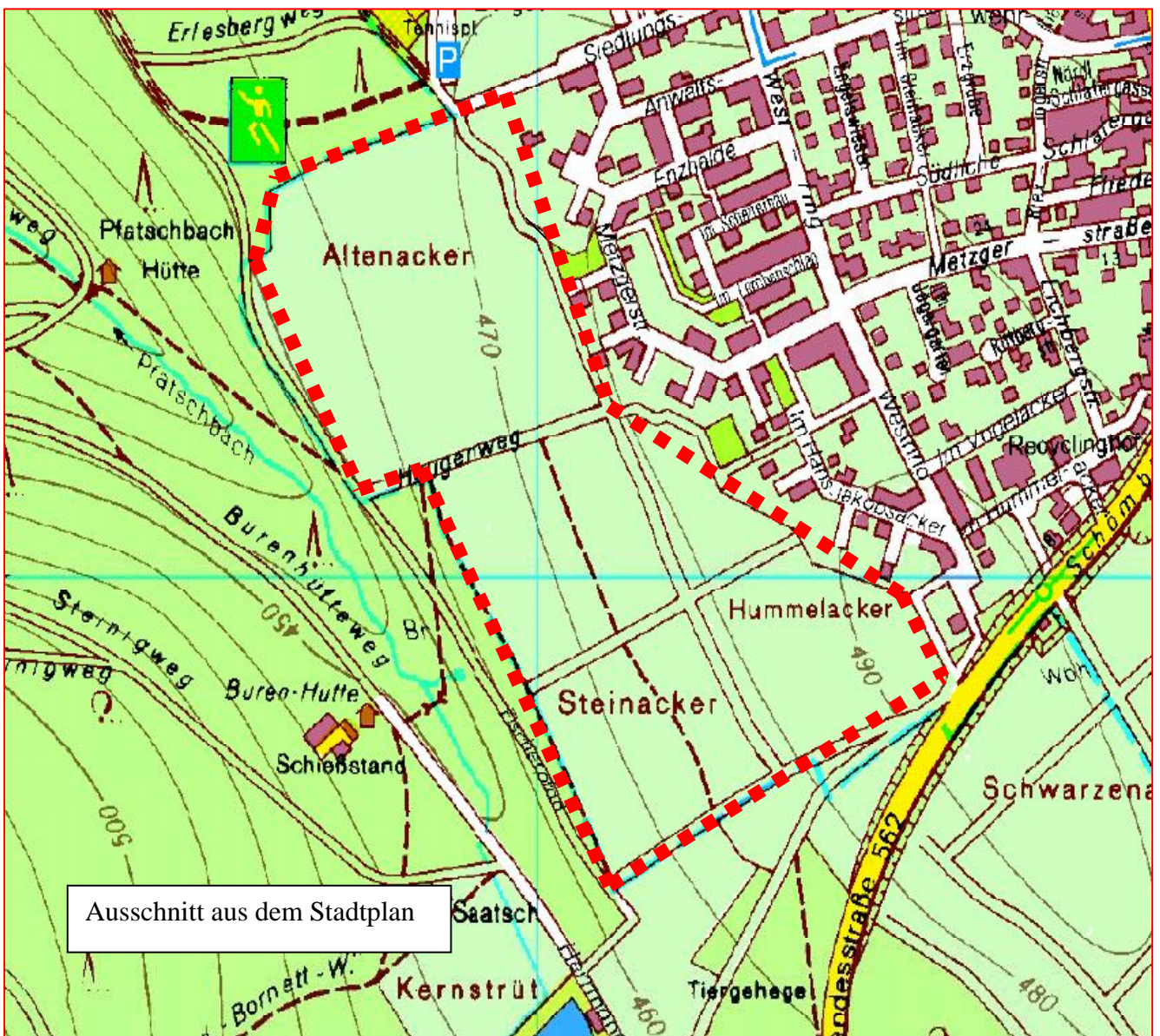


Bebauungsplan Ausschnitt "Gartenhausgebiet West"
Teilgebiet "Büchenbronn"
mit örtlichen Bauvorschriften,
Umweltbericht und Grünordnungsplan

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtteiles Büchenbronn und grenzt im Osten unmittelbar an das Wohngebiet West II an. Die Lage des Planungsgebietes und der ungefähre Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Planskizze dargestellt.



B. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund des Bedarfes an Gartengrundstücken und um im Plangebiet den vorhandenen Bestand an Gartenhäusern und Gerätehütten zu legalisieren, wurde für diesen Bereich bereits zur Zeit der damals noch selbstständigen Gemeinde Büchenbronn seit dem Jahr 1967, also vor über 35 Jahren, ein Gartenhausgebiet angestrebt. Wegen der unklaren Linienführung der Umgehungsstraße konnte das Bebauungsplanverfahren bisher nicht zur Rechtskraft vorangetrieben werden. In der Zwischenzeit wurden jedoch immer wieder Bauanträge für die Errichtung von Gartenhäusern sowie Grundstückseinzäunungen eingereicht. Für die betroffenen Bürger ist es nur schwer verständlich, dass sie keine Baugenehmigung erhalten sollen, selbst wenn ihr Grundstück keinesfalls durch die Umgehungsstraße tangiert ist. Nachdem durch das Regierungspräsidium Karlsruhe eine Linienuntersuchung über mögliche Trassenführungen vorgelegt wurde, konnte die Trasse unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes als Grundlage für die Abgrenzung eines Bebauungsplanes gefunden werden.

Die Diskussion um die Frage, ob der Bereich FFH-würdig und daher in die Gebietskulisse einzubeziehen ist, hat zu weiteren Verzögerungen geführt.

