

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Die Firma SIKO GmbH, ein Unternehmen für Messtechnik im Industrie- und Maschinenbau, ist seit vielen Jahren im Buchenbacher Ortsteil Unteribental ansässig und befindet sich in beengter Lage zwischen dem Ibentaler Bach und dem Weihermattenweg mit dem daran anschließenden Wohngebiet Wickenhof. Die Firma plant eine Erweiterung in Form einer Aufstockung eines bisher zweigeschossigen Flachdachgebäudes zum Weihermattenweg hin. Diese Erweiterung ist für die Weiterentwicklung der Firma von großer Bedeutung, da durch sie ca. 25 neue Arbeitsplätze am Standort geschaffen und das Unternehmen langfristig gesichert werden. Konkret ist geplant, das auf dem westlichen Teil des Grundstückes Flst.-Nr. 38/10 befindliche Flachdachgebäude um ein Vollgeschoss aufzustocken und über einen Zwischengang mit dem Bestandsgebäude auf Flst.-Nr. 38/9 zu verbinden.

Für den gesamten Firmenbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wickenhof“ mit Rechtskraft vom 07.04.1972. Für den vorliegenden Änderungsbereich sind derzeit zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 zulässig. Für das dahinter liegende Grundstück Flst.-Nr. 38/9 wurde der Bebauungsplan bereits 2005 geändert; in diesem Bereich sind drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 möglich.

Zur Realisierung des Vorhabens wurde im Februar 2017 bereits eine entsprechende Bauvoranfrage gestellt, die in den Gremien behandelt und gebilligt wurde. Für die geplante Aufstockung auf drei Vollgeschosse wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan „Wickenhof“ hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl notwendig. Dieser Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für das konkrete Bauvorhaben wurde von Seiten der Gremien zugestimmt. Im Rahmen der Nachbarbeteiligung gingen jedoch Einwendungen ein, die aus Sicht der genehmigenden Baurechtsbehörde des Landratsamtes der Erteilung einer Befreiung entgegenstehen.

Aus diesem Grunde ist die Änderung des Bebauungsplans zur Umsetzung der geplanten Gebäudeaufstockung erforderlich. Das Verfahren kann, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

Das zukünftig dreigeschossige Gebäude weist mit seiner Grundfläche, Volumina und der sichtbaren Gebäudehöhe von ca. 10,5 m eine im Vergleich zu den umgebenden Betriebs- und Wohngebäuden nach wie vor angemessene Kubatur auf, so dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Aufstockung des Bestandsgebäudes als städtebaulich verträglich angesehen wird.

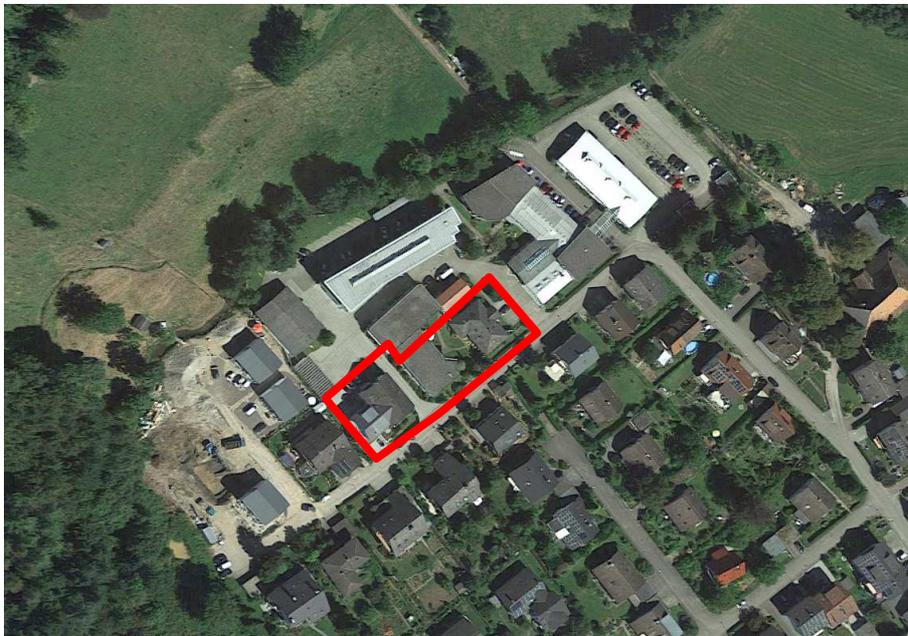
Um zukünftig für den gesamten Firmenbereich moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie einheitliche Regelungen und somit eine plausiblere baurechtliche Beurteilung zu schaffen, wird in die 9. Bebauungsplanänderung „Wickenhof“ außerdem der östliche Teil des Grundstückes Flst.-Nr. 38/10 sowie Grundstück Flst.-Nr. 38/56 einbezogen. Die Änderungen erfolgen in Teilen analog zu den geänderten Bauvorschriften aus dem Jahr 2005.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bestandsgebiet „Wickenhof“ im Norden des Gemeindegebiets Buchenbach, Ortsteil Unteribental. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 38/10 und 38/58 und hat eine Größe von ca. 2.086 m².

Es wird im Norden und Osten begrenzt durch die vorhandene Betriebsbebauung der Fa. SIKO, im Süden durch den Weihermattenweg sowie daran anschließend und im Westen durch die bestehende Wohnbebauung. Der Änderungsbereich selbst ist durch gewerbliche Bauten sowie Wohngebäude vorgeprägt und entsprechend dieser Nutzung gewachsen.

Die genaue Lage des Änderungsbereichs der 9. Bebauungsplanänderung „Wickenhof“ ist dem Deckblatt zu entnehmen.



Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs im Luftbild (google)

1.3 Flächennutzungsplan

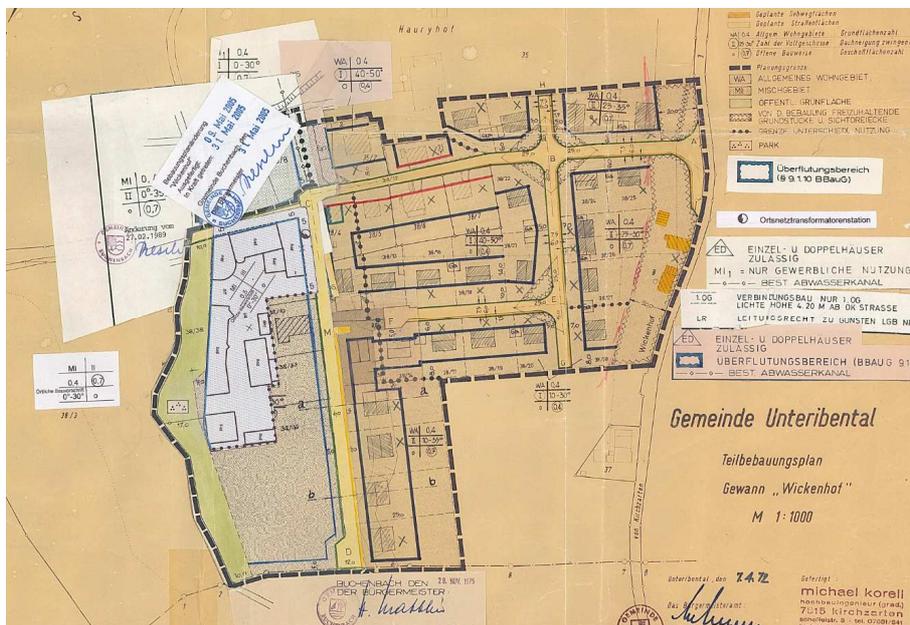
Die Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried haben sich zum Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal (GVV Dreisamtal) zusammengeschlossen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung keine Änderung ergibt, ist die 9. Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 3 BauBG entwickelt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit dem Änderungsbereich (ohne Maßstab), fsp

1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Für den gesamten Änderungsbereich gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan „Wickenhof“ vom 07.04.1972 (Rechtskraft).



Ursprungsplan „Wickenhof“ mit allen Änderungen (ohne Maßstab), BürgerGIS LRA

Durch die Überlagerung treten mit Rechtskraft der 9. Bebauungsplanänderung „Wickenhof“ in diesem Teilbereich die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies ist in den Satzungen so aufgeführt.

Die nicht von der 9. Bebauungsplanänderung betroffenen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die nicht betroffenen örtlichen Bauvorschriften bestehen weiterhin für den Änderungsbereich sowie den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wickenhof“ in der Fassung vom 07.04.1972 fort.

1.5 Planungsverfahren

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die 9. Bebauungsplanänderung „Wickenhof“ dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die 9. Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke, dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Mischgebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird unterschritten. Die überbaubare Fläche im Änderungsbereich liegt bei ca. 1.043 m² (2.086 m² x GRZ 0,5).

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Die Kumulationsregelung nach § 13a Nr. 1 BauGB wird im vorliegenden Verfahren beachtet. Derzeit wird der Bebauungsplan „Wickenhof Neufassung 2015“, welcher im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, aufgestellt. Die überbaubare Fläche innerhalb dieses Planungsgebiets liegt bei ca. 14.048 m² und ergibt sich aus der Summe aller Wohnbauflächen (WA1 und WA2) mit ca. 35.119 m² und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Zählt man die überbaubaren Flächen beider Bauleitplanungen zusammen, liegt man bei ca. 15.091 m², was immer noch unterhalb des Schwellenwertes liegt und das Verfahren nach § 13a BauGB zulässt.

Insbesondere wird auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 74 Abs. 7 LBO richtet sich das Verfahren für die Änderung von örtlichen Bauvorschriften, die zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen werden, in vollem Umfang nach dem für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Insofern ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anwendbar.

1.6 Verfahrensablauf

- 26.06.2017 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur 9. Bebauungsplanänderung „Wickenhof“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
- 26.02.2018 Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen (Offenlagebeschluss).
- ____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
____.____.____
- Anschreiben vom Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
____.____.____
mit Frist bis
____.____.____
____.____.____
- Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 9. Bebauungsplanänderung „Wickenhof“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung (Satzungsbeschluss).

2 KONZEPTION UND HINTERGRUND

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans "Wickenhof" der Gemeinde Buchenbach. In Teilbereichen ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig, in anderen Teilbereichen eine zweigeschossige. Diese Diskrepanz soll angeglichen werden.

Das gesamte Gebäude soll komplett um ein drittes Vollgeschoss aufgestockt werden und eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 10,5 m erhalten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da der südliche Teil des Betriebsgebäudes im Bereich des Bebauungsplans „Wickenhof“ liegt, der bisher nur eine zweigeschossige Bauweise zulässt.



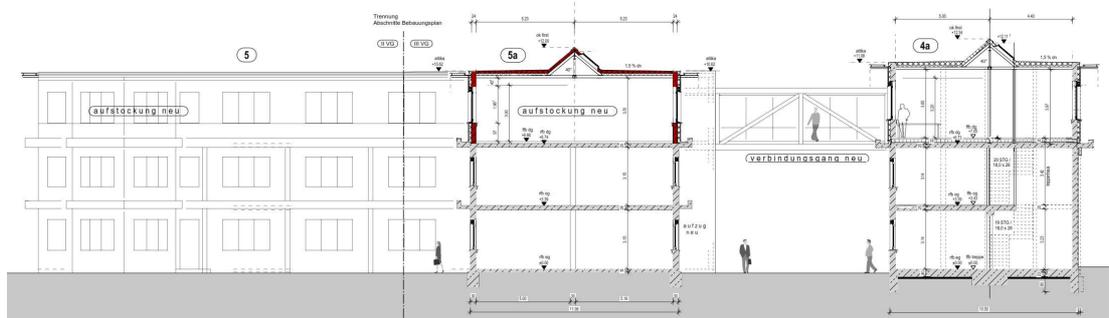
Ansicht Süd Bestand, September 2016 (ohne Maßstab), Herlitzius und Hahlbrock



Ansicht Süd Planung, September 2016 (ohne Maßstab), Herlitzius und Hahlbrock



Lageplan, September 2016 (ohne Maßstab), Herlitzius und Hahlbrock



Schnitt Ost Planung, September 2016 (ohne Maßstab), Herlitzius und Hahlbrock

Durch das Umsatzwachstum in den vergangenen Jahren sind sämtliche vorhandene Büro- und Fertigungsflächen der SIKO GmbH ausgeschöpft. Aufgrund einer positiven Entwicklungsprognose für die nächsten Jahre benötigt die SIKO GmbH dringend weitere Büroflächen und auch Flächen für Fertigung und Montage, um neue Arbeitsplätze anbieten zu können. Konkret liegt der aktuell erforderliche zusätzliche Flächenbedarf bei min. 450 m² Nutzfläche.

Eine Alternativen-Prüfung hat ergeben, dass aus unterschiedlichen Gründen nur die angestrebte Aufstockung des benannten Gebäudes machbar und sinnvoll ist:

- Eine Erweiterung in der Fläche ist nicht mehr möglich. Das Firmengelände ist nordöstlich und nordwestlich von Landschafts- und Wasserschutzgebieten umgeben, in südöstlicher und südwestlicher Richtung durch Wohnbebauung begrenzt.
- Eine Verdichtung innerhalb des Areals durch beispielsweise einen Lückenschluss verschiedener Einzelgebäude widerspricht der im Bebauungsplan festgesetzten offenen Bauweise. Weiterhin würden dadurch erforderliche Parkplatzflächen verloren gehen.

- Eine auf dem Gelände vorhandene alte Lagerhalle könnte möglicherweise durch ein neues Gebäude in dann dreigeschossiger Bauweise ersetzt werden. Dabei sind jedoch einzuhaltenen Gebäude- und Nachbarschaftsabstände, sowie Abstände zu Überschwemmungsgebieten zu beachten. Diese führen dazu, dass der Grundriss eines potentiell neuen Gebäudes so klein ausfällt, dass maximal ein Zugewinn von Produktionsfläche in Höhe von ca. 200 m² zu erzielen ist. Der tatsächliche Bedarf liegt jedoch bei 450 m².
- Ein weiterer auf dem Gelände liegender Gebäudekomplex liegt ebenfalls im Bereich des Bebauungsplans der durch die Änderung im Jahr 2005 eine dreigeschossige Bauweise zulassen würde. Allerdings ist die Bauweise dieses Komplexes in keiner Weise für eine weitere Aufstockung geeignet. Dies begründet sich insbesondere darin, dass dieser Komplex aus mehreren ein-, eineinhalb-, sowie zweigeschossigen Gebäudeabschnitten aus unterschiedlichen Bauphasen besteht.
- Ein Ausweichen auf eine andere freie Gewerbefläche außerhalb des Standortes im Weihermattenweg ist derzeit ebenfalls nicht realisierbar. Die anderen internationalen Standorte der SIKO GmbH sind nicht in der Form als Produktionsunternehmen ausgelegt, um Kapazitäten aus dem Hauptsitz in Buchenbach zu übernehmen. Geeignete freie Gewerbeflächen sind aktuell weder in Buchenbach noch in den Nachbargemeinden verfügbar. Eine Entwicklung neuer Fläche zur mittelfristigen Unterstützung ist hier jedoch angestrebt, so dass eine Perspektive für das Wachstum über den aktuell benannten kurzfristigen Flächenbedarf hinaus besteht.

Die angestrebte Aufstockung des Flachdachgebäudes stellt somit die einzige machbare Erweiterungsmöglichkeit dar, um den kurzfristigen Bedarf zu decken. Die wesentlichen Kriterien aus Unternehmenssicht sind hierbei erfüllt:

- Schaffung zusätzlicher Nutzfläche von ca. 450 m²
- günstige Anbindung an die unternehmensinternen Prozesse
- Aufstockung kann im Wesentlichen unabhängig vom laufenden Produktionsbetrieb realisiert werden
- offene Bauweise des Firmengeländes bleibt erhalten

Somit soll eine komplette Aufstockung realisiert werden, die sich städtebaulich analog zum dreigeschossigen Bestand darstellt, im restlichen Firmengelände und auch der umgebenden Bebauung harmonisch integriert werden kann und keine Sonderform darstellt.

Die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend und wird im Zuge des Bauantragsverfahrens separat nachgewiesen.

3 INHALTE DER PLANUNG

3.1 Allgemein

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Wickenhof“ betrifft den zeichnerischen Teil, der in Form eines auf dem Ursprungsplan aufzubringenden Deckblatts für die Grundstücke Flst.-Nr. 38/10 und 38/56 geändert wird sowie zum Teil die geänderten und ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Die Änderungen erfolgen in Teilen analog zu den Bebauungsvorschriften der Be-

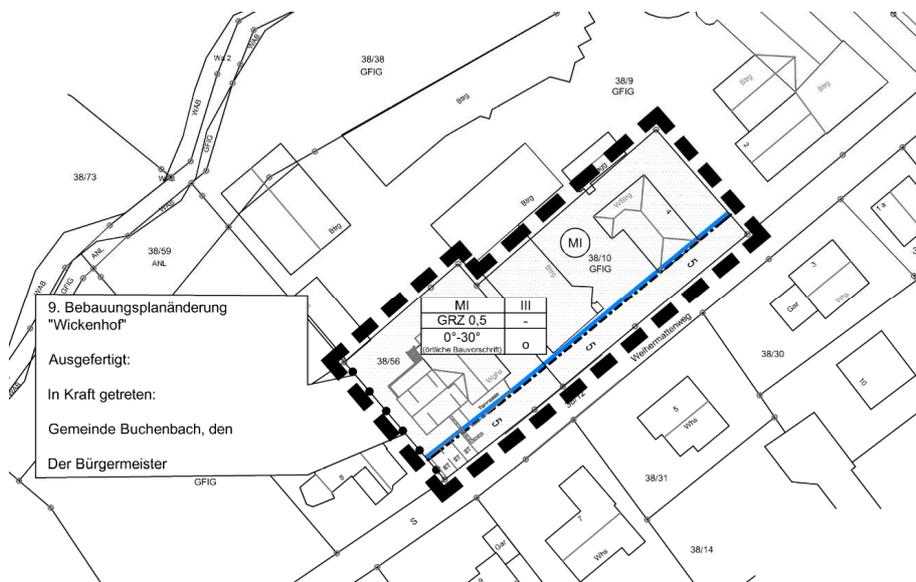
BEGRÜNDUNG

bauungsplanänderung aus dem Jahr 2005.

Die nicht geänderten zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wickenhof“ vom 07.04.1972 in der Fassung der 8. Änderung werden für den Deckblattbereich übernommen.



Deckblatt Bebauungsplanänderung vom 31.05.2005 (Rechtskraft) (ohne Maßstab), fsp



Deckblatt 9. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab), fsp

Der Ursprungsplan „Wickenhof“ setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest. Dies wird für den Änderungsbereich unverändert übernommen, sodass die geplante Nutzung des dritten Vollgeschosses für betriebliche Zwecke zulässig ist.

Um das für die notwendige Firmenerweiterung geplante dritte Vollgeschoss realisieren zu können und auch zukünftig einen moderaten Spielraum in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit der im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke zu ermöglichen, sind Erhöhungen im Maß der baulichen Nutzung notwendig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die verbesserte Ausnutzbarkeit wird unter anderem über die moderate Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 sowie der Aufstockung der Vollgeschosse von II auf III gesteuert. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 begrenzt, da bei der notwendigen Ausnutzbarkeit mit drei Vollgeschossen und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 die nach § 17 BauNVO maximal zulässigen 1,2 (GFZ) überschritten werden könnte. Eine Überschreitung ist an dieser Stelle aus Rücksicht auf die jenseits des Weihermattenwegs liegende Wohnbebauung nicht gewünscht. Die bessere Ausnutzung der Grundstücke – gerade innerhalb der Gebäudekubatur und in der Höhe – stellt aber eine ökologisch sinnvolle Nachverdichtung dar und ist im Sinne des Flächensparziels erwünscht, weshalb die Geschossflächenzahl (GFZ) im Vergleich zur Ursprungsplanung (0,7) angehoben wird.

Anstatt einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) wird zur Reglementierung der Höhe eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 11 m neu festgesetzt. Das konkrete Vorhaben sieht eine Erhöhung des Flachdachgebäudes von 7,40 m auf ca. 10,90 m – gemessen ab mittlerer Straßenoberkante – vor. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird einerseits auf die erforderlich werdende Aufstockung und andererseits auf die höhenmäßige Einpassung der momentan nicht überplanten Gebäude und Grundstücksteile in das Plangebiet auch für die Zukunft sowie auf die Verträglichkeit mit den umliegenden Grundstücken reagiert.

Durch Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach gültiger Landesbauordnung, der Lage des Firmengeländes nördlich des Weihermattenweges und der Abstände von mindestens 20 m zwischen Firmengebäuden und Wohngebäuden, wird von einer erheblichen Beeinträchtigung hinsichtlich Lichteinfall und Wertminderung der Wohnbaugrundstücke nicht ausgegangen. Die südlich des Firmengeländes (Weihermattenweges) gelegenen Wohngebäude sind komplett durch Südausrichtung geprägt, sodass eine Minderung der Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen nicht gegeben scheint.



Schemaschnitt Betriebsgebäude – Wohngebäude Haus-Nr. 5 (ohne Maßstab), fsp



Schemaschnitt Wohngebäude Haus-Nr. 6 – Wohngebäude Haus-Nr. 7 (ohne Maßstab), fsp

Durch die genannten Änderungen werden keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet und damit die städtebauliche Zielsetzung für diesen innerörtlichen Siedlungsbereich insgesamt gewahrt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Zuge der 9. Bebauungsplanänderung sollen auch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wickenhof“ hinsichtlich der zulässigen Höhen, Dachformen und -neigungen im Sinne der Nachverdichtung und Anpassung an heutige, ressourcenschonende Gebäudeplanungen angepasst werden. Bezüglich der Dachform werden auf Grund der heterogenen Dachformen keine Vorgaben getroffen, um hier zum einen den Bestand abzubilden und zum anderen bei zukünftigen Änderungen einen größeren Spielraum einzuräumen. Durch die Festsetzung einer entsprechenden maximalen Gebäudehöhe sowie der zulässigen Dachneigung von 0°-30° werden ausreichende verbindliche, reglementierende und steuernde Vorgaben getroffen.

Die Höhenfestsetzungen werden auf Grund der Rechtssicherheit zudem aus § 9 „Gestaltung der Bauten“ in die planungsrechtlichen Festsetzungen § 5 „Zulässiges Maß der baulichen Nutzung“ übertragen und nach heutigen Standards modifiziert sowie um die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ergänzt.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT UND DES KLIMASCHUTZES

5.1 Allgemein

5.1.1 Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche sowie die Erhöhung der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl vor dem Hintergrund einer besseren baulichen Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung. Bei den Bestandsflächen im Änderungsbereich und dem umliegenden Betriebsgelände liegt keine besondere ökologische Wertigkeit vor.

5.1.2 Die Nachverdichtung im Bestand ist auch aus diesem Grunde ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt sowohl den Flächenverbrauch an den Ortsrändern als auch Eingriffe in hochwertige ökologische Strukturen zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

5.1.3 Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

5.2 Schutzgut Boden

Mit der Änderung ist eine moderate Erhöhung der Versiegelung von 40 % auf 50 % innerhalb des Änderungsbereiches verbunden. Dies wird unter Berücksichtigung der GRZ-Höchstgrenze von 0,6 in einem Mischgebiet und bezogen auf eine Nichtinanspruchnahme von Außenbereichsflächen als verträglich angesehen.

5.3 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzung (Werksgebäude, Wohngebäude, Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Gartenflächen) weist der Änderungsbereich

keine bzw. nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

5.4 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen.

Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z. B. Dachbegrünung, Durchgrünung etc.).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine angemessene Nachverdichtung bzw. Aufstockung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Einbindung in das Siedlungsgefüge ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen und betrieblichen Infrastruktur.

Durch die Aufstockung und moderaten Erweiterungsmöglichkeiten ist generell nur von einer geringen zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da eine Bebauung bereits vorhanden ist. Auf die gesamte Gemeinde Buchenbach und ihre Ortsteile gesehen ist der Standort ideal für eine betriebliche Nachverdichtung geeignet, da grundsätzlich eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll ist und dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich positiv auf den Klimaschutz aus.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet.

Darüber hinaus eignet sich die Flachdachbauweise für die Errichtung von Solaranlagen (Fotovoltaik, Solarthermie).

5.5 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, ebenfalls sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wassers somit ausgeschlossen werden.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Siedlungsbestand nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

5.7 Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

5.8 Sach- und Kulturgüter

Durch die bestehende Nutzung und die Vorprägung des Änderungsbereichs sind Funde von Sach- und Kulturgütern nicht zu erwarten.

6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Durch die 9. Bebauungsplanänderung werden keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen erforderlich.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Versorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen und die darin vorhandenen Leitungen vollständig erschlossen.

7.2 Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen gesichert.

7.3 Löschwasserversorgung

An der bestehenden Löschwasserversorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

8 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des bestehenden Bebauungsplans sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

9 BODENORDNUNG

Durch die 9. Bebauungsplanänderung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 KOSTEN

Durch die 9. Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Buchenbach keine zusätzlichen, öffentlichen Erschließungskosten.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Änderungsbereiches	2.086 m
Mischgebietsfläche (MI)	2.086 m

Buchenbach, den ____.

Harald Reinhard
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser