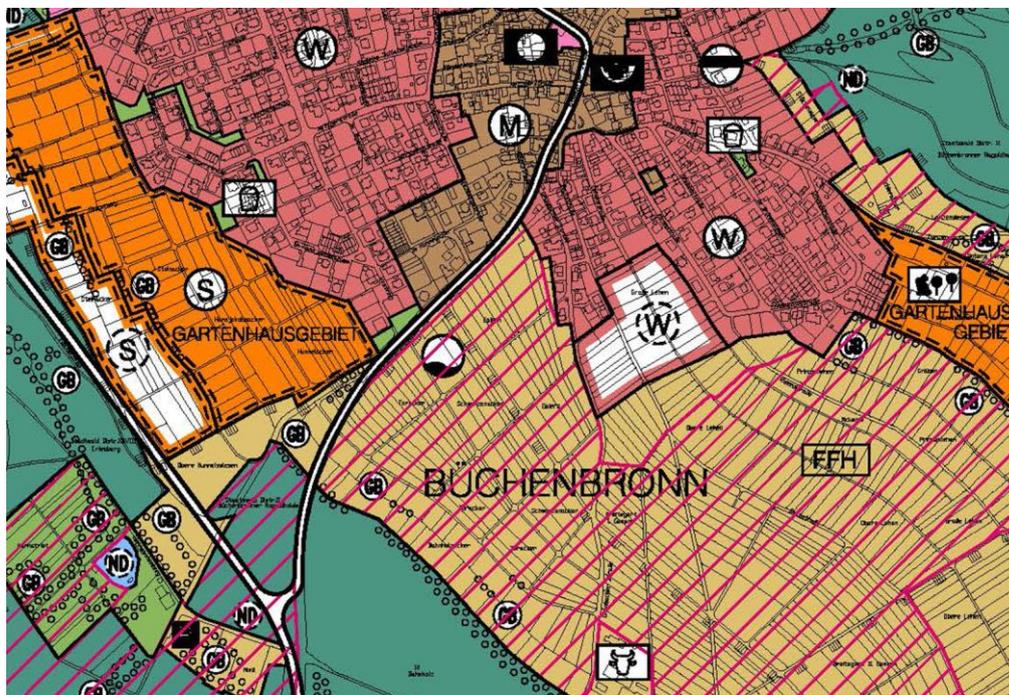


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan



## F. Planungskonzept

### 1. Städtebauliches Konzept

#### Arrondierung des Ortsrandes

Der im Bereich „Obere Lehen“ zerklüftete Ortsrand soll unter Aufnahme der anschließenden Siedlungsränder geschlossen werden. Um diesen Siedlungsrand zu betonen sollen die Firstrichtungen parallel zu der Randlinie verlaufen, wie auch schon bei einem großen Teil der vorhandenen randlichen Bebauung.



#### Eingrünung Ortsrand

Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zum Grünbereich zu schaffen, soll der Ortsrand eingegrünt werden. Dies soll im Bereich des Plangebiets durch einen Pflanzstreifen im Bereich der privaten Grundstücksflächen realisiert werden.

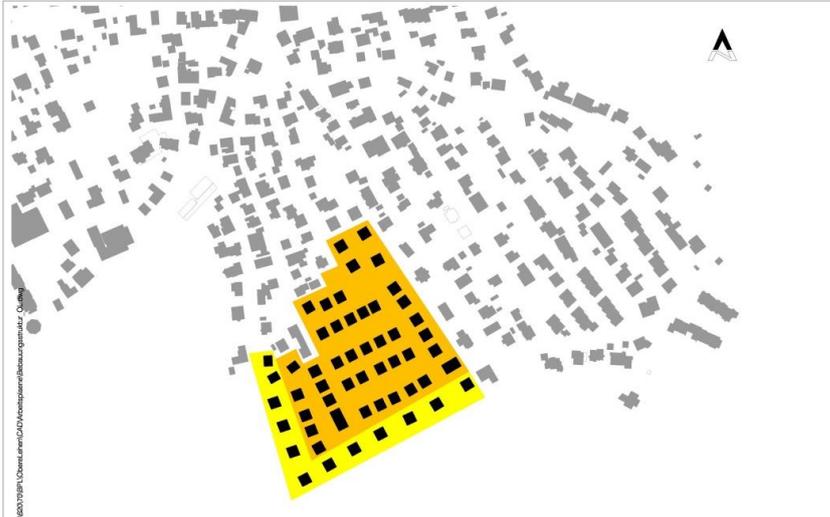


#### Bebauungsstruktur

Das Plangebiet soll als Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden um sicher zu stellen, dass sich die geplante Bebauung homogen in die bestehende bauliche Umgebung einfügt. Wie auch in den anschließenden bestehenden Siedlungsbereichen, sollen am Ortsrand (gelb) niedrigere Einzelhäuser entstehen mit einer geringeren Dichte als im inneren Bereich (orange) können auch höhere und größere Gebäude entstehen. Hier sind auch Doppelhäuser und eine neue Kindertagesstätte vorgesehen. Im inneren Bereich sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, im direkten Übergang zum Landschaftsraum werden nur Gebäude mit einem Vollgeschoss

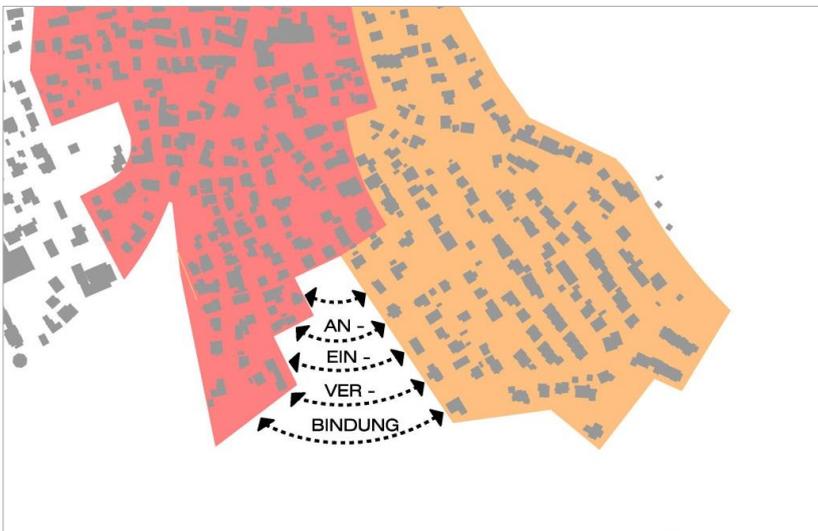
zugelassen. Die Stellung der Gebäude orientiert sich an der topografischen Situation und der Lage der Erschließungsstraßen.

Die Standorte für Garagen und Nebenanlagen sowie der Umfang an Nebenanlagen werden beschränkt. Ziel ist, die für das Ortsbild wichtige Vorgartenzone von zusätzlichen Bauten möglichst frei zu halten. Die von der Straße abgewandte Gartenseite soll weitgehend als Vegetationszone gesichert werden.



### Siedlungsstruktur

Das Gebiet „Obere Lehen“ soll eine Anbindung der „alten“ gewachsenen Siedlungsbereiche (rot) und der später geplanten entstandenen Siedlungsbereiche (Orange) schaffen. Diese sind bisher nur durch eine geringe Blickbeziehung miteinander verbunden.



Im Nordosten des Plangebiets soll eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen für ca. 80 Kinder angesiedelt werden. Die dafür notwendigen Flächen, die auch die nach den geltenden Richtlinien erforderlichen Freiflächen einschließen, werden als Gemeinbedarfsfläche gesichert.

## 2. Erschließung

### 2.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine ringförmige Straße, die im Norden an die Beutstraße und die Lehenstraße und im Osten an die Klemmstraße angeschlossen wird.

