



Gemeinde Pfalzgrafenweiler  
Landkreis Freudenstadt

## Bebauungsplan „Buchen“

Regelverfahren  
in Pfalzgrafenweiler – Bösing

# BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 06.11.2024 für die Sitzung am 12.11.2024,  
geändert nach GR am 13.11.2024

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>5</b>
3.1 Flächenbilanz.....	6
3.2 Teilbereich A (Abweichung Summe zu Gesamtgröße aufgrund Rundungen).....	6
3.3 Teilbereich B (Abweichung Summe zu Gesamtgröße aufgrund Rundungen).....	6
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>7</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	10
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	11
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	12
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>13</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	13
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	13
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>14</b>
6.1 Planungsalternativen.....	14
6.2 Bauliche Konzeption.....	15
6.3 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	15
6.4 Verkehrliche Erschließung.....	16
6.5 Grün- und Freiraumstruktur.....	17
6.6 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	17
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>18</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	18
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	22
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>24</b>
8.1 Verkehrslärmimmissionen.....	24
8.2 Gewerbelärmimmissionen.....	24
8.3 Staub- und Geruchsmissionen.....	24
8.4 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	25
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>26</b>
9.1 Art der Nutzung.....	26
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	26
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	27
9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	27

9.6	Verkehrsflächen.....	27
9.7	Grünflächen.....	28
9.8	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
9.9	Flächen für Leitungsrecht.....	28
9.10	Bindung für Bepflanzungen.....	28
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>29</b>
10.1	Dachform und Dachneigung.....	29
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	29
10.3	Werbeanlagen.....	29
10.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	29
10.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	30
<b>11.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>30</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler liegt lt. Regionalplan an der regionalen Entwicklungsachse Nagold – Ebhausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten – Freudenstadt mit Schwerpunkt Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Als Verbindungen zwischen Ober- und Mittelzentren stellen die Entwicklungsachsen ein Instrument der Bündelung von Verkehrs- und Vorsorgeinfrastruktur dar.

Wesentliches Ziel im Themenbereich Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist es, diesen Charakter durch einen sensiblen Umgang mit dem derzeitigen Ist-Zustand (insbesondere mit dem Gut „Landschaft“) zu erhalten und weiter auszubauen. Außerdem soll in Pfalzgrafenweiler durch ein allenfalls moderates Wachstum die vergleichsweise hohe Wohnqualität bewahrt werden. Dies gilt insbesondere für Bevölkerungszuwächse infolge von Wanderungen, den Erhalt der intakten Landschaft und damit auch für das künftig zu vermeidende Wachstum in die Fläche.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für Miet- und Eigentumswohnungen in Pfalzgrafenweiler und Teilorten ist vor allem aufgrund des guten Arbeitsplatzangebots im Bereich Freudenstadt sehr hoch. Dies wird durch die seit den 60er Jahren stets steigenden Einwohnerzahlen sowie die steigenden Bevölkerungszahlen lt. Vorausberechnung des stat. Landesamtes bis zum Jahr 2040 bestätigt. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe, jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Pfalzgrafenweiler die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens und die Wahrnehmung von Aufgaben hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Die Gemeinde selbst besitzt keine Baugrundstücke mehr, trotz stets vorhandenen Nachfrage nach Bauland. Innenbereichsflächen wurden in der Vergangenheit durch die Gemeinde dort, wo eigentumsrechtliche möglich, umgesetzt (Aufkauf Brachflächen und leerstehende Gebäude, Wohnbauentwicklung). Eine weitere Aktivierung des Innenentwicklungspotentials durch die Kommune ist auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation aktuell kaum möglich, da sich ein Großteil der Flächen im Privateigentum befindet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch nicht erwarten, dass sich diese Situation zur Deckung des kurzfristigen Wohnflächenbedarfs verbessert. Vielmehr werden solche Innenbereichsflächen derzeit als Geldanlage zurückgehalten. Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich daher zeitlich und örtlich nur punktuell und können somit nur bedingt für eine gesteuerte Siedlungsentwicklung der Kommune herangezogen werden.

Nicht nur im Hauptort Pfalzgrafenweiler, sondern auch in den Ortsteilen soll weiterer Wohnraum entstehen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist vor allem bei den ortsansässigen jungen Bürgern hoch, diese wollen ungern ihren Heimatort verlassen, da das Vereinsleben, der Freundeskreis und auch der Familienkreis im Teilort angesiedelt ist.

Neben den Innenentwicklungsmöglichkeiten sind die bereits im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen für eine Wohnbauentwicklung heranzuziehen. Hierzu gehört u.a. das Gebiet „Buchen“ im Ortsteil Böisingen. Bereits im Jahr 2009/2010 gab es innerhalb des Gebiets einige Entwicklungen. Im Jahr 2006 konnte die Gemeinde ein ehemaliges Fabrikgebäude erwerben, welches im Jahr 2009/2010 abgebrochen wurde. Die Fläche sollte für eine weitere Siedlungsentwicklung herangezogen werden.

Im Anschluss daran gab es unterschiedliche Konzepte und einen Bebauungsplanentwurf „Buchen“, welcher allerdings aufgrund einiger Anregungen im Rahmen der frühz. Beteiligung verworfen wurde. Im Jahr 2013 konnte die Gemeinde im Bereich der nordwestlich liegenden Beihinger Straße ein weiteres Areal einer ehemaligen Firma erwerben und entwickeln. Aus diesem Grund wurde das Gebiet „Buchen“ zunächst zurückgestellt und die Beihinger Straße planungsrechtlich gesichert und erschlossen. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut, weshalb weiterer Wohnraum geschaffen werden muss. Weitere Grundstücksverhandlungen im Gebiet „Buchen“ wurden daher im Jahr 2019/2020 geführt, sodass der Gemeinde heute fast alle Grundstücke zur Entwicklung zur Verfügung stehen.

Neben der Entwicklung von neuem Bauland soll auch der Bestand im Bereich der Beihinger Straße planungsrechtlich gesichert und eine städtebauliche Fehlentwicklung in der Zukunft vermieden werden. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Konfliktbewältigung mit bestehenden gewerblichen Betrieben im Baugebiet.

Aus diesem Grund wird zur Sicherung des Bestands und zur Neuausweisung von Wohnbauflächen ein Bebauungsplan im kombinierten Verfahren nach § 13a BauGB und Regelverfahren aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Buchen“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Böisingen. Nördlich angrenzend und teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt die Kreisstraße K4725 an. Nach Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft. Im Süden und Westen befindet sich bestehende Bebauung in Form eines Wohn- und Mischgebiets.

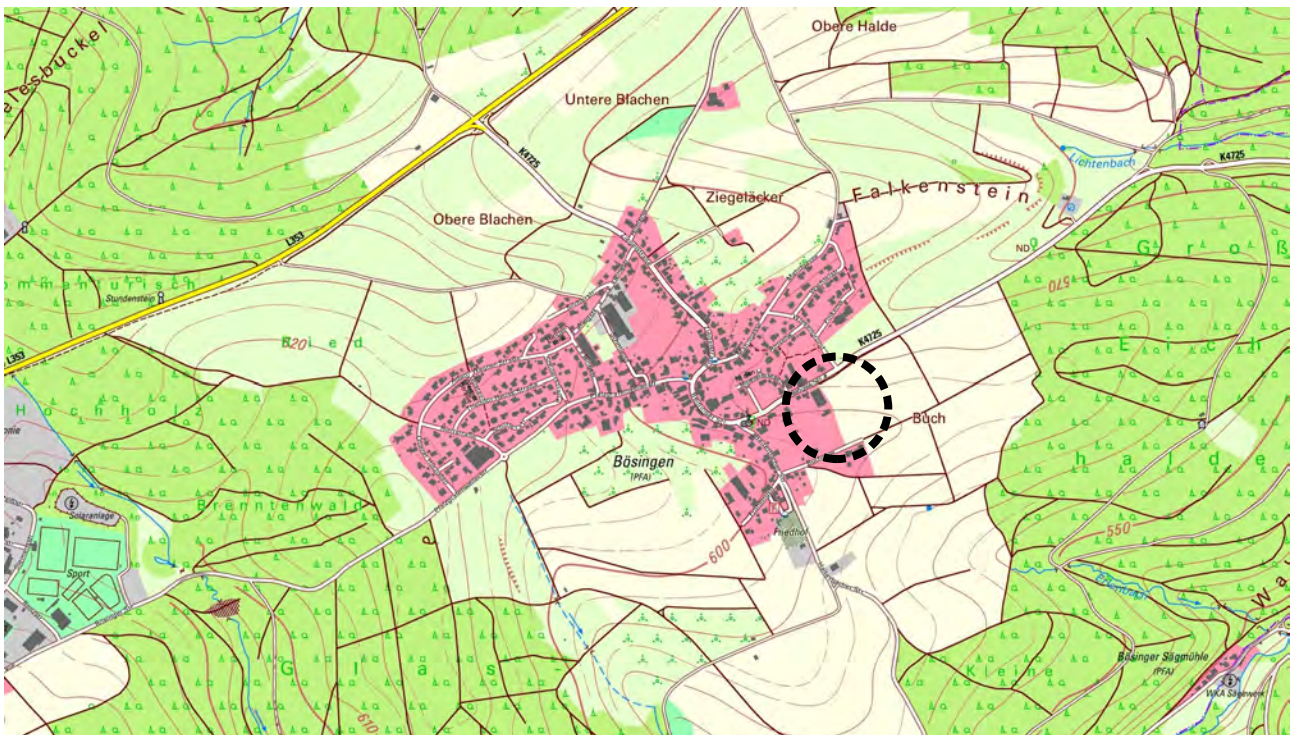


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,99 ha beinhaltet die Flurstücke 611, 612/1, 612/2, 613, 614, 614/1, 615, 615/4, 616, 617/1, 620, 621, 621/1, 622, 623, 624, 627, 627/1, 628 („Buchenweg“), 630, 631, 633, 634, 585 i.T. (Straße „Wiesengrund“), 581 i.T. („Beihinger Straße“), 581/3 i.T., 581/8 i.T. und 606 i.T..



