

Bebauungsplan „Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung“ der Stadt Bühl Gemarkung Moos (Entwurf)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl, in Bühl- Moos

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Räumen.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet MI § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Räumen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH max.) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH max.).

Als untere Höhenbezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen und den Baugrundstücken zugeordneten Kanaldeckelhöhen (siehe Tabelle in der Planzeichnung).

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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)

Gemäß Planeintrag ist die offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Bei Umbaumaßnahmen, Aufstockungen und Erweiterungen der Bestandsbebauung darf nach Vorgabe des Bestands mit dem Vorderhaus (WH 7,5 m) einseitig, mit einem rückwärtigen Gebäude (WH 6,5) beidseitig der erforderliche Grenzabstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Dabei darf das rückwärtige Gebäude

(ALK-Bezeichnung "Scheu") nach Süden bis zu einer Gebäudetiefe von 9 m erweitert werden.

Soll hier ein rückwärtiges Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, darf die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung um 180° gedreht werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Terrassen um 2,0 m überschritten werden, wenn sie nicht in die Fläche für Anpflanzungen hineinragen.

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

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

6. Flächen für Stellplätze, Garagen/Carport und für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1. Stellplätze, Garagen, Carport (§ 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

In den Flächen für Anpflanzungen sind keine Stellplätze zulässig.

Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken sind auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6 m pro Baugrundstück begrenzt.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber in den Flächen für Anpflanzungen.

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

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

8.1 Artenschutz

Baufeldfreimachung

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

Leuchtmittel

Die Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

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.

8.2 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.

9. 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. 1490, 1490/2, 1491/1 mit einer Breite von 3,50 m zugunsten der geplanten Häuser 1-4 (Nutzungsschablonen 5 und 6 auf Flst.Nr. 1490, 1490/2, 1491/5 und 1491/1).

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

Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt mit einer lockeren Bepflanzung gemäß Planeintrag.

Insgesamt ist auf jedem Grundstück 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 Pflanzgebote und -bindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahme.

ENTWURF

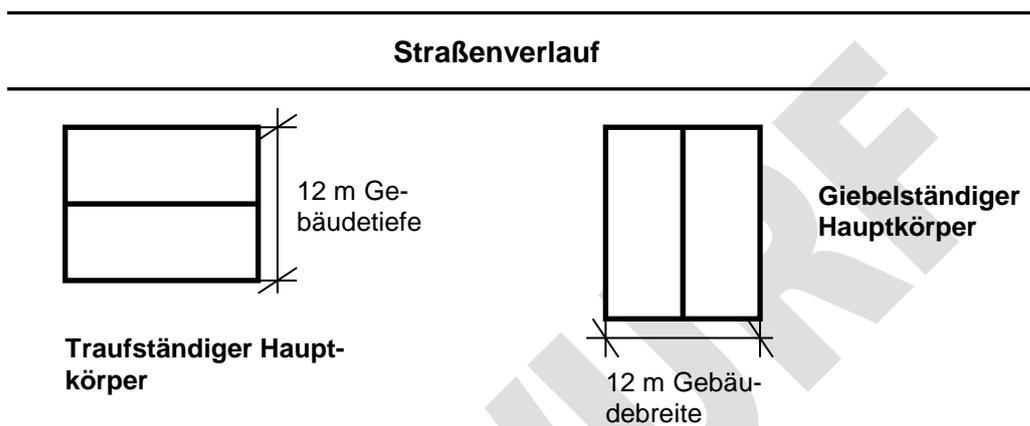
Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan "Eilseeweier 2. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl, in Bühl- Moos

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

1.1 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers darf maximal 12 m betragen, siehe Skizze:



1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- 25° bis 35° (Nutzungsschablonen 1-2)
- 30° bis 40° (Nutzungsschablonen 3-6)

1.2.2 Dachflächengestaltung, 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.

Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden. Sie dürfen an Traufe und am Ortgang (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.

1.2.3 Dachaufbauten

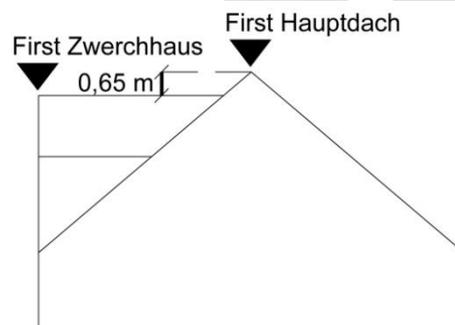
Dachaufbauten dürfen auf geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 30 Grad errichtet werden.

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 errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Dachaufbauten und Zwerchhaus haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen den Dachaufbauten ist untereinander ein Abstand von mind. 0,75 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



- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Die zulässige Wandhöhe darf bei außenwandbündigen Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden.
- Die Dachneigung der Dachaufbauten und des Zwerchhauses muss der des Hauptdaches entsprechen. Schleppgauben sind hiervon ausgenommen.

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 Fassade in einer Größe von 1,50 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben.

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

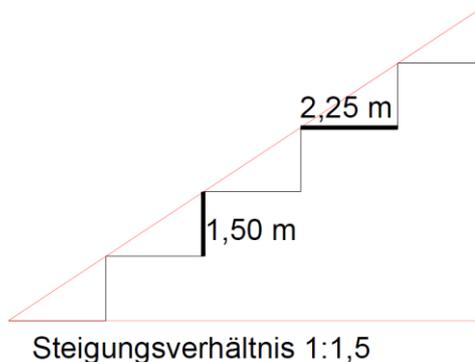
3.1 Außenanlagen

Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, zulässigen Stellplätze sowie der zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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.



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 bzw. Privatweg bis zur straßenzugewandten Baugrenze) 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.

Die oben genannten geschlossenen Einfriedungen sind nur in Kombination mit Pflanzbereichen zulässig:

- Länge einer geschlossenen Einfriedungseinheit 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)

Für alle Gebäude ist jeweils eine Antennen- oder Parabolanlage zulässig.

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

Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem über Zisternen in die örtliche Kanalisation zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 l/m² projektierte Dachfläche betragen.

Je Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 4 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Von diesem Volumen müssen mind. 3 m³ als Rückhalteraum eingerichtet sein. Der Drosselabfluss der Rückhaltung ist auf 0,7 l/s zu begrenzen).

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

Hinweise

zum Bebauungsplan "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" 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.

Die Leerung der Abfallsammelgefäße für die rückwärtige Neubebauung erfolgt in der Eilseestraße zwischen den Hausnummern 1 und 3.

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 Abfallwirtschaftsatzung 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 begrüneten 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 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 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

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** (wird ergänzt)

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. **Bauen im Grundwasser**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wäh-

len, dass diese über dem höchstbekanntesten Grundwasserstand liegt. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes ist unzulässig.

11. Vermessung

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

12. Baumschutz

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege) heranzuziehen. Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Baumbestände sind danach zu vermeiden bzw. zu minimieren. Besonders wichtig ist ein Stammschutz, der den kompletten Stammbereich umfasst. In den Wurzelbereich darf nicht eingegriffen werden. Er darf sowohl bei der Erstellung der Schutzmaßnahmen als auch bei Neubearbeiten weder befahren noch abgetragen werden.

Der bestehende und zu erhaltende Baum auf Flst.Nr. 1491/3 kann mit seinem Astwerk an die Fassade des neuen Gebäudes auf Flst.Nr. 1491/4 ragen; die damit verbundenen Beeinträchtigungen (z.B. Verschmutzungen der Fassade u.ä.) sind zu dulden.

13. Freiflächenplan

Sowohl in Baugenehmigungs- als auch in Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Anpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Änderung, Ergänzung oder Erstbezug herzustellen.

14. Entwässerung im Freispiegel

Die Kanaltiefe liegt im privaten Erschließungsweg voraussichtlich bei ca. 1,95 m bis 1,50 m unter Straßenoberkante. In Abhängigkeit der von der späteren EFH, insbesondere bei den tiefer gelegenen Grundstücken, muss ggf. eine Entwässerung der Untergeschosse mittels Hebeanlage erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch der Schutz gegen Rückstau zu beachten. Dies ist auch bei der Neubebauung "Am Dreschschopf" zu beachten.

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, die zu entwässernden Hof- und Wegeflächen mit einer ausreichenden Höhenlage zu errichten. Auf die frostfreie Verlegung der Regenwasserkanäle (mind. 0,80 m) ist zu achten.