Auf eine Anbindung an die Grunbacher Straße wurde verzichtet, da sich westlich der Straße FFH-Flächen befinden, der Aufwand aufgrund des gegenwärtigen Ausbaustandards hoch wäre, aufgrund der FFH-Flächen dauerhaft lediglich eine einseitige Erschließung in diesem Bereich möglich wäre und die Anbindung eines Wohnquartiers über drei Zufahrtsstraßen verkehrstechnisch betrachtet angesichts der Größe des Plangebiets ausreichend ist.

Die durch das Plangebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz wurde geprüft.

Für das Plangebiet kann auf Grundlage der durchgeführten Berechnung abgeschätzt werden, dass in der vormittäglichen Spitzenstunde (meist ca. 7.15-8.15 Uhr) ca. 200 Pkw das Gebiet verlassen und ca. 100 Pkw hinein fahren werden.

Am Nachmittag (meist ca. 15.45-16.45 Uhr) kehren sich die Werte um. Sollten die Öffnungszeiten der Kita von den allgemeinen Spitzenzeiten abweichen, sind die Belastungswerte entsprechend zu reduzieren. Schwerverkehr kann bei den Berechnungen vernachlässigt werden, da er voraussichtlich nur in Form der Müllabfuhr auftritt.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die neue Bebauung beträgt somit ca. 950 Kfz/24h. Verteilt auf die drei Zufahrtsstraßen bleibt die Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets damit weiterhin gegeben.

Die geplanten Straßenflächen sollen überwiegend als gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von 6m ausgebaut werden. Bei der geplanten Straße in Verlängerung der Klemmstraße ist ein gegliederter Straßenquerschnitt vorgesehen, der neben Parkflächen einen Fußweg vorsieht, der bis zum geplanten Fußweg bzw. Wirtschaftsweg in Verlängerung der Beutstraße fortgeführt wird. Auch im Norden des Plangebietes wurde im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze zwischen Beutstraße und Lehenstraße ein separater Gehweg angelegt, um hier in der Nähe der geplanten Kindertagesstätte möglichen Konfliktsituationen zwischen ausparkenden Fahrzeugen und Fußgängern vorzubeugen.

Aufgrund der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und dem Höhenniveau der Klemmstraße sind im Umfeld des Anschlusspunktes zur Klemmstraße entsprechende Straßenböschungen zu berücksichtigen, bis die geplanten Erschließungsstraßen das Niveau des bestehenden Geländes erreichen.

Die Anbindung der bestehenden Wirtschaftswege an das neue Straßensystem wird gewährleistet.

Im Bereich des nördlichen Anschlusses an die Beutstraße soll ein schmaler Streifen des Flurstücks 1350/1 in den öffentlichen Straßenraum einbezogen werden, um eine ausreichende Breite der Gebietszufahrt zu sichern.

### 2.2. Parkierung

Durch die Vorgabe zur Schaffung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit bei Wohnungen mit über 70 qm soll dazu beigetragen werden, dass der öffentliche Straßenraum von parkenden Autos möglichst frei gehalten wird.

Außerdem sind für die ca. 60 Wohneinheiten im Gebiet 20 öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen, also 1 Stellplatz für jede dritte Wohneinheit. Diese Stellplätze sind im nördlichen Bereich bei der geplanten Kindertagesstätte und in der Straße in Verlängerung

der Klemmstraße vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Kita werden auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nachgewiesen.

### 2.3. Entwässerung

Die bestehende Kanalisation in Büchenbronn ist als Mischkanalisation gebaut. Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung des Plangebietes ebenfalls im Mischsystem im Anschluss an die bestehenden Kanäle in der Lehenstraße, in der Beutstraße und der Schönblickstraße.

Die Festsetzung zur Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplatzflächen tragen zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Aufgrund der extremen Niederschlagsereignisse der letzten Jahre werden auch Festsetzungen zur Verwendung von Rückhaltmaßnahmen auf den privaten Grundstücken getroffen (Mulden, Zisternen, Rigolen)

### 2.4. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt haushaltsnah über die geplante ringförmige Erschließung.

### 2.5. Sonstige Versorgung

Die sonstige Versorgung der geplanten Bebauung (Wasser, Strom, Telekommunikation, Heizenergie) erfolgt im Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

## 3. Grün- und Freiraumkonzept

Ein wichtiges Ziel der Grün- und Freiraumplanung ist eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zum Naturraum. Dies geschieht durch einen Riegel aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern, der im Randbereich der privaten Grundstücke angeordnet wird.

Weitere straßenbegleitende Baumpflanzungen und flächenbezogene Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen dienen einer ausreichenden Durchgrünung des Gebietes und tragen zur Attraktivität der Straßenräume bei. In Abstimmung mit der geplanten Baustruktur werden einige besonders wertige Bestandsbäume mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser soll ein Quartiersspielplatz für das neue Wohngebiet entstehen, der von der attraktiven Randlage im Übergang zum Landschaftsraum profitiert.

## 4. Ausgleichskonzept

Im Rahmen des Umweltberichts wird der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Das Planungsgebiet besitzt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild eine hohe und für die Schutzgüter Boden und Erholung eine mittlere Bedeutung. Die Schutzgüter Wasser und Klima sind von untergeordneter Bedeutung.

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Bewertungstabelle „Bilanzierungsverfahren nach dem Stuttgarter Modell“ - ergänzt um die in Pforzheim zusätzlich vorkommenden Biotope.

Da Teilflächen des Planungsgebiets bereits bauplanerisch geregelt sind, gilt in diesen Bereichen der Eingriff als bereits erfolgt. Daher wurden diese Teilflächen bei der Ermittlung

des Kompensationsbedarfs nicht berücksichtigt. Die der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu Grunde liegende Fläche (Eingriffsfläche) ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die durchgeführte Biototypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen von 90.309 Biotoppunkten (Stuttgarter Modell) entsteht, welches nicht intern ausgeglichen werden kann.

Zur Kompensation werden dem Eingriff folgende externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Buebro02: Stutackerwiesen westlich Büchenbronner Gewerbegebiet
- Buebro03: Grünland südlich von Büchenbronn Breitegert II. Gewinn
- Buebro05: Grünland südlich von Büchenbronn Breitegert Gewinn
- Buebro06: Grünland südlich von Büchenbronn Breitegert Gewinn
- Buebro08: Grünland südöstlich von Büchenbronn Gewinn Prinzenlehen
- Buebro11: Grünland südlich von Büchenbronn Gewinn Obere Lehen
- Buebro12: Grünland nordöstlich des Büchenbronner neuen Friedhofs
- Bodenwald1: Würmtalhang östlich Würm
- Hu32: Grünland südöstlich von Huchenfeld Gewinn Längste Äcker
- Hu33: Brache südöstlich von Huchenfeld
- Hu35: Grünland südöstlich von Huchenfeld Gewinn Leinenbrunnenacker
- Hw22: Grünland westlich von Hohenwart
- Hw25: Bracheland nordwestlich von Hohenwart
- Wü04: Grünland südwestlich von Würm Gewinn Hilbertsbaum

Die genaue Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 5. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurde 2016 /2017 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt, die als separate Broschüre dem Bebauungsplan beigeordnet wird.

Aufgrund der mittlerweile verstrichenen Zeit wurde 2020 eine erneute Begehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden dem Bebauungsplan ebenfalls beigelegt. Die erneute Begehung war notwendig, um Veränderungen im Plangebiet und sich eventuell daraus ergebender erneuter Untersuchungsbedarf abzuklären.

Da bei der Übersichtsbegehung am 02.04.2020 keine wesentlichen Veränderungen im Planungsgebiet festgestellt werden konnten, sind aus gutachterlicher Sicht keine erneuten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen oder Anpassungen von Maßnahmen notwendig.