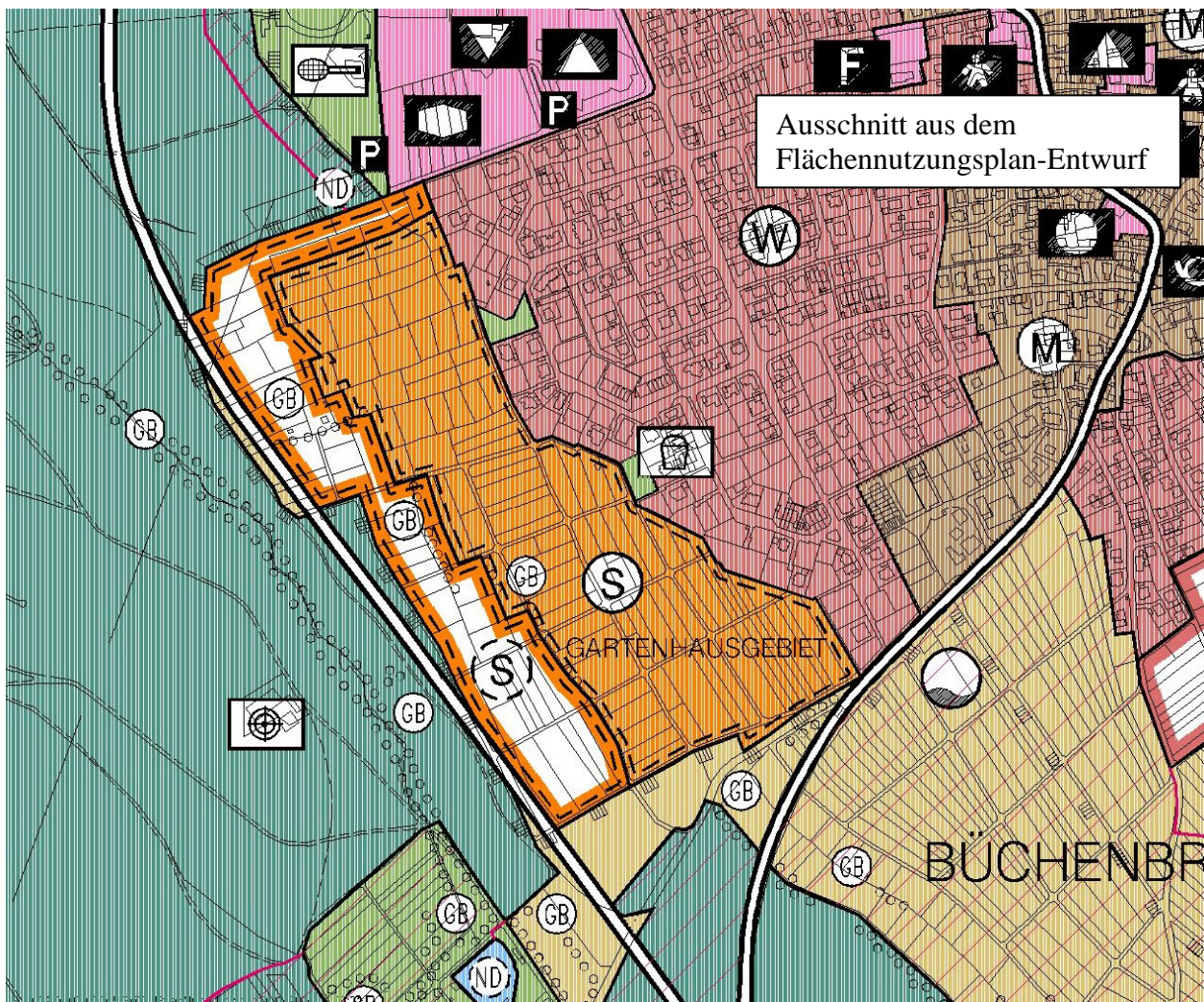
C. Verfahrensablauf

- 17.01.1978 Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss B-Plan (kleine Lösung) (Beilage H 886)
30.03. –
29.04.1978 Frühzeitige Bürgerbeteiligung B-Plan
06.09.1978 Planungsausschuss: Berichterstattung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung B-Plan
11.11.1983 Rechtskraft des Flächennutzungsplanes mit „kleiner Lösung“ für das Gartenhausgebiet
12.03. –
30.03.1984 erneute Bürgerbeteiligung B-Plan (große Lösung)
12.04.1984 Planungsausschuss: Berichterstattung über die erneute Bürgerbeteiligung B-Plan
04.06.1984 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange B-Plan
01.02.1985 Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung mit dem Ziel der „großen Lösung“ für das Gartenhausgebiet
März 1985 Frühzeitige Bürgerbeteiligung F-Plan-Änderung
März/
April 1985 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange F-Plan-Änderung. Einwendungen kommen insbesondere von der Forstverwaltung, dem Naturschutz und dem Regierungspräsidium
17.05.1985 Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes storniert das Flächennutzungsplan-Verfahren wegen der unklaren Frage der Umgehungsstraße
04.04.1990 Ortschaftsrat und Planungsausschuss: Umgehungsstraße – Linienuntersuchung (Beilage L 188)
04.05.1993 Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches (kleine Lösung) (Beilage L 1992)
Juni/
August 93 erneute Trägerbeteiligung B-Plan (kleine Lösung)
04.10.1994 Ortschaftsrat: Beilage L 2595 zum Offenlagebeschluss B-Plan (kleine Lösung) („Der Ortschaftsrat hat die Entscheidung über die Beilage zurück gestellt, bis über die mögliche Trassierung der Umgehungsstraße näheres bekannt ist“)
02.04.2001 erneute Beteiligung der Straßenbaubehörden wegen der Abgrenzung zur Umgehungsstraße
02.04.2002 Schreiben des Regierungspräsidiums, dass hinsichtlich der Trasse der geplanten Umgehungsstraße keine Einwende bestehen, dass der Bebauungsplan aber im

gemeldeten FFH-Gebiet Nr. 7118301 Nagold und Würm liege

März/	
April 2002	Trägerbeteiligung Flächennutzungsplan
2002	FFH-Verträglichkeitsprüfung für F-Plan erarbeitet
10.12.2002	Ortschaftsrat: FFH-Verträglichkeitsprüfung für F-Plan vorgestellt
Dezember 03	Offenlage Flächennutzungsplan
19.03.2004	Eingang der Unterlagen bezüglich der Nachmeldung von FFH-Gebieten (das Gartenhausgebiet Büchenbronn ist nicht mehr enthalten)
20.07.2004	Ortschaftsrat: Beilage N 2091 Entwurfs- und Offenlagebeschluss
30.07.2004	Beschlussfassung über Flächennutzungsplan
14.09.2004	Ortschaftsrat: Beilage O 0007 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes West II
14.09.2004	Ortschaftsrat: Beilage N 2091 Entwurfs- und Offenlagebeschluss
22.09.2004	Planungsausschuss: Beilage O 0007 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes West II
22.09.2004	Planungsausschuss: Beilage N 2091 Entwurfs- und Offenlagebeschluss
12.10.2004	Gemeinderat: Beilage O 0007 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes West II
12.10.2004	Gemeinderat: Beilage N 2091 Entwurfs- und Offenlagebeschluss
02.11.-	
03.12.2004	Öffentlichkeitsbeteiligung

D. Einordnung in übergeordnete Planung



Das Gebiet ist im 1990 genehmigten "Regionalplan 2000" des Regionalverbands Nordschwarzwald als Flur dargestellt. Es liegt in einem Regionalen Grünzug. In der Fortschreibung des Regionalplans ist die Fläche außerdem als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim, der am 11.11.1983 rechtswirksam wurde, sieht in einer Teilfläche des Planungsbereichs bereits die Anlage eines Gartenhausgebietes vor.

Am 01.02.1985 hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, so dass das Gartenhausgebiet nach Westen und Südwesten erweitert werden kann.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, ist diese Planungsabsicht ebenfalls berücksichtigt.

