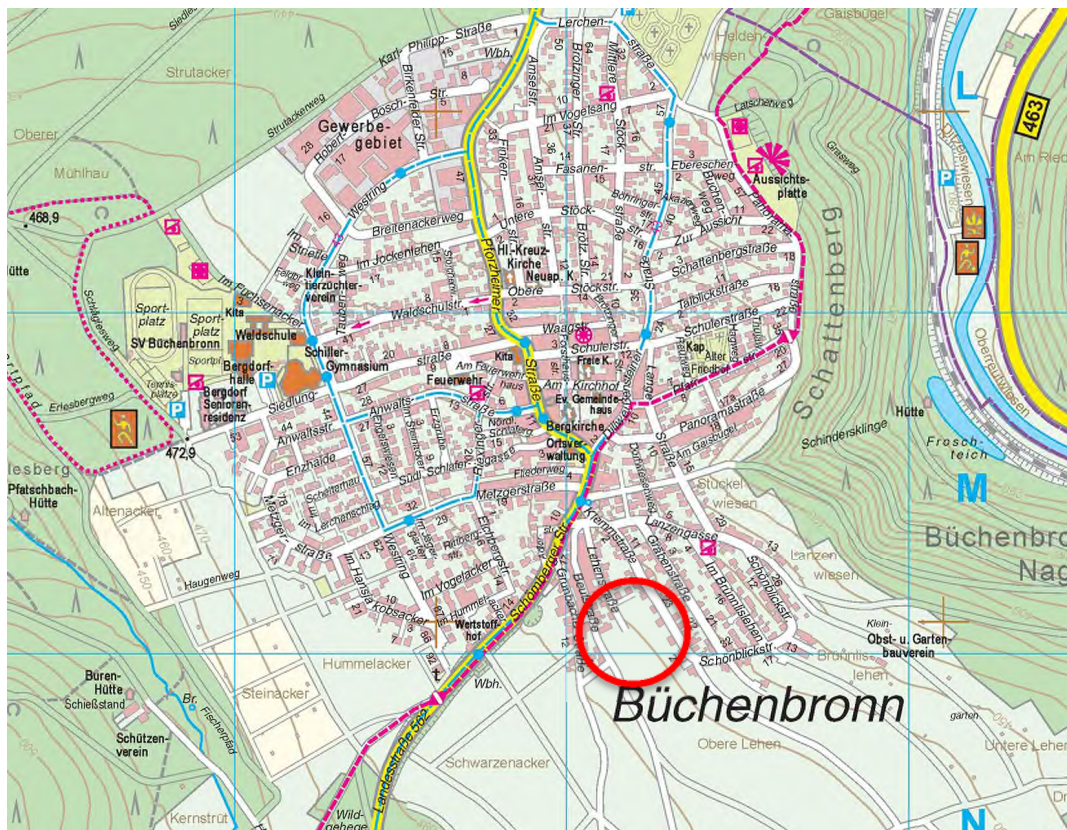


## Bebauungsplan

### „Obere Lehen“ Büchenbronn

### - Begründung -

(Stand: 28 Mai 2020)



**SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

[www.planer-ka.de](http://www.planer-ka.de)

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### Inhalt

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>A Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>B Anlass und Ziele der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>C Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>D Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen .....	4
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
<b>E Gebietsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets .....	5
2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung .....	6
3 Bestehende Planungen .....	6
4 Rechtliche Bindungen .....	6
5 Prüfung der Kampfmittelfreiheit .....	6
<b>F Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
1 Nutzung und Bebauung .....	7
2 Erschließung.....	8
2.1 Verkehr .....	8
2.1 Parkierung .....	9
2.2 Entwässerung .....	9
2.3 Müllentsorgung .....	9
2.4 Sonstige Versorgung.....	9
3 Grün- und Freiraumkonzept .....	9
4 Ausgleichskonzept .....	10
6 Artenschutz.....	10
7 Immissionsschutz.....	12
8 Altlasten.....	12
<b>G Auswirkungen und Folgen der Planung</b> .....	<b>12</b>
1 Kosten .....	12
2 Flächenbilanz .....	12
3 Ergänzende Verfahren .....	12