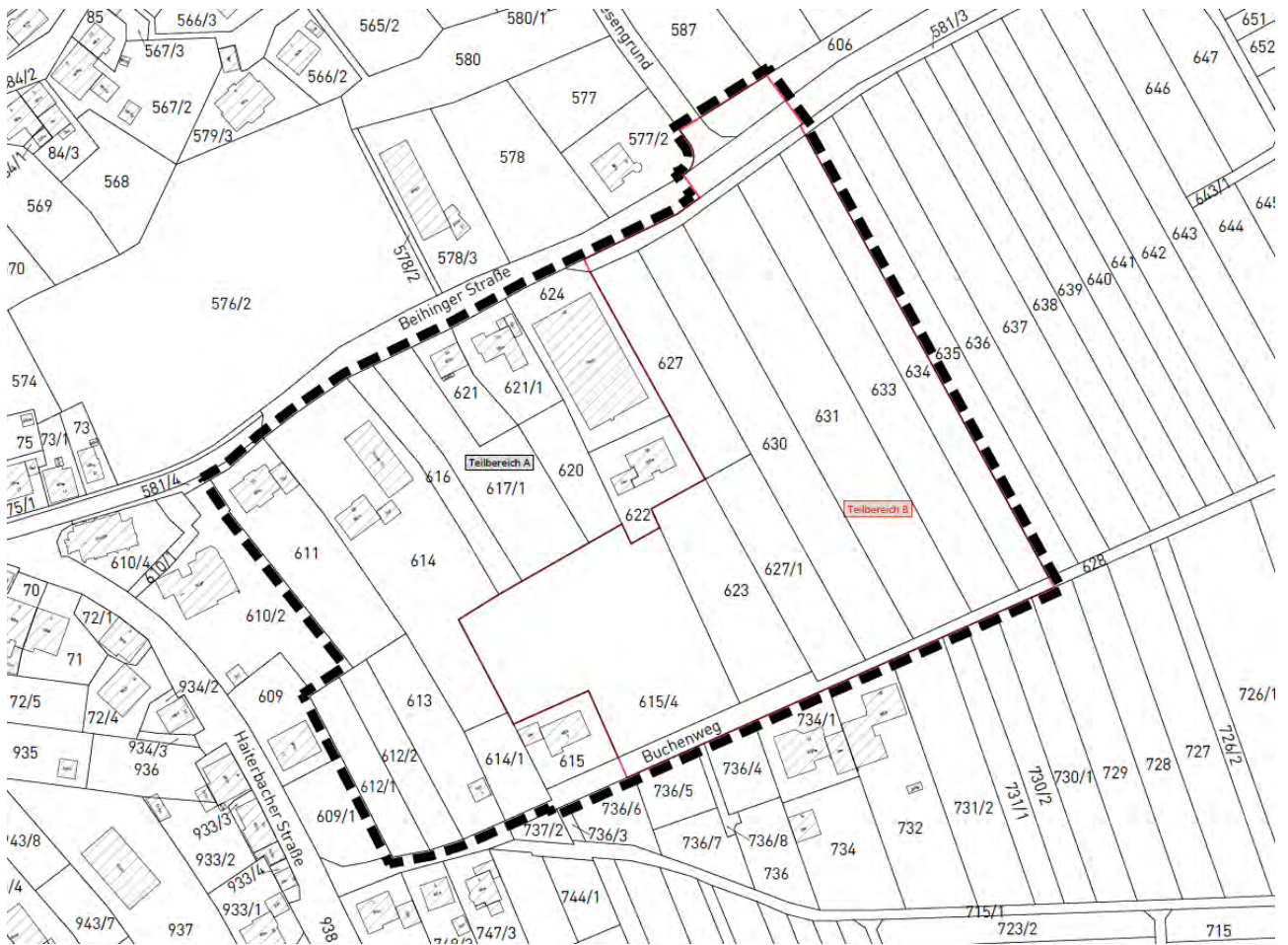


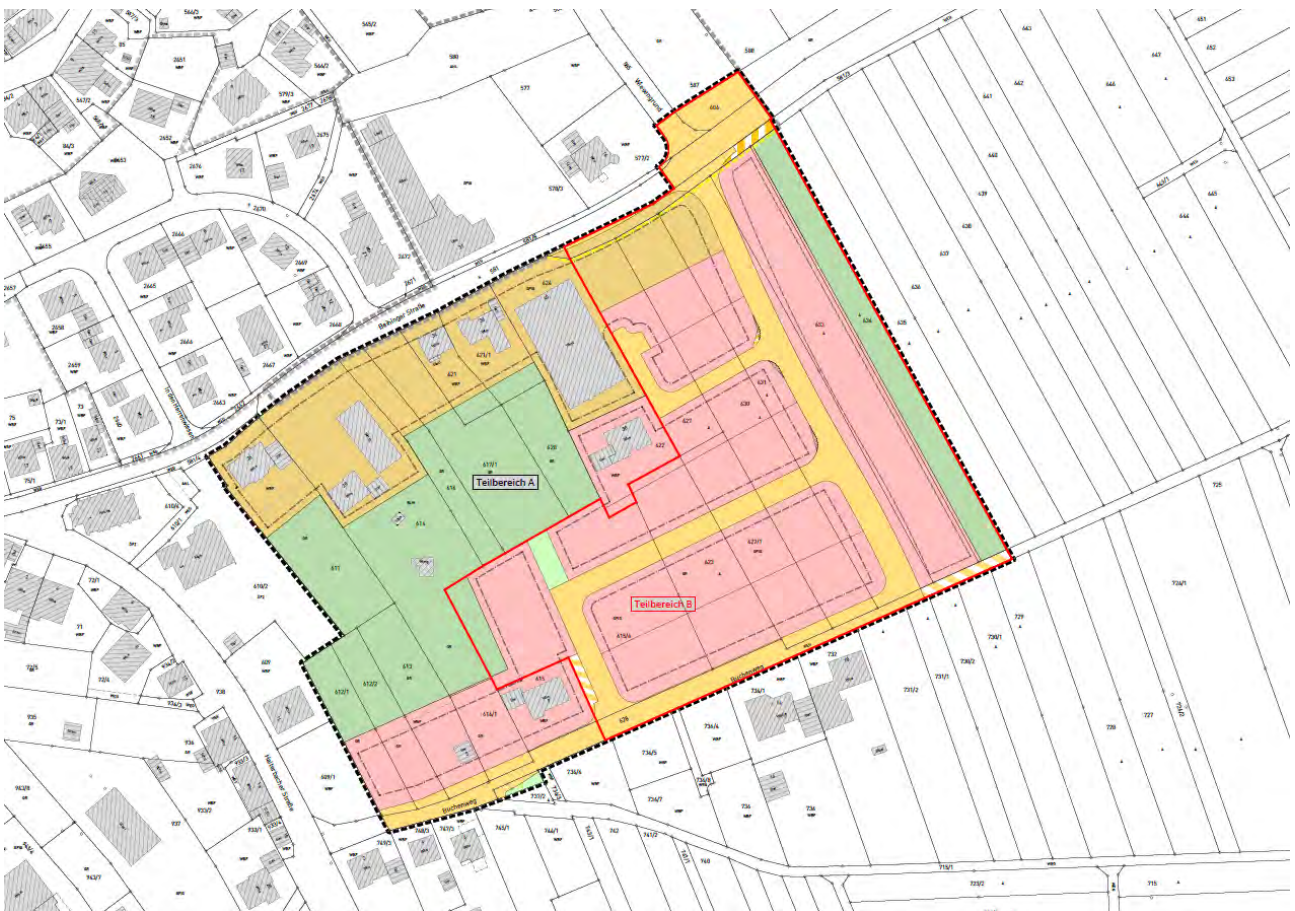
Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchen“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann teilweise im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden (vgl. Teilbereich A), teilweise ist aufgrund der Lage im Außenbereich das reguläre Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB (vgl. Teilbereich B), mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzuwenden.

Für den Bestand gibt es derzeit lediglich alte Baulinienpläne ohne Planungsrechtliche Festsetzungen. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich Streuobstbestände, welche durch die Regelung des § 33a NatSchG BW inzwischen gesetzlich geschützt sind und als solche gesichert werden sollen. Dies bringt die Gemeinde zu dem Anlass, nicht nur neue Wohnbauflächen auszuweisen, sondern den Bestand im Bereich „Buchen“ städtebaulich zu ordnen. Für den Teilabschnitt A gelten die maßgeblichen Faktoren, die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass im Teilbereich A die maximal überbaubare Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO max. 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das restliche Plangebiet wird als Teilbereich B im zweistufigen Regelverfahren behandelt. Für diesen Bereich ist ebenso ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.





### 3.1 Flächenbilanz

#### 3.1.1 Gesamtbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 40.231 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	ca. 6.103 m <sup>2</sup>	≅ 15 %
Anteil Grünflächen	ca. 9.402 m <sup>2</sup>	≅ 23,5 %
Anteil Wohngebiet	ca. 17.025 m <sup>2</sup>	≅ 42,5 %
Anteil Dörfliches Wohngebiet	ca. 7.701 m <sup>2</sup>	≅ 19 %
<b>davon max. überbaubare Fläche gesamt</b>		<b>11.431 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Teilbereich A (Abweichung Summe zu Gesamtgröße aufgrund Rundungen)

<b>Gesamtgröße</b>	<b>ca. 17.688 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	ca. 756 m <sup>2</sup>	≅ 4,5 %
Anteil Grünflächen	ca. 7.238 m <sup>2</sup>	≅ 41 %
Anteil Wohngebiet	ca. 3.287 m <sup>2</sup>	≅ 18,5 %
Anteil Dörfliches Wohngebiet	ca. 6.403 m <sup>2</sup>	≅ 36 %
<b>davon max. überbaubare Fläche gesamt</b>		<b>5.157 m<sup>2</sup> &lt; 20.000 m<sup>2</sup></b>

#### 3.3 Teilbereich B (Abweichung Summe zu Gesamtgröße aufgrund Rundungen)

<b>Gesamtgröße</b>	<b>ca. 22.543 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	ca. 5.347 m <sup>2</sup>	≅ 24 %
Anteil Grünflächen	ca. 2.164 m <sup>2</sup>	≅ 9,5 %
Anteil Wohngebiet	ca. 13.738 m <sup>2</sup>	≅ 61 %
Anteil Dörfliches Wohngebiet	ca. 1.298 m <sup>2</sup>	≅ 5,5 %
<b>davon max. überbaubare Fläche gesamt</b>		<b>6.274 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Gebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche Bestand, Wohnbaufläche Bestand und Planung, Fläche für die Landwirtschaft (nur Unschärfe)
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbauplan Buchen Nord (1959)</li> <li>• Ortsbauplan Buchen Süd (1960)</li> <li>• Baulinienplan (1960)</li> </ul>
Flurbilanz Landwirtschaft	Vorbehaltsflur I
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	Betroffen, wird durch Festsetzung erhalten
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Kreisstraße K4725, aktuell außerhalb OD

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

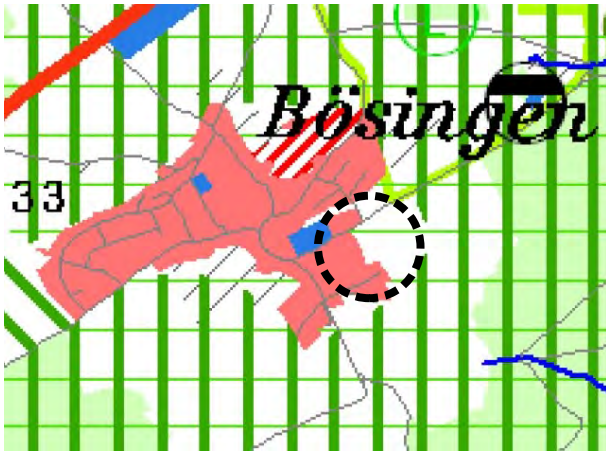


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

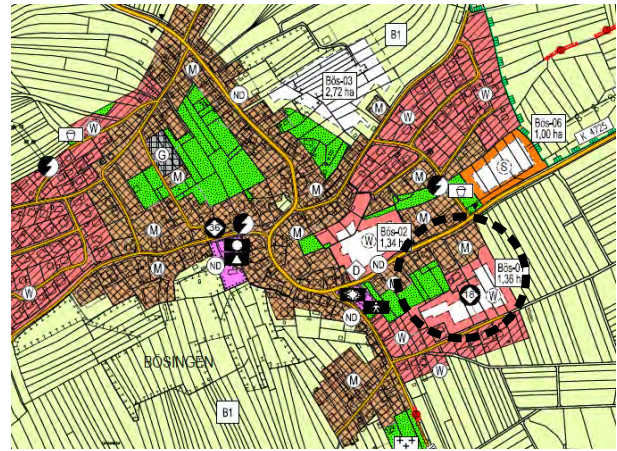


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart bzw. ohne bestimmte Zweckbestimmung ausgewiesen. Innerhalb des ausgewiesenen Gebiets für Erholung und Tourismus befinden sich keine Freizeitnutzungen, es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Privatflächen. Vorhandene Feldwege, welche durch Fußgänger genutzt werden, bleiben vollständig erhalten.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grömbach – Pfalzgrafenweiler – Wörnersberg wird die Fläche als Gemischte Baufläche Bestand, Wohnbaufläche Bestand und Planung dargestellt.

Entlang der Kreisstraße ist im gültigen FNP vollständig eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen und des nicht vorhandenen Bedarfs eines Gewerbeanteils ist die Ausweisung eines allgemeinen/ dörflichen Wohngebiets und damit einer Wohnbau- und gemischten Baufläche auf Ebene des FNP notwendig. Auch städtebaulich ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am Ortsrand gewünscht. Darüber hinaus gibt die Erschließung eine entsprechende kleinparzellige Grundstückseinteilung vor. Der FNP ist im Rahmen einer punktuellen Änderung entsprechend anzupassen.

Darüber hinaus werden zwei Grundstücke am Geltungsbereichsrand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und trotz eines auf FNP-Ebene negativen Bedarfsnachweises im Rahmen einer maßstäblichen Unschärfe überplant. Dabei handelt es sich um eine Bautiefe mit 10 m breitem Pflanzgebot. Der Bedarf über den FNP hinaus wird wie folgt begründet:

Die geplante Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Baugebiet „Buchen“ in Pfalzgrafenweiler basiert auf einer fundierten Bedarfsbegründung, die die Entwicklung des Ortes langfristig sichert und eine wirtschaftlich tragfähige Baugebietsentwicklung ermöglicht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde eine umfassende Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in Pfalzgrafenweiler durchgeführt. Diese ergab einen negativen Bedarfsnachweis, was zur Rücknahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen führte. Dennoch wurde ein Bedarf für das Baugebiet „Buchen“ festgestellt, weshalb diese Fläche weiterhin als Entwicklungsfläche im FNP ausgewiesen bleibt. Darüber hinaus konnte rechnerisch allerdings kein Bedarf festgestellt werden, welcher die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen begründet.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hält es allerdings aus nachfolgenden Gründen für zwingend erforderlich, die über den FNP hinaus gehenden Flst. Nr. 633 und 634 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Unschärfe mit einzubeziehen, zumal der FNP nicht parzellenscharf ist.

#### Entwicklungsnotwendigkeit und Vermeidung von Abwanderung:

Die Entwicklung des Baugebiets „Buchen“ ist erforderlich, um der lokalen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden und eine Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Angesichts der zunehmenden Nachfrage vor Ort muss das Baugebiet entwickelt werden, um den Wohnungsbedarf zu decken und die Attraktivität von Pfalzgrafenweiler als Wohnort zu erhalten.

#### Neuordnung und Sicherung von Beständen:

Parallel zur Erschließung des Baugebiets „Buchen“ wird der Bestand an bebauten Flächen neu geordnet und planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden bestehende Streuobstbestände im Innenbereich erhalten, was zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde beiträgt und das Ortsbild bewahrt.

#### Historie der Baugebietsentwicklung:

Die Notwendigkeit zur Entwicklung des Baugebiets „Buchen“ besteht seit 2007. Die Gemeinde hat eine brachliegende Gewerbefläche erworben und diese abgerissen, um Platz für Wohnbauflächen zu schaffen. Seitdem wurden verschiedene Konzepte zur Baugebietsentwicklung diskutiert und geprüft, was die langfristige Planungsabsicht der Gemeinde verdeutlicht.

#### Erschließung und Verkehrsführung:

Eine Überprüfung der Erschließungssituation ergab die Notwendigkeit eines Anschlusses an die nördliche Kreisstraße, um auch in Gefahrensituationen eine Zufahrt für Rettungskräfte und Feuerwehr in Richtung der Ortsmitte zu gewährleisten. Um den Verkehr am Ortseingang zu beruhigen, wird die Herstellung eines Kreisverkehrs favorisiert. Die Lage und Größe des Kreisverkehrs ergibt sich aus der vorhandenen Kreuzung und Bebauung, wodurch eine effiziente Verkehrsführung gewährleistet wird. Bereits die Inanspruchnahme der Fläche für den Kreisverkehr geht über die im FNP dargestellte Wohnbaufläche hinaus.



#### Erweiterung zur wirtschaftlichen Erschließung:

Um eine einseitige Erschließung zu vermeiden und die wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets sicherzustellen, ist es notwendig, eine zusätzliche Häuserzeile über den FNP hinaus als Bauland zu entwickeln. Die geplante Verschwenkung der Straße nach dem Anschluss an den Kreisverkehr wurde bereits berücksichtigt und lässt keine weiteren Anpassungen zu.

#### Ortsbild und Begrünung:

Ein wichtiger Aspekt für die Gemeinde und den Ortsteil ist die Gestaltung eines 10 Meter breiten Grünstreifens entlang des Baugebiets, analog zum Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße.

Die geplante Abgrenzung des Baugebiets, einschließlich der Inanspruchnahme von zwei weiteren Flurstücken, entspricht der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Die zusätzliche Tiefe des Baugebiets beträgt etwa 28 Meter, wodurch, abzüglich des Grünstreifens, rund 0,3 Hektar zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen wird.

#### Bedarfsgerechte Entwicklung in Bauabschnitten:

Die Erschließung des Baugebiets „Buchen“ soll bedarfsgerecht in zwei Bauabschnitten erfolgen, um flexibel auf die Nachfrage zu reagieren und eine kontinuierliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### Vorteile der Inanspruchnahme:

Die beiden Randgrundstücke des geplanten Baugebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Dies ermöglicht der Gemeinde, eine größere Fläche in das Umlegungsverfahren einzubringen und mehr Baugrundstücke zur Veräußerung bereitzustellen. Dadurch können kurzfristige Baulücken im Innenbereich reduziert werden. Langfristige Lücken werden durch eine Bauverpflichtung der Eigentümer über zehn Jahre hinweg vermieden.

#### Fazit:

Diese Begründung zeigt, dass die geplante Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen notwendig ist, um der lokalen Nachfrage gerecht zu werden, die Entwicklung des Ortes zu fördern und langfristig eine geordnete und wirtschaftlich tragfähige Baugebietsentwicklung sicherzustellen.

## **4.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Im Rahmen der Planung zur Entwicklung des Baugebiets „Buchen“ in Pfalzgrafenweiler wurde eine umfassende Prüfung von Standortalternativen durchgeführt. Diese Prüfung fand bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) statt, auf dessen Grundlage in der Vergangenheit geeignete Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Die letzte Fortschreibung des FNP ergab einen negativen Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen, weshalb im Rahmen dieser Fortschreibung bereits Wohnbauflächen zurückgenommen und die im FNP dargestellten Flächen nochmals überprüft wurden.

Bei dieser Überprüfung fiel die Entscheidung zugunsten des Baugebiets „Buchen“ und gegen das Gebiet „Ziegeläcker“. Das Gebiet „Ziegeläcker“ wurde aufgrund seiner großflächigen Streuobstbestände und der unmittelbaren Nähe zum regionalen Grünzug nicht als geeignet eingestuft. Eine Bebauung hätte den regionalen Grünzug beeinträchtigt und hätte dem Ziel des Ortsentwicklungskonzepts entgegengewirkt, die Siedlungsflächen kompakt zu halten und das Ortsbild zu bewahren.

Das Baugebiet „Buchen“ hingegen bietet zahlreiche Vorteile. Es liegt nahe an der bestehenden Ortslage und ermöglicht eine harmonische Abrundung der Siedlungsstruktur in östlicher Richtung. Zudem ist die geplante Flächeninanspruchnahme im Baugebiet „Buchen“ wie aus obenstehenden Ausführungen hervorgeht bedarfsgerecht und entspricht den aktuellen Erfordernissen der Gemeinde.

Darüber hinaus wurden mögliche Alternativen im Innenbereich bereits vollständig ausgeschöpft. Die Gemeinde hat keine weiteren Baugrundstücke mehr zur Verfügung, da alle geeigneten Flächen bereits entwickelt wurden. Auch die Prüfung von Flächen rund um den Ortsteil Bössingen ergab keine weiteren Optionen. Diese Flächen sind größtenteils als Vorbehaltsflächen I ausgewiesen und nur im Nordwesten gibt es eine Vorbehaltsfläche II, die jedoch durch den regionalen Grünzug und die bestehende Siedlungsstruktur begrenzt wird und somit nicht für eine weitere Ausdehnung geeignet ist.

Die wenigen landwirtschaftlichen Flächen wurden bereits von den Eigentümern veräußert oder in das Umlenungsverfahren eingebracht. Diese Flächen werden aktuell zur Rinderbeweidung genutzt und dienen nicht dem Anbau hochwertiger landwirtschaftlicher Produkte, wodurch sie ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung unattraktiv sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass keine geeigneten Standortalternativen für die weitere Wohnbauentwicklung in Pfalzgrafenweiler vorhanden sind. Die geplante Inanspruchnahme der Flächen im Baugebiet „Buchen“ ist somit nicht nur notwendig, sondern auch die einzige wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Lösung. Die Planung sieht vor, die Flächen bedarfsgerecht zu nutzen, teilweise Brachflächen wieder nutzbar zu machen und eine verdichtete Bebauung durch Geschosswohnungsbau umzusetzen. Auf diese Weise wird den aktuellen und zukünftigen Wohnbedürfnissen der Gemeinde in optimaler Weise entsprochen.

#### **4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. Allerdings befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nach § 33a NatSchG BW geschützte Streuobstbestände, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 12.07.2024



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 12.07.2024

#### 4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K 4725. Aufgrund der gewachsenen Ortsstruktur auf der Nordseite der „Beihinger Straße“ und den Planungen südlich der Beihinger Straße soll die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) künftig in östliche Richtung nach außen verlegt werden, sodass sich das Plangebiet vollständig innerhalb der OD befindet.

Die Erhaltung der bisherigen OD-Grenze würde für die geplante Bebauung eine starke Einschränkung aufgrund des notwendigen Anbauverbots darstellen. Darüber hinaus soll der Verkehrs bereits vor der geplanten und bestehenden Bebauung durch ein Kreisverkehr oder eine Verkehrsinsel entschleunigt werden. Die Verlegung der OD-Grenze mit Ortsschild bekräftigt diese Entschleunigung durch die zul. Höchstgeschwindigkeit von max. 50 km/h.

Das neue Baugebiet stellt darüber hinaus einen Abschluss der Ortslage dar. Durch eine 10 m breite Eingrünung entlang des geplanten Ortsrandes geht dies als Außenwirkung deutlich hervor. Künftig besteht außerdem eine beidseitige Bebauung. Die Kreisstraße dient der Erschließung des Neubaugebiets „Buchen“ und bereits heute der Bebauung nördlich der „Beihinger Straße“ und ist damit Bestandteil des Ortsstraßennetzes.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gemischte Nutzungen in Form von nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Raumaussteller) und Wohngebäude
- landwirtschaftlicher Betrieb, hier: Unterstand für Schafe und 5 Kälber (Tierunterstand nur auf Zeit genehmigt) mit Backraum, Lager- und Geräteschuppen, Übernachtungsmöglichkeit
- öffentliche und private Grünfläche (Rinderbeweidung)
- öffentliche Verkehrsflächen, u.a. Kreisstraße

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Pfarrhaus
- eingeschränktes Gewerbegebiet mit Gaststätte, KFZ-Betrieb
- Pflegeheim
- öffentliche Verkehrsflächen, u.a. Kreisstraße

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung im Bestand entlang der „Beihinger Straße“, die Sicherung der Streuobstbestände und die Errichtung eines Wohngebiets geschaffen werden.



## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Planungsalternativen

Andere Standortalternativen insgesamt kommen für das Neubaugebiet im Ortsteil Böisingen nicht in Frage. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Kapitel 4.1 verwiesen.

Im Vorfeld wurden unterschiedliche Planungsalternativen in Form von städtebaulichen Konzepten erstellt und im Ortschaftsrat beraten. Eine gerade Linienführung bei den Erschließungsstraßen mit Ringschluss wurde unter der Berücksichtigung unter wirtschaftlichen Erschließung bevorzugt. Inwieweit ein Kreisverkehr oder ein Linksabbieger im Bereich der Kreisstraße zur Anbindung des Plangebiets und Entschleunigung am Ortseingang realisiert werden kann, soll im weiteren Verfahren erörtert werden.

Der Bestand innerhalb des Plangebiets soll zunächst aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit als solcher gesichert und erhalten werden. Entlang des südwestlichen „Buchenweg“ gilt ein Baulinienplan, von welchem die zulässige Bautiefe übernommen wurde. Auch wurde in allen Konzepten eine Ortsrandeingrünung im Osten des Plangebiets analog zur nördlichen Bestandsbebauung auf Wunsch des Ortschaftsrates berücksichtigt.



Abb. 6-1: Städtebauliches Vorkonzept V1



Abb. 6-2: Städtebauliches Vorkonzept V2



Abb. 6-3: Städtebauliches Vorkonzept V3

## 6.2 Bauliche Konzeption

Der Ortschaftsrat hat sich für die Weiterverfolgung und Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption V1 entschieden.

Diese berücksichtigt eine verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau entlang der Beihinger Straße. Im Rückwärtigen Bereich wurden zunächst ausschließlich Einfamilienhäuser platziert, da diese nach wie vor am Meisten nachgefragt werden.

Darüber hinaus ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäuser aufgrund der teilweisen Süd- und Westerschließung der Grundstücke nur bedingt geeignet, um attraktive Baugrundstücke zu schaffen. Trotzdem wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise, durch die freie Anzahl an Wohneinheiten und unverbindlichen Grundstücksgrenzen die Option zur Zusammenlegung von Grundstücken und Errichtung von weiterem Geschosswohnungsbau sowie Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht. Vor allem bieten sich hierzu Grundstücke mit Nord- und Osterschließung an.

Auf Grundlage des aktuellen Konzepts wird im Bereich der neu geplanten Bebauung folgende Baudichte erreicht.

## 6.3 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 2,13 ha (Teilbereich B abzgl. Verkehrsfläche Kreisverkehr) können sowohl Mehrfamilien- Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf eine Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet. Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

32 Einfamilienhäuser	32 WE
davon 50 % Einliegerwohnungen	16 WE
1 Mehrfamilienhaus mit ca. 10 WE	10 WE
	<b>= 58 WE</b>

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäuser (32 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 80 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen 26 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 39 Einwohner, zusammen 119 Einwohner und somit ca. 56 Einwohner pro Hektar. Diese Bruttowohndichte liegt nahezu am raumordnerischen Orientierungswert für die Gemeinde Pfalzgrafenweiler als Kleinzentrum, der lt. Regionalplan bei 60 Einwohner je Hektar liegt. (s. Regionalplan). Nachverdichtungspotentiale ergeben sich vor allem in den nachfolgend dargestellten Bereichen, sodass der Orientierungswert der Einwohnerdichte auch überstiegen werden kann:



#### 6.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende „Beihinger Straße“. Inwieweit die Realisierung eines Kreisverkehrs möglich ist, ist im weiteren Verfahren durch Grundstücksverhandlungen und Abstimmungen mit dem LRA zu klären. Wunsch des Ortschaftsrates war die Realisierung eines Kreisverkehrs, um vor allem den Verkehr am Ortseingang zu entschleunigen. Sollte dies aus Kosten- und Platzgründen nicht umsetzbar sein, wird zur äußeren Erschließung eine Linksabbiegerspur in das Gebiet realisiert. Die Hauptzufahrt bildet dann eine Ringerschließung bis zum südlichen „Buchenweg“.

Um eine wirtschaftliche Erschließung sicherzustellen, wird innerhalb des Plangebiets eine neue Straßenverkehrsfläche im Ringschluss realisiert.

Darüber hinaus werden für eine evtl. künftige Nachverdichtung im Innenbereich Trassen zur Erschließung frei gehalten und als Verkehrsgrün bzw. Stichstraße mit Wendeanlage ausgewiesen. Damit wäre das Grundstück Nr. 624 bei Umnutzung als Wohnbebauung und ggf. Aufteilung des Grundstücks in 2 Bereiche eine Nachverdichtung von Form von Geschosswohnungsbau möglich. Alternativ können in diesem Bereich mit Hilfe von Privatstraßen Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser entstehen. Im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird am Ende der Stichstraße lediglich eine Wendeanlage für PKW realisiert. In diesem Fall ist die Ausweisung von Abstellflächen für Müll am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße notwendig (vgl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

### **6.5 Grün- und Freiraumstruktur**

Zur Eingrünung des Gebiets und zum Schutz vor einer intensiven Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen, werden im östlichen Bereich des Plangebiets Pflanzgebote zur Anpflanzung von Feldhecken und Sträuchern vorgesehen.

Ein Streuobstbestand im Innenbereich des Plangebiets ist aufgrund der Größe von über 1.500 m<sup>2</sup> inzwischen durch § 33a NatSchG gesetzlich geschützt und soll daher als solcher erhalten bleiben. Es handelt sich darüber hinaus um private Grünflächen, welche der Gemeinde für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen.

### **6.6 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Innerhalb des Plangebiets erfolgt der Aufbau eines Trennsystems mit Anschluss am Rückhaltebecken nordöstlich des Plangebiets, welches für das Baugebiet „Beiinger Straße“ hergestellt wurde. Berechnungen, ob innerhalb des Plangebiets dezentrale Rückhaltungen notwendig sind, werden im weiteren Verfahren vorgenommen.



## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

#### 7.1.1 Für den Teilbereich B

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und zur Offenlage beigelegt.

#### 7.1.2 Für den Teilbereich A

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen (Abweichung Summe zu Gesamtgröße in Flächenbilanz aufgrund Rundungen):

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Bestand Teilbereich A wird wie aktuell planungsrechtliche zulässig unverändert gesichert → Verkehrsflächen werden teilweise geringfügig ausgebaut	WA-Flächen <i>ca. 3.287 m<sup>2</sup></i> <i>GRZ = 0,40</i>	
		- überbaubar: <i>ca. 1.315 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 7,43 %</i>	
		- Freianlagen: <i>ca. 1.972 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 11,15 %</i>	
		MDW-Flächen <i>ca. 6.403 m<sup>2</sup></i> <i>GRZ = 0,60</i>	
		- überbaubar: <i>ca. 3.842 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 21,72 %</i>	
		- Freianlagen: <i>ca. 2.561 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 14,48 %</i>	
		Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 756 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 4,28 %</i>	
		Grünflächen <i>ca. 7.238 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 40,93 %</i>	
		<b>Geltungsbereich: <i>ca. 17.684 m<sup>2</sup></i> <b>100,00 %</b></b>	
		<i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 5.913 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 33,43 %</i></i>	
		Bestand Teilbereich A wird wie aktuell planungsrechtliche zulässig unverändert gesichert	
biologische Vielfalt - Biotope	Im Geltungsbereich befinden eine (teilweise) beweidete Streuobstwiese sowie ein Gebäudebestand inklusive Zufahrten und Gärten. Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.	Der Großteil der Streuobstfläche wird als Grünfläche erhalten. Im Zuge einer Bebauung verloren gehende Streuobstbäume werden durch eine Pflanzung von zwei Jungbäumen je entfallenden Baum ersetzt. ➤ Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Biotopverbund</i>	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das im Siedlungsinnenbereich gelegene Plangebiet nicht beansprucht oder tangiert.		keine
<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Artenschutz</i>	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigefügt ist und auf den verwiesen wird.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	Keine Auslösung von Verbotsstatbeständen
<b>Boden</b>	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) liegen im Geltungsbereichs anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes vor., welche lediglich eine geringe Bedeutung für den Bodenschutz.	Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und die Gebäudeflächen gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind dennoch als wenig erheblich einzustufen, da die Versiegelung bereits anthropogen überprägte Böden betrifft.	wenig erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf das Oberflächenwasser	keine Auswirkungen
<b>Grundwasser</b>	Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch in den Bereichen der Plattensandstein-Formation Diese hydrogeologischen Bereiche des Oberen Buntsandsteins stellen nach den Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005, aktualisiert Küpfer, 2016) einen Grundwassergeringleiter mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser dar (Stufe D). Jedoch ist dieses Gebiet durch die anthropogene Überprägung der Böden von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Wasserschutzgebiete, Quellen oder nutzbare Grundwasservorkommen sind von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geringen hydrogeologischen Bedeutung und der anthropogenen Überprägung der Böden als wenig erheblich eingestuft, wengleich es aufgrund der Versiegelung zwangsläufig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird. Es muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass im geplanten Wohngebiet ein Teil der Baugrundstücke als Gartenflächen vorgesehen sind und somit unversiegelt bleiben sowie weitere Teile des Plangebietes als Grünfläche unversiegelt bleiben.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Klima und Luft</b>	Die am östlichen Ortsrand von Pfalzgrafenweiler-Böisingen gelegene Fläche fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Im Bereich der Grünlandflächen und der Streuobstwiesen ist die Entstehung gewisser Kaltluftmengen daher zu erwarten, welche jedoch nicht siedlungsrelevant sind.	Das Vorhaben hat nur einen wenig erheblichen Einfluss auf mögliche Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Abflussbahnen. Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Der überwiegende Teil der Streuobstfläche wird als Grünfläche erhalten, so sich dieser Bereich sich weiter positiv auf das Lokalklima auswirken kann. Von der geplanten Bebauung durch Mehrfamilien-, Einzel- ,oder Doppelhäuser keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen erwartet.	wenig erheblich
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Das Plangebiet kennzeichnen überwiegend Streuobstflächen. Die Streuobstflächen haben potenziell eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. An den Rändern des Plangebietes befinden sich eine Reihe von Bestandsgebäuden, welche erhalten bleiben. Nördlich des Plangebietes verläuft die Beihinger Straße und südlich befindet sich der Buchenweg.	Der Bebauungsplan sieht eine maßvolle Nachverdichtung in einem Randbereich von Pfalzgrafenweiler-Böisingen vor. Durch den Erhalt großer Teile eines Streuobstbestandes werden wertvolle Bereiche für das Landschafts-/Ortsbild gesichert. Die geplante Art der Bebauung aus Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäusern fügt sich optisch gut in die bereits vorhandene Bestandsbebauung ein.	wenig erheblich
<b>Erholung</b>	Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die am Gebiet nördlich und südlich vorbeiführenden Straßen und Wege können von Spaziergängern, Radfahren und zum Ausführen von Hunden genutzt werden. Diese bleiben in ihrer Funktion erhalten. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt. Lediglich während der Bauphase sind vorübergehende Beeinträchtigungen denkbar.		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Südwestlich des Plangebietes grenzt ein Bodendenkmal an das Plangebiet an. Da in diesem außerhalb gelegenen Bereich kein Eingriff vorgesehen ist, wird dieses Schutzgut nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanzuell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		keine
<b>Mensch</b>	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten sowie der Erschließungsarbeiten.		wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten allgemeinen Wohngebiets- und gemischter Nutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung des allgemeinen- & dörflichen Wohngebiets entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

### 7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten im Plangebiet vorgesehen sein, sind die betreffenden Strukturen vorab durch einen Fachgutachter auf die Betroffenheit von Fledermäusen hin zu untersuchen. Basierend auf den Ergebnissen dieser Begehung können sich weitere naturschutzfachliche Maßnahmen ergeben.
- Sollten im Bereich des als Naturdenkmal geschützten Nußbaum bauliche Maßnahmen vorgesehen sein, ist dieser Baum während der Bauphase vor einer Schädigung zu schützen.

### 7.2.2 CEF-Maßnahmen

- Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Verdrängung von einem Feldlerchenrevier. Daher ist eine geeignete Ausgleichsmaßnahme umzusetzen. Das schlussendliche Konzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Eignungsprüfung der Fläche abgestimmt.
- Aufgrund eines überplanten, einzeln stehenden Apfelbaum auf Flurstück Nr. 623 sind jeweils zwei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm und Fledermaus-Höhlenkästen zu verhängen.
- Im Fall von Rodungen der in Tabelle 2 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Bäume sind basierend auf den in Tabelle genannten Quartierpotenzial Nistkästen und Fledermauskästen zu verhängen.  
Pflege der Nistkästen und Fledermauskästen: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Nistkästen in einer Höhe von mindestens 4-5 m und sicher vor Räubern und vor Zugluft geschützt aufzuhängen sind. Ein freier Anflug und die Nähe zu geeigneten Nahrungshabitaten (< 300 m) muss ebenfalls gewährleistet sein. Zudem sollten die Kästen mit einer bevorzugten Ausrichtung nach Osten oder Südosten aufgehängt werden. Eine Ausrichtung des Einflugslochs in Richtung Westen (Wetterseite) oder Süden (starke Sonneneinstrahlung) ist zu vermeiden. Um das Eindringen von Regen zu unterbinden, sollten die Kästen niemals nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden. Eine regelmäßige, jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die Wartung der Kästen erhöht dabei die Annahmewahrscheinlichkeit und gewährleistet die langfristige Sicherung geeigneter Brutplätze. Beschädigte oder abgängige Kästen sind zu ersetzen.



- Falls die Garage auf dem Flst. Nr. 613 (Buchenweg Nr. 6) zurück gebaut wird, ist aufgrund des Verlustes eines Brutplatzes des Haussperlings ein Sperlingskoloniekasten an einem geeigneten Gebäude auf dem gleichen Grundstück zu verhängen.

### **7.2.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

- Wenn von den 14 Streuobstbäumen vgl. Tabelle 2 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Exemplare im Zuge einer Bebauung gerodet werden, sind für jeden entfallenden Baum zwei neue Exemplare zu pflanzen. Diese Pflanzung ist in dem als Grünfläche festgesetzten Bereich des Plangebietes durchzuführen, um die dort bereits bestehende Streuobstwiese zu erweitern.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Ggf. betroffen s.u.
Gewerbelärmimmissionen	Ggf. betroffen s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. betroffen s.u.
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen s.u.
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Nicht betroffen s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

### 8.1 Verkehrslärmimmissionen

Die Kreisstraße ist in der SU nicht beurteilungsrelevant, da 1. keine Verkehrszählungen vorliegen und 2. Kreisstraßen als Ortsverbindungsstraßen dienen und daher keinen maßgeblichen Einfluss auf das Plangebiet haben.

### 8.2 Gewerbelärmimmissionen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Technischen Anlegung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu ermitteln und zu bewerten.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden und keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Wohnen und Gewerbe zu erwarten sind. Auf die Anlage 3 wird verwiesen.

### 8.3 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Zum Schutz vor allem vor Pflanzenschutzmitteln wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken vorgesehen.

#### **8.4 Berücksichtigung von Starkregenereignissen**

Topografisch bedingt ist nicht mit anfallendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu rechnen. Bauherren wird allerdings grundsätzlich empfohlen, sich durch geeignete Maßnahmen vor Starkregenereignissen zu schützen bspw. durch Schutz vor Rückstau aus dem Kanal, bauliche Schutzmaßnahmen wie Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, überflutungssichere Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten, usw.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **9.1 Art der Nutzung**

Aufgrund der aktuell vorhandenen und künftig geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung werden allgemeine und dörfliche Wohngebiete festgesetzt.

#### **9.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht überwiegend der Darstellung im FNP und ist damit weitestgehend aus dem FNP entwickelt. Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **9.1.2 Dörfliches Wohngebiet**

Das bestehende dörfliche Wohngebiet wird aufgrund der derzeit vorhandenen Durchmischung in Form von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und einem landwirtschaftlichen Betrieb (nebenerwerbstätig) planungsrechtlich gesichert. Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend der BauNVO. Gartenbaubetriebe, und Tankstellen werden aufgrund der Lage und überwiegenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und der umgebenden Bebauung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände bzw. die künftig geplante Erschließungsstraße, sodass sich die zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen

#### **9.2.2 Zulässige Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Empfehlungen in allgemeinen Wohngebieten bzw. dörflichen Wohngebieten.

### **9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen**

Entsprechend der Festsetzung des BBPs „Beihinger Straße 2. Änderung“ wird überwiegend die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäudelängen mit max. 25 m zulässig sind. Im Bestandsbereich gilt die offene Bauweise mit Längen von bis zu 50 m.

### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken und der Zielsetzung, lange Grundstückszufahrten- damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung- zu vermeiden.

### **9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Gem. §§ 12 und 14 BauGB sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb des Plangebiets zulässig und können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde.

### **9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

#### **9.5.1 Sichtfelder**

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

Zudem sind im Bereich der Wendeanlage von Bebauung freizuhaltende Flächen ausgewiesen, welche nicht überbaut werden dürfen, um ein Wenden zu ermöglichen.

#### **9.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entsprechende Festsetzungen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Kreisstraße / des geplanten Kreisverkehrs festgesetzt.

### **9.6 Verkehrsflächen**

#### **9.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

#### **9.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Um den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin gewährleisten zu können, werden Flächen mit besonderer Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Außerdem erfolgt die Ausweisung eines Fußwegs, um die fußläufige Anbindung in den Außenbereich zu erhalten. Im Bereich der geplanten Stichstraße ist darüber hinaus die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung notwendig, welche als Abstellmöglichkeit für Müllbehälter am Tag der Abholung dient. Die notwendigen Sichtfelder werden weiterhin eingehalten.



### **9.6.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

### **9.7 Grünflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen mit Streuobstbestand werden aufgrund der Regelung des § 33a NatSchG BW durch Festsetzung gesichert und damit erhalten. Zum Schutz der künftigen Anwohner hinsichtlich einer intensiven Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Eingrünung des Ortsrandes im Osten werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Ausweisung von Grünflächen als Straßenbegleitgrün erforderlich.

### **9.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

### **9.9 Flächen für Leitungsrecht**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

### **9.10 Bindung für Bepflanzungen**

S.o. Aufgrund der Regelung des § 33a NatSchG BW wird eine Fläche mit Bindung für den Erhalt der Streuobstbestände im Plangebiet festgesetzt.

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist. Auf Grund der Lage des Plangebiets im Übergang zu freien Landschaft wird festgesetzt, dass eine Ortsrandeingrünung zu realisieren ist.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachform und Dachneigung**

Im Bereich WA wird die Wahl der Dachform freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

Im Bereich MDW orientiert sich die Dachform am Bestand und stellt damit die Übernahme des Ist-Zustandes entlang der Hauptstraße / der Ortseinfahrt dar.

### **10.2 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **10.3 Werbeanlagen**

Da es sich teilweise um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss. Im Bereich des dörflichen Wohngebiets sind gewerbliche Nutzungen vorhanden und zulässig, weshalb Werbeanlagen in geringfügigem Umfang zugelassen werden.

### **10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

#### **10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

#### **10.4.3 Einhausung von Abfallbehältern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

#### 10.4.4 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

#### 10.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

*Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt*

### 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung *wird zur Offenlage nachgereicht* und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 17.10.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.09.2024
3. Immissionsgutachten vom 28.10.2024

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.11.2024 für die Sitzung am 12.11.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

#### Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den .....

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)