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

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

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| f Roterle (= Schwarzerle) | <i>Alnus glutinosa</i> |
| f Grauerle (= Weißerle) | <i>Alnus incana</i> |
| t Birke | <i>Betula pendula</i> |

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

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

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

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

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

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

4) Sträucher (1,5 - 5/7 m)

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

5) Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

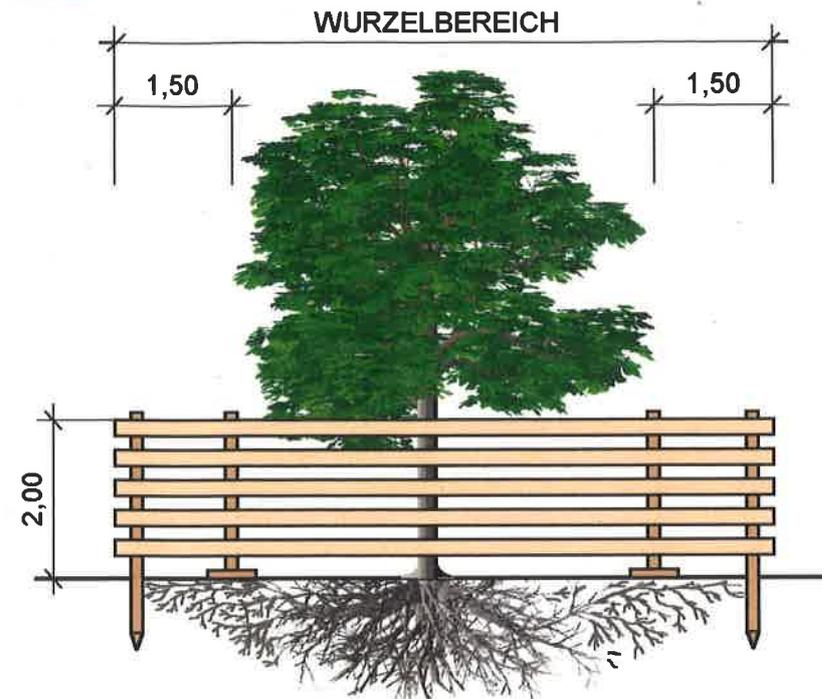
| | |
|--|------------------------------|
| Waldrebe | <i>Clematis spec.</i> |
| f Efeu (giftig) | <i>Hedera helix</i> |
| f Hopfen | <i>Humulus lupulus</i> |
| f Wald-Geißblatt | <i>Lonicera periclymenum</i> |
| [nh Trompetenblume (= Klettertrompete) | <i>Campsis radicans]</i> |
| [nh Kletterhortensie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

Bühl, den

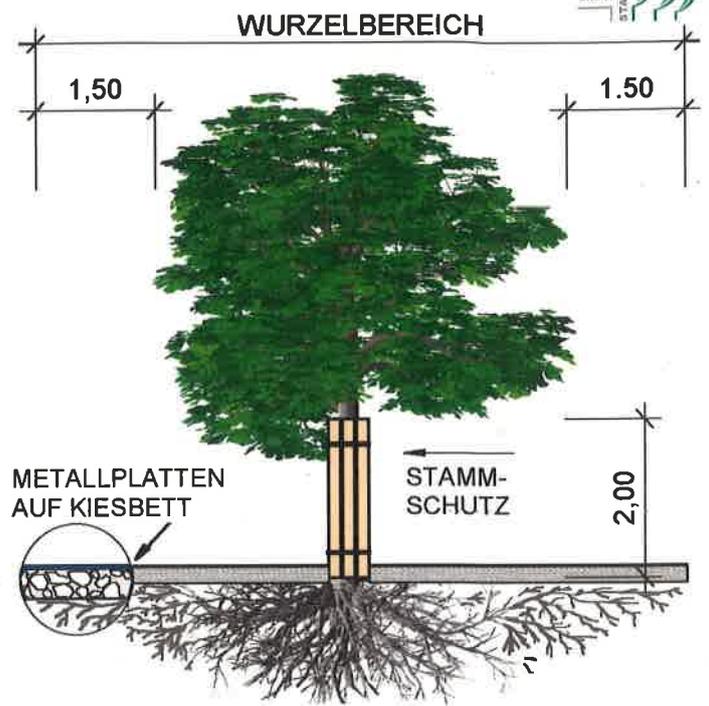
Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien

Baumschutz auf Baustellen

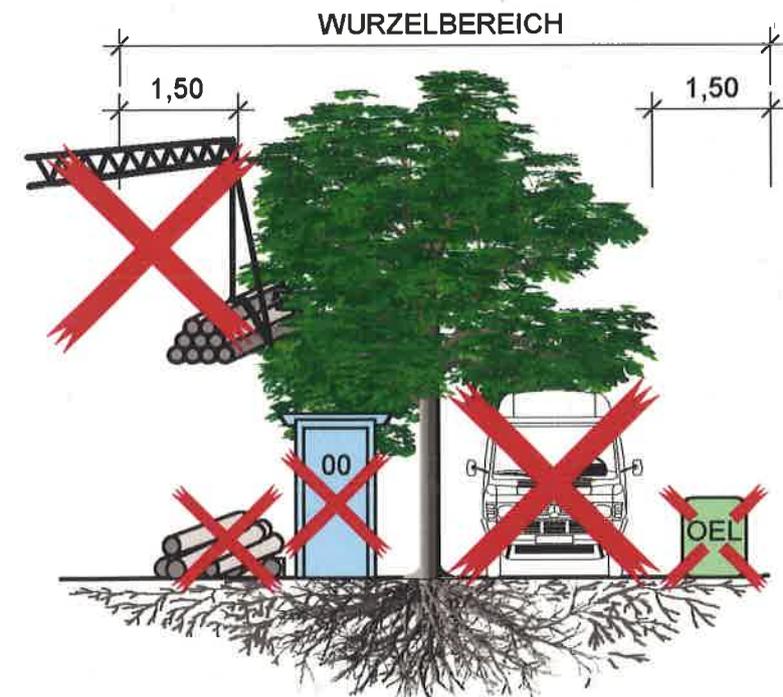
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012



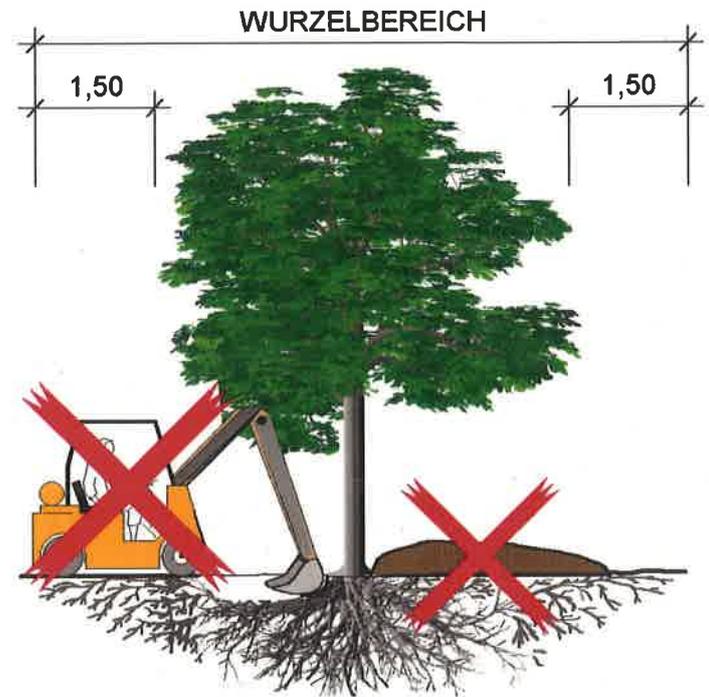
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



- NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN



- KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

WICHTIG:

DIN 18920
RAS - LP4
ZTV-Baumpflege



Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien
Umwelt und Außenanlagen

Friedrichstraße 6 – 77815 Bühl
Telefon (07223) 935-602
Internet www.buehl.de

Begründung

zum Bauungsplan "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bauungsplan soll die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile am südlichen Ortsrand von Moos ermöglicht werden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine kleine "Insellage" zwischen zwei bestehenden Bauungsplanbereichen, bei der die bebauten Teilbereiche an Eilseestraße und Weiherstraße derzeit nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind.

Anlass der Planung ist, dass südlich des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1491/4 "Am Dreschschof" eine neue Bebauung ermöglicht werden soll. Dieser Bereich ist im Bauungsplan "Eilseeweiher, 1. Änderung" als private Grünfläche/Obstwiese festgesetzt, der dadurch geändert werden müsste.

Auch im rückwärtigen Bereich der benachbarten unbeplanten Grundstücke Flst.Nr. 1490 bzw. 1490/2 und 1491/1 bzw. 1491/5 wird von den Eigentümern eine Neubebauung gewünscht. Diese Flächen sind teilweise dem Außenbereich zuzuordnen.

Daher wurden auch die übrigen, bisher unbeplanten, angrenzenden Grundstücke in die Bauungsplanänderung mit aufgenommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet zwischen Eilseestraße, Weiherstraße und "Am Dreschschof" sicherstellen zu können.

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung bzw. der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und kann als Bauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a bzw. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dazu hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.01.2019 die Aufstellung des Bauungsplanes "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" beschlossen.

2. Regionalplan, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Geltungsbereich "Eilseeweiher, 1. Änderung und Ergänzung" überwiegend als Siedlungsfläche Bestand festgelegt, umgeben von der Festlegung eines regionalen Grünzugs. Die westlichen Grundstücke mit einer Grundstücksbreite von ca. 15 m liegen im Übergang zum regionalen Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist.

Aufgrund der Unschärfe des Planmaßstabes des Regionalplans ist die Abweichung zu vernachlässigen. Zudem berücksichtigen die Regionalplanfestlegungen 2003 bei der Ausweisung der Siedlungsfläche Bestand noch die größere Abgrenzung des ursprünglichen Bauungsplanes "Eilseeweiher", dessen großflächige gewerbliche Ausweisungen auf der Ostseite der Straße "Am Dreschschof" im Bauungsplan "Eilseeweiher, 1. Änderung" sowie im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 bereits reduziert wurden. Somit steht der regionalen Freiraumstruktur im Gegenzug wieder mehr Fläche zur Verfügung, als durch den vorliegenden Bauungsplan in Anspruch genommen wird. Von einer Beeinträchtigung des regionalen Grünzugs ist nicht auszugehen.

Der Bebauungsplan "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" dient außerdem in erster Linie der Nachverdichtung.

