

Bebauungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ der Stadt Bühl Gemarkung Altschweier Erneuter Entwurf

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ der Stadt Bühl

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke in geschlossenen Gebäuden

Nicht zulässig nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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 Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) und Zahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. auf max. 0,75 überschritten werden.

Tiefgaragen mit einer begrünten Erdüberdeckung von mind. 50 cm werden nicht angerechnet.

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

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bzw. maximale Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Meter über Normalnull (müNN).

Die maximale **Wandhöhe** (WH) als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut der Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer definiert.

Die maximale **Firsthöhe** (FH) als oberer Höhenbezugspunkt wird bei Sattel- und Krüppelwalm- und Walmdächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Gebäudeabschluss des Gebäudes.

Zur Orientierung sind in der Planzeichnung in die Straßenfläche die Kanaldeckelhöhen eingetragen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse bzw. bei der historischen Rohrhirschmühle auf III Vollgeschosse begrenzt.

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

Es gilt die offene **Bauweise**.

Maßgebend für die überbaubaren **Grundstücksflächen** (Baufenster) sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baugrenzen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Straßen abgewandten Baugrenzen in den oberen Geschossen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

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

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

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Scheunen, Schuppen und Ökonomiegebäude auf dem rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrundstück zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind baurechtlich notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze) auf maximal 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

6. Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt je nach Planeintrag maximal 3 bzw. max. 6 Wohnungen.

Für das Flst.Nr. 6 der Rohrhirschmühle sind für das gesamte Grundstück maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Hausgarten/Wiese

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bühlertal gelegenen Flächen sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Hausgarten**" (Zier- und Nutzgarten) festgesetzt und von Bebauung frei zu halten.

Es sind hier nur das gebietsheimische Saatgut Naturraum 3. Ordnung „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ zu verwenden. Die Zusammensetzung und Herkunft des Saatgutes ist mit dem Landkreis Rastatt als unterer Naturschutzbehörde vor Einsaat abzustimmen.

Die privaten Grünflächen entlang der Bühlot bzw. des Bühlotkanals sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Wiese**“ festgesetzt.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Gewässerrandstreifen (gemäß § 29 WG BW zu § 38 WHG)

Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist zu erhalten bzw. anzulegen und zu pflegen. Die damit verbundenen Verbotstatbestände nach § 38 Abs. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und § 29 Abs. 3 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) sind zu beachten. Verboten sind

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfeldern für Insekten

Die Flächen sind von Bebauung frei zu halten, wozu insbesondere Garten-, Gerätehöfe, Holzunterstände, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassen, Wintergärten zählen.

9. 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

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,
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

Rodungszeiten

Eine Fällung der Gehölze bzw. Baufelddräumung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

Reptilien / Vermeidungsmaßnahme

Bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3967/1, 3968 und 3770 ist durch einen Reptiliensperrzaun Sorge zu tragen, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern.

Der Reptiliensperrzaun ist entsprechend der der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe dort Abb. 3: „Vorschlag zum Verlauf des Reptiliensperrzauns“) durch eine fachkundige Person oder ein Planungsbüro aufzustellen und regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen sowie bei Zerstörung oder Verlust umgehend zu ersetzen. Des Weiteren ist vor Baubeginn eine Besatzfreiheit der zu bebauenden Fläche durch eine fachkundige Person oder Planungsbüro festzustellen. Über die fachkundige Aufstellung des Reptiliensperrzaunes ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn ein kurzer Bericht einschließlich Fotodokumentation vorzulegen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert werden.

Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden ist zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen.

Kann der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (= Vogelbrutzeit von Ende Februar bis Ende August) erfolgen, ist vorsorglich eine Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen. Werden Vogelbruten festgestellt, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten.

Bei Fledermäusen ist bei Quartiersfund das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermausschutz

Zum Schutz von Fledermäusen sind große Fenster und glatte Metallfassaden - insbesondere zur freien Landschaft hin - bauseits unzulässig. Ungegliederte oder nicht ange-raute Fassadenteile über 30 m² Größe sowie mehr als 5 m² große einzelne transparente

Glasflächen sind zur freien Landschaft hin zu vermeiden. Ausnahmsweise sind Fensterflächen von mehr als 5 m² zulässig, wenn fachtechnische Vorschriften dies erfordern.

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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden. Zur Reduktion der Spiegelung sollten nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten müssen Glasflächen größer 5 m² an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft und zum Landschaftschutzgebiet zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen erhalten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, SCHMID et al. 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Möglich sind alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv (Substratschicht mindestens 10 cm hoch) zu begrünen.

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.

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

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 und 2)

- Für die mit **GFL 1** gekennzeichnete Fläche wird auf **Flst.Nr. 8** ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bühl und des Eigentümers von Flst.Nr. 6 festgesetzt.
- Für die mit **GFL 2** gekennzeichnete Fläche wird auf **Flst.Nr. 16** ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flst.Nrn. 15, 17, 17/1, 18 und 18/1 festgesetzt.

Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung (L 1)

- Für die mit L1 gekennzeichneten Flächen wird ein 3,0 m breites Leitungsrecht (Regenwasser Sandfang Nr. 5 Schulzenberg) zugunsten der Stadt Bühl festgesetzt.

11. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 6 ist ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel².

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

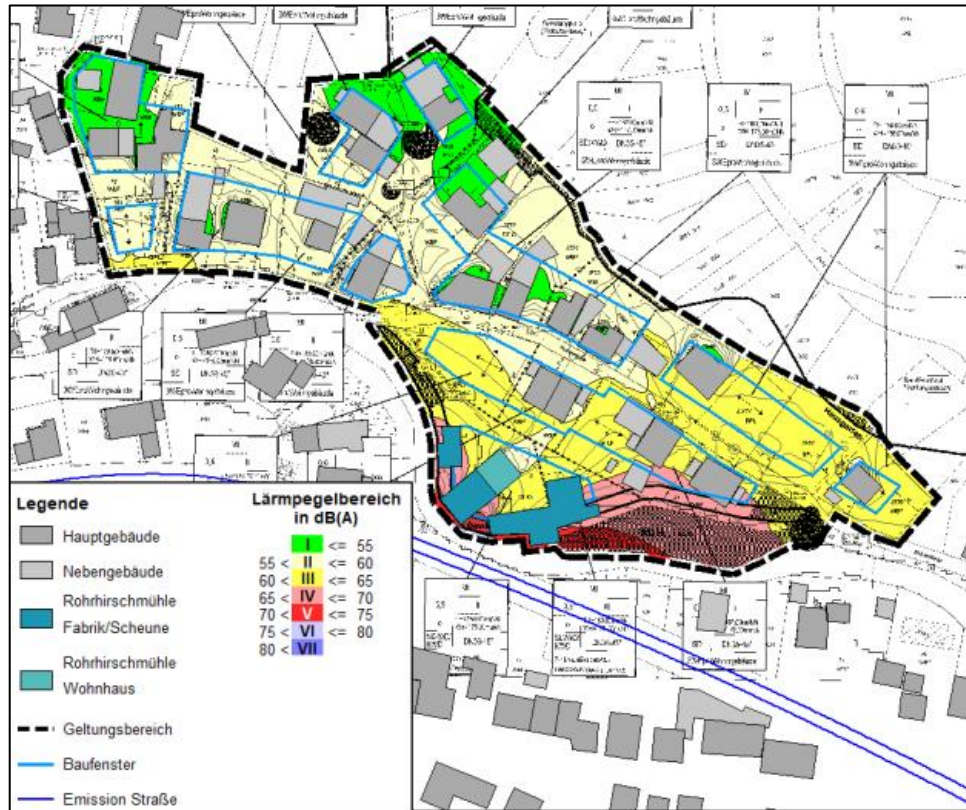
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung für die Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 1) zu erbringen.

Abbildung 1 - Lärmpegelbereiche, nachts



Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Hinweis: Die festgesetzten Maßnahmen gelten nur für den Neubau oder Umbau von Gebäuden, für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

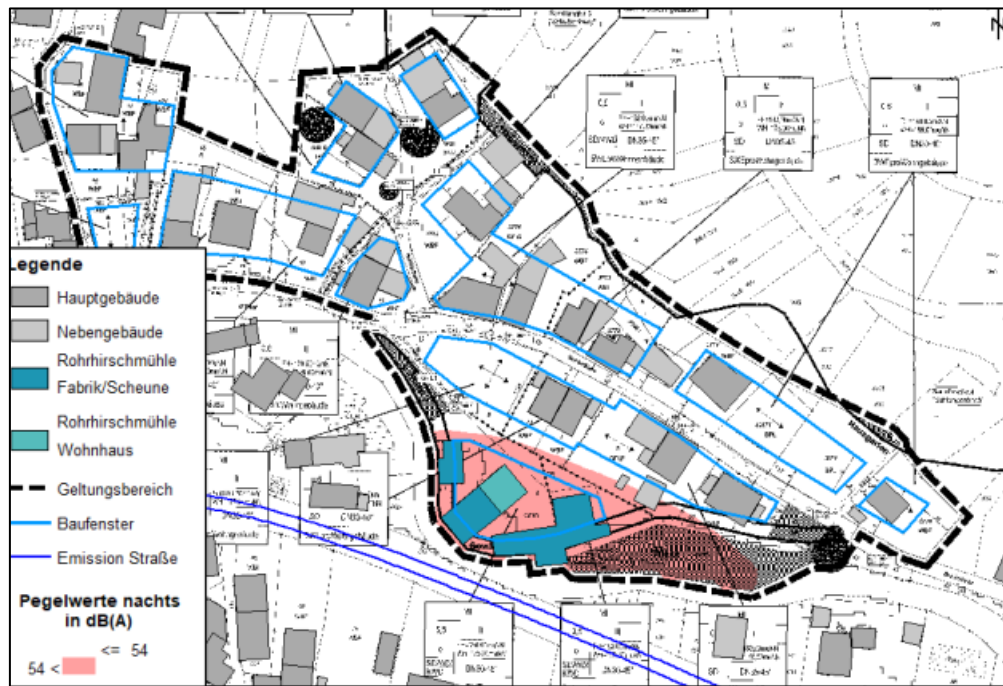
Lüftungseinrichtungen

Für die Fassaden die in den hellrot gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 2) liegen (Zumutbarkeitsschwelle der 16. BImSchV), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise (z.B. durch ein weiteres an einer lärmabgewandten Fassade befindliches Fenster) sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

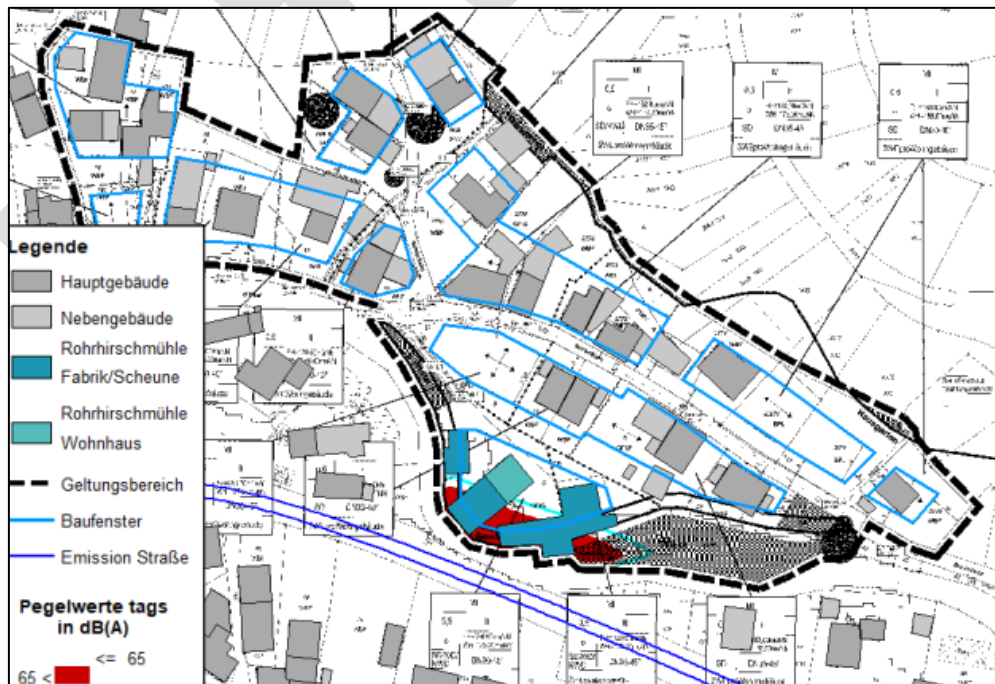
Abbildung 2 - Bereiche > 54 dB(A) nachts



Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Fassaden in den dunkelrot gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 3) Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.

Abbildung 3 - Bereiche > 65 dB(A) tags in 2 m Höhe ü. Gelände



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

Baumpflanzungen

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

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

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.

Die Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 bzw. dem Arbeitsblatt der Stadt Bühl „Baumschutz auf Baustellen“.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ der Stadt Bühl

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind je nach Planeintrag Walmdächer, Krüppelwalmdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung je nach Planeintrag mit mind. 30 bis max. 45° DN zulässig.

1.1.2 Dacheindeckung und -begrünung

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

Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.1.3 Dachaufbauten

Zulässig sind:

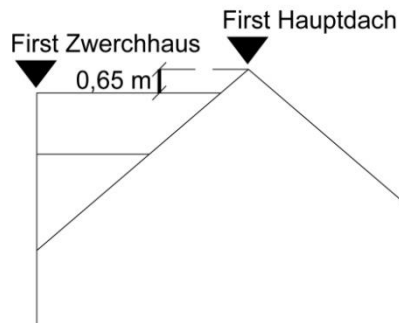
- Giebelgauben,
 - Schleppgauben,
- dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,
- Zwerchhaus,
 - Dachflächenfenster
 - Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

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 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,50m 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.
- Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden. Sie dürfen an Traufe und am Ortgang (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind

- Negativgauben (Dacheinschnitte)
- übereinanderliegende Gauben
- Gauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach



1.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern ist die äußere Gestaltung hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung und Sockelhöhen einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen. Die Fluchten der Hauswände dürfen bis zu 1 m gegeneinander verspringen.

1.3 Fassadengestaltung

Es sind nur Fassaden mit hellem Anstrich in der Farbnuance bis NCS (Natural Colour System) S 0510/ (alle Farbfamilien mit einem 85 %-igen Weißanteil) zulässig

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

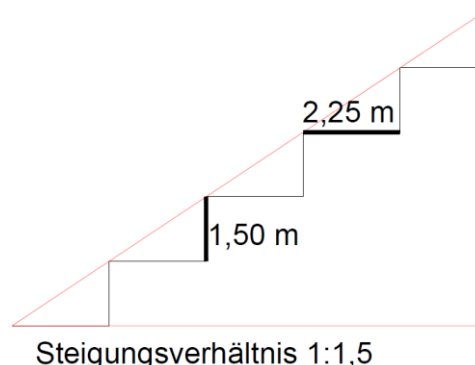
2.1 Außenanlagen

Fußgängerwege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Vorplätze, Einfahrten und private Gehwegflächen von Ladengeschäften sind hiervon ausgenommen.

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

2.2 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. Beim Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

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

Bestehende Stützmauern, die über die festgesetzten Maße hinausgehen, dürfen in gleicher Höhe erneuert werden.

2.3 Abgrabung und Aufschüttung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Das Auffüllen der Vorgartenbereiche ist bis auf das Niveau der Straßenhinterkante zulässig.

Zum Anlegen von Terrassen und Wintergärten sind im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen/Abgrabungen auf das Niveau des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Ein Böschungsverhältnis von 1:1,5 ist dabei einzuhalten.

2.4 Einfriedungen

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

- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Draht-, Stabgitterzäune und Holzzäune, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 10 cm Bodenfreiheit haben
- 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) Einfriedungseinheiten auf einer Grundstücksseite max. 15,00 m, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstückslänge
- die Pflanzbeete zwischen den Einfriedungseinheiten müssen eine Länge von mind. 2,50 m haben
- die Länge des Grün-/Pflanzanteils muss gegenüber der gesamten (geschlossenen) Einfriedungseinheit 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.

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

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

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

Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Falle von Neubauvorhaben das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurück zu halten. Dazu sind auf dem Grundstück flache Rückhaltemulden oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Volumen von mind. 50 l / m² je projizierte Dachfläche herzustellen. Zusätzlich wird ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation errichtet. Mindestens 1/3 des Speichervolumens ist für die Retention vorzusehen.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind weiterhin zu beachten.

5. 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.

6. Ordnungswidrigkeit § 75 LBO

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

zum Bebauungsplan "Bühler Seite - Rohrhirschmühle" der Stadt Bühl

1. Ver- und Entsorgung

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

2. Regen- und Brauchwasseranlagen

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

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

3. Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

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

4. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet wird im Bereich der Rohrhirschmühle und des Kanals gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) beim Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet. Die HQ_{extrem} Fläche ist gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen. Die HQ_{extrem}-Überflutungsfläche wurde aus dem Hochwasserrisikomanagement des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg übernommen und im zeichnerischen Teil als rote Linie eingetragen.

Innerhalb der HQ_{extrem}-Überflutungsfläche sollen die folgenden Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasser angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, insbesondere soll(en):

- die Höhenlage der Gebäude der Wasserspiegellage angepasst werden,
- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne ausgebildet werden,
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss sollten mindestens 0,50 m über der Wasserspiegellage eines HQ_{extrem} angeordnet werden
- bei den Entwässerungsleitungen Rückstauklappen eingebaut werden.

- Auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben geachtet werden
- Ölheizungsanlagen – sofern gem. § 78 c WHG überhaupt noch zulässig – nur im Obergeschoss oder nur oberhalb einer bestimmten Höhe zu platzieren

5. **Bodenbelastungen**

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

6. **Erdaushub / Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes**

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

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grün-flächen geschützt 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 Verwertungs-möglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unter-boden sorgfältig getrennt werden.

7. **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau-arbeiten (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 Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Ge-otop-Kataster) abgerufen werden kann.

8. **Archäologische Funde**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, 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.

Vor baulichen Eingriffen oder vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmäler ist nach vorheriger Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

9. Löschwasser

Für die Nutzungsart „Mischgebiet“ wird eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend bewertet. In der Straße „Bühler Seite“ sind Löschwasserbrunnen mit 58,7 m³/h bis zu 74,5 m³/h vorhanden.

10. 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.

11. Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung

Bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden ist nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind.

Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt. Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der

Naturschutzbehörde zu besprechen. Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sollten möglichst außerhalb der Brutzeit erfolgen (siehe Artenschutzrechtliche Vorprüfung Abb. 4). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt abzustimmen. Neben der Beachtung des Rodungszeitraum ist ggf. als Ausgleich ein geeigneter Nistkasten aus Holzbeton vorzusehen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die artenschutzrechtliche Überprüfung an bestimmte Jahreszeiten gebunden (Phänologie des Tierverhaltens) ist. Es ist daher ein ausreichend zeitlicher Vorlauf einzuplanen. Auch ggf. erforderliche Schutz- und CEF-Maßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit dem Baubeginn wirksam sein.

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) Mittelhochgroße 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
Birnbäum, 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</i> 'Greenspire'
[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>]

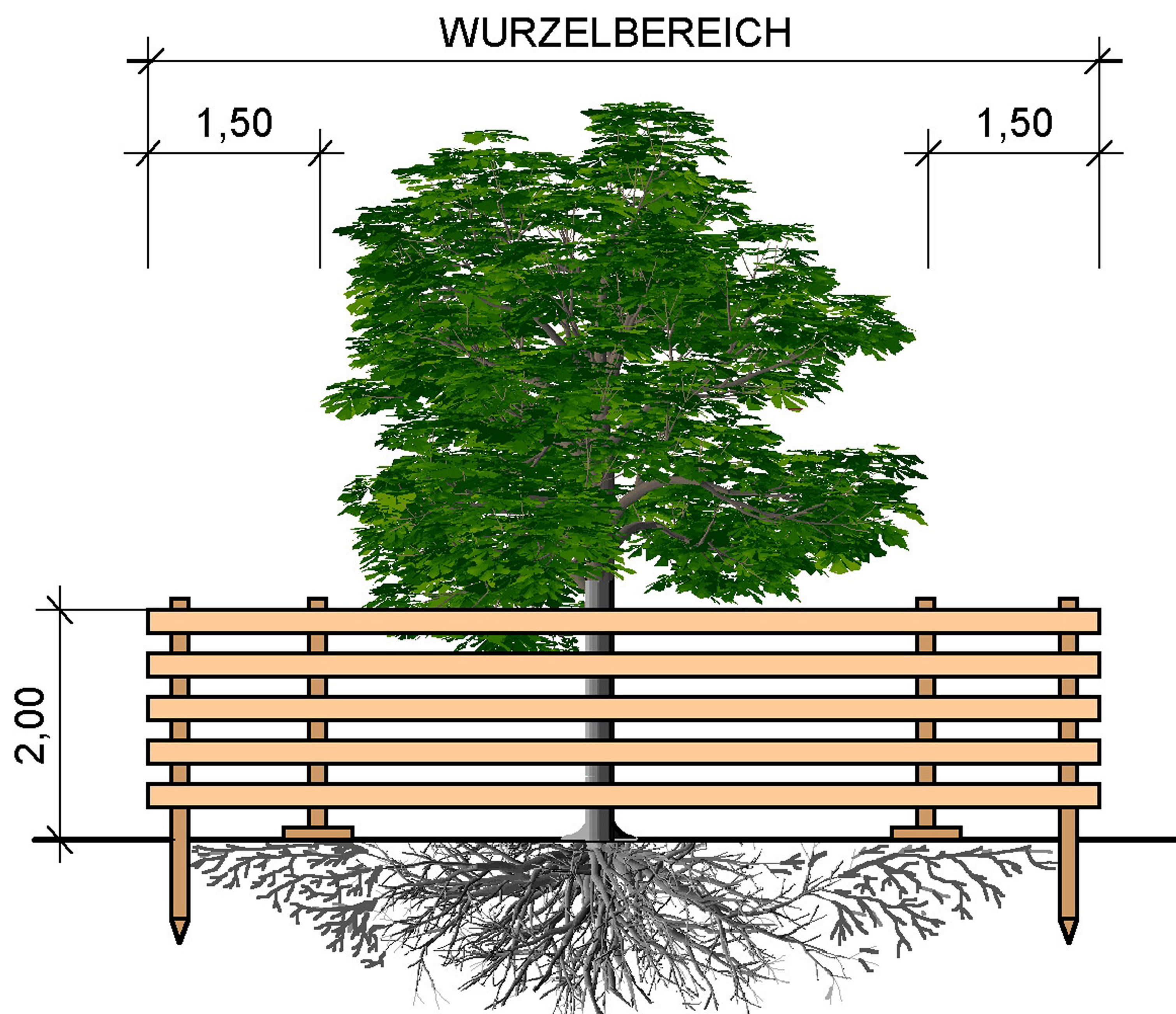
Bühl, den

Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien

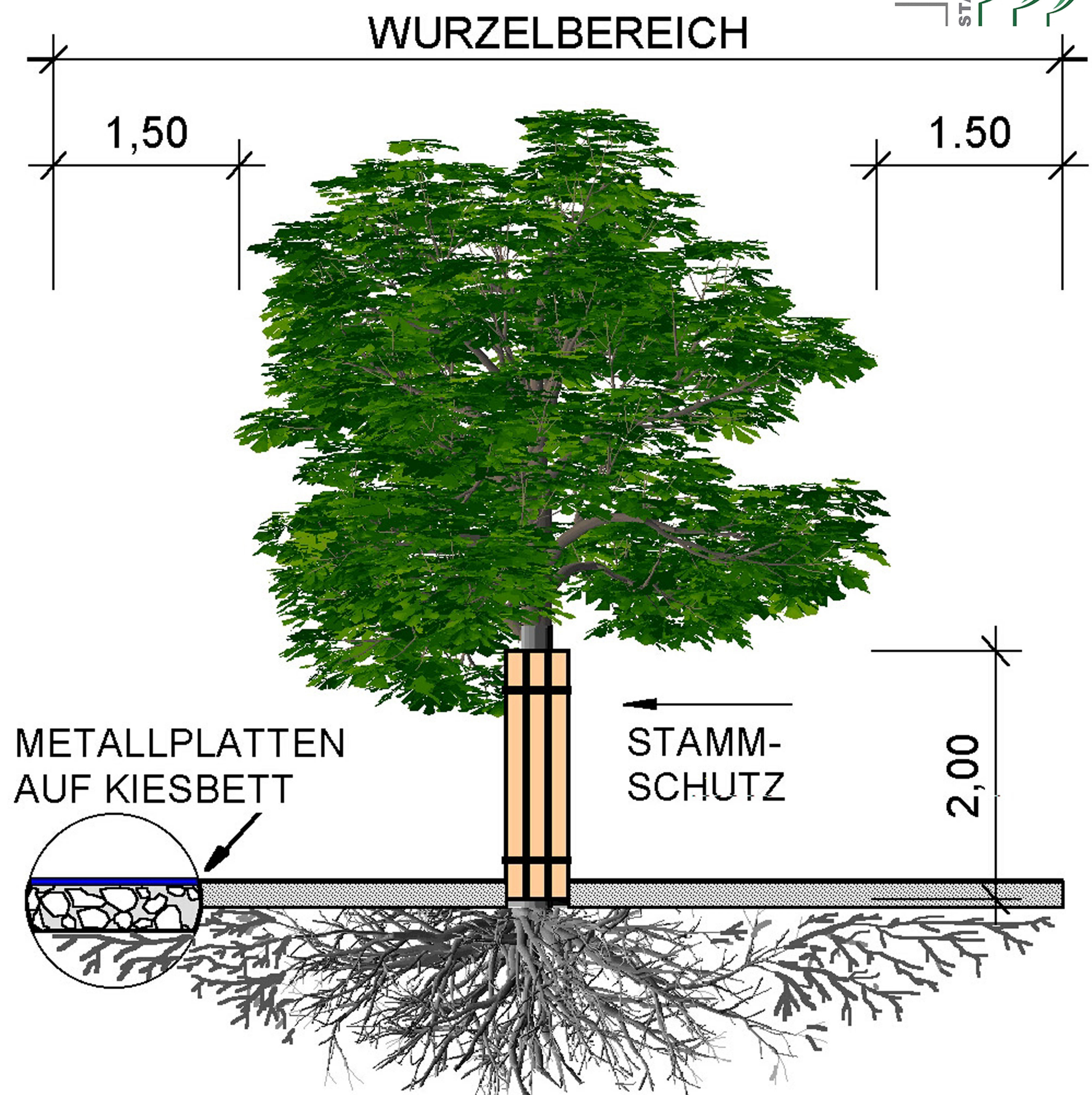
Baumschutz auf Baustellen

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

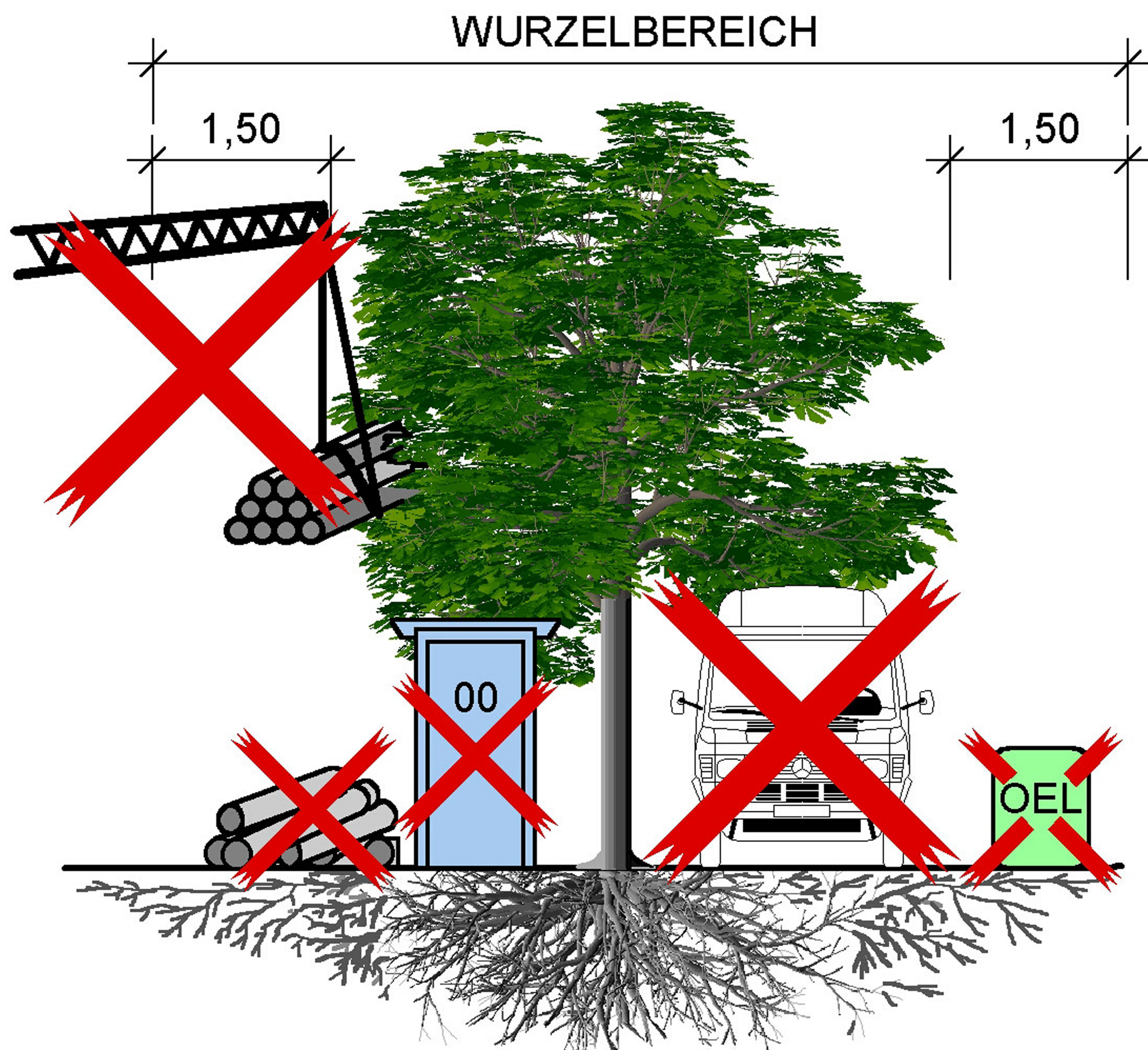
GALK e.V.
Bund der
Gartenamtsleiter



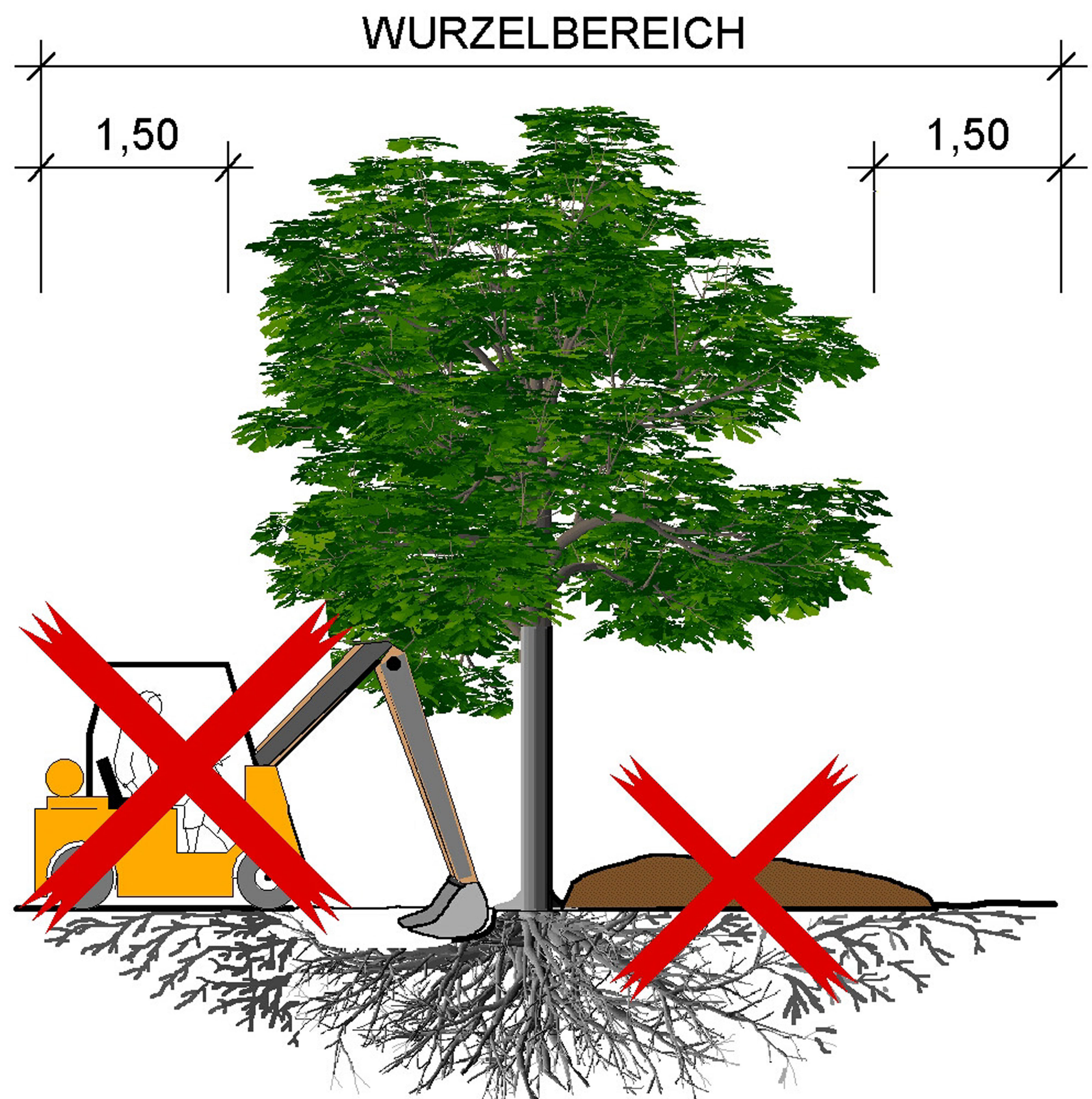
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



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

Stadt Bühl

Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien
Umwelt und Außenanlagen

Friedrichstraße 6 – 77815 Bühl

Telefon (07223) 935-602

Internet www.buehl.de

A Begründung

zum Bebauungsplan "Bühler Seite-Rohrhirschmühle" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsverfahren

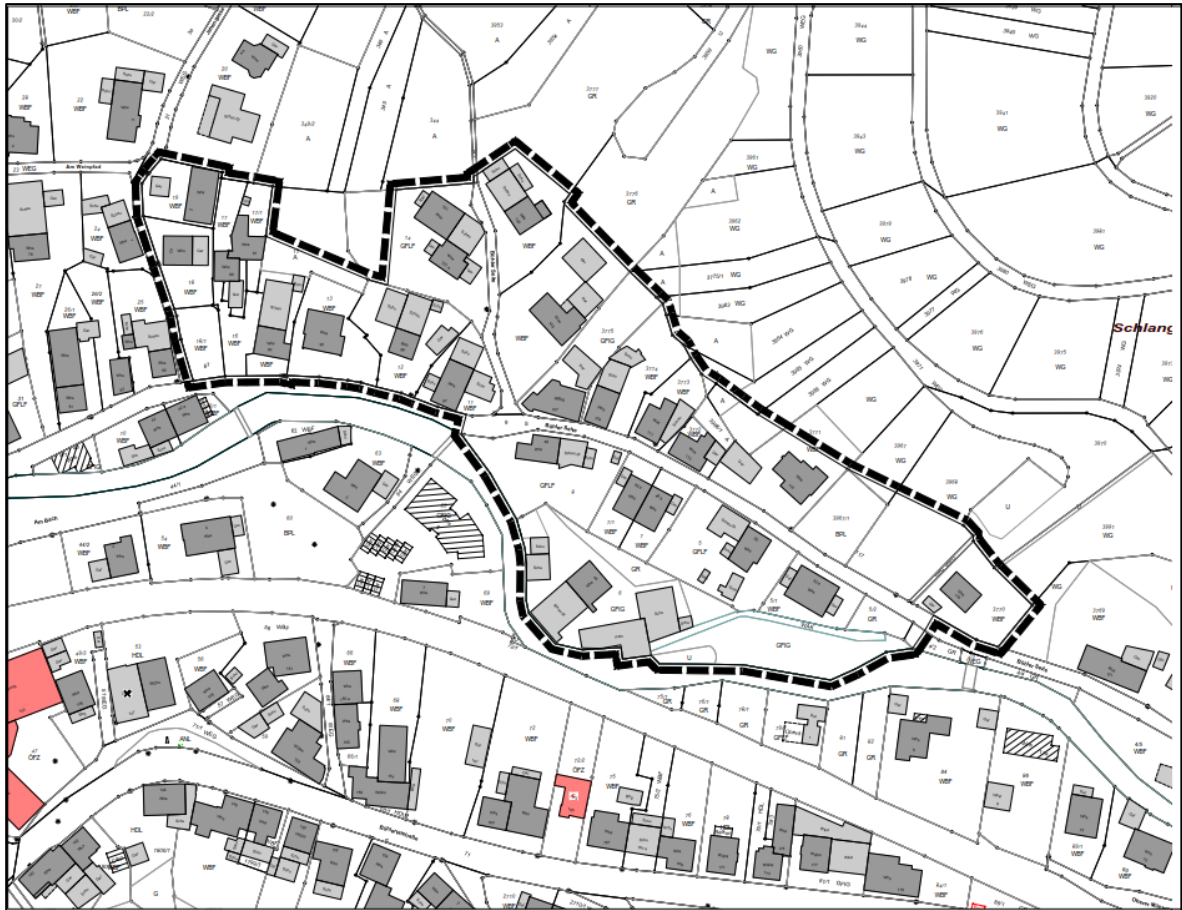
Im Herbst 2019 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen, Garage und Stellplätzen an der Bühler Seite 48, Flst.Nr. 8. gestellt. Der Ortschaftsrat Altschweier hat sich hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, sowie der Ausführung mit einem Flachdach frühzeitig kritisch geäußert und Änderungswünsche vorgebracht. Es fanden dazu Gespräche mit dem Ortsvorsteher, der Verwaltung und der Bauherrschaft statt, um über mögliche Umplanungen zu sprechen. Die weiterbearbeiteten Pläne gehen auf die vorgebrachten Bedenken ein. Neben dem geplanten Vorhaben auf Flst.Nr. 8 gab es auch einen Antrag auf Nachverdichtung auf Flst.Nr. 15, welcher zwischenzeitlich zurückgezogen wurde. Beide Vorhaben befinden sich im Umfeld zur denkmalgeschützten Rohrhirschmühle. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18. September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier beschlossen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Mittlerweile wurde nun noch eine Anfrage für eine Neubebauung auf Flst.Nrn. 3966/1, 3966 und 3772 gestellt.

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

Dabei sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB bestimmte Voraussetzungen einzuhalten, die hier erfüllt werden: Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², weiterhin werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Umweltbelange) oder dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Aus den genannten Gründen sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Auch wenn für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Umweltbericht erstellt werden muss, sind dennoch die Umweltbelange abzuarbeiten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierfür wurden die Umweltbelange von einem Fachbüro ermittelt und in die Begründung eingearbeitet. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Südosten an den Ortskern/Innenbereich von Altschweier, im Norden an den Außenbereich an. Das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ verläuft zum Teil entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Abgrenzung des ca. 2 ha großen Plangebiets ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt:

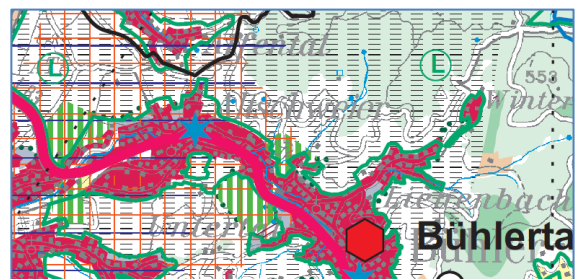


Übersichtsplan

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplan

Der Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“ stellt nördlich des Geltungsbereiches einen **regionalen Grünzug und Schutzbedürftiger Bereich für Erholung /Erholungsgebiet** dar. Dies sind jedoch keine Darstellungen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen, da sich der Bebauungsplanbereich lediglich über bestehende Bereiche und 3 Baulücken erstreckt und somit die Funktion des Grünzuges und der Erholung nicht gefährdet.