Die Inhalte der artenschutzrechtlichen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Holzkäfer

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Höhlenbäume (Mostbirnen) verortet, die am 05.02.2017 beprobt wurden. Hierbei wurden die Bäume erstiegen und mit Hilfe eines umfunktionierten und saugkraftgedrosselten Industriesaugers mit gepufferter Auffangmechanik beprobt, wobei die jeweilige obere Mulmschicht kurzzeitig entnommen, auf Spuren der Anwesenheit planungsrelevanter Arten (Larvenkot, Puppenwiegen, Fragmente) überprüft und anschließend wieder zurückgegeben wurde. Somit lässt sich die Anwesenheit mulmhöhlensiedelnder Arten wie Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) oder Rosenkäferarten (*Protaetia spp.*, *Cetonia aurata*) aufgrund des über Jahre akkumulierenden Materials in

der oberen Mulmschicht sicher beurteilen. Es wurden der Große Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), der Marmorierte Gold-käfer (*Protaetia lugubris*), der Gelbhaarige Schnellkäfer (*Ampedus nigroflavus*) und der Schwarze Mulm-Pflanzenkäfer (*Prionychus ater*) nachgewiesen. Es wurde eine gutachterliche Empfehlung ausgesprochen.

### Reptilien

Als einzige Reptilienart konnten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Blindschleichen (*Anguis fragilis*) unter den ausgelegten Schlangenbrettern nachgewiesen werden. Generell weisen einzelne Bereiche des Untersuchungsgebiets prinzipiell Eignung für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) auf (Böschungsbereiche, Streuobstwiesen). Es konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Aktuell ist nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Reptilienarten vorkommen.

### Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich was die Vogelarten betrifft als sehr artenreich. Für knapp die Hälfte der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Halboffenlandes / Offenlandes. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) definiert.

### Fledermäuse

Insgesamt wurden drei Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Kleine Bartfledermaus. Im vorhandenen Baumbestand wurden potentiell geeignete Baumhöhlen nachgewiesen. Die in unmittelbarer Nähe aufgestellten Aufnahmesysteme zeigte keine für Quartier-nähe typischen Aufnahmemuster. Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden keine aus den Baumhöhlen ausfliegenden Tiere beobachtet. Direkt an den entsprechenden Bäumen aufgestellte Detektoren zeigten zur Ausflugszeit ebenfalls keine für Quartiere typischen Aktivitätsmuster (beim Vorkommen von Quartieren würde man viele Aufnahmen innerhalb eines kurzen Zeitintervalls während der Ausflugszeit erwarten). Das Vorkommen von Quartieren baumbewohnender Arten (wie zum Beispiel den im Gebiet nachgewiesenen Großen Abendsegler) kann im Baumbestand des Untersuchungsgebiets während des Untersuchungszeitraumes ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet befindet sich lediglich ein Gartenhaus an dessen Dach sich ein potentiell geeignetes Spaltenquartier für die im Gebiet nachgewiesene Zwergfledermaus und Kleine Bartfledermaus befindet. Während der Ausflugszeit wurden keine aus der Spaltenöffnung ausfliegenden Tiere beobachtet. In unmittelbarer Nähe aufgestellte Detektoren zeigten zur Ausflugszeit ebenfalls keine für Quartiernähe typischen Aktivitätsmuster. Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutende Sommerquartiere kann im Zeitraum der Untersuchung ausgeschlossen werden. Es werden Maßnahmen definiert.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren noch konkretisiert.

### Grünlandkartierung – Bewertung der Ergebnisse

Am 13.05.2016 wurde eine Grünlandkartierung noch vor der 1. Mahd durchgeführt. Hierbei wurde in einer Schnellaufnahme auf Kleinflächen besonders artenreicher Grünlandbereiche die Artenanzahl erhoben sowie die Struktur und der Erhaltungsgrad eingeschätzt. Am glei-

chen Tag und an den folgenden Begehungsterminen wurden weitere auf den Grünlandflächen vorkommende Arten erhoben. In Gartenbereichen und auf besonders intensiv genutzten Grünlandflächen (Rasen) wurden keine Arterhebungen durchgeführt. Die Teilbereiche 4, 5 und 8 weisen alle Bedingungen hinsichtlich Struktur, Artenreichtum, Pflege, Alter und Deckungsgrad für den FFH-Lebensraumtyp 6510, Magere Flachlandmähwiese auf (siehe LUBW 2016)<sup>24</sup>. Insgesamt können sie aufgrund von Struktur und Artenreichtum mit einer guten Ausprägung (Bewertungsparameter B) bewertet werden.

## 6. Immissionsschutz

Aufgrund der überschaubaren Größe des Plangebiets und der geplanten Nutzung, die sich homogen in das bauliche Umfeld einfügt, werden beim Immissionsschutz keine Konfliktpunkte gesehen. Insofern wurden auch keine schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde angeregt, den geplanten Standort der Kindertagesstätte an die in den Nordwesten des Plangebiets zu verlegen und über die Grunbacher Straße zu erschließen, um Konflikte durch den Betrieb mit den Anwohnern zu minimieren. Voraussetzung für eine Verlegung der Kindertagesstätte wäre die Einbeziehung der Grunbacher Straße in das Erschließungssystem für das neue Wohngebiet. Ein weiterer Ausbau der Grunbacher Straße wird jedoch kritisch gesehen, da sich westlich der Straße FFH-Flächen befinden, der Aufwand aufgrund des gegenwärtigen Ausbaustandards hoch wäre und aufgrund der FFH-Flächen dauerhaft lediglich eine einseitige Erschließung in diesem Bereich möglich wäre. Die Anbindung eines Wohnquartiers in der geplanten Größe (es handelt sich nach FNP um eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes) über drei Zufahrtsstraßen ist verkehrstechnisch betrachtet mehr als ausreichend. Außerdem sind die Schallemissionen von Kindertagesstätten als sozial adäquat einzustufen. Trotzdem sollen bei der weiteren Planung der Kindertagesstätte die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt werden, z.B. durch eine optimierte Anordnung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen.

## 7. Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

## G. Auswirkungen und Folgen der Planung

### 1. Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes werden auf die Stadt Kosten für die Erschließung und die Ausgleichsflächen zukommen, die jedoch im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen teilweise wieder erstattet werden.

### 2. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	28.807 qm	100 %
davon:			
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Stellplätze	ca.	5.420 qm	19 %
Öffentliche Wege	ca.	346 qm	1 %
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca.	900 qm	3 %
<hr/>			
Nettobauland	ca.	22.141 qm	77%

davon:

Allgemeines Wohngebiet ca. 20.347 qm

Gemeinbedarfsfläche Kita ca. 1.794 qm

### 3. Ergänzende Verfahren

Im Rahmen der Baulandbereitstellung ist eine gesetzliche Baulandumlegung vorgesehen.

Um neue Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Baulandbereitstellung für die Zukunft zu vermeiden, ist vorgesehen, dass entweder die Stadt die Grundstücke in der gesetzlichen Baulandumlegung übernimmt oder aber bei den privaten Bauplätzen nach § 176 BauGB ein Baugebot im Umlageungsplan festsetzt.

Abweichend zu der üblichen Frist von zwei Jahren bei der Veräußerung von städtischen Baugrundstücken, wird für die Umsetzung der Bauverpflichtung eine Frist von maximal sieben Jahren nach Eintritt der Voraussetzungen für einen Baubeginn vorgegeben. Die längere Frist ist opportun, weil die betroffenen Grundstückseigentümer in der Regel - im Gegensatz zu den Käufern der städtischen Grundstücke - keine aktuellen Bauabsichten haben.

Das Baugebot trägt zugleich dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zukünftig möglichst gering zu halten, da die Bedarfe nicht durch weitere Entwicklungen nach außen gedeckt werden müssen.

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Fläche für die Kindertagesstätte im Norden des Plangebiets wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die sonstigen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt Wohnen, ermöglicht aber auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleistungen, Praxen etc., sowie ergänzende Versorgungseinrichtungen, die zu einer Verbesserung der örtlichen Infrastruktur beitragen können. Die Entwicklung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans ist gegeben.

Anlagen für die Verwaltung werden aufgrund der ungeeigneten Lage im Randbereich des Ortsteils ausgeschlossen. Tankstellen können zu einer erheblichen Verstärkung des Verkehrs in der Umgebung des Plangebietes führen und werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen, um Konflikte mit den geplanten und den umgebenden Nutzungen vorzubeugen. Auch Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da die meist großflächige Nutzung dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, entgegensteht.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist der von der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Maximalwert und ermöglicht eine effektive Nutzung des Baulandes. Aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte ist es in Verbindung mit den festgesetzten Bauformern und den erforderlichen Abstandsflächen möglich, dass die maximal festgesetzte GRZ nicht bei allen Grundstücken voll ausgeschöpft werden kann.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse abgestimmt und ermöglichen im inneren Bereich des Plangebiets den Bau von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, im Randbereich mit max. einem Vollgeschoss, um den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum möglichst verträglich zu gestalten. Im Bereich der Kita wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Als Bezugshöhe wird die Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte, definiert. Aufgrund der Topografie des Geländes werden bergseitig andere Werte für die Trauf- und Firsthöhen festgelegt als talseitig.

In einem Teilbereich am östlichen Gebietszugang werden die Bezugspunkte als absolute Höhen in m ü. NHN im zeichnerischen Teil festgesetzt, da sich das Niveau der Straße in diesem Bereich stark von dem Niveau des bestehenden Geländes unterscheidet.

Für Doppelhäuser werden ergänzende Regelungen zur Traufhöhe getroffen, um ein harmonisches Gesamtbild des Doppelhauses zu gewährleisten.

### 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, dürfen jedoch nur maximal 20 m lang sein.

Dies soll die Entstehung zu massive und große Baukörper verhindern, die im Widerspruch zur bestehenden, angrenzenden Baustruktur stehen und sich insbesondere in der Randlage negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.

Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird die offene Bauweise festgesetzt. Das Baufenster für die Kindertagesstätte wird großzügig ausgewiesen, um bei der späteren Konkretisierung der Planung flexibel zu sein. Die erforderliche Mindestfreifläche ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und nicht abhängig von der Größe des Baufensters.

### 1.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, insbesondere in der Vorgartenzone, können sich negativ auf das Erscheinungsbild des Ortsbildes und des Straßenraums auswirken. Deshalb wird festgesetzt, dass Nebenanlagen bis auf Ausnahmen in der Vorgartenzone unzulässig sind. Um ein Übermaß an Nebenanlagen bzw. eine zu starke Verdichtung im Gebiet zu vermeiden, werden die Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Überdachungen in ihrer Grundfläche beschränkt.

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung und eines geordneten Siedlungsbildes sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze werden zusätzlich noch im Bereich der Vorgartenzone zugelassen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der von der Straße abgewandte Gartenbereich zwischen den Hausreihen weitgehend begrünt bleibt.

### 1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um in der Ortsrandlage eine zu starke Verdichtung und damit einhergehende mögliche Störungen des Ortsbildes durch eine zu massive Bebauung zu vermeiden, wird in Abstimmung mit der geplanten Gebäudestruktur aus Einzel- und Doppelhäusern die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Bei Geschosswohnungsbauten mit mehr Wohneinheiten und einer daraus folgenden größeren

Verdichtung werden aufgrund der Kapazität der zur Verfügung stehenden Zufahrtsstraßen außerdem verkehrliche Probleme gesehen.

#### 1.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Starkregenereignisse der letzten Jahre wurde zur Entlastung der örtlichen Kanalisation festgesetzt, dass auch auf den eigenen Grundstücksflächen Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden müssen, damit eine definierte Einleitungsmenge in die Kanalisation nicht überschritten wird.

#### 1.7. Pflanzgebote

Die Pflanzgebote sichern eine angemessene Eingrünung des Ortsrandes und tragen durch die grundstücksbezogenen Maßnahmen zur Durchgrünung und Wohnqualität bei. Wie die anderen Pflanzmaßnahmen wirkt sich auch die Begrünung von Flachdächern positiv auf die klimatische Situation aus.

### 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

#### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### Dächer

Die festgesetzten Dachformen sichern ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird insgesamt ein geordnetes Erscheinungsbild der neuen Bebauung gesichert. Am Gebietsrand folgen die Firstrichtungen dem bisherigen Siedlungsmuster, um ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortsrandes zu gewährleisten.

Aus dem gleichen Grund werden in diesem Bereich nur Satteldächer zugelassen. Im Inneren des Plangebietes orientieren sich die Firstrichtungen an der Topografie des Geländes.