---

<b>H</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>14</b>
1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
1.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	15
2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO.....	15
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	15
2.2	Stellplätze .....	16
2.3	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen .....	16
2.4	Einfriedungen .....	16
2.5	Werbeanlagen .....	16
<b>Teil II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>

## **Begründung zum Bebauungsplan „Obere Lehen“**

### **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. 52 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 ist 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 gesetzlicher Baulandumlegung sicher zu stellen. Hierbei soll nach § 176 BauGB ein Baugeschäft erlassen werden. Dieses Baugeschäft 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.

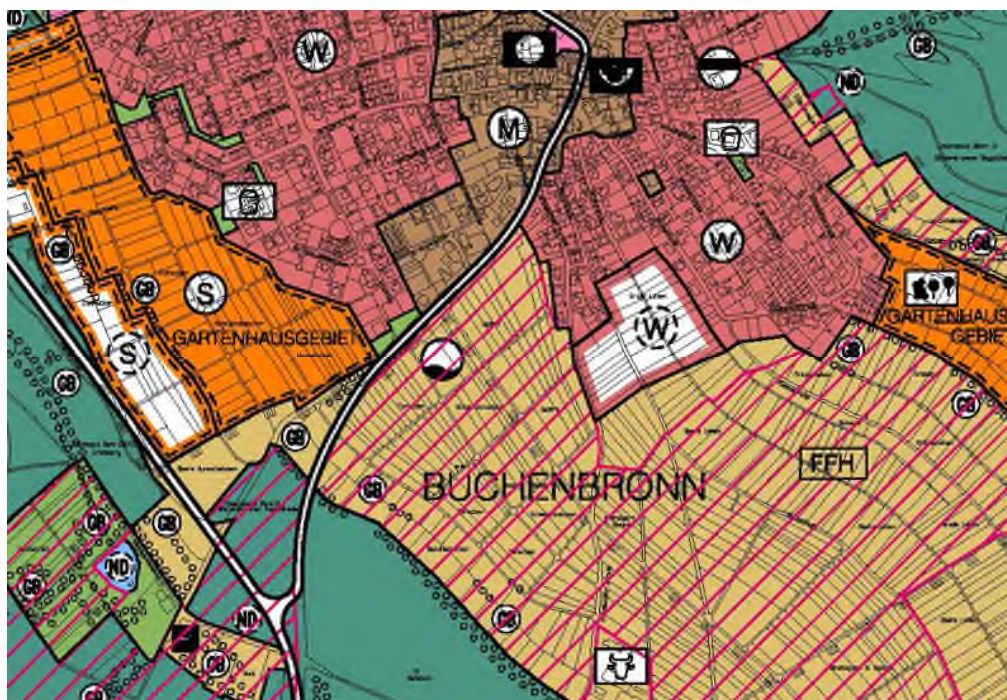


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan

## E Gebietsbeschreibung

### 1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim, im Ortsteil Büchenbronn. Die nördlich und östlich anschließenden Flächen sind durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise geprägt, die überwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet wurden. Nach Süden schließen sich offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ca. 50 m südlich des Plangebiets befinden sich ein FFH-Gebiet. Das Gelände steigt von ca. 467 m ü. NN im Nordosten auf ca. 482 m ü. NN im Südwesten an. Das Plangebiet hat in Nord-Süd Richtung

eine Ausdehnung von maximal ca. 250 m und in Ost-West-Richtung von maximal ca. 210 m. Das Plangebiet liegt außerhalb des Hochwassergefahrenbereichs und in keinem geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebiet.

## 2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist nicht bebaut und gegenwärtig landwirtschaftlich geprägt. Die Flächen werden überwiegend als Grünland genutzt, welches teilweise mit Streuobstbäumen (Kultur-Apfel, Kultur-Birne) bestanden ist.



Abb. 3 Lage des Plangebiets

## 3 Bestehende Planungen

Im Bereich des Plangebiets gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan.

## 4 Rechtliche Bindungen

Rechtliche Bindungen in Form von Baugenehmigungen liegen nicht vor.

## 5 Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## F Planungskonzept

### 1 Städtebauliches Konzept

#### Arrondierung des Ortsrandes

Der im Bereich „Obere Lehen“ zerklüftete Ortsrand soll unter Aufnahme der anschließenden Siedlungsråder 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

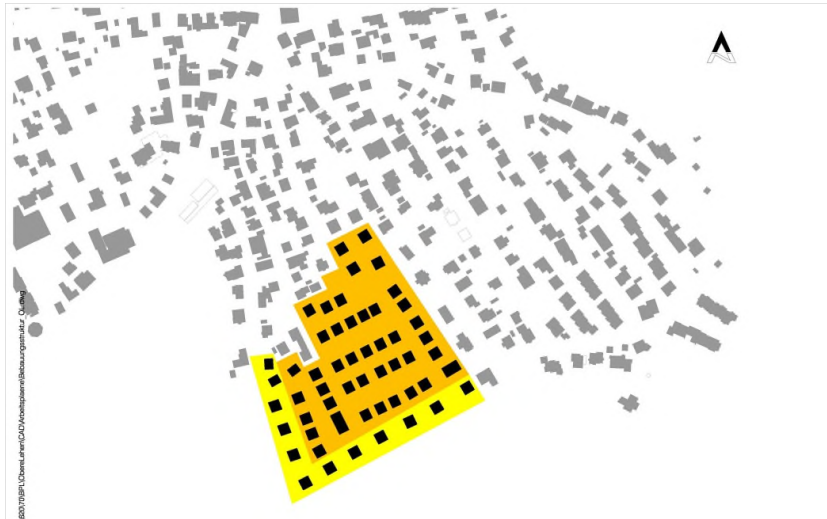
Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zum Grünbereich zu schaffen, soll der Ortsrand eingegrünt werden. Dies soll im Bereich des Plangebiets durch einen Pflanzstreifen im Bereich der privaten Grundstücksflächen realisiert werden.



### Bebauungsstruktur

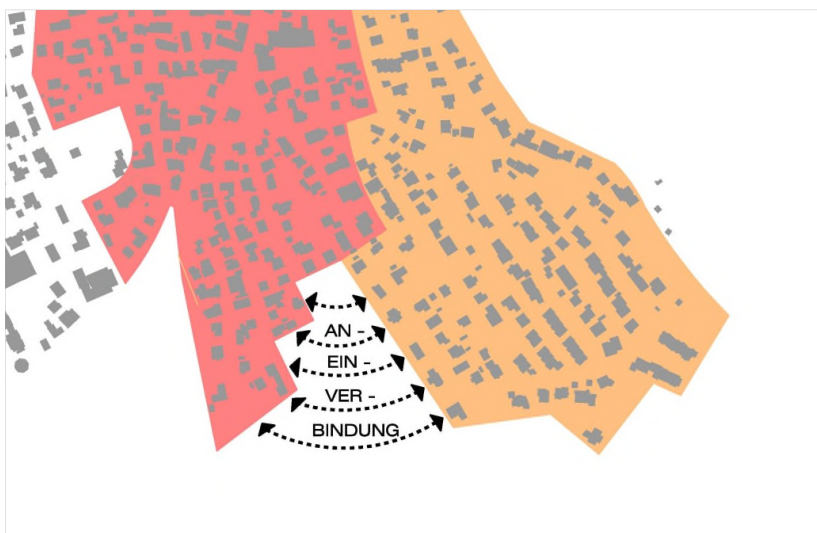
Das Plangebiet soll als Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden um sicher zu stellen, dass sich die geplante Bebauung homogen in die bestehende bauliche Umgebung einfügt. Wie auch in den anschließenden bestehenden Siedlungsbereichen, sollen am Ortsrand (gelb) niedrigere Einzelhäuser entstehen mit einer geringeren Dichte als im inneren Bereich. 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 geplant entstandenen Siedlungsbereiche (Orange) schaffen. Diese sind bisher nur durch eine geringe Blickbeziehung miteinander verbunden.



## **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.

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.



Aufgrund der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und dem Höhengniveau 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.

## **2.1 Parkierung**

Durch die Vorgabe zur Schaffung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit bei Wohnungen mit über 70 m<sup>2</sup> soll dazu beigetragen werden, dass der öffentliche Straßenraum von parkenden Autos möglichst frei gehalten wird. Ergänzend werden öffentliche Stellplätze im nördlichen Bereich und in der geplanten Straße in Verlängerung der Klemmstraße für Besucher vorgesehen. Die Standorte für Garagen werden beschränkt.

## **2.2 Entwässerung**

Die bestehende Kanalisation in Büchenbronn ist als Mischkanalisation gebaut. Aus diesem Grund und weil ausreichende Kapazitäten im bestehenden Kanalisationsnetz vorhanden sind, erfolgt die Entwässerung des Plangebietes ebenfalls im Mischsystem im Anschluss an die bestehenden Kanäle in der Lehenstraße und der Klemmstraße.

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 Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken getroffen (Mulden, Zisternen, Rigolen)

## **2.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt haushaltsnah über die geplante ringförmige Erschließung.

## **2.4 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.

#### 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.

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 27 % kompensiert wird. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 96.457 Biotoppunkten (Stuttgarter Modell) 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
- Buebro04: 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
- Buebro09: Grünland südöstlich von Büchenbronn Gewinn Untere Lehen
- Buebro10: Grünland südlich von Büchenbronn Breitegert II. Gewinn
- 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 Leinenbrunnenäcker
- 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.

#### 6 **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 Mulm-schicht 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 Goldkäfer (*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 aufgestellte 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 gleichen 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.

## 7 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.

## 8 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.	5.247 qm	17 %
Öffentliche Wege	ca.	346 qm	4 %
<hr/>			
Nettobauland	ca.	23.214 qm	81%
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	21.441 qm	
Gemeinbedarfsfläche Kita	ca.	1.773 qm	

### 3 Ergänzende Verfahren

Im Rahmen der Baulandbereitstellung ist folgendes Verfahren vorgesehen.

Um neue Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Baulandbereitstellung für die Zukunft zu vermeiden, ist vorgesehen, dass entweder die Stadt die Grundstücke in der Umlegung übernimmt

oder aber bei den privaten Bauplätzen eine Bauverpflichtung dinglich im Grundbuch gesichert wird - analog wie bei der Veräußerung von städtischen Bauplätzen. Abweichend zu den dort üblichen zwei Jahren 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.

Die Begründung dieser Bauverpflichtung ist nur möglich, wenn die Eigentümer dem zustimmen. Es ist daher beabsichtigt, die Baulandbereitstellung im Rahmen einer so genannten vereinbarten gesetzlichen Umlegung durchzuführen. In der vereinbarten gesetzlichen Umlegung wird ferner geregelt, dass die Grundstückseigentümer, die in der Umlegung einen Bauplatz erhalten, anteilig alle Kosten der Entwicklungsmaßnahme tragen - analog wie bei einer privaten Erschließungsträgerschaft.

## **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 Orts teils 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, entgegenstehen.

#### **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 liegt im Bereich des von der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Rahmens. Aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte ist es in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern und den erforderlichen Abstandsflächen möglich, dass die maximal festgesetzte GRZ nicht 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.

#### **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 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.

#### **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 Plangebiets 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 dem-

selben 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 m<sup>2</sup> 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 zu pflegen.

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 beeinflussen.

## **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 Umweltbericht 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.