Der vorliegende Bebauungsplan ist daher mit den Zielen des Regionalplans vereinbar. Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweiher ist der überwiegende Teil des Plangebiets entlang der Eilseestraße, der Weiherstraße und "Am Dreschschof" als gemischte Baufläche dargestellt. Das westliche Grundstück Flst.Nr. 1490 ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Rand des Plangebiets und das westliche Grundstück Flst.Nr. 1490/21 sind als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist ca. 0,62 ha groß und liegt am südlichen Ortsrand von Moos.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den bestehenden Straßen Eilseestraße, Weiherstraße und "Am Dreschschof" begrenzt und ist mit insgesamt 4 Wohnhäusern mit Garagen und Nebengebäuden bebaut. Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 1491/5 (Eilseestraße 1) bzw. 1491/1 befindet sich hinter dem Wohnhaus zum Zeitpunkt der Planerstellung eine Schreinerei, deren Nutzung auslaufen soll bzw. in begrenztem Umfang vorübergehend erhalten bleibt.

Die vorderen Grundstücksbereiche sind als Gebäude- und Hofflächen überbaut und versiegelt, teilweise mit kleineren Ziergärten angelegt.

Die unbebauten südlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden als Garten mit Obstbaumbestand überwiegend intensiv genutzt. Hervorzuheben sind zwei ältere große Walnussbäume. Dazwischen finden sich kleine Nutzgartenbereiche sowie Hütten, Sitzbereiche, Lagerflächen und Beerenobst.

In Richtung Norden bzw. Nordosten schließen sich dörflich geprägte Baustrukturen des Mooser Ortskerns an. Westlich des Plangebiets grenzt das Wohngebiet "Eilsee" aus den 1970er Jahren an. Östlich des Plangebiets ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 1496/1 an der Ecke Weiherstraße/Am Dreschschof ein weiteres Einfamilienhaus im Entstehen.

Im Südosten befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Am Dreschschof" eine gewerbliche Bebauung mit Parkplatz (Firma für Naturkosmetik).

Die angrenzenden Flächen in südliche Richtung sind durch Pferdekoppeln, Obstwiesen und landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Weiter südlich liegt am Dreschschof ein landwirtschaftlicher Betrieb.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse/Verfahren

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

4.2 Angrenzende Bauungspläne

Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich des Bauungsplans "Eilseeweiher, 1. Änderung" an, der das ca. 80 m weiter südlich gelegene landwirtschaftliche Anwesen als Dorfgebiet und die gegenüberliegenden Grundstücke östlich der Straße "Am Dreschschopf" als Mischgebiet festsetzt. Die dazwischen liegenden Flächen westlich der Straße "Am Dreschschopf" sind als private Grünflächen "Obstwiese" festgesetzt.

Der vorliegende Bauungsplan "Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung" überschneidet sich mit dessen Geltungsbereich auf einer ca. 1.400 m² große Teilfläche und ersetzt die bisherigen Festsetzungen (private Grünfläche "Obstwiese") in diesem Bereich.

Diese tiefer liegenden Flächen wurden im damaligen Bauungsplan "Eilseeweiher, 1. Änderung" insbesondere auch wegen der schwierigen Entwässerungssituation als private Grünflächen festgesetzt.

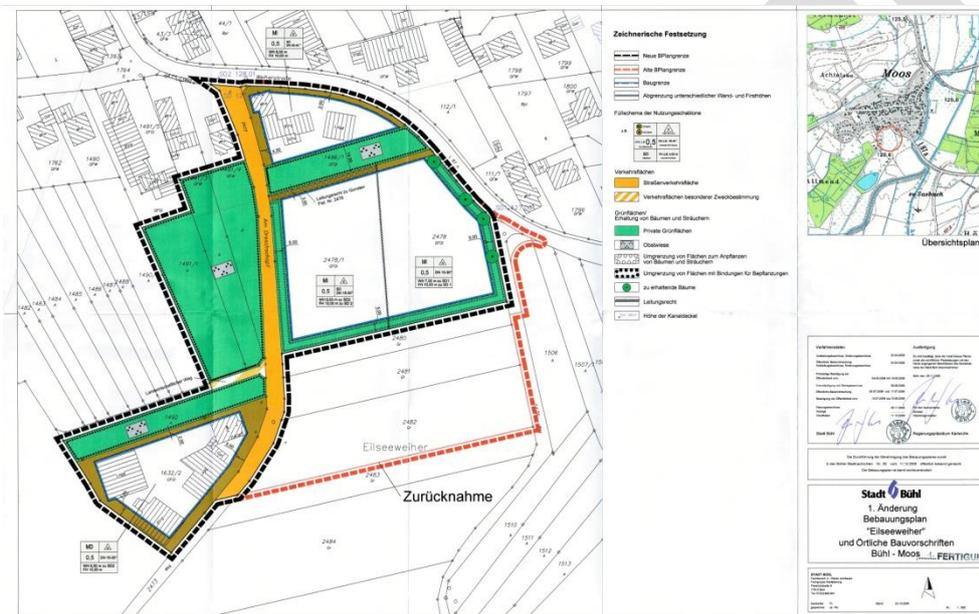


Abb.1: Bauungsplan "Eilseeweiher, 1. Änderung"

4.3 Planverfahren

Im Bauungsplan wird ein Teil der Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB und ein Teil gemäß § 13b BauGB überplant. Die Abgrenzung der beiden Teilbereiche ist Abb. 2 zu entnehmen.

Im Teilbereich, der nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kommen nur Festsetzungen in Betracht, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. In einem Bauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind dagegen grundsätzlich alle nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Festsetzungen zulässig.

Die im gesamten Bauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 2.400 m² (GRZ 0,4 und 0,3) deutlich weniger als 20.000 m² bzw. 10.000 m², weshalb der Bauungsplan grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

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.

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Der größere, nördliche und östliche Teil des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne von § 13a BauGB. Dazu gehören die bebauten Bereiche Eilseestraße 3 und 1 einschließlich Schreinerei- und Hofflächen sowie die Grundstücke Weiherstraße 10 und 12. Das lange Grundstück Weiherstraße 10 kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im nördlichen Bereich durch Umbaumaßnahmen im Bestand nachverdichtet werden. Die Gartenfläche bleibt unberührt. Das Grundstück Weiherstraße 10 ist durch die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung "Am Dreschschopf" vorgeprägt, weshalb die dortige Neubebauung ebenfalls als Nachverdichtungsmaßnahme betrachtet wird.



Abb. 2: Abgrenzung der Teilbereiche mit Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB

Es sind insbesondere folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren 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 in diesem Teilbereich mit ca. 1.800 m² deutlich weniger als 20.000 m².

- **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches (Gartenbereich Flst.Nr. 1490, Flst.Nr. 1490/2, bisheriger Außenbereich, und südlich an die Schreinerei angrenzende Gartenflächen auf Flst.Nr. 1491/1, die teilweise als private Grünfläche überplant sind) begründet durch die geplanten Wohngebäude die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und kann daher nach § 13b BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Dabei sind noch folgende besondere Voraussetzungen einzuhalten:

- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans musste bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet worden sein; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen (die Änderung 2021 des Baugesetzbuches sieht eine Verlängerung beider Fristen vor);
- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 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.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche in diesem Teilbereich beträgt mit ca. 600 m² deutlich weniger als 10.000 m².

4.3 Umweltbelange und Artenschutz

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung und einer allgemeinen Ausgleichsverpflichtung, nicht aber von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wurden die betroffenen Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom Büro Zieger-Machauer erhoben und dargestellt (siehe Anlage). Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial aufweist. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Die Böden im Plangebiet sind von hoher Bedeutung für den Bodenschutz.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung.
- Es kommt zu einem geringen Verlust von Biotopverbundflächen.

Es werden daher Festsetzungen zur klimaangepassten, ökologischen Freiflächengestaltung (keine Kies- und Schotterflächen), zu Einzelbaumpflanzungen, zum Erhalt zweier Walnussbäume und zur Ortsrandeingrünung getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden können. Die neue Bebauung mit niedrigen Einzelhäusern stellt keine große Barriere für den Kaltluftabfluss dar. Das landesweite Biotopverbundnetz geht mit einer schematischen, nicht parzellenscharfen Kennzeichnung über den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches hinweg. Entsprechende vernetzende Strukturen werden mit der festgesetzten Eingrünung im Süden erhalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten, 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 (Bebauungsplan Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung, **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, siehe Anlage).

Die Übersichtsbegehungen durch den Gutachter erfolgten im April und Mai 2019.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Eilseeweiher" in Bühl-Moos 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 Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen. Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung wird empfohlen.

4.4 Offenlage

Die Dauer der Offenlage von 30 Tagen wird als ausreichend angesehen, da das Gebiet nicht sehr groß ist und die Planung nur eine Nachverdichtung bzw. kleinere Fläche für Wohngebäude umfasst. Zudem beinhaltet das Plangebiet keine besonderen inhaltlichen Schwierigkeiten oder Konflikte.

5. Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich sind insgesamt 5 neue Einzelgebäude vorgesehen. Die Gebäude sind aufgrund der dörflichen Umgebung als 2-geschossige Satteldachgebäude konzipiert und orientieren sich an der Bestandsbebauung Eilseestraße 1 und 3 bzw. Weiherstraße 10, die ebenfalls 2-geschossig ist. Das bestehende Gebäude Weiherstraße 12 am Ortseingang ist dagegen nur eineinhalbgeschossig.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden zwei Varianten zur Erschließung der rückwärtigen Flächen diskutiert, einmal eine Stickerschließung von der Eilseestraße aus nach Süden und einmal eine Stickerschließung vom Dreschschof aus Richtung Westen. Die beteiligten Eigentümer haben sich auf

die vorliegende Erschließung von der Eilseestraße aus verständigt. Darüber werden vier neue Wohnhäuser erschlossen.



Abb. 3: Gestaltungsplan "Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung"

Westlich des neuen Erschließungsweges sind zwei Wohngebäude im Anschluss an das Gebäude Eilseestraße 3 geplant. Diese können zeitnah mit dem Erschließungsweg realisiert werden, da sie unabhängig vom angrenzenden Schreinereibetrieb funktionieren. Der Erschließungsweg verläuft auf der Grundstücksgrenze zwischen Eilseestraße 1 und 3 neben der Betriebshalle.

Die Gebäude östlich des Weges können erst nach Abbruch der Schreinerei realisiert werden.

Das fünfte Haus befindet sich im Südosten an der Straße "Am Dreschschoopf".

Die beiden markanten Walnussbäume sollen erhalten werden und fügen sich in die neue Ortsrandeingrünung ein.

5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und einen neuen Privatweg mit einer Breite von 3,5 m, der im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Häuser 1-4 / Nutzungsschablonen 5 und 6 auf Flst.Nr. 1490, 1490/2, 1491/5 und 1491/1) festgesetzt wird.

Der neue Erschließungsweg wird von Müllfahrzeugen nicht befahren. Die Leerung der Abfallsammelgefäße erfolgt an der Eilseestraße im Bereich der Hausnummern 1 und 3.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Eilseestraße verlaufen ein Regenwasserkanal DN 300 und ein Schmutzwasserkanal DN 250, an die die neu zu verlegenden Entwässerungskanäle im Privatweg angeschlossen werden müssen. Dementsprechend sind die neu geplanten Entsorgungskanäle im Freispiegel darauf hin anzupassen. Auf dieser Grundlage basiert im Anschluss die entsprechende Höhenlage des neuen Privatweges.

Eine Straßen- und Kanalplanung im Auftrag der privaten Eigentümer liegt vor und ist mit dem Tiefbau der Stadt Bühl abgestimmt. Die OK des Erschließungswegs bewegt sich um die 128,5 m üNN. Am Ende des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist als Hinweis die Höhe des geplanten Regenwassereinlaufs eingetragen (128,51 m üNN). Die zulässige Höhe der geplanten Häuser 1-4 bezieht sich auf den Kanaldeckel 1 in der Eilseestraße mit 128,71 m üNN. Das natürliche Gelände am Ende des Privatweges liegt ca. 0,8 m tiefer, so dass im Zuge der Baumaßnahmen Auffüllungen zum Angleichen der Baugrundstücke vorgenommen werden müssen.

Der öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanal verläuft bis zur Einmündung "Am Dreschschopf" in die Weiherstraße. Ein privater Schmutzwasserkanal ist bis zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen "Am Dreschschopf" verlegt. Durch Verlängerung der öffentlichen Leitungen kann das neue Gebäude am Südrand (Haus 5 "Am Dreschschopf") an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden.

Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück, schadlos für Dritte zu versickern. Sollte dies aus geotechnischen Gründen nicht möglich sein, kann die Entwässerung über einen Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal mit zwischengeschalteter Rückhaltezisterne erfolgen.

Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 50 l/m² projektierte Dachfläche betragen. Je Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 4 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Von diesem Volumen müssen mind. 3 m³ als Rückhalteraum eingerichtet sein. Der Drosselabfluss der Rückhaltung ist auf 0,7 l/s zu begrenzen).

Die Entwässerung der rückwärtigen Grundstücke im Freispiegel bis zum städtischen Sammler kann für tiefer liegende Flächen und Untergeschosse im Plangebiet nicht garantiert werden, sodass diese ggf. mit technischer Unterstützung durch beispielsweise Pump- oder Hebewerke von Seiten der Anlieger hergestellt werden muss. Es wird empfohlen, die Höhenprofile von Hofflächen und Zugangswegen so auszubilden, dass - sofern keine Versickerung möglich ist - das Regenwasser im Freispiegel entwässert werden kann.

5.3 Nutzungen und Lärmschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Schreinerei auf die geplanten Wohnnutzungen im Westen und das Mischgebiet im Osten untersucht (Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung" in Bühl-Moos, Heine+Jud, Stuttgart).

Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die für Gewerbelärm heranzuziehen ist.

Folgende Rahmenbedingungen wurden zugrunde gelegt: Die Betriebszeiten der Schreinerei sind nur werktags von 7.30 - 18.00 Uhr. Nachts und an Sonn- und Feiertagen findet kein Betrieb statt. Es erfolgen 4 PKW-Bewegungen tags und Lieferverkehr durch einen LKW und

zwei Transporter am Tag. Tore und Fenster der Schreinerei sind während schallintensiver Arbeiten geschlossen zu halten.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass im umliegenden und geplanten Allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis 48 dB(A) tags und am bestehenden und geplanten Mischgebiet Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags erreicht werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 60 dB(A) tags werden an allen Immissionsorten eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums (keine kurzzeitige Geräuschspitze am Tag von mehr als 30 dB(A) über dem Richtwert) wird erfüllt.

Es sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Schreinerei im Bebauungsplan notwendig.

Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Firmenzentrale einer Firma für Naturkosmetik auf einer im Bebauungsplan "Eilseeweiher, 1. Änderung" als Mischgebiet festgesetzten Fläche. Konflikte mit der geplanten (Wohn)bebauung im Plangebiet sind nicht zu befürchten, da der Betrieb bereits heute den im Mischgebiet zulässigen Störgrad einhalten muss und das Wohnen nicht wesentlich stören darf.

Auf der Straße "Am Dreschschof" ist - neben landwirtschaftlichem Verkehr zur südlich gelegenen Hofstelle (Dorfgebiet) und Anliegerverkehr der wenigen Wohnhäuser - Mitarbeiter- und leichter Lieferverkehr der Naturkosmetikfirma vorhanden. Die Zufahrt zum neuen Firmengebäude erfolgt über die Weiherstraße. Anlieferungen durch Schwerlastverkehr sind am Standort Moos nicht vorgesehen und betreffen das Firmenlager in Vimbuch.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach Norden zur Weiherstraße und nach Osten zum "Am Dreschschof" orientierten Flächen werden als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, die nach Südwesten zum Wohngebiet "Eilsee" orientierten Flächen (Bestandsbebauung Eilseestraße 3 und neue rückwärtige Bebauung) als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet, weitestgehend für die Bestandsbebauung ausgewiesen, wird aufgrund der Lage der Grundstücke im gesamt-dörflichen Zusammenhang, der Ortseingangssituation und der Lage gegenüber einer größeren gewerblichen Nutzung "Am Dreschschof" festgesetzt. Es sind nur Nutzungen zugelassen, die das Gesamterscheinungsbild am Ortsrand nicht stören, sondern die Entwicklung der vorhandenen Dorfstruktur fördern bzw. sichern.

Die Mischgebietsflächen fallen vollständig in den Teilbereich des Bebauungsplanes, der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Das Grundstück Eilseestraße 3 und die rückwärtige Nachverdichtung mit Wohngebäuden wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, wobei zwischen WA 1 (Neubauung) und WA 2 (Bestand Eilseestraße) unterschieden wird. In WA 1 sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Damit soll die Ergänzung der Wohnnutzung z.B. durch Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine standort- wie zeitgemäße und zukunftsfähige Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Nutzungen, für die sich das Wohngebiet aufgrund der zu erwartenden Konflikte (z.B. wegen Lärm oder erhöhtem Publikumsverkehr insbesondere am schmalen Erschließungsweg) nicht eignet (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke), werden ausgeschlossen. Zudem sind solche Nutzungen nicht mehr dem Merkmal "Wohnnutzung" im Sinne des § 13b BauGB zuzuordnen. Die Abgrenzung der § 13a / § 13b-Bereiche ist in Kapitel 4.3 ausführlich dargestellt und erläutert. Obwohl Teile des Allgemeinen Wohngebiets nach § 13a BauGB entwickelt werden dürfen, soll auch hier aufgrund der rückwärtige Lage der Nutzungskatalog der BauNVO zugunsten des Merkmals "Wohnnutzung" eingeschränkt werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese aufgrund ihres Platzbedarfs bzw. des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens im Plangebiet städtebaulich nicht integriert werden können und nicht vom Begriff "Wohnnutzung" abgedeckt sind.

Der festgesetzte Nutzungskatalog für WA 2 für das Bestandsgebäude Eilseestraße 3 geht über das Merkmal "Wohnnutzung" hinaus und orientiert sich an den zulässigen Nutzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet "Eilsee" und vermittelt zum östlich angrenzenden Mischgebiet.

Die bestehende Schreinerei Weiherstraße 1 ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr vorgesehen, hat aber Bestandsschutz. In einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kap. 5.3) wurde bestätigt, dass der Betrieb der Schreinerei in der bestehenden Nutzungsintensität mit den angrenzenden geplanten Nutzungen verträglich ist. Zudem findet der Schreinereibetrieb voraussichtlich nur noch übergangsweise bis zum Auslaufen der Pachtverträge in begrenztem Umfang statt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. bei größeren Grundstücken im WA von 0,3.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe maximaler Wandhöhen festgesetzt, die eine an die Umgebung angepasste zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Die Firsthöhe ergibt sich durch die vorgegebene Dachneigung und die Gebäudebreite. (Die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers darf maximal 12 m betragen - siehe örtliche Bauvorschriften).

Die Wandhöhen von 7,5 m im II-geschossigen Bestand an Eilseestraße und Weiherstraße orientieren sich am vorhandenen höchsten Gebäude (Eilseestraße 3) und der Bebauung der näheren Umgebung und ermöglichen noch Erweiterungspotential z.B. zum Dachausbau.

Die rückwärtigen Gebäude liegen etwas tiefer im Gelände und sind dementsprechend, bezogen auf den gleichen Kanaldeckel-Höhenbezugspunkt, mit niedrigeren Wandhöhen von 6,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen somit eine dorfgerechte Nachverdichtung, die sich an den Maßstäben der Umgebung orientiert und den Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan klarstellend mit II Vollgeschossen festgesetzt, um den Vollzug der Abwassersatzung (Ermittlung des Abwasserbeitrages über Vollgeschossmaßstab) zu gewährleisten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Beim Gebäude Weiherstraße 10 ist eine Grenzbebauung durch den Bestand vorgegeben (bzw. wird nur ein geringer Abstand zur Grenze eingehalten), die durch Baulasten abgesichert ist. Zur zukunftsfähigen Bestandserhaltung wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der grundsätzlich die offene Bauweise gilt. Bei Umbaumaßnahmen, Aufstockungen und Erweiterungen der Bestandsbebauung darf nach Vorgabe des Bestands mit dem Vorderhaus (WH 7,5 m) einseitig, mit einem rückwärtigen Gebäude (WH 6,5) beidseitig der erforderliche Grenzabstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und definieren die Standorte der Hauptgebäude. Da die festgesetzten Baugrenzen in Teilbereichen der Nachverdichtung aufgrund der Grundstücksverhältnisse eher eng sind, dürfen diese gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Terrassen um 2,0 m überschritten werden.

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur sind weiterhin nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem dörflichen Charakter von Moos mit einer aufgelockerten Bauweise am Ortsrand.

Es werden die Hauptfirstrichtungen in der Planzeichnung festgesetzt, um entlang der bestehenden Straßen eine am Bestand orientierte Bebauung zu erhalten. Im Bereich der geplanten Neubebauung soll auch eine Südausrichtung der Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach erzielt bzw. ermöglicht werden.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen geregelt, um am geplanten schmalen Erschließungsweg geordnete Grundstückverhältnisse zu bewirken.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gemäß Planeintrag für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Bebauung "Am Dreschschopf" festgesetzt. 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 zur Landschaft vermieden werden.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Vorgaben bzw. Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verschiedene Maßnahmen insbesondere zum Schutz von Vögeln festgesetzt:

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

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. Die vorgeschriebenen Leuchten wirken sich durch ihre Konstruktionsweise und Leuchtmittel auf nachtaktive Tiere, Insekten- und Spinnenarten, minimierend aus.

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. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Kenntnisgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flst.Nr. 1490, 1490/2 (westlich) und 1491/1 (östlich) mit einer Breite von 3,50 m zugunsten der Anlieger bzw. der neuen Bauplätze festgesetzt, das die Erschließung der rückwärtigen Fläche zu Wohnzwecken 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. Zur Eingrünung des Ortsrandes ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der locker mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist und idealerweise als Wiese angelegt wird. Die 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.

Zwei markante Walnussbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Erhaltung festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches und den typischen Obstwiesenbestand am Ortsrand zu erhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen im Süden auf Flst.Nr. 1491/1 und 1491/4 berücksichtigen die dort vorhandenen Nussbäume, indem ein Abstand von bis zu 2,0 m zur Baumkrone eingehalten 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.

Zum Erhalt des Ortsbildes wird die Gebäudebreite für giebelständige Hauptbaukörper bzw. die Gebäudetiefe bei traufständigen Gebäuden auf 12,0 m beschränkt. Damit sollen zu große Baukörperdimensionen, die sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Landschaftsbild bzw. die dörfliche Struktur einfügen, vermieden werden.

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 flacherem Dach (25°-35°) und höherer Wandhöhe (dem Charakter der Bebauung Eilsee aus den 1970er Jahren entsprechend) und der geplanten Neubebauung mit etwas steileren Dachneigungen mit 30°-40°.

Die zulässigen Farben der Dachdeckung (ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit) werden vorgeschrieben, um eine harmonische und ortstypische Dachlandschaft am Ortsrand von Moos 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 Dachanschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften entsprechen den Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen.

Es werden vorsorglich Regelungen zur Zulässigkeit von Stützmauern getroffen, um Geländeveränderungen möglichst harmonisch in die (flache) Topographie einzubinden. 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 werden verschiedene ortsübliche Grundstückseinfriedungen vorgegeben.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln, damit es zeitverzögert in die örtliche Kanalisation gelangt.

8. Flächenbilanz

| | | |
|------------------------|--------------------------|-------|
| Geltungsbereich | ca. 6.219 m ² | 100 % |
| Mischgebiet | ca. 3.290 m ² | 53 % |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 2.929 m ² | 47 % |

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Der erforderliche Erschließungsweg wird von den jeweiligen Grundstückseigentümern hergestellt.

10. 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.

Bühl, den

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

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung" in Bühl-Moos, Heine+Jud, Stuttgart vom 01.09.2021.

Bebauungsplan Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim vom 01.09.2021.

Bebauungsplan „Eilseeweiher“ 2. Änderung und Ergänzung, Darstellung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim vom 01.09.2021.

Bebauungsplan „Eilseeweiher“

2. Änderung und Ergänzung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung



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

Dipl.-Ing. Thomas Senn

14. Februar 2020 // 01.09.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|----------------------------------|----------|
| 1 | Anlass und Vorgehen | 2 |
| 2 | Gebietsbeschreibung..... | 4 |
| 3 | Ergebnisse..... | 6 |
| | 3.1 Vögel..... | 6 |
| | 3.2 Fledermäuse..... | 7 |
| | 3.3 Reptilien | 7 |
| | 3.4 Amphibien | 8 |
| | 3.5 Tagfalter | 8 |
| | 3.6 Weitere Insekten..... | 8 |
| | 3.7 Sonstige Arten..... | 8 |
| 4 | Maßnahmen | 9 |
| 5 | Fazit..... | 9 |

1 Anlass und Vorgehen

Durch eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Eilseeweier“ soll in Bühl-Moos eine 2. Reihebebauung auf vier Grundstücken und einer Fläche von ca. 0,58 ha am südlichen Ortsrand ermöglicht werden. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung und § 13 b für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren angewendet.

Hierbei ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzarbeiten, 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.

| Datum | Witterung | | | |
|------------|-----------|----------------|-------------------|------------|
| 02.04.2019 | 20 °C | leicht bewölkt | kein Niederschlag | windstill |
| 09.05.2019 | 16 °C | leicht bewölkt | kein Niederschlag | wenig Wind |
| 23.05.2019 | 20 °C | bedeckt | kein Niederschlag | windstill |

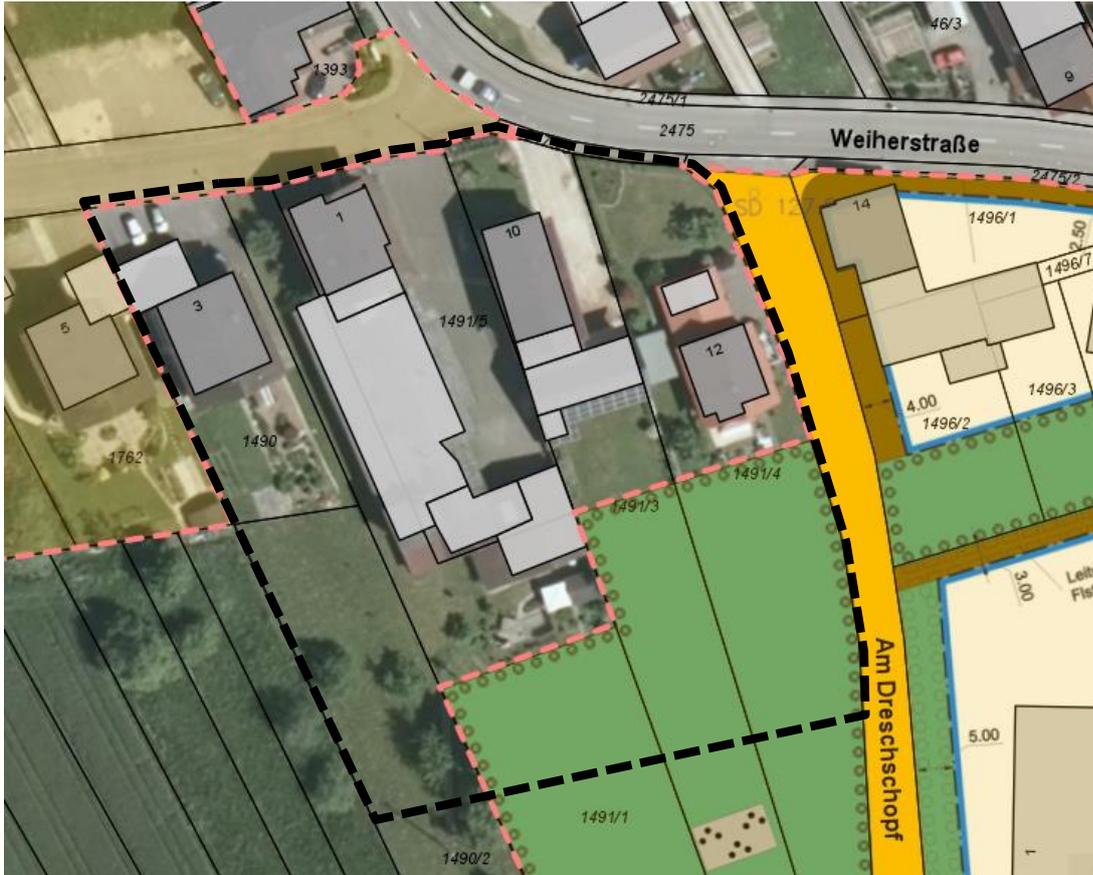


Abb. 1 Abgrenzung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Eilseeweiher“ sowie Geltungsbereiche der 1. Änderung Bebauungsplan „Eilseeweiher“, 11.12.2009 und des Bebauungsplans Neubaugebiet „Eilsee“, 26.09.1973 (rot gestrichelte Linien)

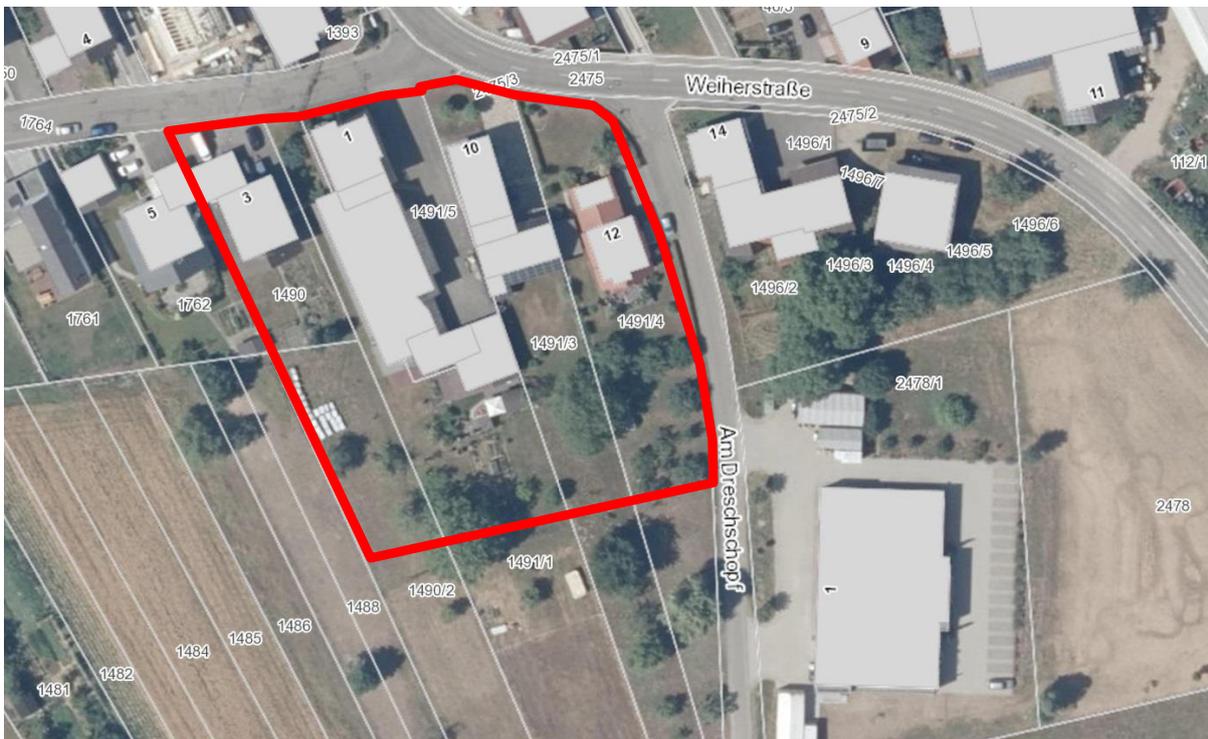


Abb. 2 Luftbild

2 Gebietsbeschreibung

Das 0,58 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Moos an der Ecke Eilsee-straße / Am Dreschkopf.

Die vorderen Grundstücksbereiche sind als Gebäude- und Hofflächen überbaut, teilweise mit kleineren Ziergärten.

Bei den vier unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereichen handelt es sich um Gartenflächen, die überwiegend intensiv genutzt werden. Der Baumbestand besteht fast ausschließlich aus Obstbäumen aller Altersklassen (Nieder-, Mittel- und Hochstämme), vorwiegend Kirsche und Walnuss. Die meisten Bäume werden intensiv genutzt/gepflegt und regelmäßig geschnitten. Hervorzuheben sind zwei ältere große Walnussbäume. Die Unternutzung erfolgt als ruderale Wiese mit Mulchmahd. Eingestreut finden sich kleine Nutzgartenbereiche; Hütten, Sitzbereiche, Lagerflächen und Beerenobst. Im Süden und Westen grenzen Pferdekoppeln an.

Eine ca. 1.200 m² große Teilfläche im Südosten liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eilseeweiher“ und ist als Obstwiese auf privaten Grünflächen festgesetzt.

Bei der im Jahr 2009 durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten gefunden.

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 Naturraum Offenburger Rheinebene (Naturraum 4. Ordnung). Flurstück-Nr. 1490/2 liegt im landesweiten Biotopverbund 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 Habitats. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Während der Begehungen wurden keine Vogelbruten und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baumbestand festgestellt. Beobachtet wurden nur regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten (Tabelle 1). Es handelt sich um synanthrope Arten, die die große Nähe zum Menschen gut tolerieren können und häufig im Siedlungsbereich anzutreffen sind.

Tab. 1 Artenliste der im Plangebiet und im Umfeld nachgewiesenen Vogelarten

| Artnamen | wissenschaftl. Name | RL BW | RL D | BNat SchG |
|-----------------|-----------------------------|----------|---------|--------------|
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | n | n | b |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | n | n | b |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | n | n | b |
| Elster | <i>Pica pica</i> | n | n | b |
| Grünfink | <i>Chloris chloris</i> | n | n | b |
| Haussperling | <i>Passer domesticus</i> | V | V | b |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | n | n | b |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | n | n | b |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | n | n | b |

Rote Liste (RL): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste
 n = nicht in der Roten Liste geführt. RL D 2016, RL BW 2013

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): s = streng geschützte Art, b = besonders geschützte Art

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 auf den Eingriffsflächen brüten, wurden nicht beobachtet.

Brutplätze von Haussperling und Hausrotschwanz sind an den Bestandsgebäuden möglich, diese sollen aber nicht abgebrochen werden. Die auf Flst.-Nr. 1491/1 vorhandenen zwei Vogelnistkästen sollten im Falle einer Bebauung umgehängt werden.

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.

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.

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial und die Bedeutung der Eingriffsflächen für Fledermäuse werden als gering eingeschätzt. 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 Jagdhabitats sind weiterhin erreichbar und Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Dass im Winterhalbjahr Überwinterungskolonien von Fledermäusen durch eine Rodung betroffen sein können, kann ausgeschlossen werden.

3.3 Reptilien

Im Zeitraum April und Mai Juli fanden drei gezielte Nachsuchen nach streng geschützten Reptilien statt. Das Gelände wurde dabei in relevanten Bereichen (z. B. Randstreifen, Steinhäufen, Totholz am Boden) 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.

Trotz intensiver Nachsuche konnten im Plangebiet keine Tiere beobachtet werden. Generell ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsbereich auf Grund seiner Anbindung an die freie Landschaft mit Obstbaumwiesen durchaus möglich. Andererseits wurden im Jahr 2009 bei den Kartierungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans keine Zauneidechsen nachgewiesen. Auch befragte Anwohner haben niemals Eidechsen beobachtet.

Auf den Eingriffsflächen besteht aufgrund der Randlage zur Wohnbebauung und der Gartenutzung ein hohes Maß an Störungen und Beeinträchtigungen. Insgesamt herrschen suboptimale Habitatbedingungen und ein sehr hohes Prädationsrisiko (viele Hauskatzen).

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst, da ein Vorkommen streng geschützter Reptilien ausgeschlossen wird.

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 Tagfalter

Die überplanten Gartenwiesen sind keine geeigneten Lebensstätten für europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. Nahrungs- und Raupenfraßpflanzen kann ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*), der Spanischen Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), des Großen Feuerfalters (*Lycena dispar*) und beider Arten der Ameisenbläulinge (*Maculinea*) ausgeschlossen werden.

3.6 Weitere Insekten

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

Für Totholzkäfer fehlen entsprechende Bäume, Libellen sind wegen fehlender geeigneter Gewässer auszuschließen.

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.

3.7 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 Habitats 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

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.

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 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Eilseeweier“ in Bühl-Moos 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 Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

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

Altlußheim, den 01.09.2021



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

Bebauungsplan „Eilseeweiher“

2. Änderung und Ergänzung

Darstellung der Umweltbelange

gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 2 | Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete | 3 |
| 3 | Auswirkungen auf die Schutzgüter | 5 |
| 3.1 | Tiere und Pflanzen | 5 |
| 3.2 | Boden | 5 |
| 3.3 | Fläche | 6 |
| 3.4 | Wasser | 7 |
| 3.5 | Klima / Luft | 7 |
| 3.6 | Landschaftsbild | 8 |
| 3.7 | Mensch | 9 |
| 3.8 | Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen | 9 |
| 3.9 | Sonstige | 10 |
| 4 | Auswirkungen auf geschützte Bereiche | 10 |
| 4.1 | Biotopverbund | 10 |
| 5 | Artenschutz | 10 |
| 6 | Fazit | 11 |



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

1 Einleitung

Durch eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Eilseeweiher“ soll in Bühl-Moos eine 2. Reihebebauung auf vier Grundstücken und einer Fläche von ca. 0,62 ha am südlichen Ortsrand ermöglicht werden. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung und § 13 b für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Unter anderem wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen und eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen.



Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 01.09.2021

2 Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das 0,62 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Moos an der Ecke Eilseestraße / Am Dreschkopf. Die vorderen Grundstücksbereiche sind als Gebäude- und Hofflächen überbaut, teilweise mit kleineren Ziergärten.

Bei den vier unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereichen handelt es sich um Gartenflächen, die überwiegend intensiv genutzt werden. Der Baumbestand besteht fast ausschließlich aus Obstbäumen aller Altersklassen (Nieder-, Mittel- und Hochstämme), vorwiegend Kirsche

und Walnuss. Die meisten Bäume werden intensiv genutzt/gepflegt und regelmäßig geschnitten. Hervorzuheben sind zwei ältere große Walnussbäume. Die Unternutzung erfolgt als ruderaler Wiese mit Mulchmahd. Eingestreut finden sich kleine Nutzgartenbereiche; Hütten, Sitzbereiche, Lagerflächen und Beerenobst. Im Süden und Westen grenzen Pferdekoppeln an.

Eine ca. 1.200 m² große Teilfläche im Südosten liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eilseeweiher“ und ist als Obstwiese auf privaten Grünflächen festgesetzt.

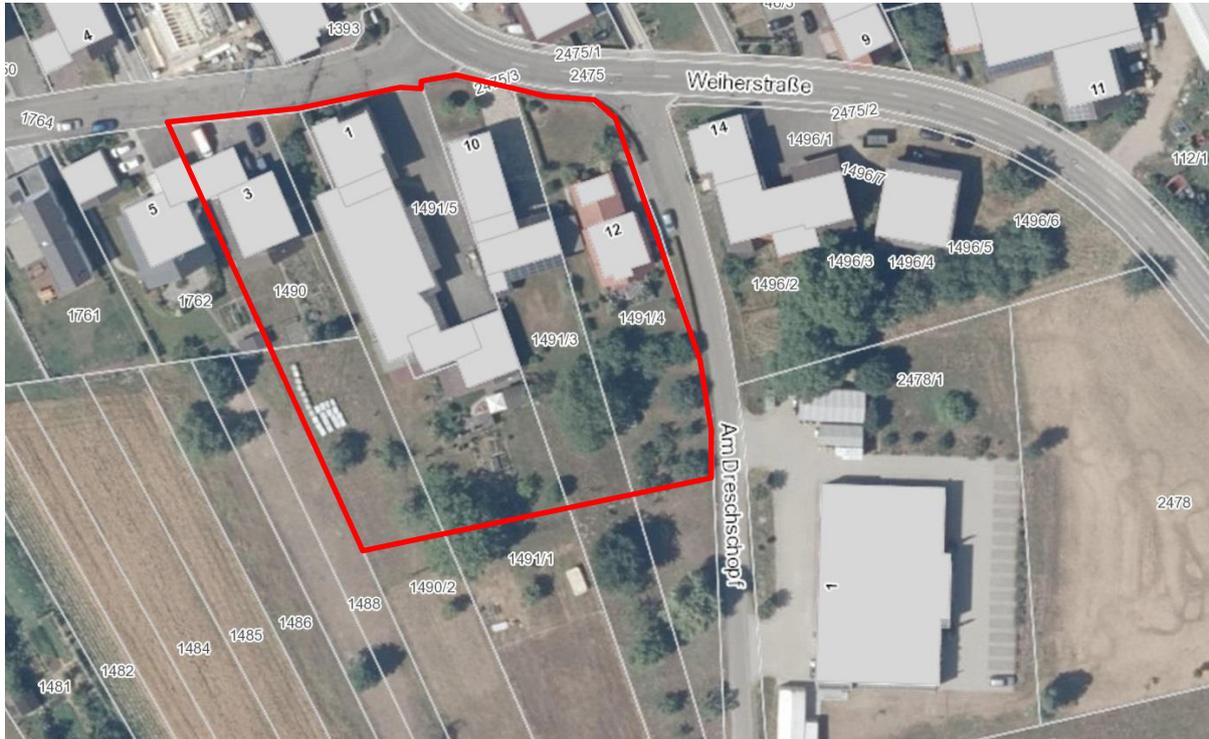


Abb. 2 Luftbild

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.

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. Im Plangebiet liegen keine Streuobstbestände, die gemäß dem neuen § 33a NatSchG geschützt sind¹. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans und Habitatpotenzialflächen mit besonderer Schutzverantwortung gemäß Zielartenkonzept (ZAK BW) sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt Naturraum Offenburger Rheinebene (Naturraum 4. Ordnung). Eine ca. 735 m² Fläche im liegt im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte (s. Abb. 4).

¹ siehe Streuobsterhebung (Fernerkundung) im Daten- und Kartendienst der LUBW



3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.1 Tiere und Pflanzen

Die vorderen Grundstücksbereiche sind als Gebäude- und Hofflächen überbaut, teilweise mit kleineren Ziergärten. Bei den unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereichen handelt es sich um Gartenflächen, die überwiegend intensiv genutzt werden. Der Baumbestand besteht fast ausschließlich aus Obstbäumen aller Altersklassen (Nieder-, Mittel- und Hochstämme), vorwiegend Kirsche und Walnuss. Die meisten Bäume werden intensiv genutzt/gepflegt und regelmäßig geschnitten. Hervorzuheben sind zwei ältere große Walnussbäume. Die Unternutzung erfolgt als ruderales Wiese mit Mulchmäh. Eingestreut finden sich kleine Nutzgartenbereiche; Hütten, Sitzbereiche, Lagerflächen und Beerenobst. Im Süden und Westen grenzen Pferdekoppeln an.

Die drei zusätzlichen Bauplätze sind von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen nur geringe Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

3.2 Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürlicherweise verbreitet auftretende Böden sind Parabraunerde aus Sandlöss, deren Bodenfunktionen wie folgt zu bewerten sind (LGRB, BK50).

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

| | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| Standort für naturnahe Vegetation | keine hohe oder sehr hohe Bewertung | |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit | hoch (3.0) | |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | LN: mittel bis hoch (2.5) | Wald: hoch bis sehr hoch (3.5) |
| Filter und Puffer für Schadstoffe | LN: hoch bis sehr hoch (3.5) | Wald: hoch bis sehr hoch (3.5) |
| Gesamtbewertung | LN: 3.00 | Wald: 3.33 |

In der parzellenscharfen digitalen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen des LGRB wird als Gesamtbewertung der Bodenfunktionen die Wertstufe 3,17 angegeben.



Die bisher nicht beanspruchten Böden sind als Standort mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz zu bewerten (Gesamtbewertung 3,17).

Gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Überbauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.

Der Bebauungsplan lässt nur relativ kleinflächig (3 Bauplätze) einen zusätzlichen Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen auf hochwertigen Böden zu.

3.3 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung lässt nur relativ kleinflächig (3 Bauplätze) eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu. Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind gering.

3.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben (GWL). Gemäß Informationsportal Landschaftsplanung der LUBW ist die Ergiebigkeit/Transmissivität der Grundwasserleiter sehr hoch (Lockergestein), das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Durchlässigkeit des oberen grundwasserführenden Lockergesteins-Grundwasserleiter ist hoch (Klasse 2). Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.5 Klima / Luft

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in den bebauten Gebieten von Moos ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Im Planungsgebiet ist die Luftqualität aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der angrenzenden Frei- und Grünflächen als relativ gut einzustufen.

Gemäß der Klimaanalyse der Regionalverbandes (2009) ist das Plangebiet ein für Kaltluftabflüsse lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich.

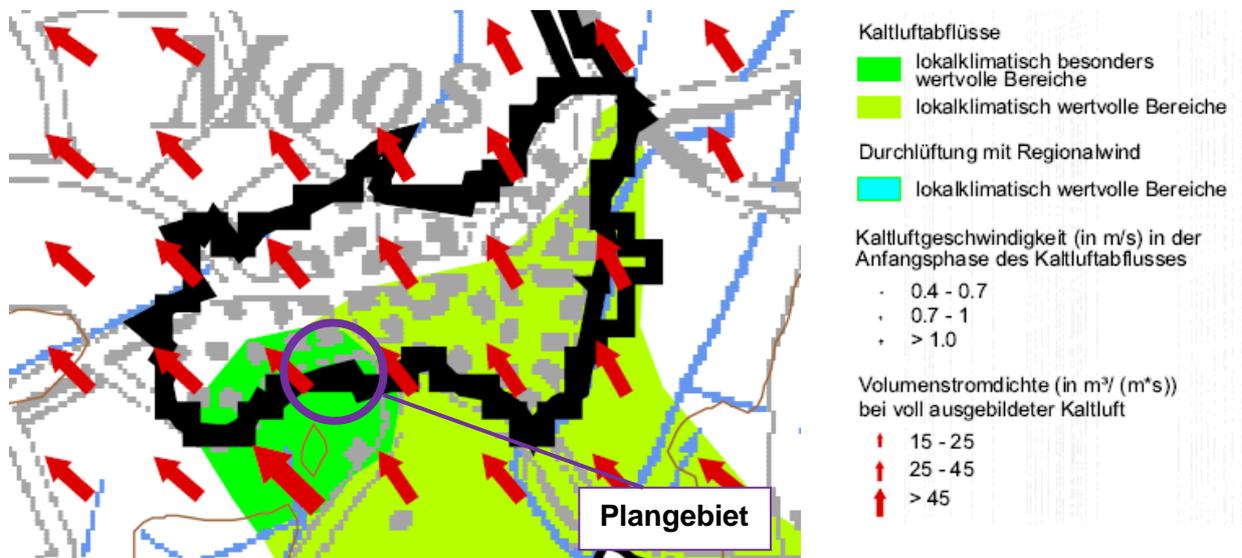
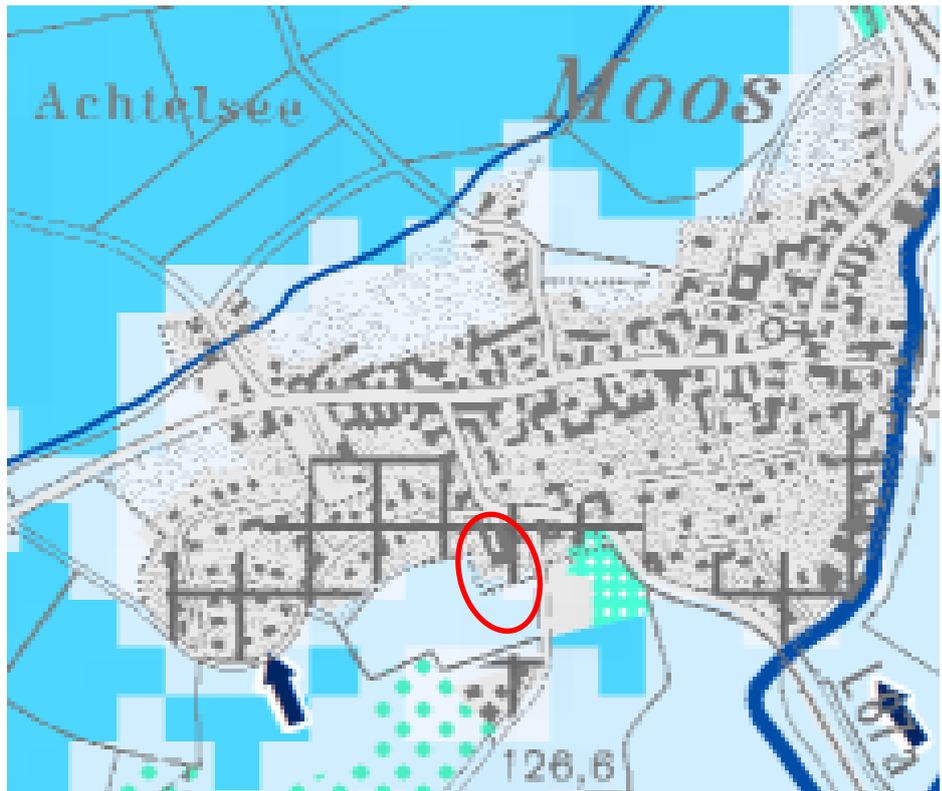


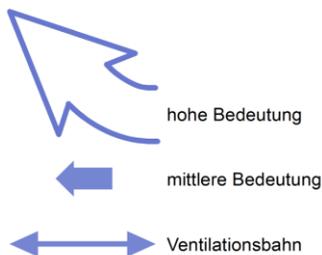
Abb. 5 Klimaanalyse Region Mittlerer Oberrhein, Karte 3: Bewertung

Im Landschaftsplan (Klimopass) wird den rückwärtigen Freiflächen eine geringe Bedeutung für die nächtliche Kaltluftproduktion bescheinigt. Der Kaltlufteinwirkungsbereich reicht bis in den südlichen Siedlungsraum.



AUSGLEICHSRAUM

Kaltluftleitbahnen Quelle: HHP (2017)



Flächen für die Kaltluftproduktion Quelle: KlimaMORO (2011)

Nächtliche Kaltluftproduktionsrate während einer austauschenden Strahlungswetternacht in m³/h

- sehr hoch > 20
- hoch (15 bis <= 20)
- mittel (10 bis <= 15)
- gering (<= 10)
- Grünflächen im Innenbereich (Bestand | Planung)
- unbebauter Bereich >0,5 ha im FNP-Bestand Quelle: HHP (2017)

Kaltluftvolumenstrom Quelle: KlimaMORO (2011)

m³/s/Rasterzelle

- sehr hoch (> 1.400)
- hoch (700 bis 1.400)
- mäßig (350 bis 700)
- gering (< 350)

WIRKUNGSRAUM Quelle: KlimaMORO (2011)

Kaltlufteinwirkungsbereich Siedlungsraum

Abb. 6 **Schutzgut Klima - Gegebenheiten und Leistungs- und Funktionsfähigkeit**

Quelle: Landschaftsplan VVG Bühl-Ottersweiser, Klimopass Karte 1, HHP 2018

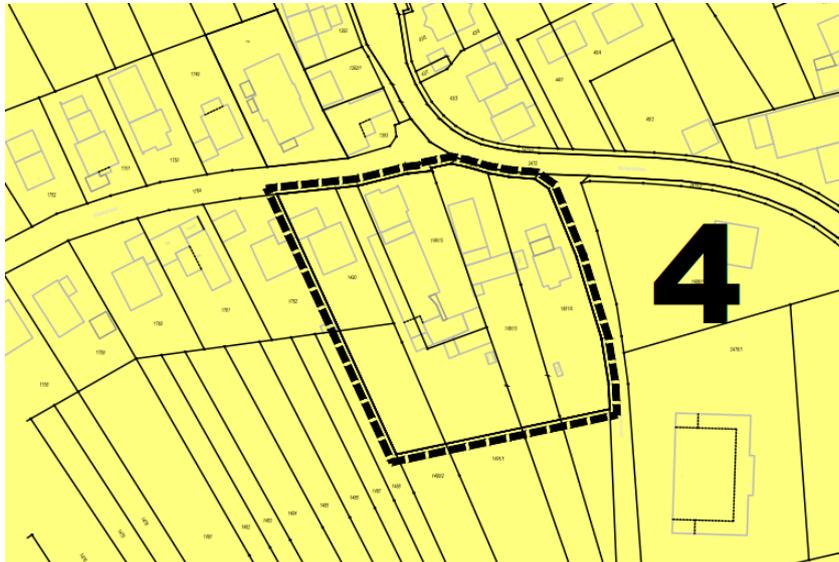
Für das Schutzgut Klima/Luft lässt sich ableiten, dass das Plangebiet in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung liegt.

3.6 Landschaftsbild

Die LUBW hat eine landesweite Ermittlung der Landschaftsbildqualität durch die Universität Stuttgart erarbeiten lassen. Die Modellrechnung wurde auf der Grundlage einer Bildbeurteilung baden-württembergischer Landschaften erstellt. Danach liegt im Plangebiet ein Landschaftsbildwert von 4² vor, der eine geringe-mittlere Wertstufe anzeigt. Diese Landschaftsbildbewertung nach dem Verfahren Dr. Roser kann als grobe Orientierung herangezogen werden, die

² Wertebereich: stufenlos von 0 (sehr niedrige Landschaftsbildqualität) bis 10 (sehr hohe Landschaftsbildqualität)

einer ortsspezifischen Überprüfung und Konkretisierung der modellierten Angaben sowie einer Überprüfung der konkreten Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Eingriffsintensität, Sichtbarkeitsbereich etc.) bedarf.



Landesweite Ermittlung nach LUBW, Verfahren Dr. Roser. Wertebereich: stufenlos von 0 (sehr niedrige Landschaftsbildqualität) bis 10 (sehr hohe Landschaftsbildqualität)

Abb. 7
Landschaftsbildqualität

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ stellt der Landschaftsraum insgesamt ein Wert- und Funktionselement von mittlerer Bedeutung dar.

Es sind Landschaftsbildveränderungen mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

3.7 Mensch

Die Lärm- und Abgassituation im Plangebiet ist maßgeblich von den Kfz-Emissionen auf dem umliegenden Straßennetz und der landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt, die eine Grundbelastung bzw. Vorbelastung verursachen. Lufthygienische Belastungen zwischen Orts- und Waldrand sind als gering einzustufen. Störende Gerüche sowie Belastungen durch elektrische Felder sind keine bekannt. Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind nicht vorhanden. Der Erholungswert, d.h. die Eignung für Naturerlebnis und Erholung wird aufgrund der Ortsrandlage, dem ansprechenden Landschaftsbild und der Frischluftproduktion als mittel bis hoch bewertet.

Relevante Auswirkungen des Bebauungsplans bezüglich Lärm- und Verkehrsbelastungen sind nicht zu erwarten. Auch bezüglich Luftschadstoffemissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung ergeben sich keine erheblichen (zusätzlichen) Beeinträchtigungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

3.8 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch den Bebauungsplan keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten

3.9 Sonstige

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf folgende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

4 Auswirkungen auf geschützte Bereiche

4.1 Biotopverbund

Nach § 22 (1) NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Ein Teil des Plangebietes ist jeweils als Kernfläche, Kernraum und Suchraum des Biotopverbunds mittlere Standorte gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund betroffen (siehe Abb. 3, Seite 5). Diese Biotopverbundflächen gehen verloren.

Aufgrund der randlichen Lage der Flächen erfolgt jedoch keine Zerschneidung oder Trennwirkung der Verbundfunktion. Die Flächeninanspruchnahme ist relativ gering und der ökologische Flächenzustand ist von geringer Wertigkeit. Die Auswirkungen für den (landesweiten) Biotopverbund sind insgesamt nicht so erheblich, als das ein Ausgleich durch Stärkung des Biotopverbunds an anderer Stelle zwingend erforderlich ist.

5 Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine besonderen artenschutz-

rechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen nur geringe Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

6 Fazit

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Die Böden im Plangebiet sind von hoher Bedeutung für den Bodenschutz.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung.
- Es kommt zu einem geringen Verlust von Biotopverbundflächen.