##### Dachdeckung und Fassaden

Die zur Dachdeckung und Fassadengestaltung getroffenen Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel einer Homogenisierung vor allem der Dachlandschaft im Baugebiet. Aus demselben Grund sind Doppelhaushälften in ihrer Dachgestaltung aneinander anzugleichen. Reflektieren der Fassadenmaterialien werden aufgrund ihres dominanten Erscheinungsbildes auch wegen der Lage des Gebietes im Übergang zum Landschaftsraum ausgeschlossen.

#### 2.2. Stellplätze

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Es wird festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen sind und 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn die Wohnfläche kleiner als 70 qm ist.

Diese gegenüber den Mindestanforderungen des § 37 (1) LBO erhöhte Stellplatzverpflichtung ist damit begründet, dass der öffentliche Straßenraum möglichst frei von parkenden Autos gehalten werden soll. Dies dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Gebiet. Gleichzeitig soll dadurch der öffentliche Raum in seiner Funktion als attraktiver Stadt- und Aufenthaltsraum gestärkt werden.

#### 2.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes und einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie

nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zupflegen.

Für ein attraktives Straßenbild wird die Breite von Zufahrten beschränkt. Dies verhindert eine zu starke Versiegelung der Vorgartenbereiche zu vermeiden.

Außerdem werden Vorgaben zur Modellierung des Geländes gemacht, die eine zu starke Überformung des natürlichen Geländes mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die benachbarte Bebauung entgegenwirken sollen.

Monotone, flächige Steingärten werden ausgeschlossen, da sie sich negativ auf das Erscheinungsbild und das Kleinklima der Siedlung auswirken können.

#### 2.4. Einfriedungen

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums werden Vorgaben zu den Einfriedungen im Bereich der Vorgärten gemacht.

Dasselbe gilt für die Höhe der Einfriedungen zwischen Straßengrundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, weil dieser Abschnitt der Einfriedungen das Bild des Straßenraums für einen entlang des Straßenraums blickenden Betrachter deutlich beeinflusst.

#### 2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für mögliche Infrastruktureinrichtungen im Gebiet erforderlich, können das Erscheinungsbild einer Siedlung aber negativ beeinträchtigen, wenn sie nach Art und Umfang nicht beschränkt werden. Aus diesem Grund werden dominante Werbeformen wie Leuchtwerbung ausgeschlossen. Umfang und Anbringungsort der Werbeanlagen werden beschränkt. Außerdem werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

## Teil II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchgeführt. Der Vorentwurf des Umweltberichts ist dem Bebauungsplan als separate Broschüre beigelegt. Die Inhalte des Umweltberichtes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Planungsgebiet besitzt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild eine hohe und für die Schutzgüter Boden und Erholung eine mittlere Bedeutung. Die Schutzgüter Wasser und Klima sind von untergeordneter Bedeutung.

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend hochwertige Grünlandflächen mit zum Teil ökologisch wertvollen Streuobstbeständen in Anspruch genommen. Der Biotopkomplex aus verschiedenen ausgeprägten Wiesenflächen sowie kleinflächigen Garten- und Ruderalflächen geht verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

#### Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v. a. Vögel und Fledermäuse. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Neuanpflanzung Gehölze/ Hecken, Ausbringen von Nisthilfen/Fledermauskästen) nicht ausgelöst.

### Schutzgut Landschaftsbild

Bei einer entsprechend gestalteten Eingrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Allerdings ist mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann.

### Schutzgut Klima

Durch die Bebauung ändert sich lediglich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Büchenbronn zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungsnutzung zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### Eingriffs-Ausgleich

Zum internen Eingriffs-Ausgleich werden Einzelgehölze und eine Hecke entlang der Planungsgebietsgrenze gepflanzt. Zur weiteren Kompensation werden externe Maßnahmen herangezogen.

### Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

Im Planungsverlauf wurde eine um die Flächen westlich der Beutstraße reduzierte Variante geprüft.

### Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

Pforzheim, 25. November 2021

61 SH