Stadt Bühl

Bebauungsplan „Hinterweg“ der Stadt Bühl Gemarkung Altschweier

(Entwurf)

ENTWURF

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Hinterweg" der Stadt Bühl

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeintrag durch Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und Grundflächenzahl festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wandhöhen (WH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Der untere Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist die in der Planzeichnung eingetragene und den Baugrundstücken zugeordnete Kanaldeckelhöhe von 176,09 m üNN.

Die Wandhöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut oder - bei Flachdächern - mit der Oberkante Attika definiert.

Die Firsthöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird bei Satteldächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert.

ENTWURF

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen beträgt maximal 2 pro Wohngebäude.

6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Als "Private Grünfläche" ist festgesetzt:

- Zweckbestimmung "Hausgarten" (Zier-und Nutzgarten)
- Zweckbestimmung "Wiese" (Obstwiese)

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Artenschutz

Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Reptilienzaun
Zum Schutz der Zauneidechse ist während der Bauzeit durch einen Reptiliensperrzaun zwischen Baufläche und Privater Grünfläche Sorge zu tragen, dass keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und die rückwärtig als Hausgarten und Wiese festgesetzte Private Grünfläche beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert wird.

Abbruch oder Sanierung von Gebäuden
Sollte der Abbruch bzw. die Sanierung von Gebäuden nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende Februar bis Ende August) erfolgen, ist vorsorglich eine erneute Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen. Werden Vogelbruten festgestellt, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Ggf. sind Ersatzquartiere (Nistkästen) an den neuen Gebäuden aufzuhängen.

ENTWURF

Leuchtmittel
Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) sowie das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Dies gilt auch für Baustellenbeleuchtungen, welche bei Dämmerung und Dunkelheit vorgesehen sind.

Vogelschutz
Vogelkollisionen an Glasfassaden ab 5 m² Gesamtelementfläche sind durch geeignete Vogelschutzmaßnahmen zu vermeiden. Die konkrete Ausformung (Ort, Art, etc.) ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Zuge der Bauantragsplanung zu klären.

7.2 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit Stauden, Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
auf Flst.Nr. 2696/1 mit einer Breite von mind. 2,7 m zugunsten Flst.Nr. 2696/4

9. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, ein Obsthochstamm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm gemäß der beigefügten Pflanzliste 2019 zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden sowie zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

9.2 Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.
Die Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahme.

ENTWURF

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan "Hinterweg" der Stadt Bühl

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

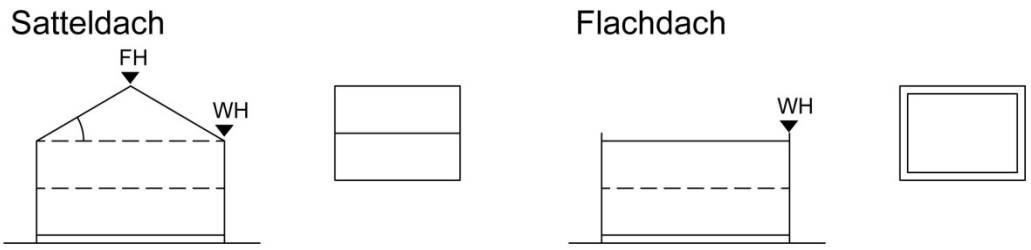
1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig. Nebenfirste (von Zwerchhäusern) sind insgesamt bis zur Hauptfirstlänge zulässig.

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:
- 30° bis 45° (Nutzungsschablone 1)
- 30° bis 50° (Nutzungsschablone 2, Ökonomiegebäude Bestand)
- 30° bis 40° (Nutzungsschablone 3)

Für eine in der Planzeichnung eingetragene Teilfläche ist nur ein Flachdach bis 5° zulässig. Das Flachdach ist, mit Ausnahme der als Terrasse genutzten Fläche, zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).



1.1.2 Dacheindeckung und -begrünung

Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).

Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

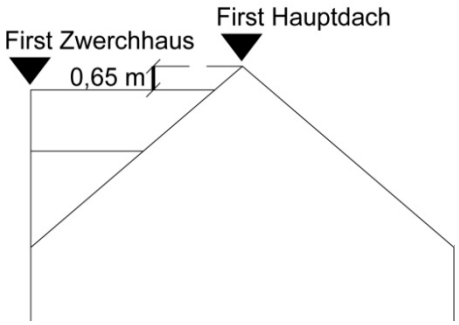
1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen auf geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 30 Grad errichtet werden.

Zulässig sind:
- Giebelgauben,
- Schleppgauben,
  dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,
- Zwerchhaus,
- Dachflächenfenster in einheitlicher Größe und Form und
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ (Giebel- oder Schleppdach) errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Dachgauben haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser muss senkrecht gemessen mind. 0,65 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen



- Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in einer Breite von jeweils max. 5,5 m zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf bei außenwandbündigen Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden.
- Die Dachneigung der Dachaufbauten und des Zwerchhauses darf maximal um 5° von der des Hauptdaches abweichen. Schleppgauben sind hiervon ausgenommen.
- Dachüberstände sind mindestens 0,15 m tief auszubilden. Sie dürfen an Traufe und am Ortgang (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:
- Negativgauben (Dacheinschnitte)
- übereinanderliegende Gauben
- Gauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Gebäudeaußenwand zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

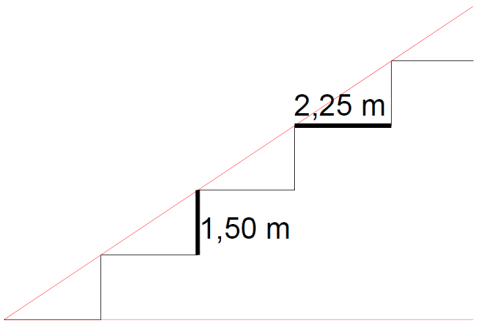
3.1 Außenanlagen

Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

3.2 Stützmauern

Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt 2,25 m (vgl. Systemskizze). Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.

ENTWURF



Steigungsverhältnis 1:1,5

Stützmauern sind zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten.

Zum Außenbereich ist mit einer Stützwand ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

3.3 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Erschließungsstraße bis zur straßenzugewandten Baugrenze) und entlang öffentlicher Wege sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe in folgender Form zulässig:

- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Draht- und Stabgitterzäune, jedoch nur, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 10 cm Bodenfreiheit haben
- Holzzäune
- Gabionen, Stelen und Steinwände
- Geschlossene Einfriedigungen sind nur in Kombination mit Pflanzbereichen zulässig:
  - Länge einer geschlossenen Einfriedigungseinheit max. 5,00 m
  - Summe aller (geschlossener) Einfriedigungseinheiten auf einer Grundstücksseite max. 15,00 m, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstückslänge
  - die Pflanzbeete zwischen den Einfriedigungseinheiten müssen eine Länge von mind. 2,50 m haben
  - die Länge des Grün-/Pflanzanteils muss gegenüber der gesamten (geschlossenen) Einfriedigungseinheit mind. 50 % betragen

An Grundstücksgrenzen, die an den Außenbereich angrenzen, sind Einfriedungen nur mit frei wachsenden Hecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste zulässig.

4. **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

ENTWURF

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück, schadlos für Dritte, der Versickerung zuzuführen (entsprechende Nachweise sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen).

Sollte die schadlose Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, muss eine Retentionszisterne dem Einleiten in die örtliche Kanalisation vorgeschaltet werden. Das Fassungsvermögen dieser Zisternen muss mindestens 50 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Mindestens 1/3 des sich daraus ergebenden Volumens ist als Retentionsvolumen vorzuhalten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

ENTWURF

Hinweise

zum Bebauungsplan "Hinterweg" der Stadt Bühl

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser-, Gas- und Stromversorgung gelten die jeweils gültigen allgemeinen Versorgungsbestimmungen (AVB`s) mit den jeweils gültigen ergänzenden technischen Anschlussbestimmungen (TAB`s). Für die Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Bühl zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

2. Regen- und Brauchwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

3. Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

Zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es wird daher empfohlen, Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

4. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt – zu melden. § 10 der aktuellen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt und die technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sind zu beachten.

5. Erdaushub / Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99, § 202 BauGB).
Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützte werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn

ENTWURF

der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

6. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

7. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Löschwasser

Für die Nutzungsart des „allgemeinen Wohngebietes“ wird eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend bewertet. Angrenzend im Hinterweg sind sich zwei Löschwasserbrunnen mit je 75,6 m³/h vorhanden.

9. Immissionsschutz Luft/Wasser-Wärmepumpen

Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein (auch hinsichtlich der Nachbarschaft) geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

10. Vermessung

Für die Bearbeitung/Anwendung von Höhenangaben, z.B Wandhöhe, Firsthöhe, in den Bauvorlagen ist das bestehende Höhennetz mit NN-Höhen anzuwenden.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/Grundstücksteilungen

ENTWURF

Im Falle von Grundstücksteilungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Grundstücke bzw. Gebäude über entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh- Fahr- und Leitungsrechte) oder einen entsprechenden Grundstückszuschnitt erschlossen bzw. an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden.

ENTWURF

Pflanzliste 2019
Bäume und Gehölze für den innerstädtischen Bereich

t = auch für trockene Standorte geeignet
f = auch für feuchte Standorte geeignet
[**nh** = nicht heimisch; Verwendung auf Extremstandorten – nur im Straßenraum und auf Großparkplätzen zulässig]

1a) Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 12 m³

t	Spitzahorn	*Acer platanoides*
f	Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
t	Esskastanie	*Castanea sativa*
	Buche (= Rotbuche)	*Fagus sylvatica*
f	Walnuss	*Juglans regia*
t	Traubeneiche	*Quercus petraea*
t f	Stieleiche	*Quercus robur*
f	Winterlinde	*Tilia cordata*
	Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
[**nh**	Kaiserlinde	*Tilia x europaea 'Pallida '*]
[**nh**	Silberlinde, kegelförmig	*Tilia tomentosa 'Brabant'*]

1b) Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

f	Roterle (= Schwarzerle)	*Alnus glutinosa*
f	Grauerle (= Weißerle)	*Alnus incana*
t	Birke	*Betula pendula*

2a) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

	Hainbuche (= Weißbuche)	*Carpinus betulus*
	Apfelbaum, hochstämmig	*Malus domestica* in folgenden Sorten: Aargauer Jubiläumsapfel, Auer Straßenapfel, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jakob Fischer, Muggensturmer Gulderling, Obertsroter Weinapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Schwaikheimer Rambur, Später Paradiesapfel, Ulmer Polizeiapfel, Winterrambur, Wintersdorfer Haferapfel
	Vogelkirsche (= Süßkirsche), hochstämmig	*Prunus avium* in folgenden Sorten: Dolleseppler, Dolls Langstieler
	Zwetschge	*Prunus domestica* Bühler Frühzwetschge
	Birnbaum, hochstämmig	*Pyrus communis* in folgenden Sorten: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Lederhosenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
t	Speierling	*Sorbus domestica*
t	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
	Eibe (stark giftig)	*Taxus baccata*
	Winterlinde, ovalkronig (“Stadtlinde”)	*Tilia cordata 'Greenspire'*
[**nh**	Späths Erle	*Alnus x spaethii*]

ENTWURF

2b) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit schlanker Krone (3-6/8 m), Pflanzgrube mind. 6 m³

t	Spitzahorn, kegelförmig	*Acer platanoides 'Emerald Queen'*
t f	Hainbuche, säulenförmig	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*
t f	Stieleiche, säulenförmig	*Quercus robur 'Fastigiata'*
	Winterlinde, eiförmig	*Tilia cordata 'Rancho'*
[**nh**	Lederhülsenbaum, dornenlos, schmalkronig	*Gleditsia triacanthos ’Skyline’*]

3. Kleine Bäume (5/7-12/15 m), Kronenbreite 3-6 m, Pflanzgrube mind. 6 m³

	Feldahorn	*Acer campestre*
	Feldahorn, eiförmig	*Acer campestre ’Elsrijk’*
t	Spitzahorn, eiförmig	*Acer platanoides 'Cleveland'*
t	Spitzahorn, säulenförmig	*Acer platanoides 'Columnare'*
t	Spitzahorn, kegelförmig	*Acer platanoides 'Olmsted’*
	Stechpalme (giftig)	*Ilex aquifolium*
f	Traubenkirsche	*Prunus padus*
t	Mehlbeere	*Sorbus aria*
t	Mehlbeere, kegel- bis eiförmig	*Sorbus aria 'Magnifica'*
	Vogelbeere (= Eberesche)	*Sorbus aucuparia*
	Vogelbeere (= Eberesche), säulenförmig	*Sorbus aucuparia 'Fastigiata'*

4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

t	Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
t	Berberitze	*Berberis vulgaris*
t f	Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
t f	Hasel	*Corylus avellana*
t	Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
t	Besenginster (giftig)	*Cytisus scoparius*
f	Pfaffenhütchen (giftig)	*Euonymus europaeus*
f	Faulbaum (giftig)	*Frangula alnus*
	Stechpalme (giftig)	*Ilex aquifolium*
t f	Liguster (schwach giftig)	*Ligustrum vulgare*
t	Rote Heckenkirsche (schwach giftig)	*Lonicera xylosteum*
t	Mispel	*Mespilus germanica*
t	Schlehe (= Schwarzdorn)	*Prunus spinosa*
t	Feldrose	*Rosa arvensis*
t	Hundsrose	*Rosa canina*
f	Ohrweide	*Salix aurita*
f	Grauweide	*Salix cinerea*
f	Purpurweide	*Salix purpurea*
f	Mandelweide	*Salix triandra*
f	Korbweide	*Salix viminalis*
f	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Roter Holunder (giftig)	*Sambucus racemosa*
t	Wolliger Schneeball (schwach giftig)	*Viburnum lantana*
f	Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig)	*Viburnum opulus*

ENTWURF

5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

	Waldrebe	*Clematis spec.*
f	Efeu (giftig)	*Hedera helix*
f	Hopfen	*Humulus lupulus*
f	Wald-Geißblatt	*Lonicera periclymenum*
[**nh**	Trompetenblume (= Klettertrompete)	*Campsis radicans*]
[**nh**	Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*]
[**nh**	Winterjasmin	*Jasminum nudiflorum*]
[**nh**	Geißblatt	*Lonicera caprifolium*]
[**nh**	Scharlachwein	*Vitis coignetiae*]
[**nh**	Blauregen (giftig)	*Wisteria sinensis*]

Bühl, den

Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien

ENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan "Hinterweg" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Bühl-Altschweier sollen am südlichen Ortsrand im Bereich "Hinterweg" auf den Grundstücken Flst.Nr. 2696/1 und 2696/4 neue Wohngebäude als Nachverdichtung, teilweise als Ersatzbebauung für ein abzubrechendes Wohnhaus mit Scheune, ermöglicht werden. Ein Teil des Gebäudebestands (Ökonomiegebäude) soll in das Neubaukonzept integriert werden.

Der ca. 3.300 m² große Planbereich liegt an einem nach Norden geneigten Hang und wird hinter den bestehenden Gebäuden hangaufwärts als Obstwiese genutzt.

Die Erschließung soll von Westen her über den öffentlichen Weg Flst.Nr. 2704 erfolgen.

Die geplante Neubebauung liegt mit den beiden rückwärtig geplanten Wohnhäusern weiter südlich auf dem Grundstück als die Ursprungsbebauung; südlich des Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Bühlertal" an. Mit dem Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen Erschließungsweg im Norden und Landschaftsschutzgebietsgrenze im Süden mit zwei Baureihen geregelt werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Dazu hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in seiner öffentlichen Sitzung vom 10. April 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterweg" beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist der nördliche Planbereich als gemischte Baufläche und der südliche Teil als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Durch die geringe Größe des Plangebiets (ca. 0,3 ha) kann dessen künftige Nutzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Demzufolge muss der Flächennutzungsplan nicht zwingend geändert werden, kann aber gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Altschweier. Die Erschließung erfolgt in zweiter Reihe über den vom Hinterweg abzweigenden Weg Flst.Nr. 2704. Das östliche Grundstück ist auch über den Weg 2692/2 über ein Geh- und Fahrrecht über Haus Nr. 22 erreichbar.

ENTWURF

Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um ein bäuerliches Wohnhaus mit östlich angrenzendem Ökonomiegebäude. Das Wohngebäude, das abgebrochen werden soll, hat zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Darüber befindet sich noch ein Speicher. Der Scheunenanteil hat drei Ebenen und entspricht der typischen Bauart in der Region.

Das Grundstück ist vor dem Gebäude als Zufahrtsbereich asphaltiert, hinter dem Gebäude befindet sich eine Obstwiese, die sich bis zum Landschaftsschutzgebiet den Hang hinauf erstreckt. Bei den Obstbäumen handelt es sich um ältere, in Reihen gepflanzte Niederstämme mit etwa 20 cm Stammdurchmesser. Am Ostrand steht ein alter Walnussbaum, der erhalten werden soll, am Haus stehen verschiedene Koniferen.

Der nördliche Teil der Grundstücke ist von dörflich geprägten Baustrukturen umgeben. Die angrenzenden Flächen in südliche und südöstliche Richtung sind durch Streuobstbestand und landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

ENTWURF

4. Bestehende Rechtsverhältnisse/Verfahren

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf den städtischen Zufahrtsweg Flst.Nr. 2704 in Privateigentum.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung einer erschlossenen und teilweise bebauten Fläche. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 850 m² (GRZ 0,4 bei einer ca. 2.130 m² großen Baufläche) deutlich weniger als 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.3 Umweltbelange und Artenschutz

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung und einer allgemeinen Kompensationsverpflichtung, nicht aber von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen: Es werden insbesondere Festsetzungen zur Bepflanzung, Begrünung und Erhaltung von Grünflächen auf den Grundstücken getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Es wurde bereits 2017 geprüft, ob es durch den Rückbau des Gebäudebestandes zu einem Verstoß gegen den § 44 BNatSchG bezüglich Fledermausvorkommen kommen kann (Bericht zur Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Gebäudekomplex auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl“, Büro für Landschaftsplanung & Säugetierkunde Dipl.-Ing. Hans-Werner Maternowski, Bühl, 18.10.2017, siehe Anlage). Der Studie ist zu entnehmen, dass in dem für den Rückbau vorgesehenen Gebäude keine Fledermäuse festgestellt wurden. Auf den Scheunenböden lagen einzelne Kotpellets, die auf ein gelegentliches Befliegen durch Zwergfledermäuse hinweisen. Einem Rückbau steht aus fledermauskundlicher Sicht nichts entgegen. Ein Verstoß gegen den § 44 (1) (besonders geschützte Tierarten) BNatSchG liegt bei einem Rückbau des Gebäudes unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (Verhinderung von Vogelbruten am Haus) nicht vor.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden 2019 die betroffenen Grundstücke 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 (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Zieger-Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen vom 30.10.2019, siehe Anlage). Dabei wurde auch eine erneute Gebäudeuntersuchung (innen und außen) durchgeführt, die keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse erbrachte.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan "Hinterweg" keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende 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, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison, Schutz der Zauneidechse durch einen Reptilienzaun währende der Bauzeit, vorherige Kontrolle auf Vogelbrut bei Gebäudeabbruch) umgesetzt werden. Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung wird empfohlen.

ENTWURF

4.4 Offenlage

Die Dauer der Offenlage von 30 Tagen wird als ausreichend angesehen, da das Gebiet nicht sehr groß ist und nur eine Umnutzung bzw. moderate Nachverdichtung für Wohngebäude darstellt. Zudem beinhaltet das Plangebiet keine besonderen inhaltlichen Schwierigkeiten.

5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Im Geltungsbereich sind vier Einzelgebäude in zwei Baureihen vorgesehen. Es handelt sich voraussichtlich um drei neue Wohngebäude und das ehemalige Ökonomiegebäude des Bauernhauses, das als Garage und Atelier umgenutzt werden soll.

Die Gebäude sind aufgrund der dörflichen Umgebung als Satteldachgebäude konzipiert.

Die Unterbringung der Fahrzeuge ist in den vorderen Grundstücksteilen entweder im Gebäude oder als Garagen bzw. ebenerdige Stellplätze vor und neben den Gebäuden denkbar.

Die vordere Baureihe besteht aus einem möglichen neuen Gebäude im Westen und dem Ökonomiegebäude im Osten. Das westliche Gebäude liegt etwas tiefer als die übrige Bebauung im Geltungsbereich. Unter Ausnutzung der Hanglage sind hier nach Norden gerichtet drei Geschosse einschließlich Dachgeschoss, nach Süden zwei Geschosse möglich.

Die Eingangshöhe der südlich gelegenen Neubebauung in 2. Reihe kann auf der Nordseite in etwa auf Höhe des Erdgeschosses der Bestandsbebauung liegen, nach Süden liegt die Wohnebene unter Berücksichtigung der Topographie eine Etage höher. Es ergeben sich hierdurch nach Norden hin maximal drei Geschosse einschließlich Dachgeschoss, nach Süden hin zwei Geschosse; nach Süden ausgerichtete Terrassen bzw. Freisitze schließen idealerweise an die zweite Wohnebene an, um steile Böschungen und Abgrabungen in den Hang zu vermeiden.

Die geplanten Firsthöhen der südlichen, topographisch höher gelegenen Neubebauung überragen die Höhen der Bestandsbebauung aufgrund der flacheren Dachneigung nur um rund 1,0 m.

Für das östliche Grundstück liegen seitens des Privateigentümers bereits Hochbaupläne vor, die der Planung zugrunde liegen.

5.1 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich können über die bestehende Straße "Hinterweg" i.V.m. dem öffentlichen Weg Flst.Nr. 2704 von Westen kommend erschlossen sowie ver- und entsorgt werden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Zur geplanten Erschließung des östlichen Grundstücks 2696/4 vom öffentlichen Weg Flst.Nr. 2704 aus ist eine Grunddienstbarkeit über das westliche Grundstück 2696/1 im Geltungsbereich erforderlich. Im Bebauungsplan wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Ferner ist eine weitere Zufahrt von Osten über das Grundstück Flst.Nr. 2691 (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhanden, das zu diesem Zweck bereits mit einem Geh- und Fahrrecht auf dem bestehenden Zufahrtsweg zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 2696/1 (jetzt geteilt in die beiden Grundstücke 2696/1 und 2696/4) belastet ist.

ENTWURF

Sollten künftig die rückwärtigen Gebäude auf eigenen Grundstücken abgetrennt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Grundstücke über entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh- Fahr- und Leitungsrechte) oder einen entsprechenden Grundstückszuschnitt weiterhin erschlossen bzw. an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden.
Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Grundstücksteilung nicht geplant ist und die rückwärtigen Erschließungswege nicht abschließend festgelegt sind, werden in der Planzeichnung keine diesbezüglichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

5.2 Entwässerung

Der Geltungsbereich ist an ein Mischwassersystem angeschlossen, das mittlerweile an seine Grenzen gekommen ist. Die Belastung durch zusätzliches Regenwasser ist zu vermeiden.

Daher ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zuzuführen bzw. -falls eine Versickerung nicht möglich ist- ist das anfallende Oberflächenwasser über eine Retentionszisterne zeitverzögert in den bestehenden Kanal einzuleiten, um die durch die Nachverdichtung verursachte hydraulische Verschlechterung so gering wie möglich zu halten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart im Plangebiet soll auf ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgestellt werden, um künftig eine standort- wie zeitgemäße Nutzungsmischung zu ermöglichen. Die Nachverdichtung mit kleinteiliger Einzelhausbebauung dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt. Die Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll insbesondere Heimarbeitsplätze oder auch nicht störende landwirtschaftliche Einrichtungen (z.B. Schuppen) ermöglichen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. da diese aufgrund ihres Platzbedarfs bzw. des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens im Plangebiet nicht integriert werden können.

Von der Umgebungslärmkartierung 2017 der LUBW (Straßenlärm) sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe) über einem unteren Höhenbezugspunkt (eingemessene Kanaldeckelhöhe im Hinterweg, siehe Planeintrag) differenziert festgesetzt.

ENTWURF

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe maximaler Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die eine an die Hanglage und die Umgebung angepasste Bebauung ermöglichen. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine Nachverdichtung, die sich an den Maßstäben der Ursprungsbebauung orientiert. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. den Übergang zur vorhandenen Bebauung im Norden und Westen. Das nordwestliche Gebäude liegt etwas tiefer im Gelände und ist dementsprechend, bezogen auf den gleichen Kanaldeckel-Höhenbezugspunkt, mit niedrigeren Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Für eine Teilfläche ist zur Errichtung einer rückwärtigen Terrasse eine niedrigere Wandhöhe (in Kombination mit einem Flachdach) festgesetzt als für das Hauptgebäude mit Satteldach. Die festgesetzte Wandhöhe erlaubt ein Gebäudeteil, das nach Süden bündig mit dem Gelände abschließt und nicht über den Hang (OK ca. 186,6 m üNN an der Südseite der Baugrenze) herausragt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und definieren die Standorte der vier Gebäude. Es soll sichergestellt werden, dass zwischen den Gebäuden und zur Privaten Grünfläche bestimmte Abstände eingehalten werden. Beim südwestlichen Gebäude reicht die Baugrenze bis an die Private Grünfläche heran, um dort eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse zu ermöglichen. Mit den beiden südlichen Satteldachgebäuden selbst soll ein Abstand von ca. 3 - 4 m zur Privaten Grünfläche eingehalten werden.

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur sind weiterhin nur Einzelhäuser zulässig. Damit soll die Versorgung mit ortstypischen Einfamilienhäusern sichergestellt und der dörfliche Charakter mit einer aufgelockerten Bauweise am Ortsrand von Altschweier erhalten werden.

Es werden die Hauptfirstrichtungen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine entlang der Höhenlinien orientierte Bebauung zu erreichen; gleichzeitig ermöglicht die damit verbundene Südausrichtung der Dachflächen die Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten und der Lage am Ortsrand im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet vermieden werden.

6.5 Private Grünfläche

Der südliche Hangbereich der Grundstücke zwischen Baufläche und Landschaftsschutzgebiet wird als Private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Wiese" und "Hausgarten" festgesetzt. Damit soll insbesondere aus landschaftsplanerischen Gründen zur Eingrünung des Baugebiets die ortstypische Obstwiese im Übergang zur freien Landschaft erhalten werden. Im Anschluss an die Wohngebäude soll in einem Streifen von ca. 10 m eine Nutzung als Hausgarten mit Zier- und Nutzgarten ermöglicht werden.

ENTWURF

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Reptilien festgesetzt:

- Durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) werden baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern vermieden.

- Zum Schutz der Zauneidechse ist während der Bauzeit durch einen Reptiliensperrzaun Sorge zu tragen, dass keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und die rückwärtig festgesetzte Private Grünfläche beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert wird.

- Sollte der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende Februar bis Ende August) erfolgen, ist vorsorglich eine erneute Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen. Werden Vogelbruten festgestellt, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Ggf. sind Ersatzquartiere (Nistkästen) an den neuen Gebäuden aufzuhängen.

- Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

Damit sollen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass an Glasfassaden geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, um Vogelkollisionen zu vermeiden.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Gärten sind diese vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten. Außerdem trägt die Vermeidung von Kies- und Schotterflächen dazu bei, sommerliche Aufheizeffekte zu minimieren.

6.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Flst.Nr. 2696/1 zugunsten der Flst.Nr. 2696/4 festgesetzt, das die Erschließung des östlichen Grundstücks im Geltungsbereich gewährleistet.

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

Die Pflanzverpflichtungen dienen der Begrünung der Grundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Der Baumbestand im Geltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird zur Erhaltung festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches und den typischen Obstwiesenbestand am Ortsrand zu erhalten.

ENTWURF

Die festgesetzte Baugrenze im Südosten berücksichtigt insbesondere den dort vorhandenen markanten Nussbaum, indem ein Abstand von ca. 2,0 m zur Baumkrone eingehalten wird.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass das Begrünungskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und Einfriedungen sowie zu Außenantennen, soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Besondere Rücksicht wird dabei auf die Ortsrandlage am Landschaftsschutzgebiet "Bühlertal" genommen.

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Gebiets sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die unterschiedlichen Dachneigungen vermitteln zwischen der in das Konzept einbezogenen nördlichen Bestandsbebauung mit steilem Dach und der geplanten Neubebauung mit flacheren Dachneigungen mit ca. 30° - 35°. Damit werden auch die Dachneigungen der Umgebung berücksichtigt. In einer rückwärtigen Teilfläche ist für eine nach Süden ausgerichtete Terrasse ein Flachdach zulässig; zusammen mit der festgesetzten Wandhöhe ist hier nur ein niedriges, in den Hang eingeschobenes Gebäudeteil möglich, das nach Süden bündig mit dem Gelände abschließt.

Die zulässigen Farben der Dachdeckung (ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit) werden vorgeschrieben, um eine harmonische und ortstypische Dachlandschaft in Altschweier beizubehalten. Unzulässig sind daher glänzende und hoch reflektierende Materialien.

Zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der ebenfalls ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten soll; daher sind auch Dacheinschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften beruhen auf den Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen, diese wurden jedoch gekürzt bzw. angepasst, um Mindestregelungen für das Plangebiet zu treffen und dem auf dem östlichen Grundstück geplanten Gebäude zu entsprechen.

Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stützmauern getroffen, um Geländeveränderungen möglichst harmonisch in die Topographie einzubinden. Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt dann mindestens 2,25 m. Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung sind Stützmauern zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten. Zum Außenbereich ist mit einer Stützwand ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Es wird ein Katalog von ortsüblichen Grundstückseinfriedigungen vorgegeben.

Das vorhandene Mischwassersystem im Planbereich ist an seine Belastungsgrenze gekommen. Deshalb ist es erstes Ziel, das anfallende Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zu beseitigen (Versickerung, Verdunstung etc.). Sollte dies nicht möglich sein, ist auch eine Retention (Retentionszisterne mit zeitverzögerter Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz) zulässig.

ENTWURF

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3.299 m²	100,0 %
Bauflächen	ca. 2.133 m²	64,7 %
Private Grünfläche	ca. 1.043 m²	31,6 %
davon "Hausgarten"	*ca. 277 m²*	*8,4 %*
davon "Wiese"	*ca. 766 m²*	*23,2 %*
Verkehrsflächen	ca. 123 m²	3,7 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Verkehrsfläche in Privatbesitz und wurden bereits geteilt. Es sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

10. 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.

Bühl, den .....

.....
Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien

ENTWURF

Anlage

Bebauungsplan "Hinterweg", Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Zieger-Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen, 30.10.2019.
mit Anlage: Bericht zur Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Gebäudekomplex auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl“, Büro für Landschaftsplanung & Säugetierkunde Dipl.-Ing. Hans-Werner Maternowski, Bühl, 18.10.2017.

Stadt Bühl

Stadtteil Altschweier

Bebauungsplan „Hinterweg“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

ZIEGER-MACHAUER
Landschaft • Freiraum • Umwelt

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 · Fax: -2320222 · www.pbzm.de
Dipl.-Ing. Thomas Senn

30. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Vorgehen 2

2 Gebietsbeschreibung 5

3 Ergebnisse 7

3.1 Vögel 7
3.2 Fledermäuse 8
3.3 Reptilien 8
3.4 Amphibien 9
3.5 Insekten 9
3.6 Sonstige Arten 10

4 Maßnahmen 10

5 Fazit 11

Anlage: Bericht zur Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Gebäudekomplex auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl“. H.-W. MATERNOWSKI, 18.10.2017

---

1 Anlass und Vorgehen

In Bühl-Altschweier sollen am südlichen Ortsrand im Bereich "Hinterweg" auf den Grundstücken Flst.Nr. 2696/1 und 2696/4 neue Wohngebäude, teilweise als Ersatzbebauung für ein abzubrechendes Wohnhaus mit Scheune, ermöglicht werden. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet.

Hierbei ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde die von der Planung betroffene Fläche 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.

Die Übersichtsbegehungen erfolgten an folgenden Terminen. Am Termin 13.05.19 wurde auch eine Gebäudeuntersuchung (innen und außen) durchgeführt.

Datum	Witterung			
20.02.2019	12 °C	bewölkt	kein Niederschlag	wenig Wind
02.04.2019	20 °C	leicht bewölkt	kein Niederschlag	windstill
13.05.2019	16 °C	leicht bewölkt	kein Niederschlag	wenig Wind
18.06.2019	25 °C	wolkenlos	kein Niederschlag	windstill
02.07.2019	24 °C	wolkenlos	kein Niederschlag	windstill

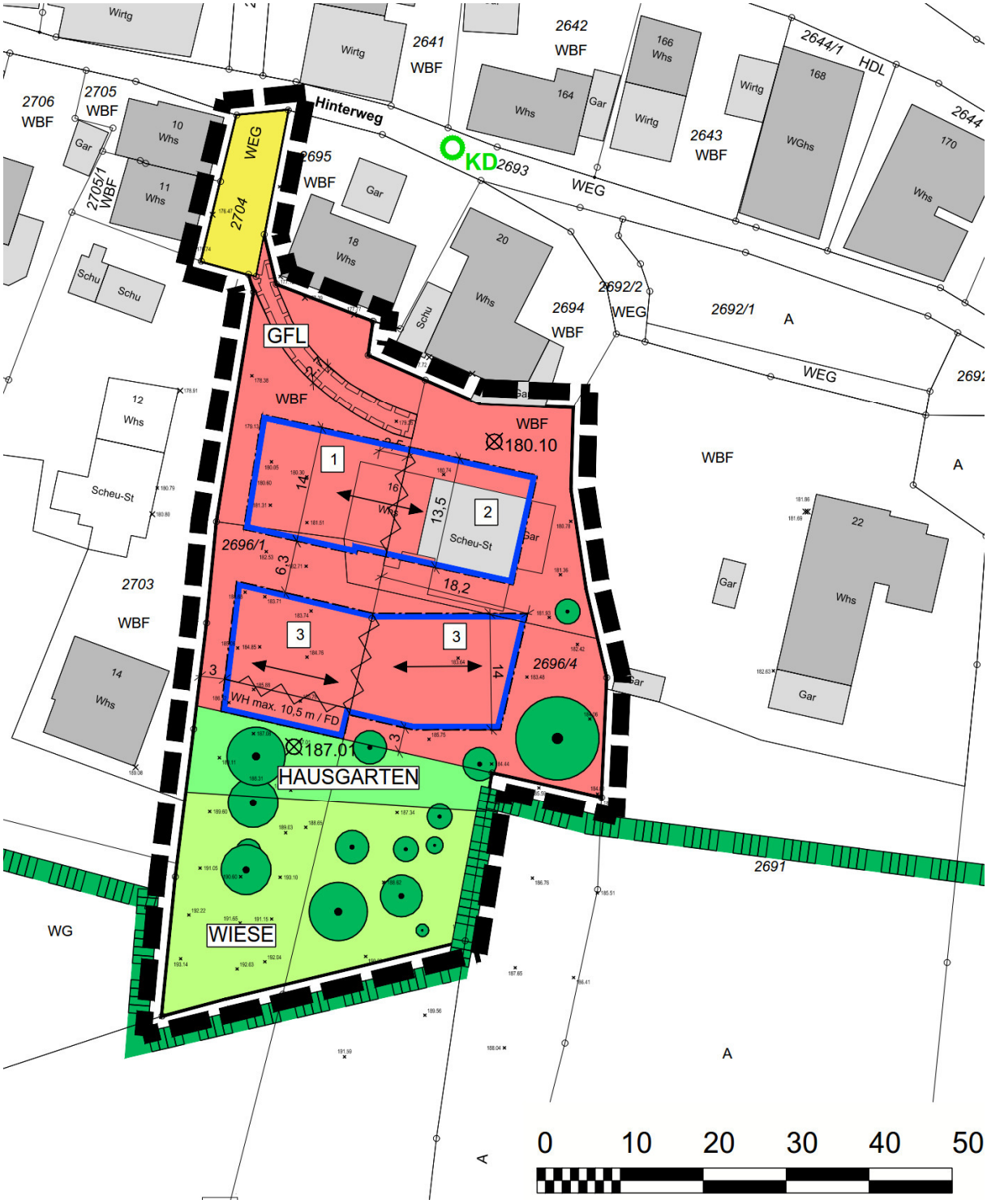


Abb. 1 Entwurf Bebauungsplan (Stand 30.10.2019)

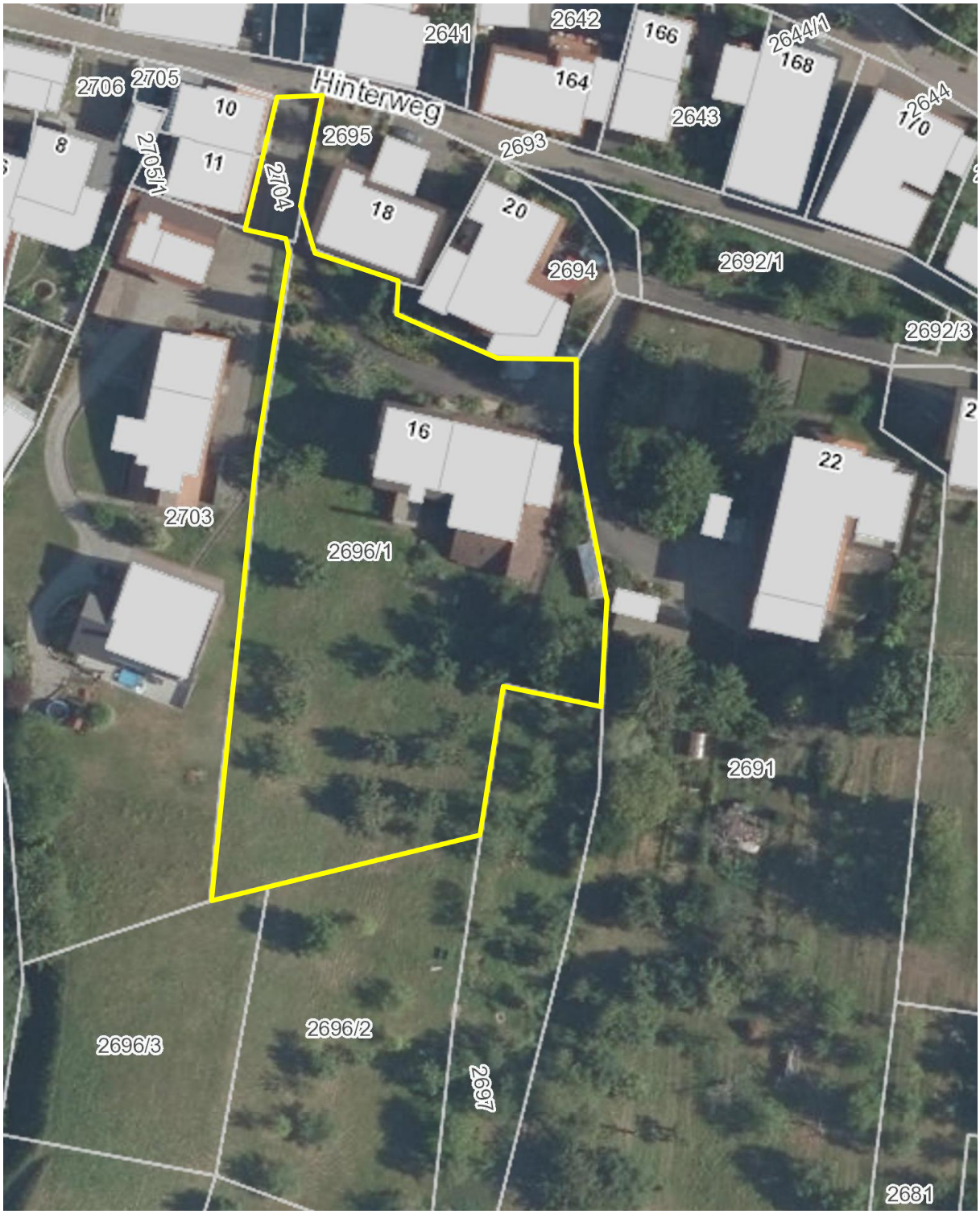


Abb. 2 Luftbild

2 Gebietsbeschreibung

Das 0,33 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Altschweier. Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um ein bäuerliches Wohnhaus mit östlich angrenzendem Ökonomiegebäude. Der Wohnteil des Gebäudes, der abgebrochen werden soll, hat zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Darüber befindet sich noch ein Speicher. Der Scheunenanteil hat drei Ebenen und entspricht der typischen Bauart in der Region.

Das Grundstück ist vor dem Gebäude als Zufahrtsbereich asphaltiert, hinter dem Gebäude befindet sich eine Obstwiese, die sich bis zum Landschaftsschutzgebiet den Hang hinauf erstreckt. Bei den Obstbäumen handelt es sich um ältere, in Reihen gepflanzte Niederstämme mit etwa 20 cm Stammdurchmesser. Am Ostrand liegt ein eingezäunter ehemaliger Hühnerhof mit einem alten Walnussbaum (40 cm BHD), der erhalten wird. Am Haus stehen verschiedene Koniferen.

Der nördliche Teil der Grundstücke ist von dörflich geprägten Baustrukturen umgeben. Die angrenzenden Flächen in südliche und südöstliche Richtung sind durch Streuobstbestand und landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Im Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft (Außenbereich) und das Landschaftsschutzgebiet Bühlertal.

Es liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Ebenso keine Naturschutzgebiete. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept (ZAK BW) sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord, im Naturraum Ortenau-Bühler Vorberge (Naturraum 4. Ordnung). Innerhalb der am Südrand des Plangebietes ausgewiesenen Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, liegen Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

3 Ergebnisse

3.1 Vögel

Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatschG.

Bezüglich Vögel konnten in den wenigen Bäumen und Gehölzen keine mehrjährig nutzbaren Nester, Höhlen oder Spechtlöcher festgestellt werden. Ein Vorkommen anspruchsvoller und/oder Höhlen bewohnender Arten ist auszuschließen. Auch bietet die offene Grundstücksfläche für Bodenbrüter keine geeigneten Habitate. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Während der Begehungen wurden keine Vogelbruten und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Obstbaumbestand festgestellt. Beobachtet wurden nur regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten wie z. B. Kohl- und Blaumeise, Amsel und Mönchsgrasmücke. Es handelt sich um synanthrope Arten, die die große Nähe zum Menschen gut tolerieren können und häufig im Siedlungsbereich anzutreffen sind.

Die Gebäudeuntersuchung am 13.05.19 (innen und außen) erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Vögel. Es fanden sich keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung (z. B. Nistmaterial, Kotspuren, Gewölle) durch Gebäudebrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle, Turmfalke, Schwalben oder Eulenarten (Schleiereule).

Vorkommen von Vogelarten mit naturschutzfachlich herausgehobener Bedeutung sind aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes auszuschließen. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar. Streng geschützte Arten oder Arten der Roten Liste oder der Vorwarnliste, die auch im Plangebiet brüten, wurden nicht beobachtet. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

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.

Für die ungefährdeten und noch relativ häufigen Arten wird angesichts ihrer landesweiten und regionalen Verbreitung und weiträumig vorhandenen geeigneten Lebensräumen ein günstiger Erhaltungszustand angenommen. In der vorhabenbezogenen Beurteilung der Entfernung oder teilweisen Entfernung von Gehölzbeständen, die unter den Vögeln ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, plädieren TRAUTNER et al. (2015), diese nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen.

Zudem sieht der Bebauungsplan ein Baumerhaltungs- und ein Baumpflanzgebot vor. Der südliche Grundstücksteil ist als Wiese zu erhalten und die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entweder durch gleiche oder gleichwertige standortgerechte Arten aus der Pflanzliste zu ersetzen.

3.2 Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass verschiedene Fledermausarten das Plangebiet überfliegen, durchfliegen oder bejagen. Ein Vorkommen von insbesondere den Siedlungsraum nutzenden Arten wie der Zwergfledermaus und evtl. auch der Breitflügelfledermaus ist wahrscheinlich.

Aufgrund fehlender geeigneter Strukturen innerhalb des Plangebietes (z. B. Baumhöhlen, Spaltenquartiere) können Fledermausquartiere mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist nicht auszuschließen. Aufgrund der nur eingeschränkten Eignung der Fläche und deutlich hochwertigerer Strukturen im Umfeld (Offenland), sowie Störungen durch Lichtemissionen, ist zu erwarten, dass die Fläche kein essenzielles Nahrungshabitat darstellt. Auch eine Beeinträchtigung potentieller angrenzender Vorkommen ist nicht zu erwarten. Die Jagdhabitate sind weiterhin erreichbar und Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Bei der Untersuchung des Gebäudekomplexes durch MATERNOWSKI am 10.10.17 (siehe Anlage) wurden am und im Gebäude keine Fledermäuse festgestellt. Einem Rückbau steht aus fledermauskundlicher Sicht nichts entgegen.

Auch die Gebäudeuntersuchung am 13.05.19 (innen und außen) erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Ein weiterer Prüfbedarf bezüglich Fledermäuse besteht nicht.

3.3 Reptilien

Im Zeitraum April bis Juli fanden vier gezielte Nachsuchen nach streng geschützten Reptilien statt. Das Gelände wurde dabei in relevanten Bereichen (z. B. Steinhaufen, Totholz am Boden, Eiablageplätze) intensiv nach streng geschützten Reptilienarten und deren Spuren (z. B. Häutungsresten) abgesucht. Die Nachsuche fand bei geeigneten Witterungsbedingungen und zu Zeiten statt, die eine hohe Präsenz der möglichen Arten erwarten lassen.

Generell ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsbereich auf Grund seiner Anbindung an die freie Landschaft mit Obstbaumwiesen durchaus wahrscheinlich.

Trotz intensiver Nachsuche konnten aber im Plangebiet keine Tiere beobachtet werden. Es konnte lediglich eine adulte Zauneidechse an einem der Begehungstermine nachgewiesen werden. Dieser Einzelfund erfolgte an einem Rebpfahl-Lagerplatz auf Flst.-Nr. 2697, das im Südosten an das Plangebiet angrenzt.

Vorsorglich ist durch einen Reptiliensperrzaun während der Bauzeit sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und die rückwärtige Grundstücksfläche, die als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt ist, beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert werden. Eine Verlaufsskizze des Zauns findet sich in Abb. 3.

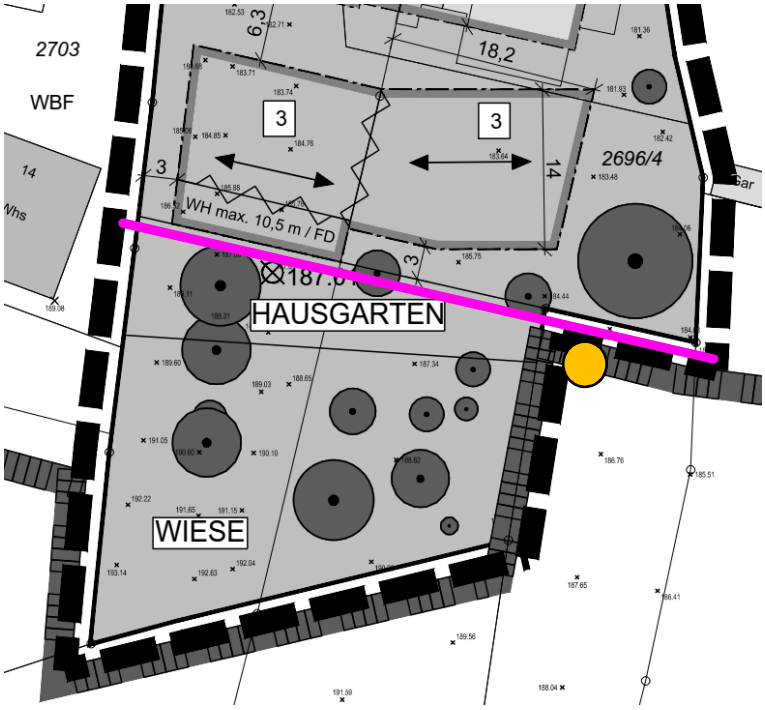


Abb. 3

Fundpunkt der außerhalb des Plangebiets nachgewiesenen Zauneidechse und Vorschlag zum Verlauf des Reptiliensperrzauns

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme nicht ausgelöst.

3.4 Amphibien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für Amphibienarten fehlen geeignete (temporäre/vegetationsarme) Laichgewässer und geeignete Landlebensräume. Auch Gartenteiche sind nicht vorhanden. Das Plangebiet besitzt auch keine Eignung als Sommerlebensraum oder Überwinterungsplatz mit Potenzial für Verstecke und Winterquartiere, wie z. B. Kleinsäugerbauten, Steinhaufen oder lockerer Boden für selbstgegrabene Erdhöhlen.

3.5 Insekten

Ein Vorkommen von streng geschützten Insekten ist im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Für Totholzkäfer fehlen entsprechende Bäume, FFH-Schmetterlinge sind aufgrund fehlender Futterpflanzen auszuschließen und Libellen wegen fehlender geeigneter Gewässer.

Für Wildbienen ist die Fläche nur wenig geeignet. Es sind allenfalls weit verbreitete und häufige Wildbienenarten, die aufgrund ihrer geringen Ansprüche fast überall einen geeigneten Lebensraum finden, zu erwarten.

Vorkommen von streng geschützten Heuschreckenarten sind, struktur- und mikroklimatisch bedingt, auszuschließen; besonders geschützte Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote nicht für nur national besonders geschützte Arten.

3.6 Sonstige Arten

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. streng geschützte Säugetierarten sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitate und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen.

Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund allgemeiner Erwägungen, der landesweiten Verbreitung, der artspezifischen Standortansprüche und/oder der vorhandenen Nutzungen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten, sind auszuschließen und wurden nicht nachgewiesen.

4 Maßnahmen

M 1 - Rodungsarbeiten
Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

M 2 - Tötungsvermeidung Zauneidechse
Zum Schutz der Zauneidechse ist während der Bauzeit durch einen Reptiliensperrzaun Sorge zu tragen, dass keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und die rückwärtig als Hausgarten und Private Grünfläche festgesetzten Flächen beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert wird.

M 3 - Gebäudeabbruch
Sollte der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende Februar bis Ende August) erfolgen, ist vorsorglich eine erneute Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen. Werden Vogelbruten festgestellt, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Ggf. sind Ersatzquartiere (Nistkästen) an den neuen Gebäuden aufzuhängen.

Außenbeleuchtungen
Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass

eine Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

5 Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterweg“ in Bühl-Altschweier sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende 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, wenn die genannten Maßnahmen M1 - M3 umgesetzt werden.

Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung wird empfohlen.

Altlußheim, den 30.10.2019

Thomas Senn
Dipl.-Ing., Landschaftsplaner

ZIEGER-MACHAUER
Landschaft • Freiraum • Umwelt
Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 · Fax: -2320222 · www.pbzm.de

Bericht zur Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Gebäudekomplex auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl“

Auftraggeber:

Benedikt Droll
Am Bach 3, 77815 Bühl

Erstellt durch:

Büro für Landschaftsplanung & Säugetierkunde
Dipl.-Ing. Hans-Werner Maternowski
77815 Bühl

18.10.2017

---

1 Problemstellung

Der Auftraggeber Herr Benedikt Droll beabsichtigt, auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl, OT Altschweier“ das vorhandene Gebäude rückzubauen und durch neue Wohnbebauung zu ersetzen. Voraussichtlich soll im Frühjahr 2018 mit den Rückbauarbeiten begonnen werden.

Seitens des Amtes für Baurecht der Stadt Bühl kam die Forderung zu prüfen, ob es durch den Rückbau zu einem Verstoß gegen den § 44 (besonders geschützte Tierarten) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich Fledermausvorkommen kommen kann. Die vorliegende Studie soll diese Frage klären.

2 Methodik und Situation

Die Untersuchung des Gebäudes auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl“ erfolgte am 10. Oktober 2017 in der Zeit von 8:30 Uhr bis 9.30 Uhr.

Die Witterung an diesem Tag war herbstlich. Starke Bewölkung dominierte den Himmel und gelegentlich fiel Nieselregen. Die Temperaturen lagen bei 10 °C und es wehte kaum Wind.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit östlich angrenzender Scheune (siehe Abb. auf dem Deckblatt). Es entspricht in seiner Bauart einem typischen Bauernhaus und hat durch sein hohes Alter und die langjährige Nutzung eine eigene, besondere Ausstrahlung entwickelt.

Das Bauwerk ist zu einem Drittel unterkellert. Der Keller wurde aus Feldsteinen gemauert. Die Decke besteht aus Betonelementen. Spalten und Ritzen, die Potential als Fledermaus-winterquartier aufweisen, sind nicht vorhanden. Außerdem sind die Kellerfenster vergittert, sodass ein Befliegen und somit eine Nutzung durch Fledermäuse kaum möglich ist.

Abb. 1: Der Wohngebäudeteil

Die Fenster des Wohnhauses besitzen Fensterläden. Der Spalt zwischen den Fensterläden und der Hauswand wird gern von einigen Fledermausarten als Quartier genutzt.

Der Wohnanteil des Gebäudes hat zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Darüber befindet sich ein Speicher (Dachboden). Der Scheunenanteil hat drei Ebenen und entspricht der typischen Bauart in der Region.

3 Ergebnisse

Am und im Gebäude wurden keine Fledermäuse festgestellt.

Auch gibt es nur wenige Hinweise, die auf einen Nutzung durch einzelne Tiere hinweisen. Lediglich auf den Scheunenböden liegen vereinzelt Kotpellets, die ein kurzzeitiges Befliegen durch Fledermäuse belegen. Größe und Form weisen auf Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellu*s) hin.

Die Art ist im menschlichen Siedlungsbereich weit verbreitet. In der aktuellen Roten Liste des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2001 wurde die Zwergfledermaus als „gefährdet“ eingestuft. In der Roten Liste Deutschlands aus dem Jahr 2009 wird die Art als „ungefährdet“ geführt.

Eine längere Quartier- oder Wochenstubennutzung[1] wird insgesamt ausgeschlossen.

Auf dem Speicher des Wohnbereichs und in der Scheune wurde an vielen Stellen Kot vom Steinmarder (*Martes foina*) gesichtet. Das belegt die regelmäßige Nutzung durch diese Art, was aber eher gegen eine Quartiernutzung durch Fledermäuse spricht, da Letztere zum Nahrungsspektrum von Marderartigen gehören.

Einem Rückbau des Gebäudes steht aus fledermauskundlicher Sicht nichts entgegen.

Sollten die Abrissarbeiten nicht bis zum Februar 2018 beginnen, so ist als Vermeidungsmaßnahme darauf zu achten, dass Vögel am Haus nicht mit der Brut beginnen.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist durch einem Rückbau des Gebäudes auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl-Altschweier“ bei der Beachtung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

4 Hinweise

Sollten bei den geplanten Abrissarbeiten widererwartend Fledermäuse gefunden werden, so sind diese vorsichtig zu bergen und in einem Behältnis, vor Witterungseinflüssen geschützt, aufzubewahren. Die Tiere bitte in jedem Fall nur mit Schutzhandschuhen anfassen.

Danach ist sofort ein/eine Fledermauskundler/in zu benachrichtigen. Abhängig von der Dauer der Aufbewahrung und der Außentemperatur kann die Bereitstellung von ein wenig Wasser für die Tiere hilfreich sein.

5 Zusammenfassung

Das für den Rückbau vorgesehene Gebäude auf dem Grundstück „Hinterweg 16 in Bühl“ wurde auf Fledermausvorkommen hin untersucht. Es wurden keine Tiere festgestellt. Auf den Scheunenböden lagen einzelne Kotpellets, die auf ein gelegentliches Befliegen durch Zwergfledermäuse hinweisen.

[1] Wochenstuben sind Quartiere, die von einer mehr oder weniger großen Zahl weiblicher Fledermäuse über Monate gemeinsam bewohnt werden. Sie gebären dort ihre Jungen und ziehen sie auf.

Einem Rückbau steht aus fledermauskundlicher Sicht nichts entgegen.

Ein Verstoß gegen den § 44 (1) (besonders geschützte Tierarten) BNatSchG liegt bei einem Rückbau des Gebäudes unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (Verhinderung von Vogelbruten am Haus) nicht vor.