Stadt Bühl, Gemarkung Altschweier

Bebauungsplan
„Grautenbach-Riedbosch
3. Änderung und Ergänzung“
und Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT

OFFENLAGE

vom 12. November 2025

stadtconcept
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

TEIL IA: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) ... 4

A. GELTUNGSBEREICH ... 4

B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE ... 5

C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG ... 5

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6

D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE ... 7

1. Planungsrechtliche Situation ... 7
2. Grundbesitzverhältnisse ... 7
3. Baulasten/ Grunddienstbarkeit ... 7

E. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG ... 7

1. Verkehrliche Anbindung ... 8
2. Ver- und Entsorgung ... 8
3. Art der baulichen Nutzung ... 8
4. Maß der baulichen Nutzung ... 9
5. Überbaubare Grundstücksfläche ... 11
6. Flächen für Nebenanlagen ... 11
7. Flächen für Stellplätze und Garagen ... 11
8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Anbauverbotszone ... 12
9. Private Grünflächen ... 12
10. Leitungsrecht ... 13
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 13
    - 11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ... 13
    - 11.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung ... 13
    - 11.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 14
    - 11.4 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung ... 14
12. Flächenbilanz ... 14

F. ARTENSCHUTZ ... 15

G. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „BÜHLERTAL“ - NATURSCHUTZRECHTLICHE BEFREIUNG ... 15

H. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ... 16

I. STARKREGENGEFAHRENKARTE ... 16

J. ERDMASSENAUSGLEICH ... 17

K. ALTABLAGERUNG ... 18

L. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG ... 18

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2 ... 18
2. Kleinklima/ Klimaanpassung ... 18

M. KOSTEN ... 19

N. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG ... 19

TEIL IB: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) ... 20

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 20
2. Werbeanlagen ... 20
3. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen ... 21
4. Einfriedungen ... 21

TEIL II: UMWELTBERICHT ... 22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030 6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte für den Landkreis Rastatt und Stadt Baden-Baden - Außergewöhnlicher Starkregen 1 Stunde 17

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Begründung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Teil Ia: Städtebauliche Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Altschweier an der Bühlertalstraße/ Ecke Riedboschweg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,46 ha und erstreckt sich über die Grundstücke Flst-Nrn 3699, 1468/7, 1486/3 und 1468/8 (Gehweg) sowie der Teilfläche Flst-Nr. 3331 (Riedboschweg).

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

Abbildung 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die bestehende Autowerkstatt an der Bühlertalstraße 102 im Stadtteil Altschweier beabsichtigt eine betriebliche Erweiterung auf dem unmittelbar östlich angrenzenden und unbebauten Grundstück Flst-Nr. 1468/3. Dieses Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet und ist somit grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Zur Erhaltung und Entwicklung des Bestandsbetriebs soll der bestehende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ im Regelverfahren geändert und ergänzt werden. Zudem ist wegen der Lage des südöstlichen Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ ein Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Erweiterungsvorhabens ist die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ erforderlich.

Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht entgegen. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **F**.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe, am 28.05.2025 als Satzung beschlossen, enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Ausweisungen:

- Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand (**N**)

- Landschaftsschutzgebiet (**N**)

- (PS 2.4.1 (**VRG**)) Siedlungsbereich
  Die Stadt Bühl ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. In den Siedlungsbereichen nach Kapitel 2.4.1 ist die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung neuer Wohn- und Arbeitsstätten für den sich aus der Eigenentwicklung und den Wanderungsgewinnen ergebenden Bedarf vorzusehen.
  In seiner Raumnutzungskarte wird eine bestehende Siedlungsfläche - überwiegend Wohn- und Mischnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesen.

- (PS 3.1.1 (**VRG**)) Regionaler Grünzug
  Z (1) Regionale Grünzüge sind als großräumige und zusammenhängende Teile der freien Landschaft zu sichern und zu entwickeln, die
    - Besondere Funktionen für den Naturhaushalt und die landschaftsgebundene Erholung erfüllen sowie
    - eine den Naturhaushalt schonende land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ermöglichen.

  Sie sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind bauliche Anlagen und andere funktionswidrige Nutzungen ausgeschlossen.

- (PS 3.2.2 (**VRG**)) Vorranggebiete für Landwirtschaft
  Z **(1)** Gebiete, die eine ökologisch und ökonomisch effiziente landwirtschaftliche Produktion von Nahrungsmitteln ermöglichen und damit für die Nahrungsmittelversorgung von besonderer Bedeutung sind, sind in der Raumnutzungskarte als

Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt. In ihnen sind bauliche Anlagen und andere funktionswidrige Nutzungen ausgeschlossen.

Das Flst-Nr. 1468/3 (ca. 0,12 ha) ist Teil des im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für die Landwirtschaft, in denen jeweils die bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße zur Erweiterung und Existenzsicherung eines bestehenden Betriebes ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinn des Ausformungsspielraumes des Regionalen Grünzuges und Vorranggebietes für Landwirtschaft vertretbar. Der vorliegenden Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier stellt für Teile des Geltungsbereichs eine bestehende Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dar. Das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 ist als landwirtschaftliche Fläche in Überlagerung mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

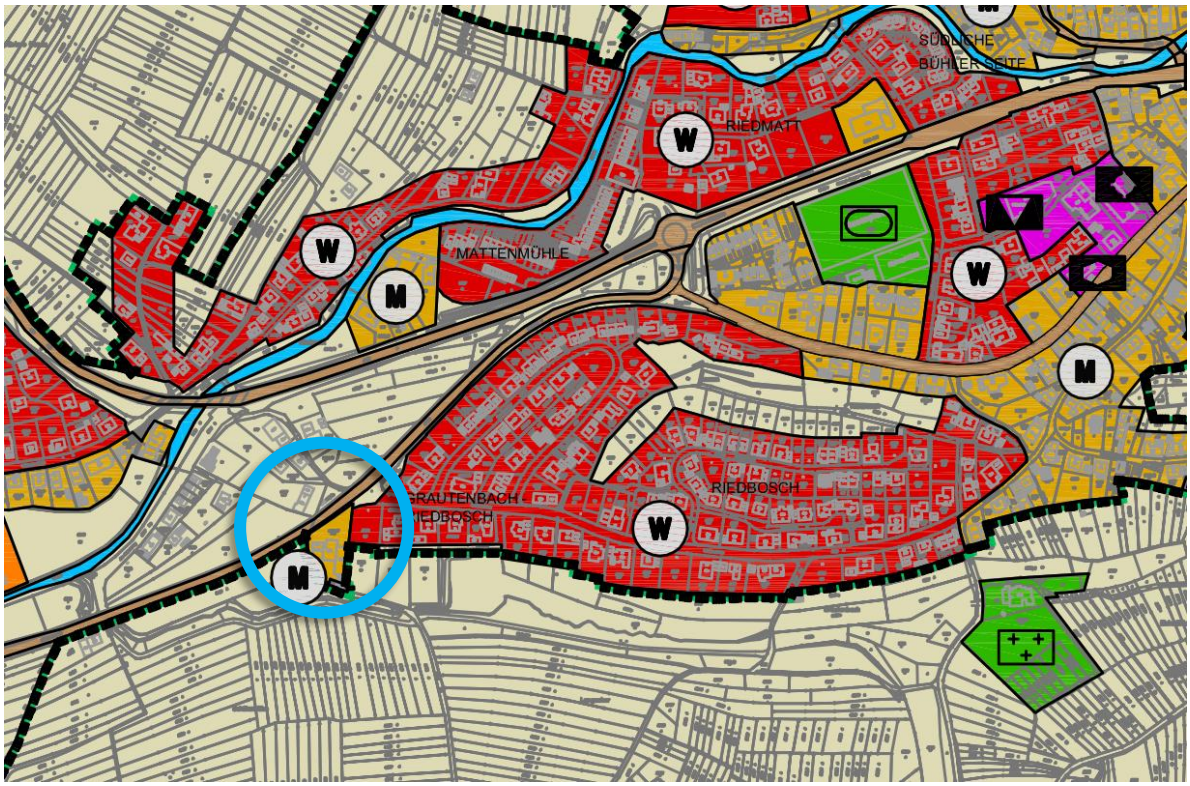

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030

Die Festsetzung eines Mischgebietes unter Einbezug eines untergeordneten randlichen Streifens auf dem Grundstück Flst-Nr. 1468/3 bewegt sich noch im Ausformungsspielraum des Flächennutzungsplans 2030. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Für einen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ vom 05.11.1973[1]. Dieser setzt für das Baugrundstück mit den Flst-Nrn 3699 und 1468/7 ein Allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung fest. Hier sind unter anderem ausnahmsweise Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit war die damals bestehende Tankstelle mit einer Autoelektrikwerkstatt auf dem Grundstück Flst-Nr. 1468/7 planungsrechtlich gesichert. Die baurechtliche Genehmigung wurde bereits am 13.06.1962 erteilt; am 23.08.1999 wurde die Erweiterung der Werkstatt genehmigt. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht nur noch die Autowerkstatt – die Tankstelle wurde mittlerweile aufgegeben.

Hingegen liegt das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher gemäß § 35 BauGB grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Teilfläche Flst-Nr. 3331 (Riedboschweg) und Teilfläche Flst-Nr. 1468/8 (Gehweg entlang der Bühlertalstraße) sind sämtliche Grundstücke im Eigentum der Autowerkstatt.

3. Baulasten/ Grunddienstbarkeit

Im Zuge einer Werkstatterweiterung im Jahr 1999 wurde für das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 eine Abstandsbaulast zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 1468/7 ins Baulastenverzeichnis eingetragen. Mit der nun anstehenden Werkstatterweiterung in Form eines seitlichen Anbaus wird die Erforderlichkeit einer Baulast entfallen.

E. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

Die geplante Werkstatterweiterung ist aufgrund der Bestandssituation nur unter Beanspruchung einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ möglich. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung verträglichste Alternative (Variante 4[2]) ermittelt, bei der eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann. Demnach soll nur die unbedingt notwendige Fläche mit der Werkstatterweiterung überbaut werden. Die verbleibenden unbebauten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und als Fettwiese zu entwickeln. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **G**.

---

[1] Von der 1. Änderung vom 23.10.1974 und der 2. Änderung vom 20.01.1975 des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ ist das Plangebiet nicht betroffen.

[2] Im Rahmen des Antrages auf Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG von der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 2.16.035 „Bühlertal“ vom 19. April 2023, aktualisiert 30. September 2025 wurden vom Bauherrn 4 Varianten zur Hallen-Erweiterung auf dem Betriebsgelände vorgelegt:

- Variante 1 mit Halle im Südwesten scheidet aus Platzmangel aus.
- Bei Variante 2 mit Halle im Nordosten auf Flst-Nr. 3699 und südlich angelegter Stellplatzanlage auf Flst – Nr. 1468/3 werden Stellplätze im LSG angelegt und versiegelt, die Arbeitsabläufe sind beeinträchtigt.
- Bei Variante 3 Östlicher Anbau an bestehende Halle – vom Bauherrn favorisierte Variante ermöglicht optimale betrieblichen Abläufe und eine randliche Eingrünung nach Osten, Container stehen südlich der Bestandsgebäude.
- Variante 4 baut auf Variante 3 auf – Eingriffsminimierung im LSG durch Wegfall der Umfahrung, die Container stehen seitlich vor der Halle.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Variante 4 bei der Prüfung des Befreiungsantrages zugrunde gelegt.

1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Werkstattgeländes erfolgt nach wie vor über die Bühlertalstraße/ K 3764. Somit liegt die zeichnerisch festgesetzte 17,50 m breite Ein- und Ausfahrt innerhalb der Anbauverbotszone. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **E.8**.

Das im bisher geltenden Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck im Einmündungsbereich Bühlertalstraße ist nicht mehr erforderlich; in der Zwischenzeit wurde der Einmündungsbereich Riedboschweg umgeplant und umgebaut.

Die Ein- und Ausfahrt für die Werkstatt erfolgt über die Bühlertalstraße. Die Funktionsfähigkeit wurde durch Schleppkurven nachgewiesen.

Nach Auffassung des Straßenbauamtes, Landratsamt Rastatt sind Stellplätze sowie Ein-/ Ausfahrten innerhalb der 15 m tiefen Anbauverbotszone entlang der Bühlertalstraße/ K 3764 zulässig, wenn hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt. Daher werden nur eine Ein-/ Ausfahrt sowie ein ausreichender Abstand der geplanten Bäume zur Kreisstraße K 3764 (nach Vorgaben der ESAB[3]) festgesetzt. Für den Riedboschweg bedeutet dies eine Ein-/ Ausfahrt in Höhe der geplanten Garagenfläche. Über die Örtliche Bauvorschrift **4** wird eine durchgängig geschlossene Dauergrünhecke bis zu einer Höhe von 0,80 m und einer Mindesthöhe von 0,60 m vorgegeben. Eine Sondernutzungserlaubnis ist daher nicht erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Bebauung am Riedboschweg erfolgt dortigerseits.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationslinien über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

Eine ableitungsorientierte Oberflächenentwässerung ist aufgrund der negativen Auswirkungen des Klimawandels nicht mehr zeitgemäß. Vielmehr soll der lokale Wasserhaushalt dadurch gestärkt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück schadlos für Dritte versickert wird, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Sollte die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kommen andere Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerter Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in Frage. Durch wasserdurchlässige Oberflächen sowie begrünte Flachdächer kann das Retentionsvolumen erhöht werden.

Auf altlastverdächtigen Flächen kommt eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis der Schadlosigkeit in Betracht.

3. Art der baulichen Nutzung

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ setzt für den größten Teil der Grundstücke im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

[3] FGSV (2006); Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume - ESAB 2006

Am 13.06.1962 wurde eine Tankstelle mit einer Auto-Elektrikwerkstatt am Südwestrand des Baugebietes angesiedelt. In der Zwischenzeit wurde die Tankstelle wieder aufgegeben. Die Werkstatt ist noch in Betrieb und wird ergänzt durch eine Betriebswohnung sowie eine Wohnung für allgemeines Wohnen.

Für den bestehenden Wertstattbetrieb sind die Betreiberpflichten gemäß BImSchG einzuhalten.

Konzept
Um die bestehende Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen der vorhandenen Nutzungsstruktur unzulässig.

Ferner sind an diesem exponierten Standort in der Nähe eines Wohngebietes Vergnügungsstätten unzulässig. In anderen Baugebieten der Stadt sind Vergnügungsstätten zulässig, sodass kein Totalausschluss zu befürchten ist.

Das in Mischgebieten zulässige Störpotential darf nicht überschritten werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe.

4.1 Grundflächenzahl

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ setzt eine unterschiedliche Grundflächenzahl fest. Für das Baugebiet I ist eine GRZ von 0,35 und für den nord-östlich angrenzenden Bereich II eine GRZ von 0,3 zulässig. Diese Festsetzungen ermöglichen relativ große begrünte Freibereiche des überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausgebietes. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt; eine Begrenzung der zulässigen Gesamtversiegelung entsprechend der damals geltenden BauNVO gibt es jedoch nicht, sodass die Baugrundstücke komplett versiegelt werden dürfen. Dies ist bei der bestehenden Autowerkstatt nahezu der Fall.
Ferner setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest; dies entspricht einer 2-geschossigen Bebauung.

Konzept
Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich am Bestandsbetrieb mit einem großen Anteil an Stellplatzflächen auf einem ungünstig zugeschnittenen Grundstück. Damit wird die für Mischgebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,6 unterschritten. Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die Erhaltung und Erweiterung des Bestandsbetriebes mit den zugehörigen bestehenden Wohnungen sowie die Errichtung eines weiteren Gebäudes zu Wohn- bzw. Gewerbezwecken an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die zulässige Gesamtversiegelung fällt mit 0,9 sehr hoch aus und überschreitet das für Mischgebiete zulässige Höchstmaß von 0,8. Die hohe Gesamtversiegelung leitet sich aus der dem Betrieb zugeordneten Stellplatzanlage und dem ungünstigen Grundstückszuschnitt ab. Zudem ergibt sich aus dem Zuschnitt und damit der Größe des festgesetzten Mischgebietes der relativ hohe Versiegelungsgrad. Denn Voraussetzung

für die beantragte Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu gehört auch das Anlegen einer Fettwiese auf den unbebauten Flächen (Teilfläche Flst-Nr. 1468/3) und damit die Festsetzung einer privaten Grünfläche PG1. Entsprechend klein fällt das festgesetzte Mischgebiet in östlicher Richtung aus. Würde man die private Grünfläche PG1, die unmittelbar an die Baugrenzen angrenzt, in das Mischgebiet einbeziehen, würden sich folgende Grundflächenzahlen ergeben:

- 0,32 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
- 0,62 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung im Bereich der schon bestehenden Stellplatzanlage scheidet wegen der Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch Altautos und Reparaturwagen aus. Darüber hinaus ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich altlastverdächtiger Flächen ohne Nachweis der Schadlosigkeit nicht möglich. Hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel **K**. Entlang der Bühlertalstraße wird die Stellplatzanlage als private Grünfläche PG2 überlagert mit einer Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt; sie ist daher keine Bezugsgröße für die Ermittlung des Versiegelungsgrades. Die hier festgesetzten dauerhaft wasserdurchlässig und dauergrün gestalteten Stellplätze sind Bestandteil der privaten Grünfläche und werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht herangezogen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da Grundflächenzahl und Gebäudehöhe ausreichen, um das zulässige Bauvolumen zu regeln. Die mögliche 2-geschossige Bebauung entspricht einer GFZ von 0,8 und hält somit die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ein.

Der bauliche Bestand ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl abgesichert.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ setzt eine 2-geschossige Bebauung fest. Die Geschosshöhen von Wohngebäuden fallen relativ ähnlich aus, sodass eine einheitliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gesichert ist.
Im Bereich der Autowerkstatt an der Bühlertalstraße 102 ist ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung vorgegeben.

<u>Konzept</u>
Bei der Erweiterung der bestehenden Autowerkstatt sowie eines weiteren Gebäudes für Wohn- bzw. Gewerbezwecke wird künftig die Höhe baulicher Anlagen über Trauf-, und Firsthöhen definiert. Bei einer Pultdachbebauung ist die Traufhöhe identisch mit dem Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Ferner ist die Traufhöhe identisch mit der Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden und bestimmt somit den oberen Abschluss der Außenwand. Mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden. Die Geschosshöhen gewerblicher Anlagen fallen in der Regel deutlich höher aus als bei einer Wohnbebauung. Dennoch gilt die zulässige Höhe baulicher Anlagen gleichermaßen für Gewerbe- sowie Wohnbauten. Hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung kann die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe der angrenzenden Wohnbebauung überschreiten; somit wird die Ecksituation räumlich betont, die sich auch hinsichtlich ihrer Nutzungsart vom Rest des angrenzenden Baugebietes abhebt.

Der bauliche Bestand ist über die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen abgesichert.

4.3 Zahl der Vollgeschosse

Ergänzend zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die Zahl der Vollgeschosse zur Bestimmung des Nutzungsmaßes festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird aus der Bebauung innerhalb des Plangebietes aber auch in der Umgebung abgeleitet und korrespondiert mit der festgesetzten Gebäudehöhe.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ setzt einzelne überbaubare Grundstücksflächen für jedes mögliche Wohngebäude fest.
Zum Riedboschweg halten die straßenseitigen Baugrenzen einen Abstand von 3 m bis 5 m ein und ermöglichen so eine Vorgartenzone. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans springt auf dem Eckgrundstück die überbaubare Grundstücksfläche deutlich vom Riedboschweg zurück. Diese wird heute als Stellplatz für Altautos und Reparaturwagen genutzt.

Konzept
Der Gebäudebestand und die Erweiterung der Autowerkstatt wird über eine von West nach Ost gestreckte überbaubare Grundstücksfläche gesichert. Dabei ragt ein Teil der westlichen Baugrenze in die 15 m tiefe Anbauverbotszone entlang der Bühlerstraße, um den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand zu sichern. Hier sind vorrangig Hauptanlagen zulässig.

Darüber hinaus wird eine zweite überbaubare Grundstücksfläche für ein weiteres Gebäude festgesetzt. Die Lage orientiert sich an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie an der 15 m tiefen Anbauverbotszone entlang der Bühlertalstraße/ Kreisstraße.

6. Flächen für Nebenanlagen

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ trifft keine Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Konzept
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden; dies ist das Ergebnis einer Einzelfallentscheidung. Zu den Nebenanlagen gehören auch Abfallcontainer, die so auf dem Grundstück angeordnet werden müssen, dass an immissionsrelevanten Orten der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahme sind Stellplätze als begrünbare Oberflächen in der privaten Grünfläche PG2 südlich des bestehenden Werkstattgebäudes. Somit sind Nebenanlagen unzulässig. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **E.9** und **E.11.3**.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ trifft keine Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

Konzept
(Überdachte) Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und hierfür festgesetzter Flächen zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand; die bisherige Stellplatzfläche wird erhalten und lediglich erweitert bzw. neu geordnet.

Im Bereich der geplanten baulichen Anlage am Riedboschweg wird eine Fläche für Garagen festgesetzt. Dies stellt eine Fortführung der unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung mit Garagen dar.

Die bestehende Doppelgarage südlich der bestehenden Werkstatthalle soll abgerissen und durch eine private Grünfläche PG2 ersetzt werden. Innerhalb dieser Fläche sind begrünte Stellplätze (Schotterrasen, Rasenpflaster mit 30 % Grünanteil oder Ähnliches) zulässig; der Grüncharakter im PG2 soll hier im Vordergrund stehen.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Anbauverbotszone

Das Werkstattgelände ist bereits im Bestand über eine Ein-/ Ausfahrt und eine zusätzliche Einfahrt entlang der Bühlertalstraße/ K 3764 verkehrlich angebunden. Parallel zur Bühlertalstraße ist eine Reihe von Senkrechtstellplätzen entlang der Grundstücksgrenze angeordnet. Grundsätzlich sind Ein-/ Ausfahrten und Stellplätze innerhalb der 15 m tiefen Anbauverbotszone unzulässig. Im Einzelfall kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde eine Ausnahme von diesem Verbot zugelassen werden.

Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt beim Landratsamt Rastatt sind ausnahmsweise eine Ein-/ Ausfahrt in einer Breite von 17,50 m sowie eine neu geordnete Stellplatzanlage innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Voraussetzung ist, dass durch geeignete Maßnahmen wie Beschränkung auf eine ausreichend breite Ein-/ Ausfahrt (17,50 m), ausreichenden Abstand von Bäumen zur Kreisstraße (4,50 m) und Anlegen einer Dauergrünhecke in abgestimmter Länge die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften enthalten entsprechende Regelungen, sodass auf eine Sondernutzungserlaubnis verzichtet werden kann.

9. Private Grünflächen

Durch die Festsetzung der Privaten Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung „Fettwiese“ sollen die Erweiterungsflächen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, von jeglicher Bebauung freigehalten und als begrünte Fläche im Übergang zur freien Landschaft angelegt werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig. So sind auch Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Sofern sich im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung die Erforderlichkeit ergibt, können ausnahmsweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm bauliche (Neben)Anlagen im unbedingt erforderlichen Umfang errichtet werden. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **E.6**.

Eine Freihalte- und Übergangsfunktion erfüllt auch die festgesetzte Private Grünfläche PG2 mit der Zweckbestimmung „Randgrün“. Hier sind südlich des bestehenden Werkstattgebäudes bauliche Anlagen unzulässig; dauerhaft wasserdurchlässig und dauerbegrünt gestaltete Stellplätze sind zulässig. Zur privaten Grünfläche PG2 gehört auch die durchgängig geschlossene Dauergrünhecke; sie grenzt das Werkstattgeländes zur Bühlertalstraße/ Kreisstraße ab.

10. Leitungsrecht

Der unterirdische Verlauf des RW-Kanals bedarf einer dinglichen Sicherung. Daher setzt der Bebauungsplan am nördlichen Randbereich des Grundstücks Flst-Nr. 3699 ein bis zu 2 m breites Leitungsrecht südlich entlang des Kanals zugunsten des Versorgungsträgers fest. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Leitungsträgers, die bestehende unterirdische Leitung zu betreiben und zu unterhalten.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Umweltbericht (ZIEGER MACHAUER 2025a) zeigt, dass durch den Bebauungsplan geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die teilweise vermieden, gemindert und innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Auswirkungen auf geschützte Biotope oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurden eine Erfassung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste und das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung.

Für den Ausgleich sind insbesondere eine extensive Dachbegrünung, die Anlage von Wiesen und Baumpflanzungen vorgesehen. Der Ausgleich wird vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht. Das begrünte Dach kann mit PV-Anlagen kombiniert werden. Dies bringt nicht nur gestalterische Vorteile. Es kombiniert die Vorteile der Energiegewinnung durch Solarmodule mit den ökologischen Vorzügen eines begrünten Dachs, verbessert die Isolierung des Gebäudes und fördert die Biodiversität.

11.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bereits aus der Bestandssituation heraus ergibt sich eine hohe Gesamtversiegelung der als Mischgebiet festgesetzten Flächen. Die bestehenden Flächen werden über den städtischen Regenwasserkanal entwässert. Bei baulichen Maßnahmen wird eine naturnahe Wasserbewirtschaftung angestrebt. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück schadlos für Dritte zu versickern.

Sollte dies nicht möglich sein, kann die Entwässerung über eine zwischengeschaltete Retentionszisterne und einen Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erfolgen. Dies wird im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung zu regeln sein.

Eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung im Bereich der schon bestehenden Stellplatzanlage scheidet wegen der Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch reparaturbedürftige Fahrzeuge aus.

Darüber hinaus ist auf Flst-Nr. 1468/7 eine altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster eingetragen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist hier ohne Nachweis der Schadlosigkeit nicht möglich.

11.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen zumindest die Randbereiche des Plangebietes außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nach Süden zur freien Landschaft und nach Westen zur Bühlertalstraße/ Kreisstraße eingegrünt werden. Die Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche PG2 sollen sich in die Grünstruktur integrieren, indem die Oberflächen dauerhaft wasserdurchlässig und begrünt ausgebildet werden. Hierbei kann es sich um Schotterrasen, Rasenpflaster mit 30 % Grünanteil oder Ähnliches handeln. Entlang der Bühlertalstraße ist eine durchgängig geschlossene Dauergrünhecke vorgesehen.

11.4 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Das bestehende Werkstattgelände ist nahezu zu 100 % versiegelt; natürliche Bodenfunktionen sind kaum noch vorhanden. Zudem hat dies eine negative Wirkung auf das Ortsbild.

Künftig sollen Flächen, die nicht für den Werkstattbetrieb benötigt werden, als private Grünflächen angelegt werden. So kann ein Übergang in die freie Landschaft aber auch zur nach Osten angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden. Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien gelten nicht als Grünfläche; natürliche Bodenfunktionen sind hier nicht mehr gegeben.

In einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag sind die grün gestalteten Flächen nachzuweisen.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	**4.695 m²**	**0,470 ha**	**100,0 %**
Davon entfallen auf:			
Mischgebiet	2.975 m²	0,298 ha	63,00 %
Private Grünfläche PG1 „Fettwiese“	934 m²	0,093 ha	20,00 %
Private Grünfläche PG2 „Randgrün“ Hecke	278 m²	0,028 ha	6,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	508 m²	0,051 ha	11,00 %

F. Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten (ZIEGER MACHAUER 2023). Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

G. Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ - naturschutzrechtliche Befreiung

Der geplante Betriebserweiterung ist wegen aktueller Entwicklungen im Bereich der E-Mobilität sowie aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Hierfür werden zusätzliche Flächen beansprucht, die im östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ liegen. Das Plangebiet ist 4.695 m² groß, davon liegt eine ca. 1.346 m² große Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet; hier besteht bisher kein Baurecht. Wegen der Lage der Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ ist eine Befreiung erforderlich.

Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfordert eine Abwägung des öffentlichen Interesses am Natur- und Landschaftsschutz mit dem öffentlichen Interesse der Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.

Überwiegende Gemeinwohlbelange liegen vor, wenn es zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses geboten ist, das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.

In einer zusammenfassenden Betrachtung erfüllt der Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“ die genannten Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aus folgenden Gründen (ZIEGER MACHAUER 2025):

- Der überplante Bereich befindet sich am äußersten Rand des LSG. Das LSG ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen.
- Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zur Größe des LSG marginal.
- 70 % der überplanten Fläche bleiben Grünfläche, die ökologisch aufgewertet wird.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ist gering und die Eingriffe werden innerhalb der betroffenen LSG-Fläche ausgeglichen.
- Es bestehen Vorbelastungen.
- Für die Betriebserweiterung gibt es keine Standortalternativen.
- Das öffentliche Interesse ist hoch.

Aufgrund der Lage des Grundstücks Flst-Nr. 1468/3 am äußeren Randbereich der LSG-Grenze und aufgrund der geringen Gesamtfläche wird bei Variante 4 (hierzu die Ausführungen unter Kapitel **E**) der zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild und in den Erholungswert der Landschaft nach § 3 Nr. 7 in Verbindung mit § 4 Nrn. 4 und 5 der LSG-VO als nicht erheblich eingestuft.

Eine objektive Befreiungslage wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Forderung berücksichtigt wird. Als Ausgleich für den Eingriff in die Fläche des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Plangebietes bzw. des Landschaftsschutzgebietes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- das Anlegen einer Fettwiese auf den unbebauten Flächen (M1),
- die extensive Dachbegründung auf dem geplanten Werkstattgebäude (M2),
- die Anpflanzung von 8 Laubbäumen entlang der östlichen/ südlichen Grenze des Plangebietes (M3).

H. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da mit der geplanten Werkstatterweiterung nach Osten die gewerbliche Nutzung näher an die östlich anschließende Wohnbebauung heranrückt, wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ in Bühl (HEINE + JUD 2025) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurde der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.

- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.

- Es treten Beurteilungspegel bis 55 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet und bis 60 dB(A) tags im Mischgebiet bzw. am Plangebäude auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten. Mit Betrieb im Zeitraum nachts (22^{00} bis 6^{00} Uhr) ist nicht zu rechnen.

- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt und liegt im Bereich des Zumutbaren.

- Eine Vorbelastung durch weitere Betriebe im Anwendungsbereich der TA Lärm wurde nicht festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten ausgeschöpft werden kann.

- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

I. Starkregengefahrenkarte

Zur Beurteilung der Starkregensituation wird die Starkregengefahrenkarte für den Landkreis Rastatt und Stadt Baden-Baden herangezogen.

So können im Plangebiet im Falle eines kurzfristigen Starkregenereignisses der Intensität SRI 7 Überflutungen mit einer Tiefe von 10 cm bis 50 cm auftreten (**Abbildung 3**). Höhere Wassertiefen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Ferner können Fließgeschwindigkeiten von >0,2 – 0,5 m/s auftreten. Bei Fließgeschwindigkeiten dieser Höhe kann das Plangebiet bebaut werden. Um Schäden durch kurzfristige Starkregenereignisse zu vermeiden oder zu vermindern wird im Plangebiet hochwasserangepasstes Bauen empfohlen.

Zur Vermeidung von Überflutungsschäden bei Starkregenereignissen sollen Gebäude mit Wohnungen, Büros und sonstigen Aufenthaltsräumen höher liegen als die Überflutung bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen. Maßgebend hierbei ist das jeweils aktuelle, außergewöhnliche Starkregenereignis der Starkregengefahrenkarte.

Ergänzend ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Im Übrigen liegt der Schutz vor Überflutung in der Verantwortung jedes Einzelnen; es sind Vorkehrungen zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse zu treffen.

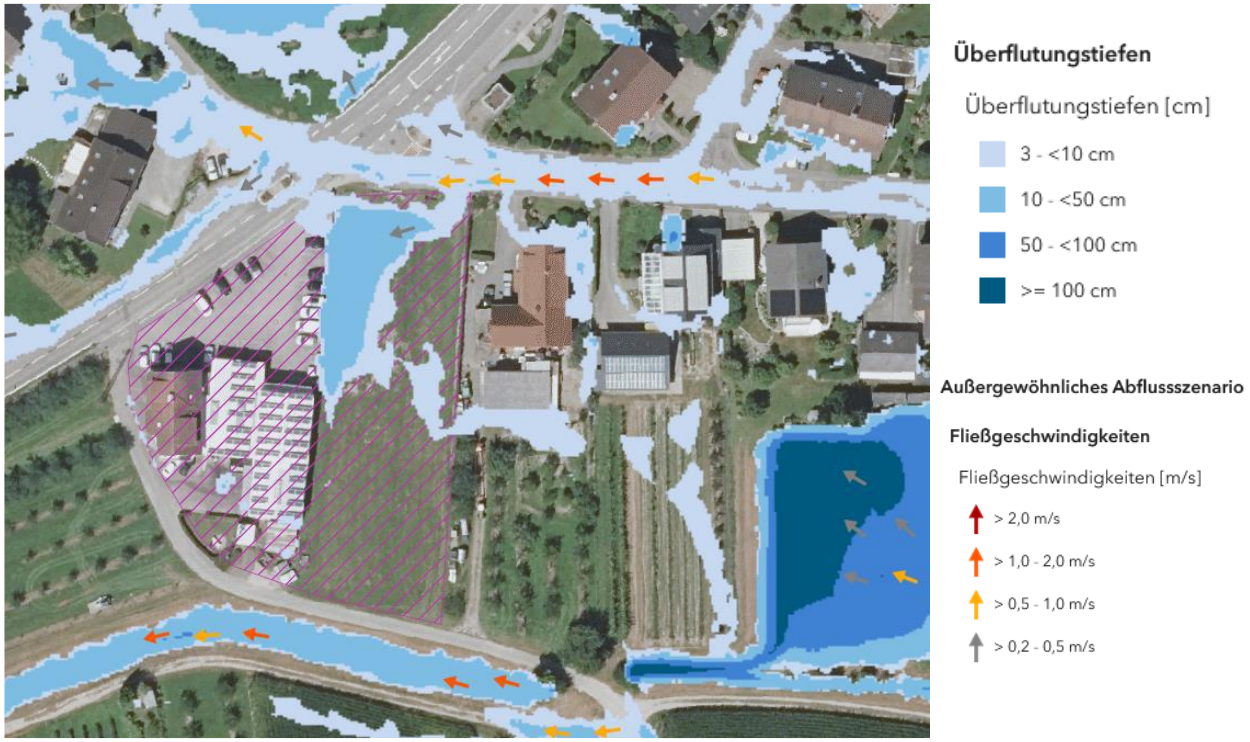

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte für den Landkreis Rastatt und Stadt Baden-Baden - Außergewöhnlicher Starkregen 1 Stunde
Quelle: Landratsamt Rastatt, Dezember 2023
https://experience.arcgis.com/experience/d0512251533384d4687b4522abda631fd ; Zugriff am 28.10.2025

J. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist auch bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich infolge der geplanten Bebauung zu erbringen. Dies wird im Rahmen der Einzelfallprüfung geklärt. Die konkret geplanten Gebäude sind ohne Unterkellerungen vorgesehen. Die hierbei anfallenden wenigen Aushubmengen, z. B. für

Fundamente, sollen auf dem Grundstück wieder zum Höhenausgleich eingebaut werden, sodass keine Erdabfuhr erforderlich wird. Auch bei baulichen Anlagen mit Unterkellerung ist der Erdmassenausgleich zu prüfen.

K. Altablagerung

Im Plangebiet ergibt sich durch die ehemalige und mittlerweile aufgegebene Tankstelle auf Flst-Nr. 1468/7 eine altlastverdächtige Fläche, die im Altlastenkataster eingetragen ist. Hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel **D.1** und **E.3**. Sofern im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung Anhaltspunkte für einen Nutzungskonflikt mit der Altlast bestehen (bspw. bei Errichtung von Wohngebäuden), bedarf es für die betreffende Fläche Flst-Nr. 1468/7 einer orientierenden Erkundung (OU).

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich altlastverdächtiger Flächen ist ohne Nachweis der Schadlosigkeit nicht möglich.

Bei Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen auf der Altlast sind Beteiligungen der Umweltbehörden im Rahmen von Bauplanungs- oder sonstigen Genehmigungsverfahren erforderlich.

L. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2

Angesichts des mittlerweile spürbaren Klimawandels kommt dem Klimaschutz eine hohe Bedeutung zu. Sowohl das Bundes-Klimaschutzgesetz als auch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg haben das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040.

Auf der Ortsebene sollen vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO_2-Ausstoß geringgehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

Der geplante gewerbliche Erweiterungsbau schließt unmittelbar an die bestehende Werkstatt an. Hierdurch ergibt sich eine kompakte Baustruktur und damit die Möglichkeit Energie bzw. CO_2 einzusparen. Die festgesetzten Grünflächen, Anpflanzbindungen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft dienen als CO_2-Speicher und damit zur Reduzierung von CO_2.

2. Kleinklima/ Klimaanpassung

Mit voranschreitendem Klimawandel werden auch Maßnahmen zur Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandel immer drängender. Mit dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg ist ergänzend zum Klimaschutz auch die Klimawandelanpassung sicherzustellen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sollen Maßnahmen ergriffen werden, um einer Temperaturaufheizung durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung und Versiegelung entgegenzuwirken. Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen getroffen

- private Grünflächen,
- begrünte Flachdächer,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- helle Fassadenfarben bei der Außenwandgestaltung.

Die Begrünungsmaßnahmen ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen und können so die Folgen des Klimawandels abmildern. Helle Außenwandfassaden heizen sich bei sommerlicher Hitze weniger stark auf als bei dunklen Farben.

M. Kosten

Planbedingte Erschließungskosten fallen nicht an. Die planbedingten Kosten, z.B. für Bodenordnung und Vermessung, für Planung und erforderliche Gutachten, trägt der Vorhabenträger. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und dem Bauherrn geregelt.

N. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/ Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Teil Ib: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet liegt am äußersten Rand eines Wohngebietes mit aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung unmittelbar an der Bühlertalstraße K3764. Nach Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ an.

Die bestehende Autowerkstatt im Plangebiet soll durch die planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterungsfläche auf Flst-Nr. 1468/3 erhalten und entwickelt werden.

Das derzeitige Erscheinungsbild der Bestandsbebauung mit vorgelagerter Stellplatzanlage wird durch bauliche Anlagen mit hoher Flächenversiegelung geprägt. Geplante Begrünungsmaßnahmen dienen auch der gestalterischen Einbindung der Werkstatt. Ergänzend sollen weitere Regelungen zur positiven Ortsbildpflege getroffen werden.

Auch genehmigungsfreie Anlagen haben die Örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bestehenden Gebäude weisen Satteldächer unterschiedlicher Dachneigung und Flachdächer auf.

Mit Orientierung an der Bestandsbebauung werden Satteldächer mit Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheindeckung sowie Pultdächer festgesetzt.
Zudem sind Flachdächer zulässig. Diese sind auch erforderlich, um einen naturschutzrechtlichen Ausgleich über Retentionsgründächer zu ermöglichen.

Helle Außenwandflächen sind im Bestand teilweise vorhanden und erzeugen einen freundlichen Eindruck; dunkle Fassaden stehen im Kontrast hierzu. Künftig sollen Außenwandflächen hell gestaltet werden. Dies dient nicht nur dem Ortsbild; vielmehr kann durch die erhöhte Rückstrahlung von einfallender Strahlungsenergie bei hellen Oberflächen auch ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

2. Werbeanlagen

An der nördlichen Außenwand der bestehenden Werkstattgebäude sind Werbeanlagen unterschiedlicher Form angebracht; ferner befinden sich ein freistehender Werbepylon, ein Angebotsschild und ein Hinweisschild innerhalb der 30 m tiefen Anbauverbotszone entlang der Bühlertalstraße/ Kreisstraße. In Summe prägen die bestehenden Werbeanlagen die Ortseinfahrtssituation und damit das Ortsbild.

Innerhalb der 30 m Zone entlang der Kreisstraße sind Werbeanlagen wie Werbepylone, Fahnenmasten und Ähnliches unzulässig. Zwischen 15 und 30 m vom befestigten Rand der Fahrbahn der Kreisstraße sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung, also an der Gebäudefassade zulässig. Eine Zustimmung der zuständigen Behörden darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist.

Wegen der Lage innerhalb der Anbauverbotszone nach § 22 LStrG BW ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen künftig bei Neuanlagen eingeschränkt. Der Regelungsbedarf bezieht sich daher vorwiegend auf die Gebäudefassaden. Der Teil des Mischgebietes, der außerhalb der Anbauverbotszone liegt, ist für Werbemaßnahmen eher von untergeordneter Bedeutung.

Dennoch sind hier neben Werbeanlagen an der Fassade auch freistehende Werbetafeln und Fahnen zulässig.

Bestehende Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind zwar unzulässig, aber baurechtlich genehmigt und genießen daher Bestandsschutz [4, 5]. Dieser entfällt, sobald die Werbeanlage entfernt wird.

3. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

Das Werkstattgelände fällt zur Bühlertalstraße und zum Riedboschweg leicht ab; es ist ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen an die umgebenden Grundstücke und Straßen angeschlossen.

Geländeaufschüttungen und -abtragungen sind zulässig, es dürfen aber keine Höhenunterschiede zu Straßen und Gehwegen entstehen.

4. Einfriedungen

Das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Auch nach dessen Teilbebauung ist der offene Charakter der unbebauten Fläche und damit die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Eine Einfriedung nach Süden und nach Osten ist daher unzulässig.

Innerhalb der 15 m tiefen Anbauverbotszone entlang der Bühlertalstraße sind Einfriedungen unzulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn die Sichtverhältnisse die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten.

Zur Sicherung guter Sichtverhältnisse gibt die Örtliche Bauvorschrift die Pflanzung einer durchgängig geschlossenen Dauergrünhecke mit einer maximalen Höhe von 0,80 m entlang der Bühlertalstraße vor. Um die Blendung von Autofahrern zu vermeiden, ist eine Toleranz von -0,20 m zulässig. Dies entspricht einer Mindesthöhe von 0,60 m. Hierdurch ergibt sich auch eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Einfriedung. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **E.8**.

Im übrigen Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden Einfriedungen nicht weiter geregelt. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg kommt unmittelbar zur Anwendung. Rechtswidrig errichtete Zäune haben keinen Bestandsschutz.

Landau, den

stadtconcept

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

---

[4] Vgl. BVerfG, U. v. 24.07.2000 – 1 BvR 151/99
Vorhandene Nutzungen insbesondere baulicher Art genießen Bestandsschutz, soweit sie zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden oder jedenfalls genehmigungsfähig gewesen sind.

[5] Bestandsgeschützte bauliche Anlagen werden bei Festsetzung einer anderen Nutzung nicht rechtswidrig; die vorhandene Nutzung kann nicht beseitigt werden. Die Veränderungsmöglichkeiten sind beschränkt; auf Grund der neuen Rechtslage kann die Bestandsnutzung nicht erweitert werden.

Teil II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht vom 20. März 2024, Aktualisierung 06. Oktober. 2025 / 12. November 2025 ist separat der Begründung beigefügt.

QUELLENANGABEN

1. Zieger-Machauer (2023), Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“ – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Altlußheim, 28. Februar 2023, aktualisiert 20.03.2024

2. Zieger-Machauer (2025b), Antrag auf Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG von der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 2.16.035 „Bühlertal“ zum Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“, Altlußheim, 19. April 2023, aktualisiert 30. September 2025

3. Zieger-Machauer (2025a), Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“ – Umweltbericht, Altlußheim, 20. März 2024, aktualisiert 06.10.2025

4. Heine und Jud (2023); Schalltechnische Untersuchung, 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ in Bühl – Altschweier – Projekt 3026/e1, Stuttgart, 25. August 2025