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim von 1980 stellt Gartenhausgebiet dar. Es wird empfohlen, durchgängige Grünverbindungen einzugliedern und die Obstbäume zu erhalten. Zwischen den privaten Gartenparzellen einerseits sowie Waldrändern und Siedlungsrändern andererseits sollen Streuobstwiesen als Abstands- und siedlungsnaher Freiflächen erhalten bleiben. Für Hecken und Obstbäume wird der Schutzstatus eines "geschützten Grünbestandes" vorgeschlagen.

Auch der Landschaftsplan befindet sich in der Fortschreibung. Der Plan stellt eine Sonderbaufläche Gartenhausgebiet dar. Es wird eine Erhaltung der § 24a-Biotope, eine geringe Versiegelung und die Offenhaltung wertvoller Bereiche empfohlen.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planfeststellungsverfahren

Nachdem sich heute noch nicht abzeichnet, wann ein Planfeststellungsverfahren für die L 562 offiziell begonnen, geschweige denn abgeschlossen werden kann, wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium die aktuelle Vorplanung berücksichtigt.

2. Bauleitplanung

Bisher wurde das Planungsgebiet noch nicht von dem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch erfasst. Am 10.02.1967 hatte jedoch der Gemeinderat von Büchenbronn beschlossen, in diesem Bereich die Erstellung von Garten- und Gerätehütten sowie von Einfriedigungen zuzulassen. Da jedoch dieser einfache Gemeinderatsbeschluss gemäß einer Verfügung des Landratsamtes Pforzheim für die Genehmigung von Gartenhütten nicht mehr genügte, hat der Gemeinderat von Büchenbronn am 21.07.1971 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt, durch den dieses Gebiet als Sondergebiet für Gartenhütten ausgewiesen werden soll. Das Verfahren wurde bis zur Verständigung der Träger öffentlicher Belange vorangetrieben. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach der Eingemeindung erneut gefasst. (1)

(1) Beilage H 886 vom 30.11.1977, S. 3

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Frühjahr 1978 statt. Eine Vielzahl von Grundstückseigentümern in dem Geländestreifen zwischen dem Waldrand und dem beabsichtigten Geltungsbereich haben Einwendungen vorgebracht, um ebenfalls in das Plangebiet einbezogen zu werden. Sie haben gleichzeitig eine Interessengemeinschaft gebildet.

Auf Grund verschiedener Diskussionen erfolgten Änderungen der Vorentwurfsunterlagen und es wurde der Beschluss gefasst, das Gartenhausgebiet bis an den Waldrand zu erweitern. (2)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde daher 1984 wiederholt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Sommer 1984 statt. Wegen der offenen Frage der Führung der Umgehungsstraße ruhte seitdem das Verfahren.

3. Rahmenpläne

Eine Rahmenplanung für Büchenbronn, die diesen Bereich mit erfasst, existiert nicht.

4. Baugenehmigungen

Innerhalb des Planungsgebietes existiert bereits eine größere Anzahl von Einzäunungen und Gartenhäusern, die zum Teil schon vor mehr als 30 Jahren auf der Basis eines Bebauungsplanentwurfes der damals noch selbständigen Gemeinde Büchenbronn genehmigt wurden.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Erschließungssituation

Ein Feldwegenetz zur Erschließung der bisherigen Grundstücke ist zum Teil vorhanden. Es ist im Bereich der Siedlungsstraße an die Ortsstraßen angebunden.

2. Grundbesitzverhältnisse

Außer den vorhandenen Erschließungswegen sind die übrigen Grundstücke überwiegend in Privatbesitz.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Gelände wird heute zum Teil als Gartengrundstücke, zum Teil aber auch als Wiesengelände genutzt.

G. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Nutzungskonzept

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Gartenhausgebiet festgesetzt. Gartenhausgebiete dienen der Freizeitgestaltung und Erholung der Grundstücksbesitzer.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, der starken Nachfrage nach Gartengrundstücken, die der Stadtbevölkerung als Erholungsraum dienen können, in landschaftsschonender Weise nachzukommen, ohne dass der Außenbereich mit verstreut liegenden Einzelanlagen überzogen wird. Durch den Bebauungsplan soll die Nachfrage nach Gartengrundstücken in dieses Gebiet gelenkt werden, um den übrigen Außenbereich von Hütten und Einfriedigungen, die das natürliche Landschaftsbild stören und die Bewirtschaftung beeinträchtigen, freihalten zu können. Durch seine landschaftliche Lage und die ungestörte, ruhige Umgebung erscheint das Plangebiet für ein Gartenhausgebiet als besonders geeignet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine zu starke Verdichtung des Gebietes zu vermeiden, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den Gartengrundstücken die Errichtung eines Gartenhauses mit einer überbauten Grundfläche von 16 qm und einer überdachten Freisitzfläche von 4 qm pro Grundstück zulässig. Auf diese Fläche wird ein Dachüberstand von 0,30 m nicht angerechnet, soweit er nicht in die Freisitzüberdachung fällt.

Anlagen, die eine Versorgung mit Strom oder Gas fordern, sowie Feuerstellen in den Gartenhäusern sind nicht zugelassen. Damit soll insbesondere unterstrichen werden, dass die Gartenhäuser nicht als Wochenendhäuser, sondern nur zur Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen dienen sollen. Der Anbau eines Abortes (Trockenabort) ist zulässig, sofern damit die überbaubare Grundfläche nicht überschritten wird. Für die Einrichtung eines Trockenaborts ist eine wasserdichte Grube Voraussetzung. Die Gruben müssen mindestens 3 cbm Fassungsvermögen haben. Die Zufahrt zur Entleerung muss möglich sein.

1.3 Bauweise

An die äußere Gestaltung der Gartenhäuser werden in Bezug auf die Einbindung in die umgebende Landschaft bestimmte Anforderungen gestellt. Dazu gehören die Gebäudehöhen (maximal 2,30 m), Sockelhöhen (maximal 0,50 m), der Anstrich in gedeckter Farbe und die Dachneigung (zwischen 15 und 30 Grad).

2. Erschließung

2.1 Fahrerschließung

Als äußere Erschließung dient wie bisher die Siedlungsstraße. Die innere Erschließung erfolgt weitestgehend über das vorhandene Feldwegenetz. Zusätzlich ist jedoch die Herstellung weiterer Erschließungswege erforderlich. Diese Wege erhalten eine Breite von 3 m. Der Begegnungsverkehr wird dadurch ermöglicht, dass in gewissen Abständen Ausweichbuchten eingeplant sind. Der bereits asphaltierte, in Nord-Südrichtung durchgehende Weg, auf dem eine Radwegverbindung verläuft, wird auf 3,50 m verbreitert.

2.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen PKW-Stellplätze sind von den Grundstücksbesitzern auf den Gartengrundstücken innerhalb der eingefriedigten Flächen herzustellen. Die Stellplatzoberflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Buslinie verläuft in der Pforzheimer Straße und ist damit rund 600 m vom Planungsgebiet entfernt.

2.4 Fußwege

Fußläufig ist der Bereich gut angebunden.

3. Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung der einzelnen Gartengrundstücke mit Wasser sowie Gas und Strom ist nicht vorgesehen. Alle anfallenden Wassermengen sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4. Umweltbericht

4.1 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist nicht erforderlich.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wesentliche zu erwartende Auswirkungen der Planung entstehen durch die Pflegeintensivierung auf den Gartenparzellen, den Ausbau von Erschließungsflächen, Reliefveränderungen für Erschließungsflächen und bauliche Anlagen (Gartenhäuser), die Erstellung baulicher Anlagen sowie Umzäunungen. Außerdem kann sich das Verkehrsaufkommen durch Gartenbesucher erhöhen, wenn sich die Anzahl der Gärten erhöht. In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Schutzgüter sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe dargestellt.

Schutzgut	Bestand mit Vorbelastungen	Eingriffe durch die Planung	Auswirkungen der Eingriffe	Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich
Mensch / Siedlung / Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> Grüngürtel im Südwesten Büchenbronns Relikte der historischen Landnutzung: Steinriegel, Terrassenstufen Wertvolles Naherholungsgebiet (Gärten, Spazierwege) nahe dem Ausflugsziel Hermannsee Gebiet bereits zu ca. 62% eingefriedigt, zu 	<ul style="list-style-type: none"> Zunahme der Gartenhäuser und Einfriedigungen zulässig (rein rechnerisch Verdoppelung der Grundstücke) Zunahme des Verkehrs durch Gartenbesucher 	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Gebietscharakters Einschränkung der Naherholungseignung für Spaziergänger und Radfahrer 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von 500 m² Mindestgröße der Grundstücke, um den Gebietscharakter weitgehend zu erhalten (nicht zu viele Parzellen) Orientierung des Wegenetzes am Bestand, geringfügige Verbreiterung / Schaffung von Ausweichstellen, Erhaltung des Radwegs weiterhin öffentliche Durchgängigkeit, kein Verlust an bestehenden Wegebeziehungen Erhaltung der gegebenen Geländeform, Veränderungen des natürlichen Geländes > 60 cm Aufschüttung / Abtrag sind

Schutzgut	Bestand mit Vorbelastungen	Eingriffe durch die Planung	Auswirkungen der Eingriffe	Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich
	<p>ca. 50% mit Gartenhaus bestanden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Radweg in Nord-Süd-Richtung • Keine Freizeitinfrastruktur 			<p>genehmigungspflichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der kulturhistorischen Relikte, kein Verlust an prägenden Geländeformen • Erhaltung prägender Gehölze • Durch geringe Wegebreite kein Durchgangsverkehr zu erwarten
Biotoparten /	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungs mosaik mit wertvollen Randstrukturen - Grünland, Gärten, naturnahe Säume, Hecken, Bäume (57% der Biotoparten mit hoher Bedeutung, 23% mit sehr hoher Bedeutung) • Nach § 24a NatSchG geschützte Biotoparten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung mit Gartenhäusern • Versiegelung durch Wege • Veränderung der Biotoparten durch zunehmende intensive Gartennutzung • Einschränkung des Lebensraums für manche Arten durch Einfriedigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung, • durch Veränderung der Biotopqualität, • durch Stoffeintrag, • durch Lärmimmissionen , • durch Einfriedigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung / Versiegelung sowie Zunahme der Einfriedigungen wird durch Festsetzungen minimiert: • Gartenhäuser nur mit 16 m² Grundfläche pro Grundstück, das mind. 500 m² groß sein muss, zulässig (→ rein rechnerisch maximal ca. 5.000 m² überbaute Fläche, rechnerisch 313 Parzellen) • Orientierung am vorhandenen Wegenetz, neu befestigte Wege mit 3 m Breite, insgesamt ca. 8.600 m² neuer Versiegelung • kein relevanter Schadstoffeintrag zu erwarten (wassergefährdende Stoffe sind unzulässig) • Durch geringe Wegebreite kein Durchgangsverkehr zu erwarten • Erhaltung der § 24a-Biotoparten • Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen • Festsetzung zur Pflanzung eines Obst- / Laubbaums (Art der Pflanzenliste) je 100 m² Grundstücksfläche (Anrechnung von erhaltenem Bestand) • Einfriedigungen sind nur als Schnitthecken zulässig
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Schichten des Oberen Buntsandsteins • Relativ nährstoffarme Böden • Teilweise 15% Hangneigung • Keine Bodenbelastungen bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung mit Gartenhäusern • Versiegelung durch Wege 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung • Veränderung der Bodenfunktionen durch Schadstoffeintrag • Veränderung der Bodenfunktionen durch Aufschüttung / Abtrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenhäuser nur mit 16 m² Grundfläche pro Grundstück zulässig (→ rein rechnerisch maximal ca. 5.000 m² Versiegelung) • Orientierung am vorhandenen Wegenetz, neu befestigte Wege mit 3 m Breite, insgesamt ca. 8.600 m² neuer Versiegelung • Erhaltung der gegebenen Geländeform, Veränderungen des natürlichen Geländes > 60 cm Aufschüttung / Abtrag sind genehmigungspflichtig • keine großflächige Bodenverdichtung zu erwarten • kein relevanter Schadstoffeintrag zu erwarten (wassergefährdende Stoffe sind unzulässig)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Grundwasserneubildungsrate • Geringe Filterfunktion der Böden, daher Verschmutzung Gefahr für das Grundwasser • Oberflächengewässer liegen außerhalb des 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung mit Gartenhäusern • Versiegelung durch Wege 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Grundwasserqualität durch Stoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenhäuser nur mit 16 m² Grundfläche pro Grundstück zulässig (→ rein rechnerisch maximal ca. 5.000 m²) • anfallendes Wasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zur Bewässerung zu nutzen • Orientierung am vorhandenen Wegenetz, neu befestigte Wege mit 3 m Breite, insgesamt ca. 8.600 m² neuer Versiegelung, seitliche Entwässerung

Schutzgut	Bestand mit Vorbelastungen	Eingriffe durch die Planung	Auswirkungen der Eingriffe	Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich
	Gebietes			<ul style="list-style-type: none"> kein relevanter Schadstoffeintrag zu erwarten (wassergefährdende Stoffe sind unzulässig) Fortsetzung der Gartennutzung sowie Pflanzgebot: ein Obst- / Laubbaum je 100 m² Grundstücksfläche Erhaltung bestimmter Bäume und Gehölzgruppen
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Klima der Schwarzwaldrandplatten Kaltluftproduktion im gesamten Gebiet Kaltluftabfluss durch das Pfatschbachtal 	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung mit Gartenhäusern Versiegelung durch Wege Zunahme des Verkehrs durch Gartenbesucher 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust klimawirksamer Flächen durch Überbauung / Versiegelung Barrierewirkung auf Kaltluftabfluss durch Baukörper Veränderung der Luftqualität durch Schadstoffmissionen 	<ul style="list-style-type: none"> kein relevanter Verlust bzw. Barrierewirkung, da Gartenhäuser nur mit 16 m² Grundfläche sowie 2,3 m Höhe pro Grundstück zulässig sowie Orientierung am vorhandenen Wegenetz, neu befestigte Wege mit 3 m Breite, insgesamt nur ca. 8.600 m² neuer Versiegelung Keine Wohnnutzung zulässig Durch geringe Wegebreite kein Durchgangsverkehr zu erwarten Fortsetzung der Gartennutzung sowie Pflanzgebot: ein Obst- / Laubbaum je 100 m² Grundstücksfläche Erhaltung bestimmter Bäume und Gehölzgruppen

Schutzgebiete sind nicht betroffen, ein Landschaftsschutzgebiet und ein FFH-Gebiet grenzen an (vgl. Darstellung im Bebauungsplan). Auswirkungen auf den jeweiligen Schutzzweck durch die Planung sind nicht zu erwarten.

4.3 Eingriffsregelung

Die Tabelle zeigt, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft / Klima als gering einzuschätzen sind. Auch die Veränderungen für Landschaftsbild und Erholungsnutzung sind nicht als erheblich zu bewerten. Für die Biotope und Arten können sich allerdings erhebliche Auswirkungen ergeben, wie die Gegenüberstellung des Biotopwerts im Bestand und für die Planung ergibt (vgl. Tabellen im Grünordnungsplan). Hierbei ergibt sich nach der Bewertungsmethode des Stuttgarter Modells, die den einzelnen Biotoptypen bestimmte Wertpunkte zuweist, ein Defizit von 88.237 Wertpunkten (Bestand: 645.349, Planung: 557.112 Wertpunkte), d. h. eine Abwertung auf 86% des Ausgangswertes der Biotope.

4.4 Abwägung im Rahmen der Eingriffsregelung

Das durch die Eingriffe zu erwartende Defizit ist auszugleichen. Im Rahmen eines Abwägungsvorgangs ist zu prüfen, ob diesem Belang des Naturschutzes andere, gewichtigere Belange entgegenstehen.

Zunächst muss bei der Betrachtung des rechnerisch ermittelten Defizits beachtet werden, dass nicht jede Festsetzung, die eine ausgleichende Wirkung hat, in das Bilanzwertmodell einbezogen werden konnte. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung, dass Einfriedigungen nur mit Schnitthecken (Arten laut Pflanzenliste) zulässig sind. Da die Anzahl und Länge der Einfriedigungen nicht bestimmbar ist (eine Umlegung erfolgt erst später, der Wunsch nach Abgrenzung besteht vielleicht nicht bei jedem Grundstückseigentümer), lässt sich die positive Wirkung im Hinblick auf das Schutzgut Biotope und Arten nicht in die Bilanz einbeziehen

bzw. die Verringerung des Defizits nicht rechnerisch ermitteln. Es ist aber davon auszugehen, dass das Defizit geringer ausfällt - auch im Hinblick darauf, dass die anderen Schutzgüter, die im Bilanzwertmodell nicht einbezogen sind, wenig oder gar nicht beeinträchtigt werden (vgl. Tabelle).

Ziel der Planung ist es, das bestehende Gartenhausgebiet neu zu ordnen und mit der Erhöhung der Parzellenzahl bzw. Nutzungsintensität den dringenden Wünschen der Bevölkerung nach einer Gartenparzelle nachzukommen ohne ein unbelastetes Gebiet zu beeinträchtigen. Dieser Wunsch zeigt sich einerseits in den bereits vorgelegten Bauanträgen im Gebiet sowie der aktiven Interessensvertretung der Gartenbesitzer und andererseits in den langen Wartelisten der Antragsteller auf Nutzung städtischer Gartengrundstücke. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Vorbelastung mit Gartenparzellen und wohngebietsnahen Lage (und der entsprechend vorhandenen Nachfrage) geeignet, die Gartennutzung dort zu intensivieren. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Es ist ein weiteres Ziel, die Kosten für Gartengrundstücke möglichst niedrig zu halten, um gerade dem Bevölkerungsanteil mit überwiegend geringerem Vermögen und entsprechend ohne Eigenheim mit Garten die Gartennutzung zu ermöglichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen würden zusätzliche Kosten für die Eigentümer der Gartengrundstücke (über Bodenwert und Erschließungskosten hinaus) bedeuten.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird daher der Belang, Gartengrundstücke zu schaffen und die Kosten dafür gering zu halten, höher gewichtet als der Belang, das ermittelte Defizit vollständig auszugleichen. Daher kann darauf verzichtet werden, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchzuführen.

5. Flächenbilanz

	ha	%
Sondergebiet Gartenhausgebiet	15,61	91,31
Fläche für die Forstwirtschaft	0,28	1,63
Verkehrsfläche	1,21	7,06
Gesamtfläche	17,10	100,00

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um für das Gesamtgebiet ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften erlassen. Gerade im Übergang zwischen Wohngebiet und Waldbereich, der vielen Erholungssuchenden zur Feierabend- und Wochenenderholung dient, ist es wichtig, auf den äußeren Eindruck des Gebiets besonderen Wert zu legen.

Die Außenwände der Gebäude sind daher mit gedecktem Anstrich zu versehen. Dabei sind Farben und Materialien zu verwenden, die aus der Umgebung möglichst wenig hervortreten. Als Baumaterial für die Umfassungswände sind Holz, Ziegel oder sichtbares Holzfachwerk zu verwenden.

Die Dachneigung kann von 15 bis 30 Grad variieren. Für die Dacheindeckung sind Ziegel in

gedeckter Farbe zu verwenden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Ohne diese Einschränkung besteht die Gefahr, dass dieser Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft verunstaltet wird.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen sind Vorgaben über die Gestaltung der Außenanlagen (Bodenmodellierung) getroffen. Geländeänderungen würden sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten negativ auswirken.

4. Einfriedigungen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen gibt es Vorgaben für Hecken und Zäune.

J. Folgeverfahren

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch notwendig.

K. Kosten

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Kosten wurden den Stellungnahmen der Ämter entnommen.

1. Stadtwerke

Für das Gartenhausgebiet ist eine Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Fernwärme nicht vorgesehen. Erschließungskosten entstehen somit nicht.

Die äußere Erschließung wird im Zuge der Umlegung „West II“ abgeschlossen.

2. Technische Ämter

Entwässerungskanäle werden im Bebauungsplangebiet nicht hergestellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auf den Trassen der jetzigen Feldwege. Für den Ausbau der Wege und Ausweichstellen entstehen Kosten in Höhe von 775.000 €, die zu 90 % auf die erschlossenen Gartenhausgrundstücke umgelegt werden. Es verbleibt somit ein Eigenanteil in Höhe von 77.500 €. Die durchschnittlichen jährlichen Folgekosten betragen rund 27.000 €. Außerdem wird beim Ausbau der Siedlungsstraße im wesentlichen Bereich ein Teil dieser Kosten auf das Gartenhausgebiet umzulegen sein, die hierbei jedoch nicht enthalten sind.

Pforzheim, 23.08.2004

62 Kk/fy

Pflanzenliste

Für die Bepflanzung sind die nachfolgend aufgeführten Arten geeignet. Dabei sollte auf folgende Mindestqualitäten geachtet werden:

Laubbäume

Stammumfang 18-20

Sträucher

Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

1. Hochstamm - Obstbäume

lokaltypische und für den Standort geeignete Sorten, z. B.

- Apfel:
Mostäpfel (z.B. Rheinischer Bohnapfel, Bratzelapfel, Gehrers Rambour)
Tafeläpfel (z.B. Boskoop, Berlepsch, Brettacher, Gewürzluiken, Schwaikheimer Rambour, Sonnenwirtsapfel, Welschisner)
- Birne:
Mostbirnen (z.B. Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Schweizer Wasserbirne)
Tafelbirnen (z.B. Alexander Lucas, Pastorenbirne, Köstliche von Charneux)
- Kirsche:
Süß-, Brenn- und Saftkirschen (z.B. Benjaminler, Hedelfinger, Adlerkirsche, Büttners Rote, Morellenfeuer)
- Zwetschgen und Pflaumen (z.B. Hauszwetschge, Ruth Gerstetter, Ersinger Frühzwetschge)

und Wildobstarten wie

Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia var. moravica	-	Essbare Eberesche

2. Laubbäume und sonstige Laubgehölze

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

3. Schnitthecken

Acer campestre	-	Feldahorn
----------------	---	-----------

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

4. Vogelschutzgehölze /-hecken

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball