Begründung

zum Bebauungsplan "Südliche Immensteinstraße" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ soll eine ca. 1,6 ha große Fläche nördlich des Gewerbestandortes an der L84 (ehemals B 3) in Eisental entwickelt werden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Baufläche enthalten.

Mit dem Baugebiet sollen neue Betriebsflächen für zwei ortsansässige Handwerksbetriebe (Fensterbau und Haustechnik) geschaffen werden, da diese Betriebe an ihren bisherigen innerörtlichen Standorten in Eisental keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben.
Beide alteingesessene Betriebe mit derzeit knapp 30 Mitarbeitern möchten ihren Standort in Eisental halten und mit der zukunftsfähigen Neuaufstellung der Betriebe im Gebiet „Südliche Immensteinstraße“ den Generationswechsel vorbereiten.

Das Plangebiet befindet sich vorgelagert am südwestlichen Ortsrand von Eisental zwischen der L84 im Westen und der Immensteinstraße im Osten, nördlich des Gewerbegebiets „An der B3“ (Fahrzeughandel, Affentaler Winzergenossenschaft). Das Gebiet besteht derzeit aus einer kleinstrukturierten Fläche mit Obstbaumkulturen. Südlich grenzt der Steingraben an. Die nördlich angrenzenden Ackerflächen sind ebenfalls Teil der im FNP geplanten Baufläche „Immensteinstraße“, deren Überplanung derzeit noch nicht absehbar ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Immensteinstraße. Bei der Entwicklung des Plangebiets soll die Gesamtentwicklung des künftigen Gewerbestandortes „Immensteinstraße“ mitberücksichtigt werden, da z.B. weitere Zufahrten von der L84 aus voraussichtlich nur schwer umzusetzen sind.

Um die geplante Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Immensteinstraße" beschlossen.

2. Regionalplan, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe ist im Dezember 2025 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt vollständig in einem „Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung“. Der vorliegenden Planung stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen. Bereits im vorherigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 wurde das Plangebiet als „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist die Fläche als geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Laut Steckbrief zum Gebiet und den Planungsempfehlungen aus der Umweltprüfung soll bei einer Erweiterung die Gestaltung der Ortseinfahrt beachtet und eine Durchgrünung/Zonierung berücksichtigt werden. „Im Zuge der detaillierten Bebauungsplanung sollte die Fläche durch

Entwurf

Grünverbindungen zwischen Vorbergzone und Ebene gegliedert werden; dies dient auch der Aufwertung der monotonen Rebflur.“

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich liegt vorgelagert am südwestlichen Ortsrand von Eisental zwischen L84 und Immensteinstraße. Er schließt nördlich an ein kleines Gewerbegebiet an, in dem u.a. die Affentaler Winzergenossenschaft untergebracht ist, und wird von dort über die an die L 84 anschließende Immensteinstraße erschlossen.

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt insgesamt von Osten nach Westen um ca. 3 m ab.

Das Plangebiet umfasst mehrere schmale, langestreckte Parzellen mit Obstbaumreihen (Flst.Nr. 6209 bis 6216 und 6217 teilweise) sowie einen Teil der Immensteinstraße (Flst.Nr. 6078). Die intensiv bewirtschaftete Anbaufläche ist durch regelmäßige Pflanzung niederwüchsiger Obstbäume gekennzeichnet. Ältere Obstbäume sind nur vereinzelt vorhanden. Im Osten an der Immensteinsteinstraße finden sich kleinflächig Lagernutzung (Holz); Pkw-Stellplätze und Gartennutzung mit Hühnerhaltung.

Der Geltungsbereich wird im Norden von angrenzenden Ackerflächen, im Osten von der Immensteinstraße, im Süden vom Steingraben und daran angrenzende Gewerbeflächen und im Westen von der L84 begrenzt. Weiter in Richtung Norden schließt die dörflich geprägte Bebauung der Weinstraße bzw. der nördlichen Immensteinstraße die freien Obstbau- und Ackerflächen im Planbereich GE „Immensteinstraße“ ab. Östlich der Immensteinstraße befinden sich gegenüber des Plangebiets einzelne Wohngebäude, die im Bebauungszusammenhang als Mischgebiet einzuordnen sind. Die Umgebung ist durch Gartennutzung und die daran anschließenden Weinberge und Rebzeilen geprägt.

Die angrenzenden Flächen in westliche Richtung jenseits der L84 sind ebenfalls durch Obstanbau- und Ackerflächen gekennzeichnet.

Entwurf

4. Bestehende Rechtsverhältnisse/Verfahren

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die gemeindeeigene Immensteinstraße im Eigentum der Bauherren.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B3" 1. und 2. Änderung von 1978 bzw. 1992 an, der die planungsrechtliche Grundlage für die südlich angrenzenden Gewerbeflächen und den Anschluss der Immensteinstraße an die L 84 (ehemalige B 3) bildet.

4.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.02.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 statt.

4.4 Landesstraße L 84 Anbaubeschränkung

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der Landesstraße L 84 und unterliegt den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG. Demnach müssen Hochbauten einen Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der L 84 einhalten.

Ebenerdige Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit für die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu erwarten ist.

Werbeanlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 StrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der L 84 ebenfalls unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Abs. 2 StrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden und bedürfen einer straßenrechtlichen Zustimmung. Diese kann i.d.R. nur erteilt werden, wenn die Werbeanlage dezent gestaltet ist und dadurch kein erhöhtes Ablenkungspotential entfalten kann.

4.5 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu § 38 WHG ist entlang des Steingrabens (Gewässer II. Ordnung) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, freizuhalten.

5. Umweltbelange und Schallschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurden in einer Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Belange des Umweltschutzes geprüft und im Umweltbericht nach Anlage 1

Entwurf

BauGB dargelegt (Zieger-Machauer GmbH, Senn Thomas (2026): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ in Bühl-Eisental).

Es wurden Maßnahmen entwickelt, die der Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dienen bzw. verbleibende Beeinträchtigungen vollständig ausgleichen oder kompensieren. Dabei wurde die Eingriffsregelung nach § 13 ff bzw. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB angewendet.

Zusätzlich mussten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Vorgaben berücksichtigt werden. Es wurde daher geprüft (Zieger-Machauer GmbH, Senn Thomas (2024): Artenschutzrechtliche Vorprüfung und Zieger-Machauer GmbH, Senn Thomas (2026): Fachbeitrag Artenschutz, siehe Anlage), ob durch die Planung Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) ausgelöst werden, die nicht vermieden bzw. nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können.

Im Lärmgutachten (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher (2025): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“) wurden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft und die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets ermittelt und bewertet.

5.1 Grünordnung und Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vermieden bzw. so weit wie möglich minimiert werden sollen. Dabei tragen die grünordnerischen Festsetzungen grundlegend zur naturschutzfachlichen Qualitätssicherung im Gebiet bei.

Folgende Festsetzungen tragen zur Minimierung von Eingriffen vor allem in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft bei:

- Pro 500 m² angefangene Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder 10 Sträucher zu pflanzen,
- Ökologische Gestaltung der nicht überbauten Flächen (keine Schottergärten),
- Randeingrünung des Plangebiets im Norden und Westen mit Strauchhecken,
- Grünstreifen mit Baumreihe (7 mittelgroße Straßenbäume) entlang der Immensteinstraße,
- Erhalt des Gewässerrandstreifens Steingraben als Wiese mit einer Entwicklung zur Magerwiese,
- Begrünte Retentionsflächen / Versickerungsmulden im Westen des Plangebiets,
- Begrünung von Flachdächern,
- Fassadenbegrünung im Norden bei Gebäuden, die weniger als 5 m Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze einhalten.

Ziel weiterer Festsetzungen ist es, Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung so gut es geht zu minimieren:

- Minderung der Versiegelung durch eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Besucherstellplätzen und gering frequentierten Flächen und Wegen,
- Rückhalt bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück; den festgesetzten Retentionsflächen wird das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser zugeleitet, dort zurückgehalten bzw. entsprechend der örtlichen Möglichkeit versickert und gedrosselt in den Steingraben abgegeben.
- Keine Verwendung von unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien bei der bewitterten Gebäudehülle.

Entwurf

Weitere im Umweltbericht aufgeführte Maßnahmen z.B. zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase und spezifische Pflanzempfehlungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen des Bauantrags ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Als Ist-Zustand wurden der derzeitige Flächenzustand und aktuelle Biotopwert bilanziert. Als Plan-Zustand der Bebauungsplanvorentwurf unter Berücksichtigung der Vorhabenpläne des Architekturbüros BauWerkStadt. Die Versiegelungsrate wurde als Worst-Case-Betrachtung mit einer GRZ mit 0,8 angesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Die Obstplantage nimmt im Bestand den größten Flächenanteil im Geltungsbereich ein. Dabei handelt es sich gemäß Umweltbericht um eine intensiv genutzte Fläche mit Niederstämmen, Stammhöhe überwiegend bis 60 cm und nicht um Streuobstbestände nach § 33a LNatSchG.

Im Osten an der Immensteinsteinstraße liegen ein kleiner Feldgarten, ein geschotterter Pkw-Parkplatz und südlich davon ein Holzlagerplatz. Der Steingraben am südlichen Rand des Plangebietes ist naturfern ausgebaut (befestigt und begradigt) und führt nur temporär Wasser.
Entlang der Ostgrenze verläuft die vollständig versiegelte Immensteinstraße.

Nach der Bestandsbewertung (vgl. Umweltbericht) kommt mit der Obstplantage, dem Feldgarten und den Lagerflächen ca. 97 % der Fläche des Geltungsbereichs eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Die Immensteinstraße mit etwa 3 % der Fläche hat eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Bewertung erfolgte nach der Biotopwertliste der Ökokonto-Verordnung – ÖKVO (siehe Umweltbericht).

Die Biotoptypen des Ist-Zustandes wurden mit 88.173 Ökopunkten bewertet.

Durch die Planung des Gewerbegebiets kommt es zu einer Veränderung bzw. zu einem Verlust von Biotopen. Der im Bestand von einer Obstplantage geprägte Bereich wird nach Umsetzung des Vorhabens von gewerblicher Bebauung bestimmt sein. Als Vegetationsflächen werden die Ränder des Baugebiets nach Westen, Norden und Osten angelegt. Die Immensteinstraße wird geringfügig verbreitert. Unverändert bleibt der Steingraben mit seinem Gewässerrandstreifen.

Insgesamt kommt dem Planungszustand ein Wert von knapp 58.281 Ökopunkten zu.

Es zeigt sich, dass nach Umsetzung der Planung ein **Defizit von 29.892 Ökopunkten** entstehen würde, das auszugleichen ist.

Schutzgut Boden
Die Bewertung der Böden wurde im Ist- und Planzustand ebenfalls nach der Ökokonto-Verordnung - ÖKVO vorgenommen. Zur Bewertung des Kompensationsbedarfs wurden Bodenbewertungen in Ökopunkte umgerechnet, wobei gem. ÖKVO einer Wertstufe vier Ökopunkte pro Quadratmeter zugewiesen wurden.

Für die Ermittlung der Wertstufe des Bodens wurden gemäß Leitfaden der LUBW die Bodenfunktionen „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Aus-

Entwurf

gleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betrachtet. Die Bewertung erfolgte in fünf Stufen von Klasse 0 (keine Funktionserfüllung) bis Klasse 4 (sehr hohe Funktionserfüllung).

Für das Plangebiet im Ist-Zustand liegt die digitale Gesamtbewertung der Bodenfunktionen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau - LGRB vor, die herangezogen wurde. Die im Geltungsbereich liegenden Böden sind als sehr hochwertige Böden einzustufen (Wertstufe 3,33). Sie besitzen im Naturhaushalt hinsichtlich der Gesamtbewertung ihrer natürlichen Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit“ eine sehr hohe Leistungsfähigkeit.

Die von den geplanten Bauvorhaben beanspruchten Böden sind als Standort mit sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz zu bewerten. Gegenüber Flächeninanspruchnahme besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.
Gemäß Flurbilanz 2022 (ehem. Wirtschaftsfunktionenkarte) des LEL Schwäbisch Gemünd sind alle Flurstücke im Plangebiet Vorrangflur (Wertstufe I). Es handelt sich somit aufgrund des Zuschnitts, der Größe und der Topographie um eine für die landwirtschaftliche Produktion äußerst wertvolle Nutzfläche.

Die vollständig versiegelte Straßenfläche fließt in die Bestandsbewertung mit der Wertstufe 0 ein, da sie keine natürlichen Bodenfunktionen mehr hat.

Basierend auf diesen Daten ergibt sich für den Geltungsbereich eine Bewertung des Schutzguts Boden im Bestand von insgesamt 198.828 Ökopunkten.

Durch die Planung gehen innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche durch Überbauung und Befestigung auf ca. 80 % der Fläche (GRZ 0,6 und Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze bis GRZ 0,8) die natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich vollständig und dauerhaft verloren. Da das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser einer dezentralen Versickerung auf dem eigenen Grundstück zugeführt wird, kann aber die Teilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ tlw. erhalten werden, was insgesamt die Wertstufe 0,33 ergibt.

Die festgesetzte Stellplatzfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu herzustellen, wodurch die Eingriffsschwere minimiert werden kann. Daher wird dieser ein Planungswert von 0,66 Werteinheiten zugeordnet.

Als kompensatorisch wirksam wurden die unversiegelten Flächen (Eingrünungsflächen und Retentionsflächen, Gewässerrandstreifen) mit Wertstufe 3,33 berücksichtigt.

Die Bilanzierung des Schutzguts Boden im Planungszustand beläuft sich auf insgesamt 45.725 Ökopunkte.

Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens entsteht somit ein **Defizit von 153.102 Ökopunkten**, das auszugleichen ist.

Schutzgutübergreifende Gesamtbewertung und Ausgleichsmaßnahme
Durch den Bebauungsplan entsteht rechnerisch ein **Gesamtdefizit** von insgesamt **182.994 Ökopunkten.**

Das Ausgleichsdefizit wird planextern auf Gemarkung Bühl, Gewann Hubberg durch die Umsetzung der Maßnahme 001_Bh_2024 „Förderung und Entwicklung einer strukturreichen Extensivweide“ des Biotopverbundplans der VVG Bühl-Ottersweier kompensiert. Aus der erzielten Aufwertung können mindestens 182.994 Ökopunkte erbracht werden.

Es handelt sich bei der externen Ausgleichsfläche um einen nicht mehr bewirtschafteten, sehr steilen Weinberg, der ausgestockt werden soll. Angestrebter Zielzustand ist eine extensive Weide für Ziegen oder kleine Rinderrassen sowie die Anlage heimischer Gebüsche. Sämtliche Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Bühl.

Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme Hubberg können die durch den Bebauungsplan zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im rechtlichen Sinne ausgeglichen betrachtet werden. Die Maßnahme dient auch dem Bodenschutz, da erosionsgefährdete Flächen künftig durch Begrünung geschützt werden.

Die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden die von der Planung betroffenen Flächen hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) – untersucht (Zieger-Machauer (2026): Fachbeitrag Artenschutz).

Zunächst wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit zwei Übersichtsbegehungen (Zieger-Machauer (2024)) durchgeführt, deren Ergebnisse in den Fachbeitrag Artenschutz (2026) eingeflossen sind. Mit Ausnahme von Reptilien, Großem Feuerfalter und Vögeln konnte die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um mögliche artspezifische Betroffenheiten durch den Bebauungsplan abschließend beurteilen zu können, wurden 2025 vertiefende Untersuchungen zu den o.g. Tierarten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Im April 2025 wies die Unteren Naturschutzbehörde noch auf ein mögliches Vorkommen der Wechselkröte im Bereich der Immensteinstraße hin.

Der Fachbeitrag Artenschutz (2026) ergab folgende Ergebnisse, die als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden:

Vögel
Die Avifauna setzt sich größtenteils aus verbreiteten und häufigen Arten zusammen, die die große Nähe zum Menschen gut tolerieren können und häufig im Siedlungsbereich anzutreffen sind. Im Plangebiet wurden keine Neststandorte bzw. Brutreviere (Fortpflanzungsstätten) ermittelt.

<u>Maßnahme M 1 Gehölzfällarbeiten:</u>
Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn Rodungsarbeiten im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Vor dem Hintergrund der kleinräumigen und geringfügigen potenziellen Eingriffe wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

<u>Maßnahme M 8 Vogelfreundliche Außenfassaden</u>
Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln.

Es erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.

Entwurf

Reptilien
Für streng geschützte Reptilienarten gibt es im Plangebiet als Intensivobstplantage keine optimal geeigneten Flächen. Es wurde jedoch ein kleines Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt. Der Nachweis beschränkt sich räumlich eng begrenzt auf das Holzlager an der Immensteinstraße auf Flst.-Nr. 6210. Dort wurden maximal 4 adulte Tiere an einer Begehung beobachtet. Der Bestand wird auf ca. 6 adulte Tiere geschätzt. In übrigen Plangebiet wurden keine Tiere nachgewiesen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht erfüllt, wenn das folgende Maßnahmenkonzept umgesetzt wird.

Maßnahme M 2 Vergrämung und Umsetzen von Mauereidechsen:
Ziel ist die Vermeidung einer Umsiedlung. Die Mauereidechse wird aus dem Baubereich in den östlichen Gebietsrand an der Immensteinstraße vergrämt und umgesetzt. Die dortige Fläche wird dauerhaft als Eidechsenhabitat und CEF-Fläche aufgewertet und unterhalten (M 3).

Zur Sicherung des Ersatzhabitats wird ein temporärer Reptilienschutzzaun errichtet, um eine Ab- und Rückwanderung bis zur ersten Überwinterung zu verhindern. Ein Lenkungszaun soll eine Abwanderung der Tiere vom Baufeld in das Ersatzhabitat sicherstellen. Nach Zaunstellung werden Versteckstrukturen im Baufeld entfernt und eine bodennahe Vergrämungsmahd durchgeführt, um den Baubereich unattraktiv zu machen. Verbliebene Tiere werden kontrolliert gefangen und in das Ersatzhabitat umgesetzt.

Die Maßnahmen sind durch eine reptilienfachkundige Person zu begleiten; die Baufeldfreigabe erfolgt nach Feststellung der Eidechsenfreiheit.

Es erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.

Maßnahme M 3 (CEF-Maßnahme Mauereidechse):
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird der Grünstreifen an der Immensteinstraße als Wiesenfläche eidechsenfreundlich angelegt. Dieses Ersatzhabitat, in das vergrämt wird, muss zum Zeitpunkt des Beginns der Vergrämung funktionsfähig sein und vorab müssen dort die nachstehenden, im Fachbeitrag Artenschutz genauer benannten, Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die im Grünstreifen liegende Schotterfläche (ca. 55 m²) auf Flst.-Nr. 6215 und 6216 wird so tiefengelockert, dass ein lückiger Bewuchs entstehen kann (Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte). Die dort geplanten Straßenbäume werden vor dem Vergrämen und Umsetzen gepflanzt.

Im Ersatzhabitat ist als vertikale Struktur eine Trockenmauer oder ein Steinriegel mit gebrochenen Steinen, Kantenlänge ca. 100-200 mm anzulegen.

Die Mahd der Grünfläche erfolgt zweimal jährlich, einmal im April und einmal im September mit dem Freischneider oder einem Balkenmäher ca. 10 cm über Bodenniveau, um keine Mauereidechsen zu verletzen. Die Vertikalstrukturen sind von überwuchernden Pflanzenarten wie z. B. Brombeere, Großer Brennnessel oder Zaunwinde freizuhalten und werden einmal im Jahr händisch von Vegetation befreit.

Entwurf

Der Umsetzung im räumlichen Zusammenhang (Abfang und begleitende Vergrämung) wird fachlich eine hohe Eignung attestiert, der Umsiedlung nur eine geringe Eignung. Ein Monitoring überprüft jährlich die Habitatqualität der CEF-Fläche (Zustand der Flächen und Strukturelemente, Pflegezustand).

Die Maßnahmenfläche M 3 wird zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Maßnahme M 10 Vermeidung Artenansiedlung im 2. Bauabschnitt:
Aktuell ist geplant, dass zunächst nur der westliche Teil des Plangebietes bebaut wird. Der an die Immensteinstraße angrenzende Bereich stellt eine eher langfristige Erweiterungsoption dar. Daher besteht das Risiko, dass hier brachliegende, unbebaute Flächen von geschützten Arten besiedelt werden und Mauereidechsen aus der angrenzenden CEF-Fläche einwandern. Um spätere artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird empfohlen, die Flächen des 2. BA bis zur Bebauung als kurzrasige Wiesenflächen zu unterhalten und mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Großer Feuerfalter
Aufgrund des Vorkommens geeigneter Nahrungspflanzen wurde das potenzielle Auftreten des Großen Feuerfalters untersucht. Bei der zielgerichteten Suche nach Eiern und Raupenstadien wurden keine Nachweise erbracht, sodass ein Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen wird und keine Maßnahmen notwendig sind.

Amphibien
Im Plangebiet kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es ist möglich, dass die o.g. Nachweise der Wechselkröte im Bereich der Immensteinstraße wandernde Tiere waren. Insgesamt ist die aktuelle Lebensraumbedeutung der Eingriffsflächen für Amphibien so gering, dass auch im Rahmen der Eingriffsregelung (Umweltbericht) keine besonderen Maßnahmen zur Berücksichtigung von nur national besonders geschützten Amphibienarten erforderlich sind.

Maßnahmen M 4 Amphibienschutz:
Wenn sich (temporäre) Wasseransammlungen bilden oder Wasser in Baugruben steht, könnten Amphibien zum ablaichen angelockt werden. Es wird empfohlen, ein Einwandern vorsorglich durch einen die Baugrube umgebenden Amphibienschutzzaun zu verhindern.
Entwässerungssysteme und Gullys stellen für die wandernde Amphibienarten wie die Wechselkröte, eine Gefahr dar. Vorsorglich wird empfohlen, zur Vermeidung von Amphibienfallen bei Lichtschächten, Abläufen und ähnlichen Bauwerken eine kleintiersichere Abdeckung zu verwenden.

Es erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.

Insekten
Maßnahme M 5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:
Gemäß § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Neu errichtete Außenbeleuchtung ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand bestimmte Anforderungen zu erfüllen, die in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen wurden.

Maßnahme M 6 Beleuchtungsverbot:
Gemäß § 21 Abs. 2 NatSchG ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die

Entwurf

Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Maßnahme M 7 Gartenflächen, keine Schottergärten
Nach § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig, auch gemäß der Landesbauordnung (LBO). Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Die ökologische Freiflächengestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Fledermaus
Zum Schutz von Fledermäusen sollten große Fenster und glatte Metallfassaden - insbesondere zur freien Landschaft hin - bauseits vermieden werden. Ungegliederte oder nicht angeraute Fassadenteile über 30 m² Größe sowie mehr als 5 m² große einzelne transparente Glasflächen, sofern sie nicht fachtechnisch erforderlich sind, sind zur freien Landschaft hin zu vermeiden.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

5.4 Klimaschutz

Im Umweltbericht wurde das Schutzgut Klima erhoben und bewertet. Laut KLIMAATLAS BW weist das Plangebiet keine besonderen klimatischen Funktionen auf und ist als Ausgleichsraum geringer Bedeutung (Kategorie 4) eingestuft. Es ist Teil eines regionalen Kaltluftströmungssystems, das gegenüber Einzelvorhaben als robust gilt.

Gemäß der Klimaanalyse der Regionalverbandes (2009) ist das Plangebiet weder für Kaltluftabflüsse noch für eine Durchlüftung mit Regionalwind lokalklimatisch besonders wertvoll. Es sind keine schutzwürdigen Bereiche ausgewiesen.

Im Landschaftsplan (Klimopass) wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion bescheinigt, mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom

Verlorene Qualitäten werden im Huckepack-Verfahren mit den grünordnerischen Festsetzungen wieder erreicht, wie z. B. durch Baumpflanzungen.

5.5 Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der L 84 und in der Nachbarschaft einzelner Wohnnutzungen. Daher wurden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft und die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachplanerisch untersucht.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher (2025)) wurden:

- die Schallemissionen je Lärmart (Straßenverkehr und Gewerbe) erfasst,
- die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet,

Entwurf

- die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets ermittelt und bewertet,
- die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.

Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten gegenübergestellt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Südliche Immensteinstraße“ ergab

- **zum Gewerbe:**
  Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Die schalltechnischen Beurteilungswerte werden dabei im Tag- und Nachtzeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten, sodass die Schallimmissionsbeiträge aus dem Plangebiet (Zusatzbelastung) damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten sind.

  Die Ausweisung des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit dem Störgrad eines Mischgebiets ist damit schalltechnisch am Standort grundsätzlich realisierbar und der Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ kann aus schalltechnischer Sicht entsprechend wie vorgesehen umgesetzt werden.

- **Zum Straßenverkehr:**
  Die Orientierungswerte für Gewerbegebiet von 65 dB(A) im Tag- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf der Baugrenze entlang der Landesstraße tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.
  Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gewerbegebiet von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf der Baugrenze entlang der Landesstraße um bis zu 1 dB(A) im Tag- und 3 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

  Es werden daher für die schutzbedürftigen Nutzungen im Gewerbegebiet (z.B. Büro- und Schulungsräume) passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) erforderlich. Hierzu ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Ziff. 7 DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

  In der Rechtsprechung werden Schallimmissionen von über 70 dB(A) im Tagzeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum als kritische Werte benannt, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können, sofern keine Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall werden Schallimmissionen von 70 dB(A) im Tagzeitraum an den geplanten Baugrenzen nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden Schallimmissionen von 60 dB(A) an den Baugrenzen um bis zu 2 dB(A) überschritten, wovon die Schlafräume der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen betroffen wären. Die Überschreitung tritt jedoch nur in einer kleinen Ecke im südwestlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ein (siehe Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung).

Entwurf

Sofern in Schlafräumen (von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade mit Schallimmissionen < 60 dB(A) im Nachtzeitraum besteht, ist der Schallschutz z.B. durch:

- geeignete Grundrissgestaltung (Mindestabforderung: Errichtung mindestens eines Schlafraums einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade)
- baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden – vollflächig geschlossen, bspw. aus Holz oder Aluminium –, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen oder
- nicht öffenbare Fenster sicherzustellen.

In Schlafräumen (der nur ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen) ist eine ausreichende Frischluftzufuhr sicherzustellen. Im Tagzeitraum ist eine Stoßlüftung zumutbar. Im Nachtzeitraum sollten die Schlafräume dagegen über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung wird bei Schlafräumen ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) (im vorliegenden Fall im ganzen Plangebiet, siehe Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, sofern im jeweiligen Schlafraum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Schallimmissionen von ≤ 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Vorschläge zum Schallschutz im Bebauungsplan in Form von **textlichen Festsetzungen und Hinweisen** formuliert, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEe. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Nachbarschaftsverträglichkeit sichergestellt ist.
- Festsetzung des erforderlichen passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Anlagen 5 und 6 der schalltechnischen Untersuchung) und der Raumart auszuführen.
- Hinweise zum Schallschutz für ausnahmsweise zulässige Wohnungen: Zum Schutz vor Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 60 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung) sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter über mindestens einen Schlafraum mit mindestens einem Fenster an einer (von der L 84) lärmabgewandten Fassade verfügen. An geplanten Schlafräumen sollen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Nutzung und Baustruktur

Das Gewerbegebiet soll produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. Aufgrund der angrenzenden empfindlicheren Nutzungen wie der Wohnbebauung im Mischgebiet auf der Ostseite der Immensteinstraße und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet konzipiert.

ENTWURF

Im Geltungsbereich sind zwei neue Handwerksbetriebe vorgesehen, die von Südosten über die bestehende Immensteinstraße erschlossen werden. Beide Betriebe teilen sich eine mittige Erschließungsfläche, die bis zur Vorzone an der L 84 reicht. Dort werden Stellplätze für Kunden und Besucher angeordnet. Mitarbeiterstellplätze befinden sich jeweils entlang der geplanten Hallen.

Die Konzeption sieht eine abschnittsweise Bebauung mit einer möglichen Hallenerweiterung Richtung Osten vor, wobei der zweite Bauabschnitt eine eher langfristige Erweiterungsoption darstellt.

Insgesamt werden im ersten Bauabschnitt ca. 20 Stellplätze für Büromitarbeiter, ca. 30 Stellplätze für Werkstattmitarbeiter und 4 Besucherstellplätze vorgesehen.

Abb. 3: Lageplan Architekturbüro BauWerkStadt (2026)

Abb. 4: Schnitte Architekturbüro BauWerkStadt (2025)

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich an den angrenzenden Gewerbebauten und der Umgebung, wobei die Höhe der Winzergenossenschaftshalle die Maximalhöhe für die Hallen vorgibt.

Die Konzeption des Architekturbüros BauWerkStadt sieht Bürogebäude mit „Showroom“ vor, welche mit einer Höhe von 13,5 m (drei Geschosse) zur Schauseite der Landesstraße orientiert sind. Die geplanten baulichen Anlagen im Nahbereich der Landesstraße dürfen dabei die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (durch Ablenkung bzw. Irritation) nicht beeinträchtigen. Sofern hier größere Fensterfronten vorgesehen sind, sind auch geeignete Maßnahmen zum Vogel- sowie Fledermausschutz vorzusehen (siehe 5.3 „Artenschutz“).

Die Hallenhöhe beträgt 9,75 m (ein- bis zweigeschossig), jeweils gemessen über der Höhe der geplanten internen Erschließungsfläche (Hof) von 137,6 m ü NHN.

Die geplante Höhenlage des Erschließungshofes entspricht in etwa dem natürlichen Geländeniveau in der Mitte des Plangebiets. In Richtung der Landesstraße, zu der das Gelände abfällt, liegt der Hof rund 0,5 m höher (siehe auch 6.3 „Entwässerung“).

6.2 Erschließung

Erschließung der Gewerbegrundstücke
Die bestehende Immensteinstraße soll innerhalb des Plangebiets in Richtung Westen ins Baugebiet hinein um ca. 2,3 m von rund 5,2 m auf durchgängig 7,5 m verbreitert werden, um einen Fahrbahnquerschnitt von 5,2 m zzgl. 1,80 m Gehweg und 0,5 m Bankett zu erzielen. Damit soll eine künftige gewerbliche Erschließung auch der nördlichen angrenzenden Ackerflächen (Gesamtgebiet „Immensteinstraße“, geplante GEe-Flächen im wirksamen FNP) vorbereitet werden. Dabei dient die Verbreiterung lediglich einer Flächensicherung für eine künftige Entwicklung; ein Ausbau ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht notwendig.

Eine weitere direkte Zufahrt zum Gebiet „Immensteinstraße“ von der L 84 aus zwischen den beiden Einmündungen Weinstraße (Zufahrt nach Eisental) und der Immensteinstraße (Zufahrt ins Gewerbegebiet bzw. zur Winzergenossenschaft) ist voraussichtlich nicht möglich. Eine alternativ denkbare Erschließung von Norden über die Weinstraße und die nördliche Immensteinstraße ist eher ungünstig, da hier bereits an beiden Seiten an die Immensteinstraße mit Wohnbebauung angebaut wurde und der Straßenquerschnitt mit rund 5,20 m für eine gewerbliche Erschließung zu schmal ist.

Daher ist eine künftige Erschließung der nördlichen Teilfläche aller Voraussicht nach nur von Süden über die Immensteinstraße möglich, weshalb hier eine Verbreiterung der Immensteinstraße im Bebauungsplan vorgesehen wird.

Die Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt von Südosten von der Immensteinstraße aus über eine private Zufahrt (vgl. Abb. 3 Lageplan BauWerkStadt).

Radverkehr
Auf der Immensteinstraße verläuft der Naturpark-Radweg, der Radweg parallel zur L84 ist Teil des Badischen Weinradwegs und des RadNETZ BW. Da der Planbereich bereits durch den angrenzenden Gewebestandort mit der Halle der Winzergenossenschaft vorbelastet ist und sich das neue Gewerbegebiet auf zwei Handwerksbetriebe sowie eine Zufahrt beschränkt, sind die Auswirkungen der Planung als hinnehmbar einzuschätzen. Gegebenenfalls können im Verlauf der Immensteinstraße (außerhalb des Plangebiets) Maßnahmen wie z.B. Fahrbahnmarkierungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen.

6.3 Entwässerung

Untergrundverhältnisse
Zur Erkundung und Begutachtung der unbekannten Untergrundverhältnisse im Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vor (GeoSolutions Consulting GmbH (2024)). Zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (kf-Wert) des anstehenden Bodens wurden im Baufeld zwei Sickerversuche durchgeführt. Die anstehenden Schluffe sind nach DIN 18130 als Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit zu bezeichnen. Von einer Versickerung des Niederschlagwassers über Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 wird abgeraten. Alternativ zur Versickerung sind Rückhaltungen des Niederschlagswasser mit gedrosselten Einleitungen möglich.

Der Bemessungswasserstand ist mit ausreichender Sicherheit auf das Niveau von 135,00 m üNN zu setzen.

Entwässerungskonzept
Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

Das im Gewerbegebiet auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser den zeichnerisch festgesetzten Retentions-/Versickerungsflächen im Plangebiet zugeleitet. Zugrunde gelegt wird ein geplantes Rückhaltevolumen von ca. 112 m³ für eine angeschlossene versiegelte Fläche (Dach- und Hofflächen) von ca. 11.300 m² (Bemessung für ein 5-jährliches Regenereignis mit 30 min Dauer).

Zur Rückhaltung und kontrollierten Ableitung wird eine Rigolenversickerung mit Retentionsspeicher angedacht. Die Rigolensohle liegt auf etwa 136,0 m üNHN. Die Retentions-/Versickerungsanlagen werden an den Steingraben angeschlossen. Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung mit maximal 24 l/s.

Das auf Hofflächen (Stellplätze, Be- und Entladeflächen) anfallende Niederschlagswasser wird vor Einleitung in die Retentions-/Versickerungsflächen vorbehandelt (z.B. Ölabscheider, Sedimentationsanlagen). Das Regenwasser von Dachflächen kann auch unbehandelt in den Vorfluter geleitet werden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Retentions- und Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) einen Abstand von mindestens 1 Meter (Deckschicht) haben.

Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet darf nicht der straßeneigenen Entwässerung der L 84 zugeführt werden. Entwässerungseinrichtungen der Straße stehen hierfür grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Starkregen und Überflutung
Das Abflussszenario der Starkregengefahrenkarte des Landkreises Rastatt weist im Planbereich entlang der L 84 Überflutungstiefen von 10 - 50 cm für das außergewöhnliche Ereignis auf. Dort sind Stellplätze und Retentionsflächen festgesetzt, die eine temporäre Überflutung ohne größere Sachschäden zulassen.

Entwurf

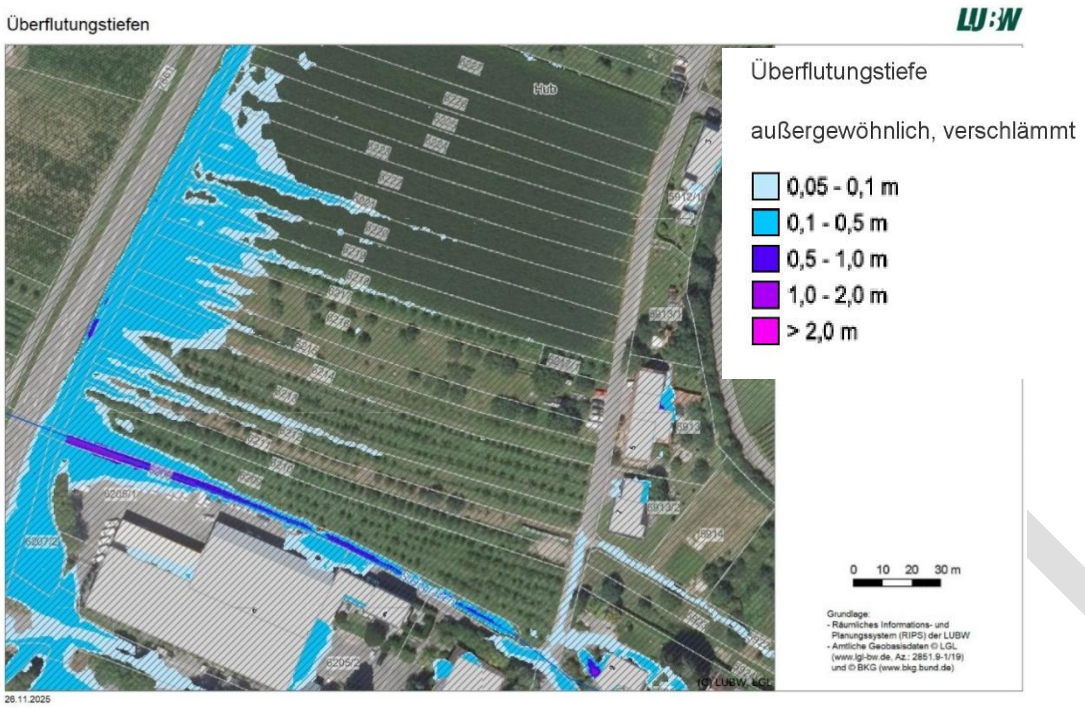

Abb. 5: Starkregengefahrenkarte, Abfrage LUBW (2026)

Gemäß Bauvorhaben soll das Geländeniveau im gefährdeten westlichen Teilbereich für die Gebäude und den Erschließungshof auf 137,60 m üNHN (um ca. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände) angehoben werden, sodass die Gefahr von Überflutungen und eindringendem Niederschlagswasser in die Gebäude verringert werden kann. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind großzügig bemessen und ermöglichen es grundsätzlich, die Erdgeschosse überflutungssicher anzulegen.

Im Überflutungsnachweis für das Bauvorhaben ist nachzuweisen, dass die Differenz zwischen dem in der Entwässerungsanlage gespeicherten Volumen (dimensioniert für ein 5-jährliches Ereignis, siehe oben) und dem Volumen des jeweiligen Extremniederschlagsereignisses (30- oder 100-jährliches Ereignis) auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten wird, z.B. durch Hochborde, Mulden oder im Relief. Im Plangebiet ergibt sich für ein 30-jährliches Regenereignis ein zusätzlich erforderliches Volumen von ca. 160 m³.

Die festgesetzten Retentions-/Versickerungsflächen sind mit einer Größe von ca. 700 m² ausreichend dimensioniert, um das Niederschlagswasservolumen aus dem Gebiet unterzubringen und Überflutungen zu vermeiden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet soll für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe gesichert werden. Daher wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, das auf Grundlage des § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO eingeschränkt wird (Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe).

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird, entsprechend der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage), dem Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Rechnung getragen; durch die künftigen Betriebe ist somit der in Mischgebieten zulässige Störgrad einzuhalten. Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet führen im (Bau-)genehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit. Falls vom Vorhaben weitere relevante Emissionen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ausgehen können, ist ebenso mittels Sachverständigengutachten der Nachweis zu erbringen, dass keine Immissionen herbeigeführt werden, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen.

Die Möglichkeit, im Plangebiet nur Gewerbebetriebe zuzulassen die „das Wohnen nicht wesentlich stören“, wird durch § 1 Abs. 5 BauNVO eröffnet. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können „bestimmte Arten von Nutzungen“ ausgeschlossen werden, „sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets“ gewahrt bleibt. Zwar entspricht die Formulierung „das Wohnen nicht wesentlich stören“ dem Wortlaut aus § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiete). Im vorliegenden Fall ist durch die textliche Festsetzung jedoch keine Beschränkung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets zu befürchten. Der Typus eines Gewerbegebiets bleibt auch bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe), in welchem nur Gewerbebetriebe zuzulassen sind, die „das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören“, gewahrt. Der Gebietscharakter des Gewerbegebiets wird allein durch das vorwiegende Auftreten von Gewerbebetrieben und sonstigen gewerblichen Nutzungen sowie das Fehlen der allgemeinen Wohnnutzung definiert, nicht aber durch ein bestimmtes Mindestniveau der Immissionen.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie der vorgesehenen Funktion des Gewerbegebiets zur Standortsicherung ortsansässiger Handwerksbetriebe ist es erforderlich, das zulässige Nutzungsspektrum auf gewerbetypische Nutzungen zu beschränken. Die Stadt Bühl verfolgt das Ziel, die notwendigen Flächen für den nachweislich bestehenden Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken ausschließlich zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes oder des Handwerks sowie von Büro- und Verwaltungsgebäuden bereitzustellen. Daher werden nicht alle der gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen im Baugebiet zugelassen.

Aus der Gruppe der "Gewerbebetriebe aller Art", die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht als Einzelhandelsstandort konzipiert ist. Damit soll gewährleistet werden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfes in der Orts-/Stadtmitte und an den Wohnstandorten nicht gefährdet wird.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, nicht zum Lebensmittelhandwerk gehören, die dort hergestellten Produkte sowie die die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden Produkte veräußern und deren Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet, zugelassen werden. Damit soll den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte vor Ort auch an Endverbraucher zu verkaufen. Dies wären hier im konkreten Fall z.B. Sortimente im Zusammenhang mit Haustechnik und Fensterbau, die z.B. in den Ausstellungsräumen angeboten werden könnten. Diese werden zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelssituation und -entwicklung führen.

Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung, die als Unterart der "Gewerbebetriebe aller Art" im Gewerbegebiet allgemein zulässig wären, soll ein angemessenes, hochwertiges Erscheinungsbild entlang der Durchgangsstraße L 84 bzw. des Radwegs im Westen des Gebiets und auch in Richtung Landschaftsschutzgebiet auf der Ostseite erreicht werden.

Dies ist auch im Zusammenhang mit der touristischen Bedeutung Eisentals und der benachbarten Affentaler Winzergenossenschaft zu sehen. Die gestalterische Ordnung im Plangebiet und seiner Umgebung würde durch Fremdwerbeanlagen beeinträchtigt. Zudem dürfen straßenrechtlich in einer Distanz von 20–40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone) Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden. (In einer Distanz bis 20 m sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.)

Lagerhäuser und Lagerplätze, ergänzt und konkretisiert durch Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen, sind als selbständige Anlagen aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“ nicht zugelassen, da sie imstande sind, nachteilig auf die Umgebung zu wirken, etwa das Orts- und Landschaftsbild i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu verunstalten.

Zudem begründet die Lage des Gewerbegebietes „Südliche Immensteinstraße“ im Übergang zur freien Landschaft und mit benachbarten gemischten Nutzungen die Vermeidung einer Ansiedlung besonders emittierender Betriebe, wodurch Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen (Durchlüftung, Klima) vermieden werden können. Dies gilt ebenfalls für öffentliche Betriebe, z.B. der Abfallverwertung, da durch diese Geruchsbelästigungen hervorgerufen werden können.

Lageplätze als untergeordnete und unselbständige bauliche Anlagen, die wirtschaftlich einem Gewerbebetrieb zugehörig sind und mit diesem in einem räumlichen Zusammenhang stehen, können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. (Unselbständige Lagerhallen in Verbindung mit einem zulässigen Gewerbe-/bzw. Handwerksbetrieb sind allgemein zulässig.)

Tankstellen sind nicht zulässig, weil sie eine Gefährdung des Bodens darstellen und gestalterisch und funktional nicht mit der städtebaulichen Struktur der Eisentaler Ortsrandlage am Landschaftsschutzgebiet vereinbar sind. Tankstellen sind ausreichend in räumlicher Nähe, an der Ortseinfahrt Bühl, bereits vorhanden.

Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind vor dem Hintergrund der Bereitstellung von Flächen ausschließlich für Gewerbe-/Handwerksbetriebe in diesem Bereich unzulässig.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur eine Wohnung bis 60 m² je Gewerbebetrieb und nicht als eigenständiges Wohngebäude. Damit sollen Betriebswohnungen im Gebiet soweit wie möglich eingeschränkt, jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, falls sie betrieblich erforderlich sind. Nutzungskonflikte, die durch die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe z.B. durch Immissionen wie Lärm, Staub, Gerüche hervorgerufen werden können, sollen damit auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Begrenzung auf 60 m² entspricht der aktuellen Rechtsprechung, die diese Wohnungsgröße als ausreichend für einen alleinstehenden Betriebsleiter ansieht.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden - mit Ausnahme der Anlagen für gesundheitliche Zwecke - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke werden ausgeschlossen, da sich Einrichtungen dieser Art bereits in der Orts- oder Stadtmitte bzw. in Wohngebieten befinden oder dort untergebracht werden sollen und das Gewerbegebiet als solches genutzt werden soll. Anlagen für gesundheitliche Zwecke bleiben entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulässig, da sie aufgrund ihrer Nutzungsstruktur in der Regel eine höhere Verträglichkeit mit den im Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen aufweisen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da es hierfür im Plangebiet ebenfalls keine städtebaulichen Ansätze gibt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe in m üNHN) sowie der Baumassenzahl differenziert festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt; diese darf, wie in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorgesehen, bis zur Kappungsgrenze von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche überschritten werden.

Damit wird eine der Ortsrandlage angemessene, geringere bauliche Verdichtung angestrebt, die dennoch die geplante Gewerbebebauung ermöglicht. Die für eine Gewerbegebiet etwas niedrigere GRZ entspricht den Festsetzungen vergleichbarer Gewerbestandorte in Bühl und gewährleistet Baustrukturen, die das Gebiet hinsichtlich der Durchlüftung nicht völlig abriegeln und für Frischluftschneisen durchlässig sind. Die zulässige Überschreitung bis 0,8 ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag differenziert festgesetzte Gebäudehöhe (GH) in m üNHN als oberer Bezugspunkt. Der Bezugsrahmen für die festgesetzten Höhen ist das aktuelle, amtliche Höhensystem DHHN2016 mit Höhenstatuszahl 170.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt des Daches. Sie ist definiert als oberster Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit Attika (Fortführung der Außenwand über die Dachfläche bzw. Dachaufkantung) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika, wenn diese die Dachhaut überragt. Bei Satteldächern entspricht dieser Punkt dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen (Firsthöhe). Bei Pultdächern wird dieser Punkt am höchsten Punkt des oberen Rands der höheren Traufseite gemessen.

Die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe ergibt sich aus der geplanten Höhenlage des Hofes bzw. der internen Erschließungsfläche mit 137,60 m ü NHN, die in etwa dem Geländeniveau in Gebietsmitte entspricht.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Osten nach Westen um ca. 3,5 m ab (von ca. 140,5 auf 137,0 m üNHN). Die Höhenlage der angrenzenden Immensteinstraße beträgt laut Aufmaß des Vermessungsbüros ca. 140,8 m üNHN und die des Radweges an der L 84 ca. 136,7 m üNHN. Die L 84 liegt im Bereich des Plangebiets auf ca. 137,3 m üNHN.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass in einem kleineren, der L 84 zugewandten Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche etwas höhere Gebäude (geplant als Bürogebäude zur Schauseite) zulässig sind als im übrigen Teil des Plangebiets, der insbesondere für die Werkstatt- und Produktionshallen vorgesehen ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen mit 148,0 m üNHN m die erforderliche Produktionshöhe in den Hallen (geplant sind ca. 10 m bezogen auf 137,6 m üNHN Hofhöhe) und mit

Entwurf

151,5 m üNHN eine etwas höhere, ca. dreigeschossige Verwaltungs- und Ausstellungsnutzung in Richtung L 84 (geplant sind ca. 13,5 m gemessen ab Hofhöhe). Die festgesetzten Höhen sind gerundet und lassen gegenüber der vorliegenden Hochbauplanung noch etwas Spielraum.

Zudem orientiert sich die festgesetzte GH von 148,0 m üNHN an der Umgebung und überschreitet die Firsthöhe der Winzergenossenschaftshalle (148,56 m üNHN) nicht. Die Höhenentwicklung ist auch gegenüber der etwas höher gelegenen Bebauung an der Immensteinstraße vertretbar, die Firsthöhen von ca. 149 – 151 m üNHN aufweist.

Zur Orientierung sind die Höhen der Kanaldeckel in m üNHN, die dem Aufmaß des Vermessungsbüros entnommen sind, in der Planzeichnung eingetragen. (Der Kanalplan der Stadt Bühl bezieht sich dagegen noch auf das alte Höhensystem mit m üNN-Angaben.)

Für einzelne technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen) können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn diese mindestens 1,5 m von den Umfassungswänden des Gebäudes zurückgesetzt sind und nicht mehr als insgesamt höchstens 10 % der Gebäudegrundfläche einnehmen. Damit soll ein Maß definiert werden, mit dem notwendige Dachaufbauten ermöglicht, aber der Eindruck einer zusätzlichen Geschossebene vermieden wird. Durch den vorgeschriebenen Versatz der Dachaufbauten von 1,5 m vom Gebäuderand wird der Dachabschluss eingehalten und höher aufragende Außenwände vermieden. Die Beschränkung auf 10 % ermöglicht bei einem beispielhaften 1.500 m² großen Betriebsgebäude bis zu 150 m² Dachaufbauten zur Unterbringung der erforderlichen Gebäudetechnik.

7.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) dient der Begrenzung des zulässigen Bauvolumens im Gewerbegebiet und ergänzt die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximalen Gebäudehöhe.

Die festgesetzte BMZ von 7,0 bildet überschlägig die maximal mögliche Gebäudekubatur ab, die bei Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,6 in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe entstehen könnte.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Hinblick auf die geplanten, langen Hallenbauten wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und definieren die Standorte der Hauptgebäude. Dabei wird die Bauverbotszone entlang der L84 (20 m Abstand von Gebäuden zum Fahrbahnrand) eingehalten.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 der LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entwurf

Stellplätze, Garagen und Hochgaragen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind ebenerdige offene Stellplätze innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Fläche zulässig.

Ziel ist es, die Grundstücksfreiflächen von Hochbauten freizuhalten und entlang der Straßen klar definierte Vorzonen auszubilden. Durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche vor der Schauseite der Gebäude im Westen wird die geordnete Unterbringung der Besucherstellplätze in der anbaufreien Zone zur L 84 sichergestellt.

7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Anbaubeschränkung L 84
Die im Bebauungsplan als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzte Fläche entlang der Landesstraße L 84 dient der Umsetzung der straßenrechtlichen Vorgaben gemäß § 22 StrG BW. Nach dieser Vorschrift ist entlang von Landesstraßen ein Mindestabstand von 20 m vom Fahrbahnrand einzuhalten, innerhalb dessen Hochbauten grundsätzlich unzulässig sind (sog. Anbauverbotszone).

Nach Auskunft der Straßenverkehrsbehörde beim RP Karlsruhe können ebenerdige Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit für die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu erwarten ist. Aufgrund des zwischengelagerten Radweges bestehen hierzu keine grundsätzlichen Bedenken. Als Auflage wegen einer irritierenden/ablenkenden Wirkung auf die Autofahrer wird ein Sichtschutz in Form einer Heckenbepflanzung eingeplant.

Werbeanlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 StrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der L 84 ebenfalls unzulässig.

Gewässerrandstreifen
Die Festsetzung dient der Umsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von 5 m entlang des Steingrabens (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG BW). Die Festsetzung stellt klar, dass der Bereich nicht überbaut werden darf und sichert das Grünordnungskonzept.

7.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der im Plangebiet liegende Teil der Immensteinstraße wird im Querschnitt verbreitert (insgesamt auf 7,5 m: davon 5,2 m Fahrbahn, 1,8 m Gehweg und 0,5 m Bankett) und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken erfolgt von der Immensteinstraße aus und ist durch einen Zufahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt. Die interne Erschließung erfolgt privat und führt in einem Gefälle von ca. 6 % ins Plangebiet, das mit einem Niveau von ca. 137,6 m ü NHN hergestellt werden soll. Entlang der Immensteinstraße ist keine weitere Zufahrt ins Plangebiet vorgesehen und wegen der dortigen Maßnahmenfläche für die Eidechse (M 3) auch nicht zulässig.

Die Westseite des Plangebiets ist von Zufahrten frei zu halten. Hier verläuft der Radweg parallel zur L 84 (außerhalb des Geltungsbereiches), von dem aus nicht zugefahren werden darf.

Entwurf

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden bzw. so weit wie möglich minimiert werden sollen.

Artenschutz
Die in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche „M3/CEF“ festgesetzte Wiesenfläche wird als Ersatzhabitat für die Mauereidechse angelegt. Durch diese Maßnahmen wird ein dauerhaft funktionsfähiges Ersatzhabitat geschaffen, das sowohl den Artenschutzanforderungen als auch den ökologischen Ausgleichsanforderungen entspricht und die Erhaltung der Mauereidechse langfristig sichert. Die Festsetzung dient der Umsetzung der Maßnahme M 3 des Fachbeitrags Artenschutz. Damit sollen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Das Eidechsenhabitat muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereits zum Zeitpunkt des Beginns der Eidechsenvergrämung funktionsfähig sein.

Einfriedungen sind sockellos und mit einer Mindest-Bodenfreiheit von 0,15 m festgesetzt, um kleineren Tieren wie Amphibien, Reptilien oder Kleinsäugern die Durchquerung der Flächen zu ermöglichen und deren Lebensräume zu vernetzen.

Retentionsflächen, Vermeidung Schwermetalleinträge
Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sollen am Geländetiefpunkt Retentions- und Versickerungsflächen in der erforderlichen Größe untergebracht werden. Hierfür werden entsprechende Flächen mit der Zweckbestimmung „Retention“ zeichnerisch festgesetzt.

Geplant ist ein Rigolensystem, in dem das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und versickert wird. Von den Retentions- und Versickerungsflächen wird das Niederschlagswasser gedrosselt (24l/s) in den Steingraben abgeleitet. Darüber hinaus ist es unbenommen, weitere geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit unbeschichteter Metalle (Kupfer, Zink und Blei) für Dachflächen dient der Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die festgesetzten Retentionsflächen und den Steingraben. Durch Niederschläge können sich aus unbeschichteten Metalloberflächen Schwermetalle lösen und über die im Gebiet geplante Niederschlagswasserversickerung bzw. -ableitung in Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässer eingetragen werden.

Klimaschutz
Zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Freiflächen sind diese vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten. Außerdem trägt die Vermeidung von Kies- und Schotterflächen dazu bei, sommerliche Aufheizeffekte zu minimieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Festsetzung dient u.a. der Umsetzung der Maßnahme M 7 des Fachbeitrags Artenschutz.

Minderung der Versiegelung
Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien bei gering belasteten befestigten Flächen (z.B. Besucherstellplätze, Rettungswege, Fußwege) dient der Minderung der Versiegelung. Damit wird der Eingriff des Vorhabens in das Schutzgut Wasser vermindert, da die Neuversiegelung verringert und die Infiltration von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Zudem wird der Wasserabfluss auf versiegelten Flächen vermindert. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insofern gemindert, als wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

Entwurf

Stark frequentierte Hof- und Stellflächen wie LKW-Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind jedoch mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; um einen Schadstoffeintrag in den Boden zu vermeiden.

7.8 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist vorsorglich ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und der nördlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Damit soll die künftige Entwässerung der nördlichen Teilfläche des Gebiets „Immensteinstraße“ gesichert werden, indem die Ableitung von Niederschlagswasser parallel zur L84 zum Steingraben ermöglicht wird. Bei einer späteren Leitungsverlegung ist die vorgeschriebene Heckenbepflanzung zur Landesstraße (Pfg 2) zu beachten. Die abschirmenden Hecken sind nach eventuellen baubedingten Eingriffen wieder funktionsfähig herzustellen.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr der westlich verlaufenden Landesstraße L 84 ausgesetzt. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tag- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum auf der Baugrenze entlang der Landesstraße tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gewerbegebiete von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf der Baugrenze entlang der Landesstraße um bis zu 1 dB(A) im Tag- und 3 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Als zunächst bevorzugt zu betrachtende Schallschutzmaßnahmen scheiden eine räumliche Trennung zwischen den maßgeblichen Schallquellen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Trennungsgrundsatz) und aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall/-wand) aus städtebaulichen und fachgutachterlichen Gründen aus.

Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (im vorliegenden Fall insbesondere Büronutzungen o.ä. und ggf. ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Ziff. 7 DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Den Abbildungen aus der Anlage der schalltechnischen Untersuchung (maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum) ist zu entnehmen, welche Bereiche des Plangebiets betroffen sind. Die Berechnung erfolgte ohne Schallabschirmung durch vorgelagerte Bebauung, da eine Schallabschirmung (z. B. durch prioritäre Aufsiedlung in der ersten Baureihe) planerisch nicht sichergestellt ist.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln bis 65 dB(A) werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109-1 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes, erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben

Entwurf

7.10 Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen
Die Pflanzverpflichtungen dienen der Begrünung der Grundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft gemäß den Vorgaben und Empfehlungen des Umweltberichts.
Die Pflanzverpflichtungen dienen der ökologischen Aufwertung der Grundstücksfreiflächen und tragen zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Die Maßnahmen unterstützen zugleich die Durchgrünung des Siedlungsbereichs und tragen zur Erfüllung naturschutzrechtlicher Ausgleichserfordernisse bei.

Pro Baugrundstück sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum oder 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden, Sträucher im nördlichen Pflanzstreifen sowie die neuen Straßenbäume an der Immensteinstraße dürfen auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Gemäß Umweltbericht ist von mindestens 20 Bäumen auf den Baugrundstücken (einschließlich der Straßenbäume) auszugehen.

Entlang der Immensteinstraße sind sieben mittelgroße Straßenbäume zu pflanzen, um eine gestalterisch wirksame Begrünung der Immensteinstraße sicherzustellen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen geringfügig verschoben werden.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets nach Norden zur momentanen Freifläche zwischen Eisental und dem Plangebiet ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen (Pfg1) festgesetzt, der als einreihige Strauchhecke zu bepflanzen ist. Dies unterstützt auch künftig, im Falle der Entwicklung der nördlichen Teilfläche, die im wirksamen FNP gewünschte Durchgrünung bzw. Zonierung des Gebiets zwischen Vorbergzone und Ebene.

Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Pflanzfläche Pfg 2 dient der Abschirmung des Betriebsgrundstücks und insbesondere der Stellplätze in Richtung L 84 (Vermeidung von Blendwirkungen) und ist mit einer dichten einreihigen Strauchhecke (mind. 0,5 m breit und mind. 1,0 m hoch) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern dient neben der Verbesserung des Mikroklimas insbesondere der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Solarnutzung und Dachbegrünung sind vereinbar, weil die Dachbegrünung das Dach kühlt und so den Wirkungsgrad von Solaranlagen steigert, während die Module die Pflanzen vor Austrocknung schützen. Ausnahmsweise zugelassene Dachaufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Unabhängig davon bleibt die Begrünung auch der (flach geneigten) Sattel- und Pultdächer zulässig.

Gebäudefassaden, die weniger als 5 m Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze einhalten, sind zu begrünen, indem geschlossene Wandflächen mit mehr als 10,00 m Länge und mehr als 4,00 m Höhe durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste gemäß Pflanzliste begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung soll die Wirksamkeit der mit 2,5 m breiten festgesetzten Gebietsrandeingrünung (Pfg1) unterstützt werden, wenn Gebäude näher an den Gebietsrand rücken.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass das Begrünungskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

Entwurf

Erhaltung
Zur Eingrünung und Aufwertung des Gewässerrandstreifens des Steingrabens wird die bestehende Wiese als Erhaltungsfläche Pfb1 festgesetzt; diese ist als Magerwiese zu entwickeln.
Im Bereich der Grundstückszufahrt an der Immensteinstraße ist eine Werbeanlage (siehe 8.1) zulässig. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Lage im vorbelasteten Straßenrandbereich führt dies zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des ökologischen Wertes sowie des Schutzzwecks der Fläche.

7.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Hinblick auf den künftigen Ausbau der Immensteinstraße werden Festsetzungen zur Herstellung des Straßenkörpers getroffen. Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sind unterirdische Stützbauwerke entlang der Straßenbegrenzungslinie zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen).

Die Begrenzung des Böschungswinkels ermöglicht neben einer standsicheren Ausbildung des Straßenkörpers auch eine landschaftsgerechte Einbindung der Böschungen in das Umfeld. Zudem wird hierdurch die Begrünung sowie die langfristige Pflege der Böschungsflächen erleichtert. Die Festsetzung bezieht sich auf den Bereich der neu geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet.

Die Zuziehung der möglichen Böschungsflächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

7.12 Zuordnung der planexterne Ausgleichsmaßnahme Hubberg
Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur Sicherstellung eines vollständigen und fachlich geeigneten Ausgleichs wird das verbleibende Defizit von knapp 183.000 Ökopunkten durch eine planexterne Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

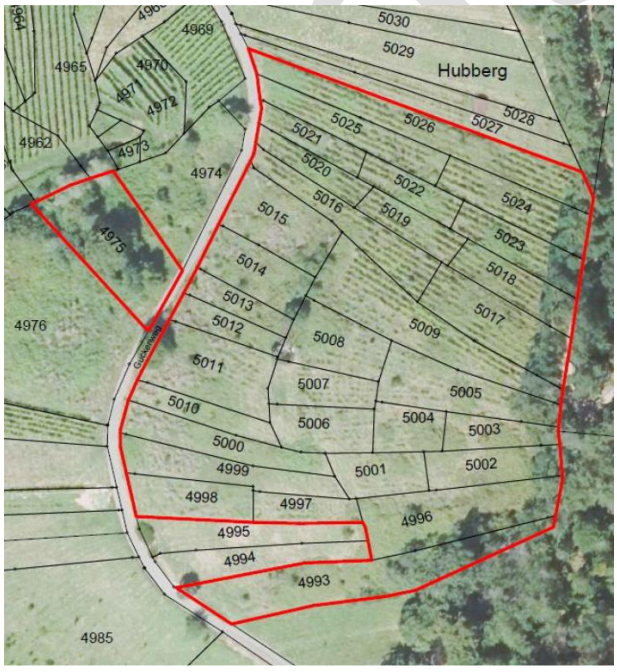

Abb. 6: Maßnahmenfläche Hubberg (siehe Umweltbericht 2026)

Die Zuordnung der Maßnahme „Förderung und Entwicklung einer strukturreichen Extensivweide“ des Biotopverbundplans der VVG Bühl-Ottersweier im Gewann Hubberg gewährleistet die rechtssichere Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung. Die vollständige Zuordnung entspricht § 9 Abs. 1a BauGB und stellt eine verursachergerechte Finanzierung sicher.

Als Maßnahme sollen Flächen eines nicht mehr bewirtschafteten Weinbergs im Bühler Ortsteil Brombach ausgestockt werden. Angestrebter Zielzustand ist eine extensive Weide für Ziegen oder kleine Rinderrassen sowie die Anlage heimischer Gebüsche. Die Maßnahme, ihre Zielsetzung und ökologische Wirksamkeit ist im Umweltbericht und unter 5.2 „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ dargestellt.

Die Maßnahmenfläche beträgt 10.956 m² und umfasst die Flurstücke 4993, 4996 bis 5026 und 4975. Sämtliche Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Bühl.

Die Durchführung der Maßnahme sowie ihre langfristige Sicherung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und der unteren Naturschutzbehörde. Die Kostenübernahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und den Bauherren geregelt.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestalterische Regelungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und Einfriedungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Zugelassen werden Flachdächer bis 5° und flachgeneigte Sattel- und Pultdächer bis 10°. In untergeordnetem Umfang können im Gebiet ausnahmsweise auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden, die sich möglicherweise entwurfsbedingt ergeben (Eingangsbereiche, Anbauten) oder für Dachaufbauten.

Mit den Beschränkungen der Werbeanlagen hinsichtlich des Anbringungsorts, der Größe und Ausführung soll ein hochwertiges Erscheinungsbild des Gewerbestandortes erreicht werden und trotzdem genügend Gestaltungsraum für Werbeanlagen gegeben werden. Die Vorgabe, Werbeanlagen ausschließlich flächenbündig an der Fassade - in Verbindung mit einer Größenbeschränkung - anzubringen, dient insbesondere der Sicherung einer ruhigen Gebäude- und Fassadengestaltung und der Reduzierung verkehrlicher Ablenkungswirkungen (siehe auch 4.4. „Landesstraße L 84 Anbaubeschränkung“). Daher ist eine freistehende Werbeanlage auch nur auf der Ostseite im Bereich der Grundstückszufahrt zugelassen, zur gezielten Orientierung für Kunden und Besucher. Die Höhen- und Breitenbegrenzung (3,0 m / 2,0 m) stellt sicher, dass keine dominante Wirkung im Straßenraum entsteht.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, um die sichere Einzäunung der Betriebsgrundstücke zu ermöglichen. Zudem sollen sie sich gestalterisch in das Landschaftsbild am Eisentaler Ortsrand einfügen, weshalb nur dezente offene Einfriedungen zulässig sind, die durch geschlossene Steinelemente unterbrochen werden dürfen, um bei Bedarf einen ausreichenden Sichtschutz zu gewähren. Entlang des Radweges müssen Einfriedungen mind. 1 m Abstand halten. Im Gewässerrandstreifen des Steingrabens (5 m) sind Einfriedungen ebenfalls nicht zulässig.

Entwurf

Soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen zu Bepflanzungen und Einfriedungen erfolgen, ist das Nachbarrecht zu beachten. Der Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan gilt nicht gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

8.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist nicht an geeignete Regenwasserkanäle angebunden. Zur Entlastung der Abwasseranlagen und Schonung des Wasserhaushaltes werden Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser vorgeschrieben. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers mit maximal 24l/s in den Steingraben, um dem begrenzten Durchlass unter der L 84 Rechnung zu tragen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	ca. m²	ha	%
Geltungsbereich	15.515	1,55	100
Gewerbegebiet	14.795	1,48	95
Verkehrsfläche	720	0,07	5

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Immensteinstraße in Privatbesitz. Ein Grundstückstreifen entlang der Immensteinstraße soll an die Stadt Bühl zur Verbreiterung der Verkehrsfläche verkauft werden. Der erforderliche interne Erschließungsweg wird von den Grundstückseigentümern hergestellt.

11. Kosten

Planbedingte Erschließungskosten sowie weitere planbedingte Kosten, z.B. für Bodenordnung und Vermessung, für Planung und erforderliche Gutachten, tragen die Eigentümer. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und den Bauherren geregelt.

Entwurf

Anlagen

- Zieger-Machauer GmbH, Senn Thomas (2026): Fachbeitrag Artenschutz.
- Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher (2025): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“.
- GeoSolutions Consulting GmbH (2024): Geotechnisches Gutachten, Baugrunderkundung – Gründungsbeurteilung, BV Hahn + Huck Neubau von Gewerbeflachen

B. Umweltbericht

Der Entwurf des Umweltberichtes ist dem Bebauungsplan gesondert beigefügt.

Zieger-Machauer GmbH, Senn Thomas (2026): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“.

Entwurf