Das Weitern liegt das Plangebiet in einem als **überschwemmungsgefährdeter Siedlungsbe-
reich** dargestellten Bereich, was bedeutet, dass in diesen überschwemmungsgefährdeten Ortslagen die Nutzungen in den betroffenen Flächen entlang der Gewässer an die Hochwassergefahr angepasst werden sollen. Insbesondere ist für die Lagerung wassergefährdeter Stoffe (Öllagerung) Vorsorge zu betreiben. Es werden jedoch keine Änderungen der heutigen Situation durch die künftige Planung vorgenommen, sondern der Be-

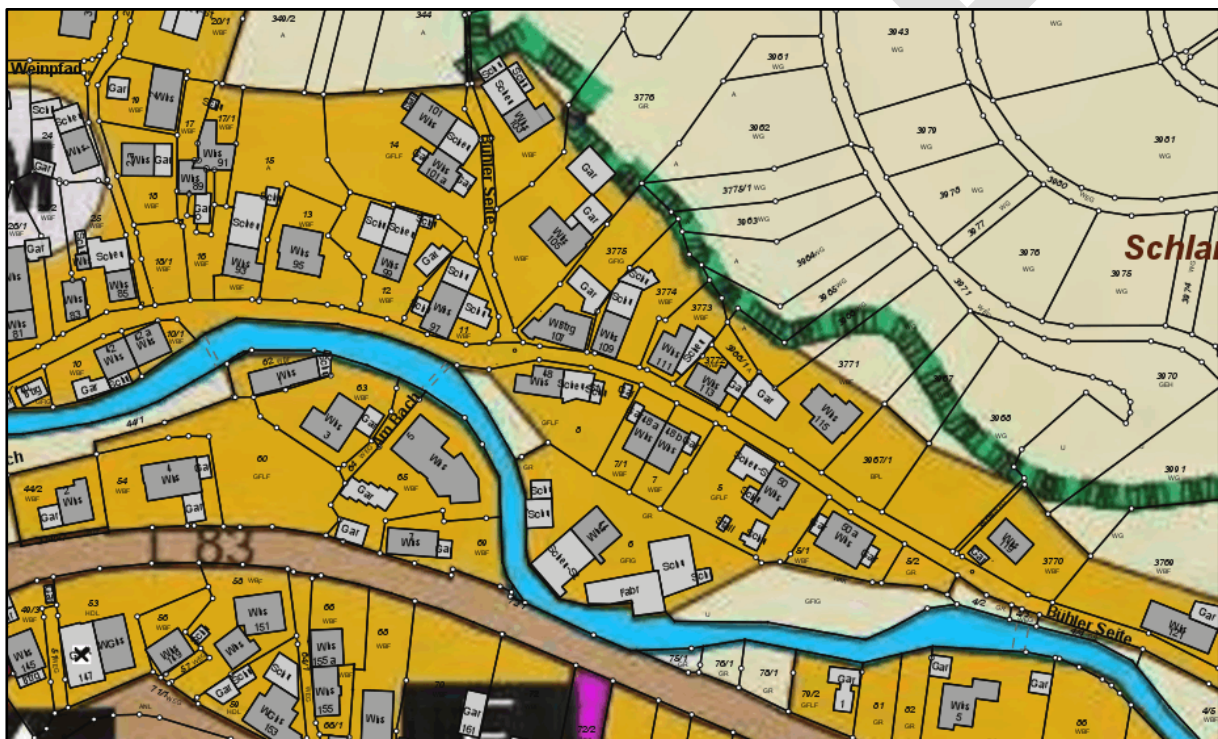


reich um den Mühlenkanal als Grünflächen gesichert. Daher wird davon ausgegangen, dass die festgesetzte Nutzung dem Vorschlag des Regionalverbandes Rechnung trägt. (siehe auch unter Punkt „Hochwasser“)

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** 2030 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist das Plangebiet als **Mischbaufläche** dargestellt. Das Gebiet ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Landschaftsplan** stellt aufgrund der südlich des Plangebietes gelegenen Bühlot entlang des Baches einen Bereich für die Sicherung/Reaktivierung der Luftzirkulation dar. Hier verläuft entlang des Baches eine Frischluftschneise/Luftzirkulation die mit Hinblick auf die Klimaentwicklung zu erhalten ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes wird im Landschaftsplan auch als Ziel die Erhaltung und Entwicklung der funktionalen Verzahnung Landschaft-Siedlungsraum dargestellt, welche durch den künftigen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Belastungen

4.1. Planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, so dass dieses Gebiet mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu überplant wird. Es grenzt auch kein bestehender Bebauungsplan an das Plangebiet an. Lediglich die Abrundungssatzung „Am Weinpfad“ liegt direkt nordwestlich des Plangebietes und beinhaltet die Klarstellung des Innenbereiches. Sie wird jedoch nicht in die Planung mit einbezogen.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen und des Weggrundstücks Flst.Nr. 3969 sind die Flächen innerhalb des Plangebietes in privater Hand.

4.3. Bestehende Belastung der Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren verschiedene Grunddienstbarkeiten und Baulasten, die vereinzelt Festsetzungen im Bebauungsplan nach sich ziehen.

Grunddienstbarkeiten

- **auf Flst.Nr. 3966/1 zugunsten von Flst.Nr. 3771**, mit dem Recht dieses Grundstück bis unmittelbar an die gemeinsame Grenze zu bebauen.
- **auf Flst.Nr. 3771 zugunsten von Flst.Nr. 3772**, mit dem Recht auf diesem Grundstück bis an die gemeinsame Grenze eine Garage zu erstellen und zu unterhalten.
- **auf Flst.Nr. 7/1 zugunsten von Flst.Nr. 7**: Duldung des Anschlusses an die Abwasserleitung und deren Mitbenutzung bis zur Grundstücksgrenze zwischen Flst.Nr. 7/1 und Flst.Nr.8 für den jeweiligen Eigentümer des Flst.Nr. 7.
- **auf Flst.Nr. 5 zugunsten von Flst.Nr. 5/1**: Recht auf Mitbenutzung der auf Grundstück Flst.Nr. 5 liegenden Abwasser-, Schmutz- und Regenwasserableitungen für den jeweiligen Eigentümer des Flst.Nr. 5/1.
- **auf Flst.Nr. 8 zugunsten von Flst.Nr. 7 und 7/1** zur Duldung der Abwasserleitung mit Kontrollschacht bis zur Bühler Straße für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 7 und 7/1
- **auf Flst.Nr. 3776 zugunsten von Flst.Nr. 3775**: Geh- und Fahrrecht entlang der südwestlichen Grenze für den jeweiligen Eigentümer des Flst.Nr. 3775.
- **auf Flst.Nr. 8 zugunsten von Flst.Nr. 6** für ein Geh- und Fahrrecht auf dem an der Westseite des Grundstücks verlaufenden ausgebauten Weges für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 6

Das Geh- und Fahrrecht auf Flst.Nr. 8 zugunsten von Flst.Nr. 6 wird im Bebauungsplan als Geh-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da hierdurch das Flst.Nr. 6 die erforderlichen Anschlüsse an die öffentliche Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erhält. Die übrigen Dienstbarkeiten werden nicht im Bebauungsplan gesichert, da auch ein direkter Anschluss über die Straße Bühler Seite technisch möglich ist bzw. die Bebauung bereits über die Dienstbarkeiten gesichert ist.

Baulasten:

Baulast Nr. 19 und Nr. 20

- Die jeweiligen Eigentümer der Flst.Nrn. 11 und 14 (Bühler Seite 97 und 101) verpflichten sich jederzeit uneingeschränkt und ungehindert einen begehbaren und befahrbaren Zugang und Zufahrt in einer Breite von mind. 3,0 m vom Weg Flst.Nr. 342 (=Bühler Seite) zu Flst.Nr. 12 (Bühler Seite 99), zu dulden.
- ⇒ Der Zugang ist über diese Baulast gesichert. Da das Grundstück im Süden auch an die öffentliche Straße angrenzt, erfolgt keine Sicherung mittels Fahrrecht im Bebauungsplan. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist hierdurch möglich.

Baulast Nr.71:

- Der Eigentümer von Flst.Nr. 12 (Bühler Seite 99), übernimmt für Flst.Nr. 13 (Bühler Seite 95) die Baulast, in einem Abstand von mind. 6,00m vom geplanten Neubau (Haus mit Garage) auf Flst.Nr.13. Ein zusätzlich erforderlicher Abstand wegen ggf. 2 VG bleibt davon unberührt.
- ⇒ Der Bebauungsplan sieht hier zwar ein durchgängiges Fenster vor, da es sich jedoch über eine Bestandsbebauung handelt sowie künftig nicht mehr als 2 Vollgeschosse zulässig sind, wird keine Regelung im Sinne der Baulast in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Baulast Nr.2

- Der Eigentümer von Flst.Nr. 3775 (Bühler Seite 107) übernimmt für Eigentümer Flst.Nr. 3776 einen Abstand von mind. 6,0 m wegen Umbau eines Ökonomiegebäudes – ggf. weiterer bauordnungsrechtlicher Abstand erforderlich, wenn 2 Vollgeschosse oder wegen Fensterabständen.
- ⇒ Aufgrund der Baulast kann das hier durchgängige Baufenster in der Tiefe von 6,0 m nicht bebaut werden, es sei denn, das Ökonomiegebäude entfällt und die Baulast wird aufgelöst. Da dies Option prinzipiell besteht, wird das Baufenster hier so festgesetzt.

Baulast Nr.15

- Auf Flst.Nr. 16, (unbebaut), zugunsten der Grundstücke Flst.Nrn. 17 und 18 (Bühler Seite 89 und Jehengasse 2a) in einem Abstand von 3,6 m zu den Fenstern im Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude niemals ein Bauwerk zu errichten.
- ⇒ Es wird nur eine Teilfläche des Grundstücks zusammen mit Flst.Nr. 18 als Baufenster festgesetzt. Das künftige Wohngebäude auf Flst.Nr. 18/1 kann so errichtet werden, dass die Baulast nicht beeinträchtigt wird.

Baulast Nr.5

- Der Eigentümer von Flst.Nr. 3776 (Bühler Seite 105), ermöglicht dem Eigentümer von Flst.Nr. 3775 jederzeit einen uneingeschränkten und ungehinderten begeh- und befahrbaren Zugang/Zufahrt zu seinem Grundstück.
- ⇒ Eine zusätzliche Sicherung des Rechtes im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da das Grundstück Flst.Nr. 3775 im Süden an die öffentliche Straße angrenzt und somit ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz gegeben ist und bei einer Neubebauung vorgesehen werden könnte.

Baulast Nr.68

- Der Eigentümer von Flst.Nr.3966 (liegt außerhalb Bebauungsplanabgrenzung) übernimmt für Eigentümer Flst.Nr. 3771 (Bühler Seite 115) einen mind. 6,0 m Abstand vom geplanten Neubau. Evtl. zusätzlicher bauordnungsrechtlicher Abstand wegen 2 Vollgeschosse oder notwendige Fensterabstände bleiben unberührt.
- ⇒ Die Baulast hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Baulast Nr.69:

- Auf Flst.Nr. 3771 (Bühler Seite 115) ist durch den Dachvorsprung kein ausreichender Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 3967 vorhanden. Daher wird dieser Zustand mittels Baulast bis zu einer Bebauung von Flst.Nr. 3967 geduldet.
- ⇒ Bei einer Bebauung gemäß Bebauungsplan bzw. Umsetzung eines Bauvorhabens muss dies geklärt werden. Eine Reaktion auf Ebene Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet ist von dörflicher Mischbaustruktur geprägt. Im Wesentlichen ist der Bereich mit 1-2 geschossigen Wohngebäuden sowie mit Landwirtschaft, Handwerks- und Gewerbetriebe geprägt, die aber auf der Hangseite 3-geschossig in Erscheinung treten. Die Mühle selber ist 3-Geschossig. Überwiegend vorhanden ist als Dachform das Satteldach. Es kommt stellenweise, gerade auch im Bereich der Rohrhirschmühle oder im älteren Bereich, das Walm- bzw. das Krüppelwalmdach vor. Oftmals gibt es zusätzlich zum Hauptgebäude größere Wirtschafts- bzw. Ökonomiegebäude. Einige der Gebäude sind denkmalgeschützt. Zusätzlich ist fast der gesamte Planbereich als Prüffall für das archäologische Denkmal gekennzeichnet (siehe unter Denkmalschutz). Zwei östlich im Plangebiet gelegene Grundstücke sind momentan noch unbebaut. Eine weitere zusätzliche Baumöglichkeit liegt auf Flst.Nr. 18/1. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Höhenlage orientieren sich im am Bestand und sind daher auch eher heterogen. Künftig wird durch die Festsetzung von 3 bzw. 6 Wohneinheiten eine Verdichtung zugelassen.

Im Ortschaftsrat wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept für die Anordnung der künftigen Bau-
fenster erarbeitet. Das Konzept sieht vor, dass die künftigen Bau- fenster in der Bühler Seite 5,0 m bzw.
1,5 m Abstand zur Straße haben, mit dem Wunsch, künftig den Straßenraum, wo möglich, aufzuwei-
ten. Das führt dazu, dass Bestandsgebäude, welche sehr nah an der Straße stehen bzw. direkt an-
grenzen, teilweise nicht innerhalb der geplanten Bau- fenster liegen können. Der geplante Abstand
greift aber erst bei einer Neubebauung der Grundstücke. Für die heutigen Gebäude besteht Bestand-
schutz, jedoch soll ggf. bei einem Abriss die Möglichkeit der besseren Übersichtlichkeit in der Straße
genutzt werden.

Die naturferne Bühlot (Sandbach) bildet die südliche Grenze des Plangebietes, der Mühlkanal liegt
hingegen im Gebiet. Die freie Landschaft grenzt im Norden (Rebflächen; LSG Bühler- tal) an das Gebiet
an.

5.2. Erschließung / Verkehrliche Anbindung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden über die bestehende Straße "Bühler Seite" (Flst.Nrn. 9
und 342) und der „Jehengasse“ (Flst.Nr. 21) verkehrstechnisch erschlossen, mit Ausnahme der
Rohrhirschmühle. Welche nur über private Grundstück erreichbar ist. Die Jehengasse liegt außerhalb
des Plangebietes.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Auf Wunsch des Ort-
schaftsrates soll die Überplanung genutzt und künftig die Straße „Bühler Seite“ innerhalb des Plange-
bietes auf eine durchgängige Breite von 5,0 m festgesetzt werden. Allerdings ist dies nicht durchgän-
gig möglich, da hierdurch z.B. Abstände vor Garagen wie bei Haus Nrn. 48a und 48b auf ca. 4,5 m
reduziert würden und damit ein Parken der Autos vor der Garage nicht mehr möglich ist. Baurechtlich
genehmigte und erforderliche Stellplätze würden hierdurch entfallen. Ebenso würde die Scheune bei
Haus Nr. 50 direkt an die Straße angrenzen. Der wichtige Kreuzungsbereich kann aber in Verbindung
mit der Realisierung des Neubauvorhabens auf Flst.Nr. 8 angepasst werden, so dass die Kurvenra-
dien optimiert werden.

Im weiteren Verlauf der „Bühler Seite“ kann im Bereich der noch unbebauten Grundstücke die Straße
auf 5,0 m erweitert werden, da bei einer Bebauung der Grundstücke sowieso in die dortige Mauer für
eine Erschließung der Grundstücke eingegriffen werden muss. Die artenschutzrechtliche Überprüfung
ergab zudem keine Hinweise, dass ein Eingriff in die Mauer aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht
möglich ist.

5.3. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Entwässerung

Der Geltungsbereich ist an ein Mischwassersystem angeschlossen, welches hydraulisch derzeit
ausreichend dimensioniert ist. Von Seiten der Tiefbauabteilung wurde jedoch angeregt, dass zur lang-
fristigen Entlastung der Kanalisation Vorgaben zum Rückhalt von Regenwasser aufgenommen wer-
den.

Daher ist im Falle von Neubauvorhaben das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser
durch bauliche oder technische Maßnahmen wie flache Rückhaltemulden oder unterirdische Wasser-
speicher (Zisternen) mit einem Volumen von mind. 50 l / m² je projizierte Dachfläche, auf dem Grund-
stück zurück zu halten. Zusätzlich wird ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation errichtet. Min-
destens 1/3 des Speichervolumens ist für die Retention vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass man
die Bestimmungen des Landeswassergesetzes weiterhin berücksichtigt.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung wird die bestehende und bereits als Grunddienstbarkeit ge-
sicherte Zufahrt bzw. das Leitungsrecht zur Rohrhirschmühle als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf-
genommen, um künftig im Bebauungsplan den Zugang bzw. die Ver- und Entsorgung zu diesem
Grundstück zu sichern.

Sandfang-Becken

Nördlich des Plangebietes, liegen 2 Sandfänge, Sandfang Nr. 5 Schulzenberg und Sandfang Nr. 4 Schlangenbach, welche mittels Leitungen durch das Plangebiet in die Bühlot bzw. Kanal entwässern. Davon liegt eine Leitung auf privatem Gelände und wurde bisher nicht über ein Leitungsrecht gesichert. Diese Leitung wird nun mittels eines festgesetzten Leitungsrechtes (L1) zugunsten der Stadt Bühl soweit möglich gesichert.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung liegt im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Straße „**Bühler Seite**“. Allerdings verlaufen die Wasserversorgungsleitungen an drei Stellen auf privatem Gelände. Zum Teil sind diese bereits im Grundbuch als Grunddienstbarkeit gesichert, zum Teil wurde keine Sicherung gefunden.

So verläuft eine private Wasserleitung der Rohrhirschmühle unterhalb der Doppelhäuser Nr. 48a und b zur Bühler Seite. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken wurde mitgeteilt, dass die Leitung tatsächlich so liegt und beim Neubau der Doppelhäuser nur tiefer unter den Kellerboden gelegt wurde. Eine Sicherung der Leitung im Bebauungsplan wird hier nicht vorgenommen, da technisch auch ein Anschluss über das vorhanden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich von Haus Nr. 48 möglich ist. Für die Leitung zu Haus Nr. 89 und 91 wird hingegen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, um den öffentlichen Anschluss der Gebäude zu sichern.

Strom

Das Plangebiet ist mit Strom versorgt, eine Gasleitung liegt nicht vor.

6. Umweltbelange und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13 a 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:

6.1. Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Die nicht bebauten Grundstücke und Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt, teilweise mit Obstbaumbestand aus Halb- und Hochstämmen. Hervorzuheben sind zwei große Walnussbäume auf Flst.Nrn. 3777 und 14. Auf Flst.Nr. 8 befindet sich ein sehr kleiner Gartenteich ohne ökologische Bedeutung.

Der potenzielle Bauplatz auf Flst.Nr. 18/1 ist ein intensiver Hausgarten mit kleinen Obstbäumen. Die beiden potenziellen Bauplätze auf Flst.Nr. 3967/1 und 3968 sind im Wesentlichen Rebflächen mit einer Wiese bzw. einen Gehölzstreifen im unteren Bereich. Zur Straße hin werden beide Grundstücke durch niedrige, bis ca. 1,7 m hohe Trockenmauern abgefangen. Die asphaltierte Straße reicht bis unmittelbar an den Mauerfuß. Auch am Fuß von Flst.Nr. 3770 befindet sich eine Trockensteinmauer, die stark mit Efeu berankt ist.

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 § 33 a NatSchG geschützt sind¹. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans und Biotopverbundflächen sowie Habitatpotenzialflächen mit besonderer Schutzverantwortung gemäß Zielartenkonzept (ZAK BW) sind nicht betroffen.

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord, im Naturraum Ortenau-Bühler Vorberge (Naturraum 4. Ordnung). Zwei kleine Flächen des angrenzenden LSG Bühlertal ragen in das Plangebiet. Diese Flächen setzt der Bebauungsplan als Grünflächen fest.



Auszug artenschutzrechtliche Vorprüfung: Abb. 2: Luftbild mit Baumbestand, geplanten Baufenstern, Abbruch und potenziellen Bauplätzen

6.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen

Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut, vereinzelt befinden sich noch Wirtschaftsgebäude. Die nicht bebauten Grundstücke und Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt, teilweise mit Obstbaumbestand aus Halb- und Hochstämmen. Hervorzuheben sind zwei große Walnussbäume auf Flst.Nr. 3777 und 14. Auf Flst.Nr. 8 befindet sich ein sehr kleiner Gartenteich.

Der potenzielle Bauplatz auf Flst.Nr. 18/1 ist ein intensiver Hausgarten mit kleinen Obstbäumen. Die beiden potenziellen Bauplätze auf Flst.-Nr. 3967/1 und 3968 sind im Wesentlichen Rebflächen mit einer Wiese bzw. einen Gehölzstreifen im unteren Bereich.

Die potenziellen 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.

Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürlicherweise verbreitet auftretende Böden sind Braunerde-Rigosol, Parabraunerde-Rigosol und Rigosol aus Grundgebirgsfließerde, 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	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 1.83	Wald: 1.83

Die bisher nicht beanspruchten Böden sind als Standort mit mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz zu bewerten (Gesamtbewertung 1,83).

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

Der Bebauungsplan lässt nur relativ kleinflächig einen zusätzlichen Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen auf nicht besonders hochwertigen Böden zu.

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 eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu. Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind gering.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Paläozoikum, Kristallin (GWG)“. Gemäß Informationsportal Landschaftsplanung der LUBW ist die Ergiebigkeit/Transmissivität der Grundwasserleiter gering bis sehr gering (Festgestein), das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Durchlässigkeit des oberen grundwasserführenden Lockergesteins-Grundwasserleiter ist gering (Klasse 5). Das Plangebiet hat eine geringe bis mäßige Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

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

Klima / Luft

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in den bebauten Gebieten von Altschweier 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.

Im Landschaftsplan (Klimopass) wird dem Talraum der Bühlot eine hohe Bedeutung als Kaltluftleitbahn bescheinigt, mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom. Den unbebauten Hangflächen kommt eine geringe-mittlere Bedeutung für die nächtliche Kaltluftproduktion zu.

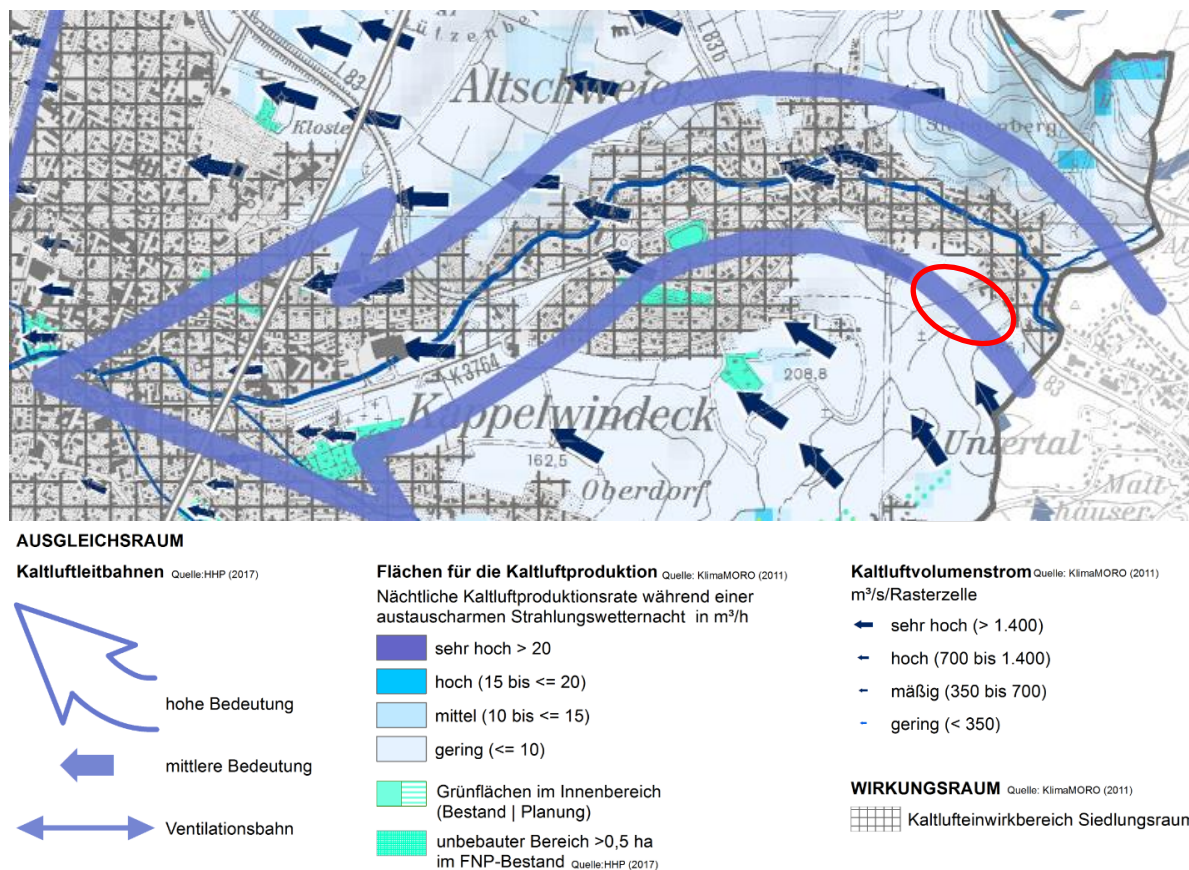


Abb. 1 **Schutzgut Klima - Gegebenheiten und Leistungs- und Funktionsfähigkeit**
Quelle: Landschaftsplan VVG Bühl-Ottersweier, Klimopass Karte 1, HHP 2018

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

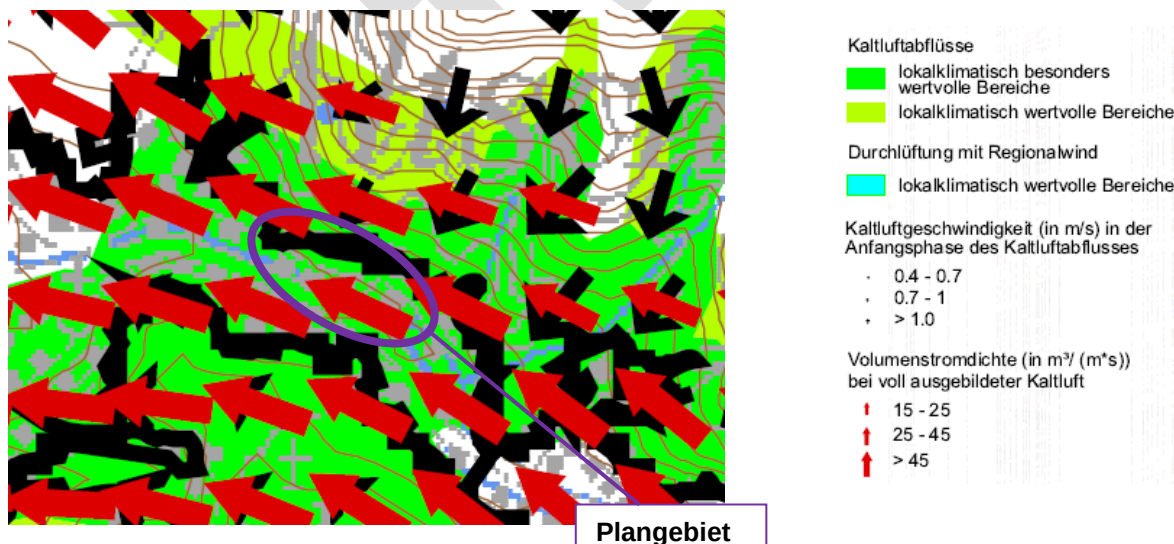
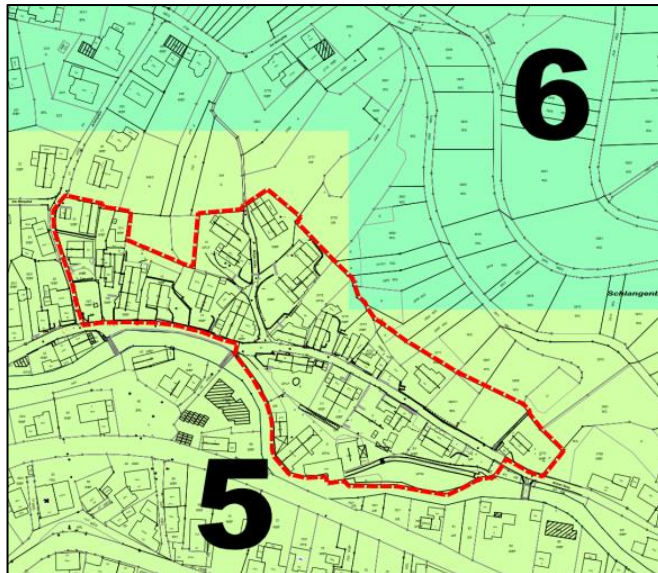


Abb. 2 **Klimaanalyse Region Mittlerer Oberrhein, Karte 3: Bewertung**

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

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 5² vor, der eine mittlere Wertstufe anzeigt. Diese Landschaftsbildbewertung nach dem Verfahren Dr. Roser kann als grobe Orientierung herangezogen werden, die 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. 3
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.

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 nicht 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.

Möglich ist eine Spritzmittelabdrift aus den angrenzenden Rebflächen.

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.

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

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,

6.3. Auswirkungen auf geschützte Bereiche

Landschaftsschutzgebiet

Zwei kleine Flächen (248 m²) des angrenzenden, insgesamt 5.884 ha großen Landschaftsschutzgebiets (LSG) Bühlertal ragen in das Plangebiet. Diese Flächen setzt der Bebauungsplan als Grünflächen fest.

Aufgrund der Lage der Überschneidungsbereiche am äußeren Randbereich der LSG-Innengrenze, der Festsetzung als Grünfläche und der geringen Gesamtfläche von lediglich 248 m², ist keine Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgebietes nach LSG-Verordnung zu erwarten. Die Ausweisung als Grünfläche läuft dem Schutzzweck nicht zuwider und der Charakter des Gebietes wird nicht verändert.

Naturpark

Zweck des Naturparks „Schwarzwald Mitte/ Nord“ ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern. Es ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan dem Schutzzweck zuwiderläuft oder den Charakter des Naturparks verändert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bedarf gemäß § 4 Abs. 2 Nr.1 der Verordnung des Naturparks einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe Anlage) verwiesen. Demnach sind durch den Bebauungsplan „Bühler Seite - Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen nur geringe Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und im Fall von Gebäudeabbrüchen bzw. Umbauten oder Sanierungen die

im Gutachten genannten Maßnahmenhinweise zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden.

Es bestehen nur geringe Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung. Hierzu zählen zum vorsorglichen Schutz von Reptilien, dass bei Baumaßnahmen auf den Flurstücken Flst.Nrn. 3967/1, 3968 und 3770 durch einen Schutzzaun Sorge zu tragen ist, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern. Ebenso werden Maßnahmen zum Vogel- und Fledermausschutz vorgegeben. Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung und der Verzicht auf großflächige Glasfronten sowie auf große, glatte Fassadenelemente und Fensterflächen. Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Bei einem vorwiegend bebauten Gebiet ist erst bei einer konkreten Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch erkennbar, ob die Belange des Artenschutzes § 44 BNatSchG betroffen sind. Bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden ist daher nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Hierfür wurde in den Hinweisen ein Passus zur Berücksichtigung Artenschutz auf der Baugenehmigungsebene. Der Artenschutz ist dabei eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt.

6.4. Störfallbetriebe

Innerhalb der Stadt Bühl sind bisher keine Störfallbetriebe gemeldet und daher ist auch das Plangebiet nicht davon betroffen. Es müssen keine Störfallbetriebe bei der Planung berücksichtigt werden.

6.5. Fazit Umweltbelange

Das Plangebiet weist insgesamt 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. Allerdings liegt das Plangebiet in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung, so dass dies in der planerischen Abwägung der Umweltbelang nach § 1 Abs. 7 BauGB in angemessener Weise berücksichtigt werden muss.

Hierauf wird durch eine Verminderung der in Mischgebieten allgemein üblichen Grundflächenzahl von 0,6 auf stellenweise 0,5 und einer Reduzierung insgesamt auf max. 0,75 eingegangen. Außerdem wird der Bereich an der Bühlot auf dem Grundstück der heutigen Rohrhirschmühle und südlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Nr. 1 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. Damit kann die Frischluftschneise entlang des Baches innerhalb des Plangebietes langfristig gesichert und erhalten werden. Außerdem rückt das Baufenster entlang des Baches auf den notwendigen 5,0 m Gewässerrandstreifen ab.

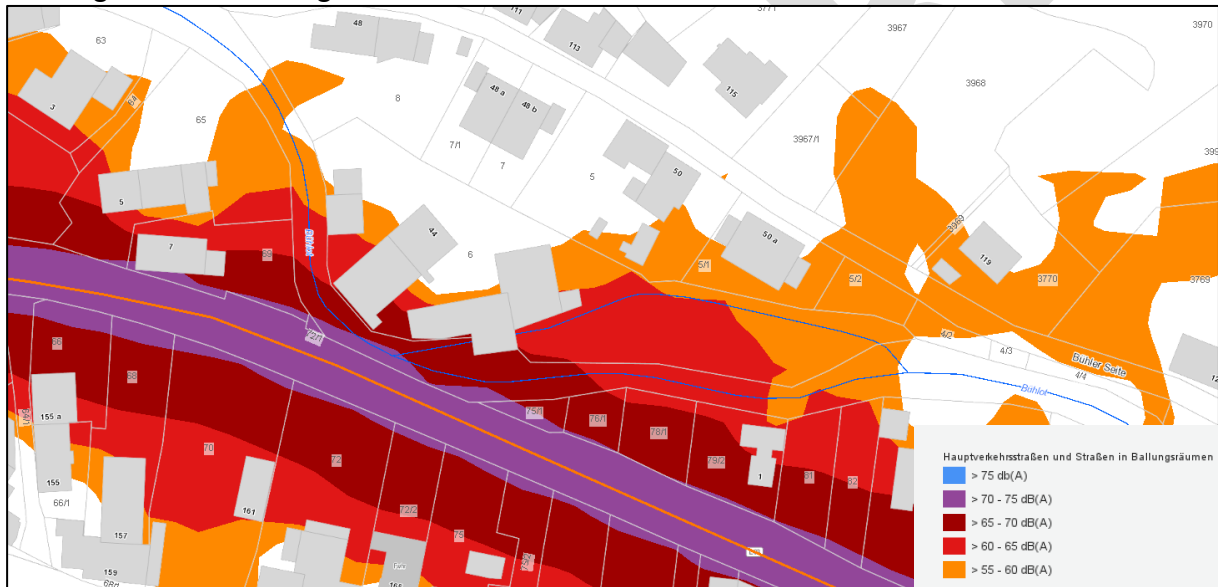
Auch der Kanal der Rohrhirschmühle hat einen Gewässerrandstreifen der nicht überbaut werden darf, aufgrund der Nutzung der Mühle und des genehmigten Mühlenbetriebes. Hierdurch musste das ursprünglich geplante Baufenster reduziert werden und umfasst daher nicht mehr den Bestand. Wenn jedoch zu einem späteren Zeitpunkt der Mühlenkanal, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr benötigt wird und damit auch die Erforderlichkeit des Gewässerrandstreifens entfällt, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig das Baufenster weiterhin zu reduzieren. Eine Befreiung des Baufensters auf Flst. Nr. 5/1 zur Anpassung an das bestehende Gebäude würde die städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigen.

7. Schallschutz

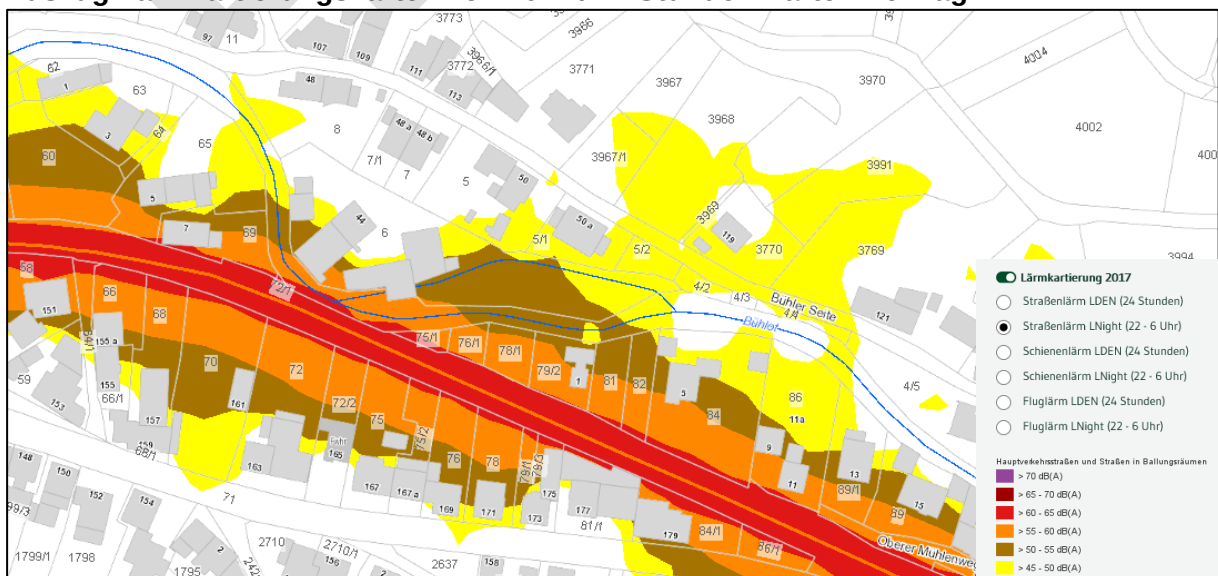
Auch wenn das Immissionsschutzrecht keine unmittelbar verbindlichen Vorgaben für die Bauleitplanung vorgibt, muss dem Immissionsschutzrecht bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden. Denn die Gemeinde darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der nicht vollzugsfähig ist. Die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte müssen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Baugenehmigungsebene eingehalten werden können, ansonsten wäre der Bebauungsplan nichtig.

Hinsichtlich der Immissionssituation stellt sich das Gebiet wie folgt dar: Südlich des Plangebietes verläuft die L 83 als Verbindungsstraße zwischen Bühl und Bühlertal, welche für die vorhandene und geplante Bebauung eine Belastung durch Schallemissionen darstellt. Gemäß dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG muss überprüft werden, ob im Sinne des Vorsorgegrundsatzes Konflikte durch ausreichende Abstände oder ein Ausweichen auf andere Flächen vermieden werden können. Dies kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bestandssituation in einem überwiegend bebauten Gebiet nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Ingenieurbüro für Umweltakustik beauftragt, die Auswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet zu untersuchen und entsprechende Lösungsvorschläge zu ermitteln. Das Gutachten ist der Begründung angehängt.

Auszug Lärmkartierungskarten von 2017 / 24 Stunden Karte – bei Nacht



Auszug Lärmkartierungskarten von 2017 / 24 Stunden Karte –Bei Tag



Das Schallgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags mit bis zu 9 dB und nachts mit bis zu 12 dB überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB und nachts 54 dB können im Bereich der Rohrhirschmühle nicht eingehalten werden. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, werden Maßnahmen gegenüber den Immissionen des Straßenverkehrs notwendig.

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr an den Immissionsorten der Rohrhirschmühle an der Fabrik und an der Scheune liegen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Die Mühlenbebauung heute genießt hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen jedoch Bestandschutz. Für zukünftig geplante Bebauungen und Umbauten in diesem Bereich werden hingegen Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z. B. einer Lärmschutzwand aus technischen und wirtschaftlichen Erwägungen ausscheidet, müssen künftig passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden.

Zu den Maßnahmen gehören **Anforderung an die Außenbauteile**, welche sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergeben. In den textlichen Festsetzungen wurden außerdem die Fassadenbereiche dargestellt, für die bei **Außenwohnbereichen** (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur verglaste Vorbauten zulässig sind und **schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** für die zum Schlafen genutzten Räume vorzusehen sind.

Die detaillierten Ergebnisse können der beigefügten schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

8. Altlasten

Es liegen keine Angaben oder Hinweise hinsichtlich einer möglichen Belastung von Grundstücken innerhalb des Plangebietes vor.

9. Hochwasserschutz/ Starkregenereignisse

Die Flächen mit HQ₁₀₀, die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftreten, haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte **Überschwemmungsgebiete**, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete).

Nach den derzeit vorliegenden Hochwassergefahrenkarten vom 03. November 2017 liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur im Bereich der Fläche zwischen Kanal und Bühlot, im Bereich der Rohrhirschmühle, in einem HQ₁₀₀ Bereich. Der übrige Geltungsbereich liegt nicht in einer Überflutungsfläche des HQ₁₀₀ (Überschwemmungsgebiet mit „signifikantem Hochwasserrisiko“ gemäß § 76 WHG). Eine Überflutung der Flächen bei der Flächenausbreitung eines 100jährigen Hochwassers ist demnach nur in diesem un bebauten und als private Grünfläche festgesetzten Zwischenbereich zu erwarten.

Für die Planung in **Risikogebieten** außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}-Fläche) ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminimierung, insbesondere zur Nutzungsanpassung verpflichtet. Daher haben Gemeinden die Pflicht, künftige Bauherren im Risikogebiet auf die latent bestehende Hochwassergefahr hinzuweisen. Das Bauen in Gebieten, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist aber prinzipiell möglich. Die HQ_{extrem} Fläche ist gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) daher nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen. Es sollten zudem Regeln beachtet werden, um

Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden sowie den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung zu sichern. Gebäude sollten daher „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden.

Das Plangebiet wird im Bereich der Rohrhirschmühle und des Kanals gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bzw. dem Hochwasserrisikomanagement des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg beim Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet. Hierfür wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen hingewiesen. Im Fall eines HQ_{extrem} liegt der Wasserspiegel gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage von Oktober 2021 bei 167,9 m ü. NHN.

Die nachrichtliche Übernahme von Risikogebieten nach §9 Abs. 6a BauGB hat den Zweck Grundstückseigentümer und Gebäudeplaner auf entsprechende Gefahren hinzuweisen und zu sensibilisieren

Hinsichtlich des Planens sind in diesen Gebieten zukünftig bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der **Schutz von Leben und Gesundheit** und die **Vermeidung erheblicher Sachschäden** in der Abwägung zu berücksichtigen

Darüber hinaus ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten die **Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten**, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine **hochwassersichere Nachrüstung** bestehender Heizölverbraucheranlagen muss bis zum **5. Januar 2023** erfolgen.

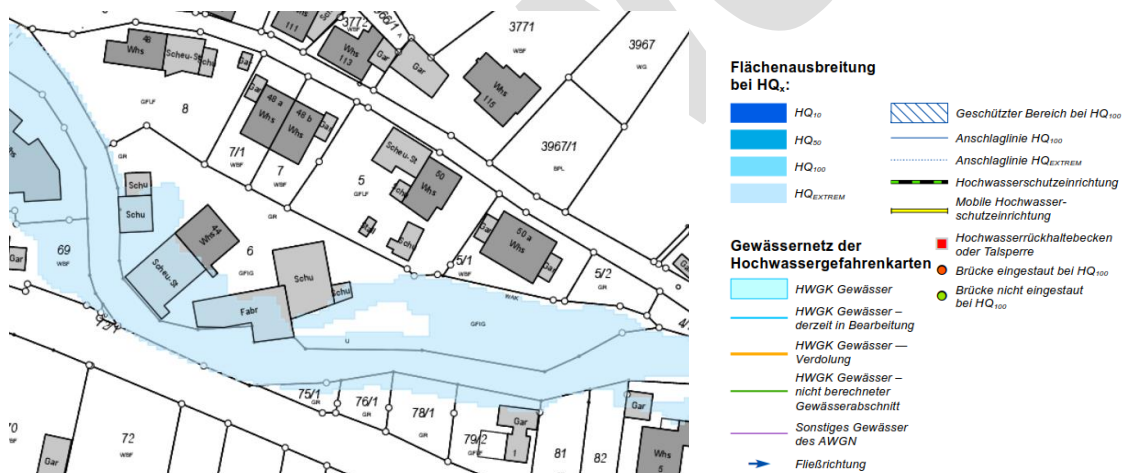


Abb.: HQ extrem gemäß der Umweltdaten LUBW

Aufgrund örtlicher **Starkregenereignisse** kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Derzeit beabsichtigt das Landratsamt Rastatt zusammen mit den betreffenden Kommunen für den Landkreis Rastatt eine Starkregenkarte aufzustellen. In diesem Zuge wird eine Gefährdungs- und Risikoanalyse durchgeführt und darauf abgestimmt ein Handlungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse aus dieser Untersuchung können dann als Grundlage für künftige Bebauungspläne herangezogen werden. Bisher liegen jedoch noch keine verwertbaren Ergebnisse für den Bebauungsplan vor.

Es ist aber dennoch sinnvoll, dass die jeweiligen Eigentümer für ihr Grundstück entsprechend Vorsorge treffen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde daher aufgenommen, dass zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen hat. Es wird daher empfohlen Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

10. Denkmalschutz

Laut des Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich folgende Denkmäler gemäß § 2 DSchG innerhalb des Baugebietes:

Bau und Kunstdenkmäler

- **Rohrhirschmühle Wohnhaus mit Ökonomietrakt und Mühlengebäude** - Bühler Seite 44: Rohrhirsch-Mühle, zum Komplex der ehem. Mahlmühle gehören ein Wohnhaus mit Ökonomietrakt, zwei Mühlengebäude und ein Schopf, das Wohnhaus ist ein eineinhalbgeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Ökonomie und massivem Balkenkeller sowie einem Krüppelwalm-dach, wohl in 1830er Jahren auf älteren Vorgängerbauten entstanden, das alte Mühlengebäude hat ein massives Erdgeschoss und ein verputztes Fachwerkobergeschoss, Satteldach gedeckt, im rechten Winkel zu diesem wohl aus dem 18. Jahrhundert stammenden Bau wurde im frühen 20. Jahrhundert ein neues dreigeschossiges Mühlengebäude errichtet, in beiden Trakten sind die Mahlwerke erhalten, zugehöriger Kniestockbau als Remise
- **Sandsteinwegkreuz** – (Bühler Seite 48): Sandsteinwegkreuz, farbig gefasst und vergoldet, mit Korpus und Kreuzestitel sowie zwei Engelsköpfen, Totenkopf am Kreuzesfuß, darunter flammendes Herz mit Schwert, geschweiften Sockel mit Inschrift in Rocaillekartusche "Crux ave Spes unica 1792
- **Bäuerliches Wohnhaus mit Hofanlage** (Fachwerkeinfristgehöftes) – (Bühler Seite 93): Wohnhaus einer Hofanlage, massives Kellergeschoss, zweigeschossig, Fachwerk verschindelt, Giebel verschalt, Satteldach, giebelständig, an der Ostseite zwei eingeschossige Anbauten, über denen das Dach abgeschleppt ist, das Obergeschoss ist später aufgestockt, denn ursprünglich hatte das Haus einen Kniestock (vgl. Lagebuch von 1873 im Gemeindearchiv); Keller und Erdgeschoss wohl um 1800, Aufstockung wohl Anfang 20. Jahrhundert
- **Wohnhaus mit massivem Hochkeller und Ökonomietrakt** – Bühler Seite 103: Wohnhaus mit massivem Hochkeller und Ökonomietrakt, eingeschossig mit Kniestock, Fachwerk, Krüppelwalmdach, Giebel verschalt, Kellerabgang neben dem Eingang, 1. Hälfte 19. Jahrhundert
- **Wohnhaus eines Gehöfts mit massivem Hochkeller** – Bühler Seite 109: Wohnhaus eines Gehöfts (Ökonomie umgebaut) mit massivem Hochkeller, eingeschossig mit Kniestock, Fachwerk, Krüppelwalmdach, zwei Wetterdächer am Giebel, Kellereingang an der Hofseite, Ende 18. Jahrhundert

Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich der Etter des mittelalterlichen Dorfes Altschweier (MA 1; Prüffall KD §2DSchG) und die frühneuzeitliche Rohrhirsch-Mühle (MA 7; KD §2 DSchG). An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Daher ist bei jeglichen Bodeneingriffen im Vorfeld die Archäologische Denkmalpflege einzubinden und das Vorgehen einvernehmlich abzustimmen:

Für den Neubau des Mehrfamilienhauses auf dem **Grundstück Bühler Seite Nr. 48** muss das **Sandsteinkreuz** versetzt werden. An seiner Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse aus heimatgeschichtlichen Gründen. Maßnahmen an dem Objekt bedürfen einer Genehmigung nach § 8 DSchG. Hierzu wurde bereits im Rahmen Bauantrag die Denkmalbehörde (LAD) einbezogen, welche zwar Bedenken hinsichtlich des Versetzens geäußert hat, jedoch unter Beachtung bestimmter Auflagen das Versetzen in Aussicht gestellt hat. Als Auflagen für das Versetzen wurde von der Denkmalschutzbehörde folgende Vorgaben genannt:

- Im Zuge der Versetzung des Wegkreuzes ist eine Kurzdokumentation anzufertigen. Das Wegkreuz ist von allen Seiten zu fotografieren und sowohl am alten als auch am neuen Standort fachkundig einzumessen und mit Standortkoordinaten in einer Karte zu verzeichnen.

- Des Weiteren ist im Zuge der Versetzung ein Fachrestaurator zu beauftragen, der eine Bestandsaufnahme (inkl. der Schäden) erstellt, auf Grundlage deren behutsame konservatorisch-restauratorische Maßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Kosten trägt der Bauherr als Verursacher der Versetzung.
- Sowohl die Versetzung als auch die konservatorisch-restauratorische Maßnahme ist vor Ausführung mit den Denkmalbehörden anhand eines Maßnahmenkonzepts abzustimmen.
- Dem Landesamt für Denkmalpflege sind die Dokumentationen sowohl in archivfester, gedruckter Version als auch digital auf einem Datenträger kostenfrei zur Archivierung zu überlassen“.

Des Weiteren wurde ausgeführt, dass bei Prospektionsgrabungen durch das LAD sich der größte Teil des Baufensters zwar als frei von relevanten Befunden herausgestellt hat, jedoch konnten an dessen Ostrand die Fundamente der westlichen Abschlussmauer der frühneuzeitlichen Rohrhirsch-Mühle (KD nach §2 DschG) auf einem kürzeren Abschnitt erfasst werden. Daher sei zu erwarten, dass der Rest des Mauerzuges bei der Baumaßnahme freigelegt wird.

Deshalb wird in die **Hinweise zum Bebauungsplan** mit aufgenommen, dass sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege von einem freien Archäologen begleitet werden, der vom Bauherrn zu beauftragen ist.

Von Seiten des Ortschaftsrates wurde überlegt, die heutige **Rohrhirschmühle** ggf. für Wohnnutzung mit bis zu 6 Wohneinheiten um nutzen zu können. Hierzu wurde ebenfalls Kontakt mit der Denkmalbehörde aufgenommen. Grundsätzlich sind Kulturdenkmäler von den Eigentümern zu erhalten, zu pflegen und in Form und Größe zu erhalten. Dennoch ist eine Umnutzung grundsätzlich denkbar, wenn auf denkmalrelevante Ausstattung Rücksicht genommen wird. Generell ist auch die historische Mühlentechnik zu erhalten. Wie beim Wegekreuz ist der exakte Umfang und Umgang jedoch erst im konkreten Umnutzungsfall mit der Denkmalschutzbehörde abstimmbare.

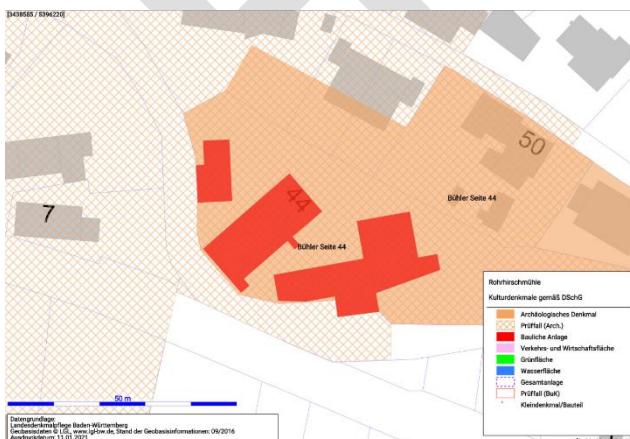


Bild: Denkschmalschutz im Bereich der Rohrhirschmühle

Rot = Denkschmalschutz bestehende Gebäude der Mühle
Hellbraun = ausgewiesene Bodendenkmale
Hellbraunkariert = archäologische Prüffallbereich

11. Planungsrechtliche Festsetzungen / Begründung

11.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan überplant einen bereits überwiegend bebauten und erschlossenen Bereich am östlichen Ortsende von Altschweier. Er liegt zudem in Nähe des Ortskerns von Altschweier und ist geprägt von einer Mischnutzung mit Wohnen, gewerblicher Nutzung und landwirtschaftlich beschaffenen Gebäuden, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Als Gebietskategorie wird die Nutzungsart „Mischgebiet“ festgesetzt, was den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht. Aufgrund der fehlenden Zugangsmöglichkeiten auf die rückwärtigen Flächen des Grundstücks Flst.Nr. 15 wurde das Teilstück nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen werden aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten eingeschränkt, indem Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Gebäuden zulässig sind und Gartenbaubetrieb und Tankstellen aufgrund ihres Platzbedarfs bzw. des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens ganz ausgeschlossen werden. Die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht kerngebietstypischen Vergnügungstätten, die an sich in überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten allgemein bzw. außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Flächen ausnahmsweise zulässig wären, werden als gebietsfremde Struktur ganz ausgeschlossen.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (VG) und der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) bzw. maximalen Firsthöhe (FH) differenziert durch Planeintrag geregelt. Die Höhenangaben werden in absoluten Höhen in Meter über Normalnull (m ü NN) angegeben. Zur besseren Orientierung und Nachvollziehbarkeit werden die vorhandenen Kanaldeckelhöhen mit aufgenommen und im Plan dargestellt.

Insgesamt stellt sich die Bestandssituation der Wandhöhen im Gebiet sehr heterogen dar. Es gibt Wandhöhen von ca. 4,5 m bis 9,0 m und mehr, so dass keine einheitliche künftige Höhe entwickelt werden kann. Daher orientieren sich die Festsetzungen der zulässigen Nutzungsmaße sehr stark an den jeweils vorhandenen Gebäudekubaturen und nehmen im Wesentlichen die bestehenden Gebäudehöhen auf. Wo möglich wurde für einen Straßenzug eine einheitliche Höhe festgesetzt, so z.B. die Häuser Bühler Seite Nr. 93 bis 99 auch wenn hier bisher sehr heterogene Strukturen bestehen, mit dem Ziel langfristig mehr Homogenität zu erreichen.

Die zulässige **Grundflächenzahl** ist gemäß Planeintrag im gesamten Plangebiet mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt, was der Bestandssituation entspricht und auch Erweiterungsspielraum zulässt, stellenweise aber auch künftig einschränkt. Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % auf max. 0,75 überschritten werden. Durch die Reduzierung der in Mischgebieten üblichen GZR von 0,6 auf 0,5 in einigen Bereichen im Plangebiet wird ein Beitrag für das Kleinklima geschaffen.

Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** wird durch Planeintrag geregelt. Die bestehende Bebauung weißt vorwiegend zwei Vollgeschosse auf, die aber aufgrund der Topographie zum Teil auch dreigeschossig in Erscheinung treten. Das Wirtschaftsgebäude der Mühle hingegen hat die volle Dreigeschossigkeit, die Doppelhäuser Bühler Seite 48a und b sind nur eingeschossig. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf II Vollgeschosse festgesetzt, lediglich im Mühlenbereich sind III Vollgeschosse zugelassen, um hier bei Bedarf den Bestand entsprechend erhalten zu können (Denkmalschutz). Aufgrund der ausgeprägten Topographie orientiert sich die Festsetzung der **Höhe der baulichen Anlagen** im Wesentlichen an der Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude und wird über die Wandhöhe bzw. Firsthöhe als auch über die Zahl der Vollgeschosse - jeweils als Höchstmaß - geregelt.

11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Stellenweise sind Gebäude vorhanden, die die heutigen bauordnungsrechtlichen Abstände nicht einhalten, wie z.B. Bühler Seite 107 und 109. Dennoch wird in Anlehnung an die sonstige vorhandene Baustruktur die **offene Bauweise** festgesetzt, jedoch nicht beschränkt auf Einzel- oder Doppelhäuser. Damit soll der vorhandene dörfliche Charakter mit einer aufgelockerten Bauweise forciert und erhalten werden. Die Gebäude Bühler Seite 107 und 109 genießen Bestandschutz. Bei Abbruch sind die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Entsprechend dem Bestand werden die Hauptfirstrichtungen bzw. die **Stellung baulicher Anlagen** (zwingende Festsetzung der Firstrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt, um eine entlang der Höhenlinien orientierte Bebauung zu erreichen. Entlang der Straße Bühler Seite 93 bis 97 zeichnet sich die Gebäudestellung durch eine giebelständige Bauweise aus, während die Gebäudestellung der Gebäude Bühler Seite 107 bis 113 in ihrer Ausrichtung wechseln und sowohl trauf- als auch giebelständig angeordnet sind. Die von der Straße abgerückten Gebäude Nrn. 115 bis 119 bzw. die südliche Seite der Straße sind hingegen traufständig angeordnet. Dieser Wechsel wird im Bebauungsplan aufgegriffen und auch für die künftige Bebauung vorgegeben, um die heutige Gebietsstruktur zu erhalten. Im rückwärtigen Bereich der Rohrhirschmühle sind keine klaren Gebäudestellungen vorhanden. Es werden jedoch auch künftig keine Festlegungen getroffen um für eine mögliche Entwicklung des Bereiches weitestgehend offen zu sein.

11.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet gibt es bereits vielfach größere Nebengebäude und Scheunen, die schwer mittels einer Festsetzung für Flächen für Nebenanlagen zu regeln bzw. zu ordnen sind. Dennoch wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Aufgrund dieser vielfältig vorhandenen Struktur werden aber gleichzeitig Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Gartenhütten, Brennholzlager etc.) **ausnahmsweise** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie sich auf dem rückwärtigen, der Haupteinschließung abgewandten Baugrundstücksbereich befinden und dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen. Auf die Festsetzung der Unterordnung wird verzichtet, da heute schon einige Bauten existieren, die das Kriterium der Unterordnung nicht erfüllen würden, sich aber dennoch im Wesentlichen ein harmonisches Dorfbild ergibt.

11.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind je nach Planeintrag in den Wohngebäuden höchstens 3 bzw. 6 Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) zulässig. Hierdurch wird eine verstärkte städtebauliche Verdichtung ermöglicht mit im Kernbereich bis zu 6 Wohneinheiten, aber aufgrund des verstärkten Verkehrsaufkommens je zusätzlicher Wohneinheit eben auf den Kernbereich begrenzt. Es gab bereits Bestrebungen für bis zu 8 Wohneinheiten, welche jedoch als zu viel für diesen doch noch dörflichen Bereich angesehen werden.

11.6. Private Grünfläche

Der nördliche Bereich der Grundstücke zwischen Baufläche und Landschaftsschutzgebiet wird als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt, um dem Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen. Die Freibereiche entlang des Baches werden ebenfalls über Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ gesichert.

11.7. Wasserfläche

Innerhalb des Plangebietes liegt der private Wasserkanal der Rohrhirschmühle für den Betrieb des Mühlrades. Hierfür besitzt der Mühlenbetreiber ein Wasserrecht zu Wasserentnahme aus der Bühlot. Diese Fläche wird daher mittels Festsetzung als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen.

11.8. Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen wurden aufgenommen und wenn möglich auf eine Straßenbreite von ca. 5,0 m erweitert. Durch den geplanten Neubau auf dem Flst.Nr. 8 kann die dortige Kurve an die Gegebenheiten angepasst werden. Allerdings ist nicht durchgängig eine Verbreiterung der Straße möglich, was auf die Bestandssituation zurück zu führen ist. So würden in Teilbereichen die Gebäude zu dicht an der Straße liegen oder heute zulässige Stellplätze an Flächen verlieren, wodurch die Nutzbarkeit als Stellplatz verloren gehen würde. An diesen Stellen wird von einer Verbreiterung abgesehen.

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

Artenschutz

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Insekten, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und u.a. festgesetzt:

- Zum Schutz der nachtaktiven Tiere wie Insekten und Spinnen wurden Textfestsetzungen zu Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung...) getroffen. Grundlage der Festsetzung ist die über das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft erstellte Vollzugshilfe mit Stand vom 03.08.2020 für die Genehmigung von Fassadenbeleuchtung nach § 21 Abs. 2 NatSchG. Demnach dürfen nur LED-Leuchtmittel, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen, verwendet werden. Um eine permanente nächtliche Abstrahlung im Gebiet zu unterbinden, dürfen die Leuchten nur in notwendigem Umfang und Intensität eingesetzt werden. Ebenfalls sind nur Leuchtgehäusen zugelassen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“). Weiterhin müssen die Leuchtgehäuse staubdicht konstruiert sein, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C betragen, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.
- Durch vorgegebene **Rodungszeiten**, also einer Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) werden baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern vermieden. Alternativ kann die Besatzfreiheit auch mittels Gutachter festgestellt werden.
- Zum Schutz von **Reptilien** ist vorsorglich bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3967/1, 3968 und 3770 durch einen Reptilienzaun Sorge zu tragen, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern und die rückwärtigen Grundstücksflächen beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert werden.
- Zum Schutz von brütenden Vögeln ist der **Abbruch von Gebäuden** zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen. Wenn jedoch der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende Februar bis Ende August) erfolgen kann, wird vorgegeben, dass eine Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen ist und bei Besatz das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten ist.
- Zusätzlich wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass an Glasfassaden geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, um **Vogelkollisionen** zu vermeiden.

Mit den vorgegebenen Maßnahmen sollen Verstöße gegen die nicht abwägungsfähigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden bzw. verhindert und die künftigen Bauherren an ihre Eigenverantwortlichkeit in Bezug auf den Artenschutz vor Augen geführt werden. Denn selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Zur Sicherung der ökologischen und kleinklimatischen Funktionen sind zudem Gärten vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten. Dies wurde nun auch im neuen § 21a NatSchG in Bezug auf den § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO nochmals verankert. Außerdem trägt die Vermeidung von Kies- und Schotterflächen dazu bei, sommerliche Aufheizeffekte zu minimieren und die Artenvielfalt zu erhöhen.

Gewässerrandstreifen

Der gemäß der Stellungnahme erforderliche **Gewässerrandstreifen** des privaten Wasserkanals der Rohrhirschmühle wurde neu in den Bebauungsplan übernommen – allerdings liegt dieser innerhalb einer Bestandsbebauung. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes war diese Regelung noch nicht vorhanden (Gewässerrandstreifen innerorts mit 5m Abstand seit 2014 vorgeschrieben). In der Baugenehmigung wurde nur die Prämisse gestellt, dass die Uferzone der Bühlot in einer Breite von 20m nicht beeinträchtigt wird. Das Gebäude genießt somit Bestandschutz, dennoch wurde das festgesetzte Baufenster dem Verlauf des Gewässerrandstreifens angepasst. Ebenso wird auch das Baufenster bei der Rohrhirschmühle angepasst. Die Mühle selber genießt Bestandschutz. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird mit der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzung“ mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Der Gewässerrandstreifen ist notwendig aufgrund der Nutzung des Kanals für die Rohrhirschmühle. Falls jedoch irgendwann die Mühlennutzung entfällt und damit der Kanal sein Nutzungsrecht verliert, ist auch der Gewässerrandstreifen nicht mehr erforderlich. In diesem Fall ist auch die Reduzierung des Baufensters nicht notwendig und sollte im Rahmen einer Befreiung gelöst werden.

11.10. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als Standard der Stadt Bühl für eine bessere Durchgrünung des Stadtgebietes in den Bebauungsplänen aufgenommene Festsetzung, dass pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder 10 Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen sind, wird auch hier angewendet, um bei künftigen Baumaßnahmen die Begrünung zu erhöhen bzw. zu erhalten.

Die Pflanzverpflichtungen dienen demnach der Begrünung der Grundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft, aber auch dem Klimaschutz. Vereinzelt wird der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erhaltung festgesetzt, um die ökologische städtebauliche Wertigkeit des Geltungsbereiches zu erhalten. Hierbei handelt es sich um schöne große und ortsbildprägende Bäume mit Erhaltungswert.

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

11.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 und 2)

Für die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche wird auf Flst.Nr. 8 ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bühl und des Eigentümers von Flst.Nr. 6 festgesetzt.

Für die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche wird auf Flst.Nr. 16 ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flst.Nr. 17 und 17/1 festgesetzt.

Beide Festsetzungen dienen der Sicherung der heutigen Erschließungssituation über die privaten Flächen, da keine andere oder gleichwertige Erschließungsmöglichkeit für die begünstigten Grundstücke besteht.

Leitungsrecht zur Entsorgung (L 1)

Die nördlich in das Plangebiet hineinlaufende Regenwasserleitung aus dem Sandfang Nr. 5 Schulzenberg wird künftig über ein 3,0 m breites Leitungsrecht (L1) auf den privaten Flächen zugunsten der Stadt Bühl gesichert, um den Zugang zur Leitung weiterhin zu gewährleisten.

12. Flächenbilanz

Bauflächen	ca.	17.216 m ²	86 %
Grünflächen	ca.	1.505 m ²	7,5 %
Verkehrsflächen	ca.	1.125 m ²	5,6 %
Wasserflächen	ca.	183 m ²	0,9 %
Gesamtfläche	ca.	20.029 m²	100 %

13. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Verkehrsfläche in Privatbesitz. Auch wenn der Bebauungsplan stellenweise eine Erweiterung der Straßenflächen vorsieht, sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung in absehbarer Zeit vorgesehen. Langfristig jedoch ist durch die Festsetzung der künftigen Straßenfläche ein stellenweiser Ausbau gesichert worden.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften getroffen. 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.

Darüber hinaus dient die örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung nicht nur der Einpassung der Gebäude in das Umfeld der Rohrhirschmühle, sondern auch durch die Albedo³ dem klimaangepassten Bauen. Als Beurteilungsmaßstab wird das NCS= Natural Colour System herangezogen, welches darauf basiert, wie wir Farben visuell wahrnehmen. Mit einer genau festlegbaren Bezifferung kann der Schwarzanteil und der Buntanteil und letztlich der Weißanteil genau festgelegt werden. Durch die Vorgabe, dass der Weißanteil bei 85 % liegt erhöht sich die Abstrahlung bei Wärme entsprechend und schützt so die Gebäude davor sich zu sehr aufzuheizen und verhindern einen zu starken Anstieg der Temperaturen der Umgebung.

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Gebiets sind für die Hauptgebäude vorwiegend das Symmetrische Satteldach und in dem Bereich, in dem sie bereits vorhanden sind, auch Walm- bzw.

3 Die Albedo ist eine Maßeinheit, die angibt, wie gut Flächen Lichtstrahlen reflektieren. Je mehr Sonnenstrahlen eine Fläche absorbiert, umso geringer ist daher ihre Albedo. Glatte, helle Flächen reflektieren stärker. Ihr Albedo-Wert liegt auf der Skala näher bei eins, was einer hundertprozentigen Reflexion entspricht. Dagegen weisen dunkle Flächen einen Albedo-Wert in der Nähe von null auf.

Krüppelwalmdächer zulässig. Um die dörfliche Struktur so weit wie möglich erhalten zu können, werden Flachdächer beim Hauptgebäude nur ausnahmsweise und nur für 1/3 des Hauptbaukörpers zugelassen, wenn die Wandhöhe dabei nicht überschritten wird. Die Vermeidung von kompletten Flachdächern war auch ein Wunsch des Ortschaftsrates und ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, da bei dem Bauvorhaben auf Grundstück Flst.Nr. 8 ein Flachdach vorgesehen war.

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

Zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der ebenfalls ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten soll; daher sind auch Dacheinschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften beruhen auf den Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen, diese wurden jedoch aufgrund des geplanten Bauvorhabens geringfügig angepasst.

Aufgrund der vorhandenen Topographie werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stützmauern getroffen, um Geländeänderungen möglichst harmonisch einzubinden. Zur landschaftsgerechten Gestaltung sind Stützmauern zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten. Natursteinmauern sind bereits in der Straße Bühler Seite Höhe Haus Nr. 115 bis 119 vorhanden und werden als Gestaltungselement aufgenommen.

Das vorhandene Mischwassersystem im Planbereich ist zwar noch ausreichend dimensioniert. Dennoch soll vorsorglich das anfallende Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückgehalten bzw. beseitigt werden (Versickerung, Verdunstung, Retentionszisterne usw.).

Im Plangebiet wird für die gewerbliche Nutzung Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Dabei wird die Größe auf 1,5 m² begrenzt. Es besteht aufgrund der vorhandenen Baudenkmäler eine entsprechende Sensibilität. Freistehende Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Auch Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben würden das Ortsbild beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

Zur Erreichung angemessener Übergänge auf dem Baugrundstück selber und zu Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen wurden Bauvorschriften zu Geländeaufschüttungen und -abtragungen erlassen.

Bühl, den

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

Bebauungsplan

„Bühler Seite - Rohrhirschmühle“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Vorgehen	2
2	Gebietsbeschreibung.....	5
3	Ergebnisse.....	7
3.1	Vögel.....	7
3.2	Fledermäuse	8
3.3	Reptilien	9
3.4	Schmetterlinge	10
3.5	Holzkäfer.....	10
3.6	Wildbienen	11
3.7	Sonstige Arten.....	11
4	Maßnahmenhinweise	12
5	Fazit.....	16

Anlage: Protokoll Artenschutzrechtliche Begutachtung. Abriss Wohngebäude
Bühler Seite 48 in Bühl, Ortsteil Altschweier“. J. LEHMANN, 27.05.2019

1 Anlass und Vorgehen

Für den Bereich Bühler Seite - Rohrhirschmühle im Ortsteil Altschweier soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,0 ha.

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

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde das Plangebiet 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. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen der Vorprüfung wird auf Grundlage von Gebietsbegehungen beurteilt, inwieweit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Es wurden sechs Geländegänge durchgeführt:

Erfassungs-termin	Uhrzeit	Temperatur	Himmel	Nieder-schlag	Wind
18.12.2019	ab 14:00 Uhr	10° C	sonnig, wolkenlos	-	windstill
20.04.2020	ab 11:30 Uhr	15° C	leicht bewölkt	-	windstill
28.04.2020	ab 9:00 Uhr	22° C	sonnig, wolkenlos	-	leichter Wind
19.05.2020	ab 14:30 Uhr	20° C	sonnig, wolkenlos	-	windstill
24.07.2020	ab 11:30 Uhr	21° C	sonnig, wolkenlos	-	leichter Wind
18.09.2020	ab 9:30 Uhr	19° C	sonnig, wolkenlos	-	windstill

Im Plangebiet liegen bereits bebaute Privatgrundstücke, die nicht grundlos betreten werden können. Solange keine konkreten Bauabsichten vorliegen, liegt auch kein zwingender Grund für artenschutzrechtliche Untersuchungen vor. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnten daher wenige Grundstücke nicht betreten werden, waren aber überwiegend von außerhalb bzw. angrenzenden Grundstücken einsehbar. Zudem erfolgte eine Luftbilddauswertung. Die besonders relevanten potenziellen Bauplätze waren alle zugänglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist unmittelbar kein Abbruch von Gebäuden verbunden. Mit Ausnahme des Anwesens Bühler Seite Nr. 48 (Flst.-Nr. 8) wurde der umfangreiche (private) Gebäudebestand daher nicht eingehender hinsichtlich des Quartierpotenzials bzw. Einflugmöglichkeiten für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten untersucht.

Abgesehen vom Abbruch des Anwesens Bühler Seite Nr. 48 (Flst.-Nr. 8), liegen keine konkreten Bauabsichten vor. Es wird Baurecht für weitere 3 Wohngebäude in Baulücken geschaffen (Flst.-Nr. 18/1, 3967/1 und 3968), wobei eine Bebauung hier ohnehin nach § 34 BauGB zulässig ist. Auf Flurstück 3770 lässt das Baufenster im Hausgarten östlich neben dem bestehenden Wohnhaus eine Erweiterung zu.

Von einer flächendeckenden Untersuchung oder Kartierung des Plangebiets kann auch deshalb abgesehen werden, da nicht absehbar ist, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt oder umgenutzt oder Baulücken bebaut werden. Die Untersuchungen können bereits nach wenigen Jahren veraltet sein und zu falschen Schlussfolgerungen führen. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu befolgen.

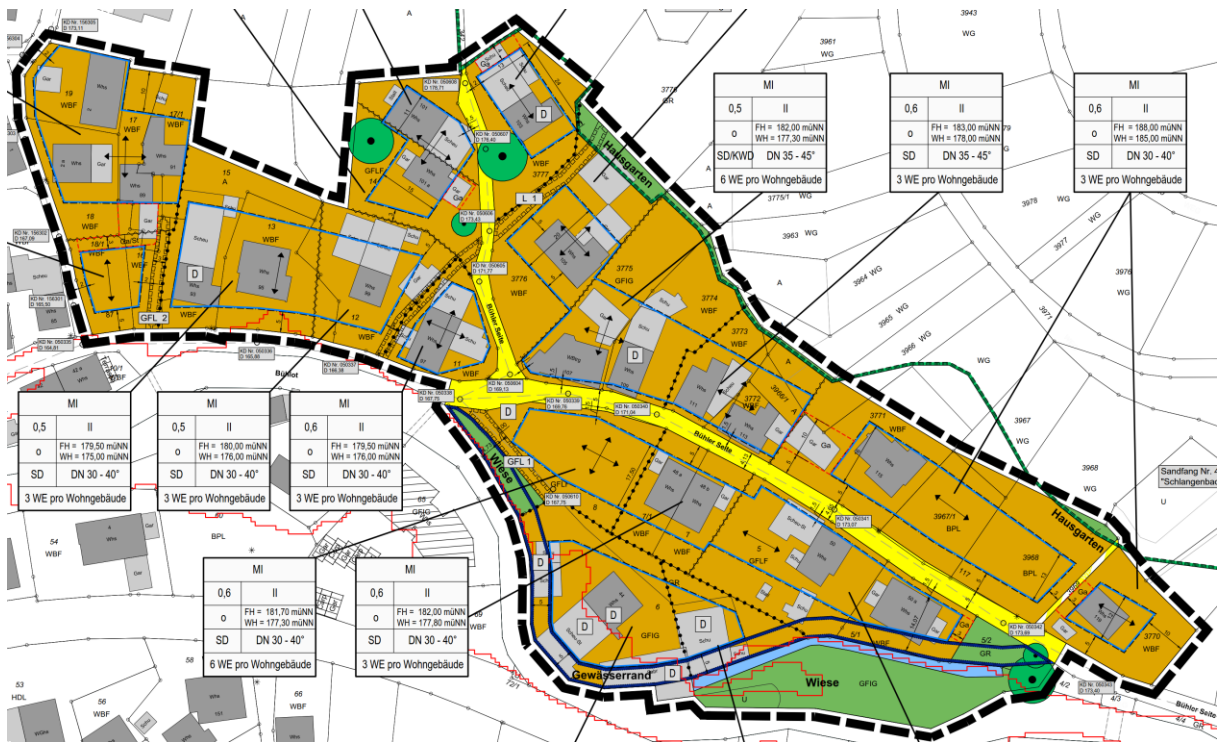


Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 01.12.2021



Abb. 2 Luftbild mit Baumbestand, geplanten Baufenstern, Abbruch und potenziellen Bauplätzen

2 Gebietsbeschreibung

Das bereits erschlossene und fast vollständig bebaute Plangebiet liegt am östlichen Ortsende von Altschweier und hat eine Größe von 1,97 ha. Im Süden, Westen und Osten grenzt es an vorhandene Bebauung. Der naturferne Bühlot (Sandbach) bildet die südliche Grenze des Plangebietes, der Mühlkanal liegt im Gebiet. Freie Landschaft grenzt im Norden (Rebflächen; LSG Bühlertal) an das Gebiet.

Das Gebiet ist weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut, vereinzelt befinden sich noch Wirtschaftsgebäude. Die nicht bebauten Grundstücke und Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt, teilweise mit Obstbaumbestand aus Halb- und Hochstämmen. Hervorzuheben sind zwei große Wallnussbäume auf Flst.-Nr. 3777 und 14. Auf Flurstück 8 befindet sich ein sehr kleiner Gartenteich.

Der potenzielle Bauplatz auf Flst.-Nr. 18/1 ist ein intensiver Hausgarten mit kleinen Obstbäumen. Die beiden potenziellen Bauplätze auf Flst.-Nr. 3967/1 und 3968 sind im Wesentlichen Rebflächen mit einer Wiese bzw. einen Gehölzstreifen im unteren Bereich. Zur Straße hin werden beide Grundstücke durch niedrige, bis ca. 1,7 m hohe Trockenmauern abgefangen. Die asphaltierte Straße reicht bis unmittelbar an den Mauerfuß. Auch am Fuß von Flurstück 3770 befindet sich eine Trockensteinmauer, die stark mit Efeu berankt ist.

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 Biotopverbundflächen sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord, im Naturraum Ortenau-Bühler Vorberge (Naturraum 4. Ordnung). Zwei kleine Flächen des angrenzenden LSG Bühlertal ragen in das Plangebiet. Diese Flächen setzt der Bebauungsplan als Grünflächen fest.



Bühlot und Bebauung Bühler Seite

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



Rohrhirschmühle



Flurstücke 3968 und 3967/1



Flurstück 3967/1



Flurstück 3968



Flurstück 3770



Flurstück 18/1



Geplanter Abriss, Bühler Seite 48, Flurstück 8



Flurstück 3775

3 Ergebnisse

3.1 Vögel

Die Vögel wurden in der Brutzeit ab April 2020 an 4 Terminen bei geeigneten Witterungsbedingungen (kein Niederschlag, kein stärkerer Wind) kartiert. Die Ergebnisse finden sich in Tab. 1.

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

Artname	wissenschaftl. Name	RL BW	RL D	BNat SchG	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	n	n	b	B
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	n	n	b	BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	n	n	b	R
Elster	<i>Pica pica</i>	n	n	b	BV
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	b	N
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V	b	BV
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	n	n	b	BV
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	n	n	b	R
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	n	n	b	B
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	b	B
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	n	n	b	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	n	b	B
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	n	n	b	B
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	n	n	b	N
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	n	n	b	R
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	n	n	b	R
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	n	n	b	N
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	n	n	b	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	n	n	b	BV

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
Status: B = Brutvogel, BV = Brutverdacht, N = Nahrungssuche, Ü = Überflug, R = Randbrüter

Die Avifauna im Plangebiet ist gekennzeichnet durch überwiegend häufige, anspruchslose und ungefährdete synanthrope² Singvogelarten der Siedlungsbereiche, die vorrangig Nahrung suchen und teilweise auch brüten. Aus der Gilde der Gebäudebrüter sind zahlreiche Nistplätze des beobachteten Hausperlings zu vermuten. Es ist möglich, dass dämmerungs- und nachtaktive Vögel wie Eulen und Käuze das Gebiet sporadisch zur Nahrungssuche nutzen.

Unter der westlichen und der östlichen Brücke über den Bühlot ist jeweils ein Nistkasten für die Wasseramsel angebracht. Ein Besatz wurde nicht festgestellt.

Im Bereich der potenziellen Bauplätze wurden keine Vogelbruten und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gehölzbestand festgestellt.

Vorkommen von Vogelarten mit naturschutzfachlich herausgehobener Bedeutung sind aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes jedoch auszuschließen. Das Plangebiet stellt

² den menschlichen Siedlungsbereich nutzend

auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar. Streng geschützte Arten, die auch im Plangebiet brüten, wurden nicht festgestellt. Keine der Brutvogelarten steht auf der Roten Liste Baden-Württemberg.

Bei den Artnachweisen muss unterschieden werden zwischen Brutvögeln (Arten mit Neststandort innerhalb der Planungsfläche), Randbrütern und solchen Arten, die das Gebiet und Umfeld als Nahrungshabitat nutzen³. Im eigentlichen Planungsgebiet wurden Neststandorte bzw. Brutreviere (Fortpflanzungsstätten) von nur wenigen Arten ermittelt. Bei mehreren der beobachteten Vogelarten handelt es sich um Vögel, die im Umfeld brüten (Randbrüter), Arten mit großen Nahrungsräumen (Nahrungsgäste), Durchzügler sowie Arten im Überflug.

Bei der Gebäudekontrolle Bühler Seite Nr. 48 (Flst.-Nr. 8) durch LEHMANN am 27.05.19 (siehe Anlage) wurden keine Hinweise auf Vogelbruten festgestellt.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn Rodungsarbeiten im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen (1. Oktober bis 28. Februar). 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.

Bezüglich Gebäudebrüter ist zu beachten, dass z. B. der Haussperling mehrfach bis September brütet (bis zu vier Bruten nacheinander) und empfindlich auf Störungen am Brutplatz reagiert. Deshalb müssen Arbeiten im Nistplatzbereich außerhalb der Brutzeit erfolgen und ggf. Ersatzquartiere (Sperlingskoloniehaus) angebracht werden (siehe auch Maßnahmenhinweise in Kapitel 4).

3.2 Fledermäuse

Das Plangebiet kommt als Lebensraum für Fledermausarten nur bedingt in Betracht. Die überwiegend bebauten und häufig beleuchteten Flächen sind kaum als Jagdgebiet geeignet. Gebäude und evtl. in Privatgärten vorhandene alte Höhlenbäume stellen potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen dar. Möglich ist insbesondere das Vorkommen von Fledermausarten, die ihre Quartiere im unmittelbaren Umfeld des Menschen suchen (anthropophile Fledermausarten). Dazu zählen Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus.

Der (junge) Baumbestand im Bereich der potenziellen neuen Bauflächen weist keine als Fledermausquartier geeignete Höhlen bzw. Spalten auf. Selbst wenn potenzielle Baumquartiere

³ Die Papierreviere von Brutvögeln (z. B. Singvögeln), bei denen Brut- und Nahrungsrevier sich weitgehend decken, werden nur dann als ganzes Revier berücksichtigt, wenn das Papier-Revier vollständig oder überwiegend (> 75 % der Fläche) im Untersuchungsgebiet liegt. Liegt das Papierrevier (d.h. die Fläche) zu 25-75% außerhalb der Untersuchungsfläche, wird dieses Brutrevier als Randbrüter gewertet.

übersehen wurden, gilt: Ein erheblicher Quartierverlust ist aus der vorliegenden Planung, der geringen Anzahl geeigneter Quartiermöglichkeiten an betroffenen Bäumen und dem Fehlen tatsächlicher Quartiernachweise derzeit auszuschließen. Sollten dennoch (Einzel-) Quartiere betroffen sein, wäre dennoch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt, da die potentiell betroffenen Arten über ein breites Netzwerk an Quartiermöglichkeiten verfügen.

Die Freiflächen werden allenfalls als nicht essenzielles Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Die grundsätzliche Eignung des Gebietes als Jagdhabitat wird nicht beeinträchtigt. Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Bei der Gebäudekontrolle Bühler Seite Nr. 48 (Flst.-Nr. 8) durch LEHMANN am 27.05.19 (siehe Anlage) wurden am und im Gebäude keine Fledermäuse festgestellt.

Solange keine konkreten Bauabsichten vorliegen oder Gebäude mit Quartierpotential abgerissen werden, ergibt sich durch den Bebauungsplan keine unmittelbare Betroffenheit von Fledermäusen. Hinweise auf größere oder regelmäßig genutzte Quartiere (Winterquartier, Wochenstube) liegen nicht vor. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass einzelne Tiere (zumeist die Zwergfledermaus als häufigste Gebäude bewohnende Fledermausart) die Gebäude als Quartierplatz nutzen (z. B. kurzfristig als Zwischenquartier). Hierbei handelt es sich dann aber nicht um eine essentielle Lebensstätte wie zum Beispiel ein traditionelles Winterquartier sondern nur um ein sporadisch genutztes Quartier einzelner Individuen. Fledermäuse nutzen in der Regel mehrere Quartiere und wechseln diese häufig. Der Verlust eines einzelnen potentiellen Quartieres verschlechtert die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang demnach nicht. Der Verbotstatbestand „Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten“ (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) wird in diesem Falle nicht erfüllt. Zur Minimierung des Tötungsrisikos werden in Kapitel 4 Maßnahmenhinweise gegeben. Vor dem Hintergrund einer Gebäudekontrolle vor Abbruch und einer Winterfällung potentieller Quartierbäume (zeitliches Fällverbot) wird ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermäuse ausgeschlossen.

3.3 Reptilien

Im Zeitraum April bis September 2020 fanden fünf gezielte Nachsuchen nach streng geschützten Reptilien statt. Das Gelände wurde dabei in relevanten Bereichen (z. B. Steinhäufen, Totholz am Boden, Eiablageplätze) intensiv nach streng geschützten Reptilienarten und deren Spuren (z. B. Häutungsresten) abgesucht. Die Nachsuche fand bei geeigneten Witterungsbedingungen und zu Zeiten statt, die eine hohe Präsenz der möglichen Arten erwarten lassen. Die potenziellen neuen Bauflächen und die Trockenmauern am Rand der Flurstücke 3967/1 und 3968 wurden besonders intensiv untersucht und mehrere Anwohner befragt.

Generell ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsbereich auf Grund seiner Anbindung an die freie Landschaft und der Exposition insbesondere im nördlichen Randbereich durchaus wahrscheinlich.

Trotz intensiver Nachsuche konnten aber im Plangebiet keine Tiere beobachtet werden. Auch sprechen Hauskatzen als Prädatoren gegen ein (größeres) Vorkommen von Zau-

neidechsen. Ein Anwohner am nordöstlichen Rand des Plangebietes berichtet, selten eine Zauneidechse und eine Schlange gesehen zu haben.

Trotz dieses Befundes wird ein Vorkommen einzelner Tiere in Hausgärten nicht völlig ausgeschlossen, wenn dort essentielle Lebensraumstrukturen vorhanden sind (z. B. Steinhaufen, Totholz am Boden, Eiablageplätze), die Reptilienarten als Tagesverstecke, Überwinterungsquartiere und zur Fortpflanzung dienen können. Insbesondere in den rückwärtigen Gartenbereichen, die im Norden an die freie Landschaft angrenzen, können sich Zauneidechsen und evtl. auch die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) aufhalten, vor allem im Bereich der nach Osten und Süden exponierten Gebäudemauern. Eine erfolgreiche Fortpflanzung in den Hausgärten ist unwahrscheinlich aufgrund der hier herrschenden suboptimalen Bedingungen und einem hohen Prädationsrisiko durch Hauskatzen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass immer wieder Tiere von oberhalb zuwandern. Eine essenzielle Funktion für die lokale Population ist jedoch nicht zu erwarten und eine artenschutzrechtlich relevante Bedeutung für streng geschützte Reptilienarten ist auszuschließen.

Vorsorglich ist im Nordosten des Plangebietes durch einen Reptiliensperrzaun während der Bauzeit sicherzustellen, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern. Eine Verlaufsskizze des Zauns findet sich in Abb. 3 auf Seite 12.

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

3.4 Schmetterlinge

Das Plangebiet und insbesondere die kleineren Wiesenflächen wie z.B. auf Flurstück 3967/1 und 3775, ist keine geeignete Lebensstätte 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 (*Lycaena dispar*) und beider Arten der Ameisenbläulinge (*Maculinea*) ausgeschlossen werden.

3.5 Holzkäfer

Für die Artengruppe der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Käfer Baden-Württembergs ist im Plangebiet kein Lebensraumpotenzial gegeben und / oder sie können aufgrund ihrer Verbreitung in Baden - Württemberg ausgeschlossen werden.

Der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) ist an entsprechend geeignete Alteichenbestände gebunden, welche im Untersuchungsgebiet nicht vorzufinden sind.

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) bewohnt lichte Laubwälder, flussbegleitende Gehölze, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen Bäumen. Die Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, anbrüchiger Bäume. Solche Brutbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Baumkontrolle im Bereich der potenziellen neuen Bauflächen ergab auch keine Hinweise auf Vorkommen des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabicornis*) und des mulm-

siedelnden streng geschützten Großen Goldkäfers (*Protaetia aeruginosa*). Die Obstbäume wurden auf Vorkommen von Schlupflöchern, Fraßbildern oder adulten Holzkäfern abgesucht. Besiedlungsspuren (z. B. Bohrmehlaustritte, Kotpillen, Larven, adulte Käfer) wurden nicht gefunden, eine Besiedlung ist daher eher unwahrscheinlich.

3.6 Wildbienen

In Baden-Württemberg sind nach WESTRICH (2000) landesweit 460 Wildbienenarten nachgewiesen, in Deutschland etwa 585 einheimische Wildbienenarten. Alle Wildbienenarten sind „nur“ besonders geschützt (vgl. Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV). Es gibt keine streng geschützten Wildbienen. Nur national besonders geschützte Arten sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG. Sie sind normalerweise im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG abzuarbeiten. Da das Thema Wildbienen bzw. Bienen aktuell im Fokus der Öffentlichkeit steht, wird hier kurz auf die Bedeutung des Plangebietes für Wildbienen eingegangen.

Bei den Geländebegehungen wurde die Eignung des Gebietes als Habitat für Wildbienen, speziell der Erd- oder Sandbienen (*Andrena*-Arten), hin kursorisch untersucht. Die *Andrena*-Arten nisten ausschließlich in der Erde in verschiedenartigen Substraten (Sand, sandiger Lehm, Löß). Die Nistplätze sind ebene Flächen, schwach geneigte Böschungen oder kleine Abbruchkanten. Die Vegetation der Nistplätze ist meist schütter und niedrig. Durch Begehen oder Befahren verdichtete Böden werden nur wenig besiedelt.

Spezielle Strukturen, wie Abbrüche, Aufschlüsse, spärlich oder mit kurzem Rasen bewachsene Stellen, in denen genistet wird bzw. die Eiablage stattfindet, sind nur vereinzelt vorhanden und auf den potenziellen Bauflächen überhaupt nicht. Es ergaben sich keine Hinweise auf besonders geeignete Flächen für seltene und wertgebende Arten (Rote Liste) oder Wildbienenarten mit speziellen Ansprüchen.

Insgesamt sind bezüglich Wildbienen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die besondere Ausgleichsmaßnahmen für Wildbienen erforderlich machen.

3.7 Sonstige Arten

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie z. B. Amphibien oder Libellen sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitate und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen. Der sehr kleine Gartenteich auf Flurstück 8 ist keine geeignete Lebensstätte für streng geschützte Amphibien.

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. Ebenso ergaben die Übersichtsbegehungen keine Hinweise auf seltene und nur national geschützte Heuschrecken oder andere Arten, andere wertgebende Arten (Rote Liste) oder FFH-Anhang II-Arten.

4 Maßnahmenhinweise

V 1 Rodungsarbeiten

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

V 2 Tötungsvermeidung Zauneidechse

Zum Schutz von Reptilien ist während der Bauzeit durch einen Reptiliensperrzaun Sorge zu tragen, dass im Bereich der Flst.-Nr. 3967/1, 3968 und 3770 keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern.

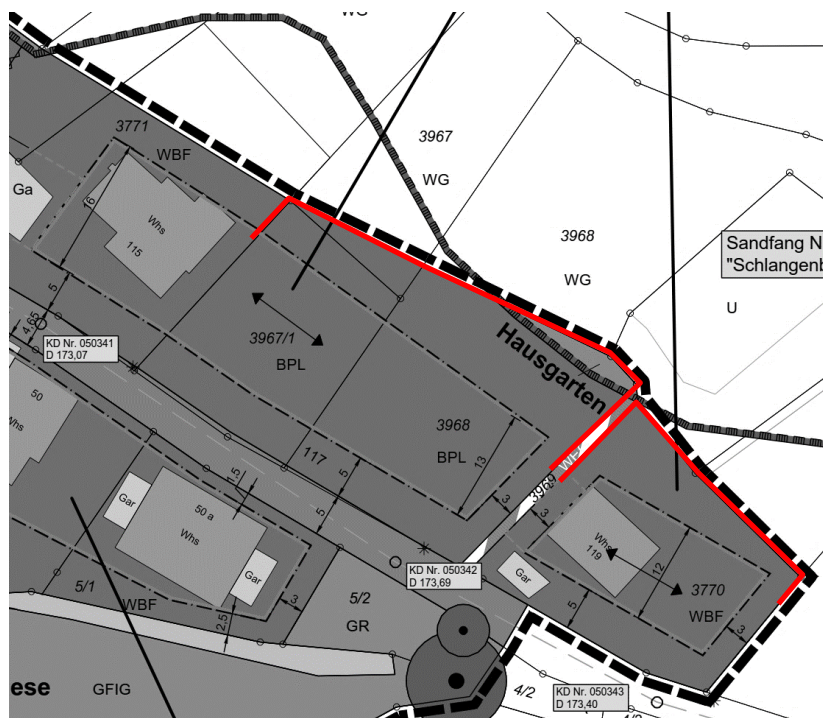


Abb. 3
Vorschlag zum Verlauf
des Reptiliensperrzauns

V 3 Gebäudeabbruch

Der Abbruch des Gebäudes Bühler Seite Nr. 48 (Flst.-Nr. 8) ist zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen, um die mögliche Tötung von Vögeln zu vermeiden⁴.

V 4 Außenbeleuchtungen

Durch Beleuchtungseinrichtungen können raumwirksame Lichtemissionen in bislang ungestörte Bereiche im Umfeld ausgehen. Diese können zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und der nachtaktiven Insekten führen.

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

⁴ vgl. Protokoll Artenschutzrechtliche Begutachtung. Abriss Wohngebäude, J. LEHMANN, 27.05.2019

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 nachaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

V 5 Fledermausschutz - Verzicht auf große Fenster und glatte Metallfassaden

Zum Schutz von Fledermäusen sind große Fenster und glatte Metallfassaden - insbesondere zur freien Landschaft hin - bauseits unzulässig. Ungegliederte oder nicht angeraute Fassadenteile über 30 m² Größe sowie mehr als 5 m² große einzelne transparente Glasflächen sind zur freien Landschaft hin zu vermeiden. Ausnahmsweise sind Fensterflächen von mehr als 5 m² zulässig, wenn fachtechnische Vorschriften dies erfordern.

V 6 Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten

Gebäude mit einem großflächigeren Verbau von Glas und vor allem verglaste Gebäudewinkel können Vogelarten suggerieren, dass sie die Glaskörper und -scheiben durchfliegen könnten. Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, könnte es deshalb regelmäßig zu tödlichen Kollisionen von Vogelarten mit am Gebäude verbaute Glas kommen. Auch für weitere Glaselemente sind Kollisionen nicht auszuschließen, da sich die umliegenden Gehölze nach dem entsprechenden Aufwachsen in den Scheiben spiegeln könnten und es auch aus diesem Grund zu Kollisionen mit Glas kommen kann. Grundsätzlich ist eine Vermeidung von Vogelschlag z. B. durch die entsprechende Auswahl von Scheibentypen möglich.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden. Zur Reduktion der Spiegelung sollten nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten sollten Glasflächen größer 5 m² an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft und zum LSG zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen erhalten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, SCHMID et al. 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Möglich sind alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

V 7 Schottergärten

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

V 8 Allgemeine Maßnahmen auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung)

Dem Bebauungsplan stehen keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Gegebenenfalls auftretende Konflikte, z. B. mit gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten können durch die nachstehenden Maßnahmenhinweise auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) bewältigt werden.

Derzeit ist nicht absehbar, ob und wann und wo, an-, um- oder neugebaut wird, oder ein Gebäude abgebrochen wird. Ob Belange des Artenschutzes des § 44 BNatSchG betroffen sind, kann daher erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch vorliegt.

Grundsätzlich ist bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind. Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen.

Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sollten möglichst außerhalb der Brutzeit erfolgen (siehe Abb. 4). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Bau- und Brutzeitkalender: Haussperling

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
[Green]	[Green]	[Yellow]	[Red]	[Red]	[Red]	[Red]	[Red]	[Yellow]	[Green]	[Green]	[Green]
Sanierung möglich				Kritische Übergangszeit				Brutzeit, möglichst keine Sanierung			

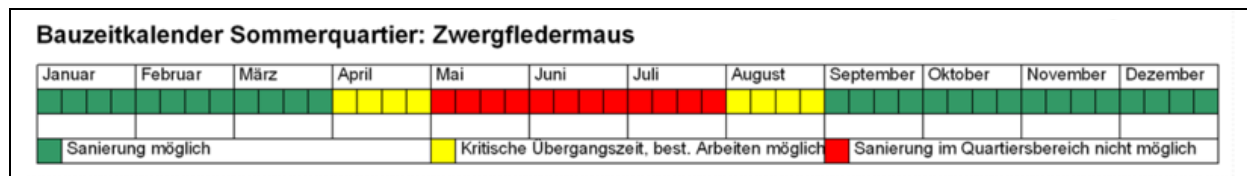
Bau- und Brutzeitkalender: Mauersegler

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
[Green]	[Green]	[Yellow]	[Red]	[Red]	[Red]	[Red]	[Yellow]	[Green]	[Green]	[Green]	[Green]
Sanierung möglich				Kritische Übergangszeit				Brutzeit, möglichst keine Sanierung			

Bau- und Brutzeitkalender: Mehlschwalbe

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
[Green]	[Green]	[Yellow]	[Yellow]	[Red]	[Red]	[Red]	[Red]	[Yellow]	[Green]	[Green]	[Green]
Sanierung möglich				Kritische Übergangszeit				Brutzeit, möglichst keine Sanierung			

Abb. 5 Bauzeitkalender Sommerquartier Zwergfledermaus (Quelle: LBV)



Fachliches Informationsmaterial, Umsetzungsbeispiele, Bezugsquellen für Nisthilfen und konkrete Hilfe geben die Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/>. Darüber hinaus bieten auch NABU und BUND entsprechende Informationen.

5 Fazit

Durch den Bebauungsplan „Bühler Seite - Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und im Fall von Gebäudeabbrüchen bzw. Umbauten oder Sanierungen die genannten Maßnahmenhinweise zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden.

Zum Schutz von Reptilien ist bei Baumaßnahmen auf den Flurstücken 3967/1, 3968 und 3770 durch einen Schutzzaun Sorge zu tragen, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen. Ebenso der Verzicht auf großflächige Glasfronten sowie auf große, glatte Fassadenelemente und Fensterflächen.

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

Altlußheim, den 01.12.2020

Thomas Senn
Dipl.-Ing., Landschaftsplaner



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

Protokoll Artenschutzrechtliche Begutachtung

Projekt Abriss Wohngebäude Bühler Seite 48 in Bühl, Ortsteil Alttschweier			
Datum 27. Mai 2019	Beginn 17:00	Ende 18:00	Institution, Verfasser Jochen Lehmann, Schoferstraße 7a, 77830 Bühlertal
Ort Bühler Seite 48 in Bühl, Ortsteil Alttschweier			
Verteiler			
Name	Institution	Kontakt Daten	
Herr Falk	Bauherr	m.falk@falk-natursteine.de	

Thema: Gebäudekontrolle

Im Zuge des geplanten Abrisses eines Wohngebäudes in der Bühler Seite 48 in Bühl, Ortsteil Alttschweier ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Zur Beurteilung der Nutzung durch Fledermäuse wurde eine Kontrolle des Gebäudes am 27. Mai 2019 durchgeführt. Hierbei konnten keine Fledermäuse festgestellt werden. Weder auf dem Dachboden noch an der Außenfassade und den Anbauten konnten Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung durch Fledermäuse in Form von Kot-, Urin- oder sonstigen Spuren festgestellt werden. Auch ansonsten gab es keine Hinweise von Vogelbruten an dem Gebäude. Da jedoch gebäudebrütende Arten wie der Hausrotschwanz im Laufe des Jahres Nester anlegen können, wird empfohlen, den Abriss der Gebäude zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen. Hierdurch wird das Töten von Individuen bestimmter Vogelarten im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Bei Einhaltung der zeitlichen Vorgabe, sind Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Sollten während der Abrissarbeiten dennoch Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese zur Sicherung in einen geschlossenen Schuhkarton o. ä. mit einigen kleinen Luftlöchern umzusetzen sowie umgehend der Ersteller des Protokolls (0162/5463004) oder das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (0179/4972995) zu benachrichtigen.



Wohngebäude in der Bühler Seite 48 in Bühl, Ortsteil Alttschweier

Bühlertal, den 29.05.2019

J. Lehmann

Gez. J. Lehmann

BEBAUUNGSPLAN BÜHL “ Bühler Seite – Rohrhirschmühle”

Stellungnahme zu klimatischen Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Situation im Bereich von der „Rohrhirschmühle“ und der Straße „Bühler Seite“ in Bühl Altschweier neu ordnen und etwas nachverdichten. Hierbei sind auch landschaftsökologische Aspekte zu berücksichtigen. In Bezug zu der hier vorliegenden Tallage stechen hierbei insbesondere die landschaftsstrukturellen Aspekte, die Funktionen der Tiere und Pflanzen und der Biodiversität sowie Aspekte des Oberflächenwassers und der klimatischen Bedingungen eine Rolle.

In der vorliegenden Situation ist es insbesondere bedeutsam, die bereits stark gestörte Luftleitbahn im Talraum nicht weiter zu stören und Hangabflüsse und Zuflüsse zur Luftleitbahn nicht zu behindern. Im vorliegenden Bebauungsplan fällt hierbei insbesondere eine mögliche Bebauung im Umfeld des Gebäudes „Bühler Seite 119“ auf. Hier wäre es aus klimatischer Sicht deutlich besser, einen ungestörten Zufluß aus den nördlich angrenzenden Freiräumen (Sternenberg) zu gewährleisten.

Bei den übrigen Baufeldern sticht diese Thematik nicht in dieser Form heraus, jedoch sollte man sich auch hier bewußt sein, dass Freiflächen die Luftleitbahn insgesamt verbessern und damit auch die klimatische Situation von Bühl unterstützen. Gebäude sollten insbesondere nicht quer zur Luftleitbahn errichtet werden und es sollten mikroklimatisch darauf geachtet werden, kleinräumige Hangabflüsse auch in den Siedlungskörper hineinkommen zu lassen; zu lange Gebäude entlang der Kanten zu den nördlich angrenzenden Kalt- und Frischluft produzierenden Freiflächen sind deshalb zu vermeiden.

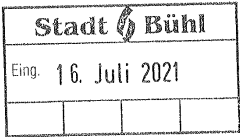
Herauszustellen ist hierbei abschließend, dass die hier vorliegende Luftleitbahn für die klimatische Situation der Kernstadt von Bühl besonders bedeutsam ist. Der Kaltluftvolumenstrom ist hier mit $> 1400 \text{ m}^3/\text{s}$ pro Rasterzelle besonders hoch.

Diese Aussagen resultieren aus einer mesoklimatischen Betrachtung im Landschaftsplan der VVG Bühl-Ottersweier. Für detailliertere Aussagen ist es notwendig, ein klimatisches Gutachten erstellen zu lassen.



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl



Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Baurecht



Bebauungsplanverfahren "Bühler Seite - Rohrhirschmühle", Bühl-Altschweier

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Naturschutz

Die Stellungnahme wird, wie vereinbart, nachgereicht.

II. Umweltamt

Immissionsschutz

Urlaubsbedingt kann die Stellungnahme erst nach dem 15. Juli abgegeben werden.

Wasserwirtschaft

1. Abwasserbeseitigung

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser keine Einwendungen.

2. Geothermie

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

3. Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 166,04 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,1 m kommen.

Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Kommunen gehalten in den Bebauungsplänen und in der Abwägung mit anderen Belangen die notwendigen Anforderungen für den Hochwasserschutz festzulegen. Dazu haben sie die Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB erhalten.

Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sollen in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a, § 9 Abs. 6a BauGB).

Generell sollten überall wo aufgrund vorliegender Fachinformationen Überflutungen auftreten können, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplänen in Karten und Erläuterungen gegeben werden. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

Im Bebauungsplan sind dazu für HQ_{EXTREM}-Überflutungsflächen geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Auch der private Wasserkanal zum Betrieb für das Mühlrad hat einen Gewässerrandstreifen und es gelten damit die Verbotstatbestände der § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 3.

III. Landwirtschaftsamt

Der Bebauungsplan grenzt im nordöstlichen Bereich an Flächen des Rebenaufbauplans, die teilweise mit Rebanlagen bebaut sind. Das Flurstück Nr. 344, welches nördlich an den Bebauungsplan grenzt, liegt zwar nicht im Rebenaufbauplan, ist aber mit Reben bebaut.

Zum Rebenaufbauplan und zu Rebflächen ist mit Wohngrundstücken einschließlich der Aufenthaltsflächen wie Garten oder Hoffläche grundsätzlich ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten, um Konflikte und Abwehransprüche gegen die Rebbewirtschaftung zu vermeiden. Im vorliegenden Fall wird ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich bereits als Wohngrundstücke bis an die Grenze der Reblagen genutzt. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten. Auf den Flurstücken Nr. 3967/1 und 3968 werden vorhandene Rebanlagen überplant. Daher bestehen gegen die Überplanung dieser wertvollen Sonderkulturlflächen agrarstrukturelle Bedenken. Gegen die Ausweisung des übrigen Bebauungsplanes können die agrarstrukturellen Bedenken zurückgestellt werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bekannt sind. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist das Landwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG BW frühzeitig zu beteiligen.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

Fachbereich Vermessung

Auf dem Flurstück Nr. 3773 ist der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster zu aktualisieren. Es sind keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.

Fachbereich Flurneuordnung

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen.

V. Straßenbauamt

Keine Bedenken.

VI. Kreisbrandmeister / Löschwasserversorgung

Keine Bedenken.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) weist darauf hin, dass im Plangebiet aus Sicherheitsgründen und im Interesse einer auch nach Umsetzung der Planung möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t über die bestehenden hinausgehende Einschränkungen vor allem der Straßenbreite und der Kurvenradien zu vermeiden sind.

Die wichtigsten Vorgaben zur Bemessung und Gestaltung von Straßen, die von ASF befahren werden müssen, sind im Folgenden aufgelistet, um die im Plangebiet vorliegenden Abweichungen darzustellen:

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.

- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zu bereitzustellen. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss für deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Der Vollständigkeit halber soll auch der folgende Sonderfall angesprochen werden:

- Nach dem 1. Oktober 1979 geplante, gebaute oder nachträglich eingerichtete Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die benötigten Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Mit ASF dürfen neu angelegte Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage zur Behälterleerung nicht rückwärts befahren werden.
- Um ASF das Wenden zu ermöglichen, muss eine Wendeanlage frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen.

Freundliche Grüße

Anlagen

Unterlagen Abfallwirtschaftsbetrieb



Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Baurecht

Bebauungsplanverfahren "Bühler Seite - Rohrhirschmühle", Bühl-Altschweier

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu unserer Stellungnahme vom 9. Juli 2021 reichen wir Ihnen die beiden folgenden Stellungnahmen nach und bitten Sie diese zu berücksichtigen.

I. Naturschutz

Die Stadt Bühl hat die Offenlage des Bebauungsplans „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bereits erschlossener und überwiegend bebauter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Gebäude auf Flst.-Nr. 8 abgerissen sowie Baurecht für drei weitere Wohngebäude in Baulücken (Flst.-Nr. 18/1, 3967/1 und 3968) geschaffen werden. Des Weiteren wäre auf Flst.-Nr. 3770 eine Erweiterung im Hausgarten östlich neben dem bereits bestehenden Wohnhaus möglich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Zur Beurteilung des Vorhabens liegen die folgenden Unterlagen vor:

- Abgrenzungsplan und Karte im Entwurf zum Bebauungsplan der Stadt Bühl vom 13. April 2021,
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise/ Pflanzliste und Begründung im Entwurf vom 13. April 2021,
- Baumschutz auf Baustellen der Stadt Bühl vom November 2001/ April 2012,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Planungsbüros Zieger-Machauer GmbH vom 30. November 2020 // 13. April 2021 und
- Protokoll Artenschutzrechtliche Begutachtung von _____ vom 29. Mai 2019.

In Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten ergeht folgende naturschutzfachliche Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,97 ha und liegt am östlichen Ortsende von Bühl-Altschweier. Das Gebiet liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“, grenzt im nördlichen Bereich überwiegend an das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ an und liegt mit einer Fläche von 248 m² innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Weitere Schutzgebiete, geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen oder geschützte Streuobstbestände sind nicht betroffen.

Die eingereichten Unterlagen sind aus hiesiger Sicht verständlich und nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund der bereits überwiegender Bebauung des Gebietes und Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 - V 8 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Maßgaben in Text und Karte zur Anpflanzung und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Aus hiesiger Sicht sind jedoch die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen zu berücksichtigen:

Textliche Festsetzungen

1. Die Artenschutzrechtlichen Vorgaben zu den Rodungszeiten sowie dem Gebäudeabbruch (S. 3) sind nicht in den Textlichen Festsetzungen, sondern in den Hinweisen aufzuführen.
2. Leuchtmittel (S. 3): Der Satz ist wie folgt zu ergänzen: „Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.“
3. Reptilien/Vermeidungsmaßnahmen (S. 3): Hier ist zu ergänzen, dass der Reptilienzaun entsprechend der Abb. 3 der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch eine fachkundige Person oder ein Planungsbüro aufgestellt werden muss, regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen ist und bei Zerstörung oder Verlust umgehend zu ersetzen ist. Des Weiteren muss vor Baubeginn eine Besatzfreiheit der zu bebauenden Fläche durch eine fachkundige Person oder ein Planungsbüro festgestellt werden. Über die fachgerechte Aufstellung des Reptiliensperrzauns ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn ein kurzer Bericht einschließlich Fotodokumentation vorzulegen.
4. Die Vermeidungsmaßnahmen V 5 der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Fledermausschutz wurden bislang nicht in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt und sind daher entsprechend zu ergänzen.
5. Die Vermeidungsmaßnahmen V 6 der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Vermeidung von Vogelschlag wurden bislang nicht in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt und sind daher entsprechend zu ergänzen.
6. Dachbegrünung (S. 4): Hier ist zu ergänzen, dass die Anpflanzung von als invasiv eingestuft Arten nicht zulässig ist.

Kontakt

Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr
Freitag 07:30 - 13:00 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

7. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S. 8): Hier ist zu ergänzen, dass bei Neupflanzungen eine entsprechende Entwicklungspflege (z.B. Bewässerung, Pflegeschnitt etc.) durchzuführen ist.

Örtliche Bauvorschriften

8. Dacheindeckung und -begrünung (S. 1): Hier wird ebenfalls um Ergänzung gebeten, dass die Anpflanzung von als invasiv eingestuften Arten nicht zulässig ist.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

9. Da eine weitere Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange erst bei konkret geplanten Bautätigkeiten geprüft werden kann, wurde in diesen Fällen die Berücksichtigung des Artenschutzes auf die Ebene der Baugenehmigung übertragen (s. V 8). Diesbezüglich ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufzunehmen, um eine Berücksichtigung sicherzustellen. Sofern bei Gebäudekontrollen, bspw. aufgrund bevorstehender Sanierungs-, Umbau-, Anbau- sowie Abbrucharbeiten, ein Brutverdacht besteht oder Fledermausquartiere festgestellt werden, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise und ggfs. die Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.
10. In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird bis auf den Haussperling nicht auf die beiden weiteren Arten der Vorwarnliste (Feldsperling und Gartenrotschwanz) eingegangen. Bei dem Gartenrotschwanz wurde jedoch ein Brutverdacht festgestellt. Die auf S. 8 aufgeführten Störungen betreffen auch den Gartenrotschwanz. Sofern ein begründeter Brutverdacht besteht und durch bspw. Sanierungs-, Umbau-, Anbau- oder Abbrucharbeiten von einem Verlust des Brutplatzes auszugehen ist, ist neben der Beachtung des Rodungszeitraums auch ein Ausgleich auf einem geeigneten benachbarten Grundstück in Form von zwei für den Gartenrotschwanz geeigneten Nistkästen aus Holzbeton zu erbringen und dies im Bebauungsplan zu ergänzen.

Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche und nordöstliche Planabschnitt des Bebauungsplangebietes ragt mit einer Gesamtfläche von 248 m² als private Grünfläche „Hausgärten“ in das Landschaftsschutzgebiet hinein.

Folgende ergänzende Anforderungen sind hierbei zu berücksichtigen:

11. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Nr. 5 der textlichen Festsetzungen): Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes unzulässig.
12. Private Grünfläche Hausgarten (Nr. 7, Abs. 1 der textlichen Festsetzungen): Auf der privaten Grünfläche „Hausgärten“ ist die Errichtung baulicher Anlagen, hierzu zählen insbesondere Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände und auch Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassen, Wintergärten unzulässig. Auf der privaten Grünfläche „Hausgärten“ dürfen nur gebietseigenes Saatgut und Gehölze ausgebracht werden.

13. Leuchtmittel (Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen): Eine Abstrahlung der Außenbeleuchtungen in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist unzulässig.

II. Umweltamt

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L 83 wurde durch den Planungsträger eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese erstellte das Ingenieurbüro Heine & Jud, Stuttgart am 13.04.2021 (Projekt-Nr. 3014/2). Die sich ergebenden Lärmschutzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zum B-Plan unter Ziffer 10 „Schallschutz“ aufgenommen.

Wir regen daher an, im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren auf die Einhaltung dieser Bestimmungen hinzuweisen. Des Weiteren bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Dies trifft auch auf Ziffer 9 der Hinweise zum „Immissionsschutz Luft-Wasser-Wärmepumpen“ zu.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung:

Gewässerschutz/Hochwasser:

Flächen mit einem HQ 100 wurden im Bebauungsplanentwurf geprüft und berücksichtigt. Diese liegen im vorliegenden Fall im Bereich der Schnittstelle zwischen der Bühlot und dem Wasserkanal der Rohrhirschmühle und wurden mit einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Wiese“, überplant. Zur Klarstellung werden auch die Flächen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem} Flächen) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in den Hinweisen die grundlegenden Maßnahmen aufgeführt, die beim Bauen in diesem Bereich zu berücksichtigen sind. Die eingetragenen **Hochwassergefahrenlinien** HQ_{Extrem} wurde aus dem Hochwasserrisikomanagement des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg übernommen.

Der gemäß der Stellungnahme erforderliche **Gewässerrandstreifen** des privaten Wasserkanals der Rohrhirschmühle wird neu in den Bebauungsplan übernommen – allerdings liegt dieser innerhalb einer Bestandsbebauung. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes war diese Regelung noch nicht vorhanden (Gewässerrandstreifen sind innerorts mit 5m Abstand seit 2014 vorgeschrieben). In der Baugenehmigung wurde nur die Prämisse gestellt, dass die Uferzone der Bühlot in einer Breite von 20m nicht beeinträchtigt wird. Das Gebäude genießt somit Bestandschutz, dennoch wird das festgesetzte Baufenster dem Verlauf des Gewässerrandstreifens angepasst, was u.a. eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich macht. Aus diesem Grund wird auch das Baufenster bei der Rohrhirschmühle angepasst. Die Mühle selber genießt ebenfalls Bestandschutz. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

mit der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

Landwirtschaftsamt

Gegen die Überplanung von Rebenaufbauflächen bzw. Rebflächen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3967/1 und 3968 wurden agrastrukturelle Bedenken geäußert, jedoch sind die überplanten Freibereiche im wirksamen **Flächennutzungsplan** 2030 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier, auf welchem sich die Reben befinden, als **gemischte Baufläche** dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen seiner Fortschreibung mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmt. Für eine Rücknahme der Baufläche aufgrund der Reben besteht daher kein Anlass. Da somit der Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind keine Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erforderlich. Der als notwendig erachtete Abstand von mind. 20 m von Wohnbebauung zu den Reben wurde nicht vorgesehen, da das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit den Anwenden von Pflanzenschutzmitteln bei Hochkulturen wie Rebflächen einen Abstand von 5,0 m zur Wohnbebauung zulässt und bisher keine Änderung dieser Position bekannt ist.

Vermessung: Die Aktualisierung des Kataster ist Aufgabe des Vermessungsamtes des Landratsamt Rastatts und wird bei Vorlage des aktualisierten Liegenschaftskataster eingepflegt.

Abfallwirtschaftsbetrieb:

Es handelt sich um eine enge Bestandsstraße. Soweit es möglich war, wurde die künftige Straßenfläche zumindest auf 5,0 m erweitert - die gewünschte Breite von 5,5 m ist hier nicht umsetzbar.

I. Naturschutz:

1. Dem Vorschlag, die **Rodungszeiten** nur in den Hinweisen aufzuführen, wird nicht entsprochen. Der Passus wird in den textlichen Festsetzungen belassen.

2. Die Festsetzung der **Leuchtmittel** wird auf den neuesten Stand gebracht gemäß der Vollzugshilfe mit Stand vom 03.08.2020 des Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft erstellt..

3. Die Vorgaben zum **Reptilienschutz** werden um den gewünschten Abschnitt zum Reptiliensperrzaun ergänzt.

4./5. Die fehlenden Angaben zum **Fledermaus- und Vogelschutz** werden in den textliche Festsetzungen ergänzt.

6./8. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die invasiven **Dachbegrünung** werden nicht vorgenommen, da sich die Arten nicht für eine Dachbegrünung eignen und auch regelmäßig nicht in den Fertigmischungen der Hersteller zu finden sind.

7. **Pflegeschnitt:** Der Stellungnahme wird nicht entsprochen, da dies bereits mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 durch „dauernd zu pflegen, zu erhalten“ abgedeckt ist – das Wort „pflegen“ enthält diese Vorgabe ausreichend.

9. /10. **Artenschutzrecht Vorprüfung:** Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Berücksichtigung auf der Ebene Baugenehmigung wird aufgenommen. Eine mögliche Beeinträchtigungen des Gartenrotschwanzes ist somit bereits über die notwendige Behandlung der Artenschutzthematik auf der Ebene der Baugenehmigung hinreichend abgedeckt. Die Verwirklichung der Verbotstatbestände für den Gartenrotschwanz ist auf der Ebene Bebauungsplan zu unbestimmt, als das hierfür die Festsetzung einer konkreten Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan notwendig und gerechtfertigt ist.

11./12. Landschaftsschutzgebiet im B-Plan

Die Festsetzung zu Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurde ergänzt um den Passus, dass Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

In den Festsetzungen zu den privaten Hausgärten wurde ergänzt, dass in diesem Bereich, welcher im Landschaftsschutzgebiet liegt und als private Grünfläche „Hausgarten“ festgesetzt ist, nur gebietseigenes Saatgut ausgebracht werden darf.

13. Abstrahlwirkung Leuchtmittel

Die Festsetzung wird an den neuesten Standard gemäß der Vollzugshilfe des Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft mit Stand vom 03.08.2020 ergänzt und ist über die Full-cut-off-Leuchten abgedeckt.

II. Umweltamt: Immissionsschutz

Die Angaben zum Schallschutz sind, wie in der Stellungnahme bereits dargelegt, in die textlichen Festsetzungen Nr. 11 eingeflossen und werden hierdurch als Vorgaben des Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Telekom, Mail vom 02.06.2021 :

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten Sie bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern.

Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat.

Unsere Kontaktadresse lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

KoordinierungPTI31KA@telekom.de
Planauskünfte bitte unter der Mail-Adresse:
planauskunft.suedwest@telekom.de

Bei Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mail mit den Hinweis auf vorliegende Telekommunikationslinien und der Notwendigkeit eines ungehinderten Zugangs wird an Abteilung Tiefbau der Stadt Bühl zur Information und zur Berücksichtigung weitergeleitet

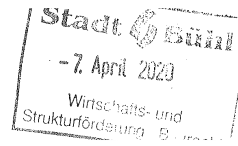


Baden-Württemberg

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

CHBEREICH	
Bauwesen - Immobilien	
Regierungspräsidium Stuttgart - Postfach 20 01 52 - 73712 Esslingen a. N.	
07. April 2020	
Stadt Bühl	Anschr.
Baurecht	Gm.
Hauptstraße 41	
77815 Bühl	

Stadt Bühl	
Eing. 07. April 2020	



Bebauungsplan "Bühler Seite - Rohrhirschmühle

Ihre Mail vom 9. März 2020

Anlagen

Kartierung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Bau und Kunstdenkmalpflege:

Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen aber darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Kulturdenkmale befinden:

- **Bühler Seite 44 (§2 DSchG)**

Rohrhirsch-Mühle, zum Komplex der ehem. Mahlmühle gehören ein Wohnhaus mit Ökonomietrakt, zwei Mühlengebäude und ein Schopf, das Wohnhaus ist ein eineinhaligeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Ökonomie und massivem Balkenkeller sowie einem Krüppelwalmdach, wohl in 1830er Jahren auf älteren Vorgängerbauten entstanden, das alte Mühlengebäude hat ein massives Erdgeschoss und ein verputztes Fachwerkobergeschoss, Satteldach

gedeckt, im rechten Winkel zu diesem wohl aus dem 18. Jahrhundert stammenden Bau wurde im frühen 20. Jahrhundert ein neues dreigeschossiges Mühlengebäude errichtet, in beiden Trakten sind die Mahlwerke erhalten, zugehöriger Kniestockbau als Remise

- **Bühler Seite 48 (bei) §2 DSchG**

Sandsteinwegkreuz, farbig gefasst und vergoldet, mit Korpus und Kreuzestitel sowie zwei Engelsköpfen, Totenkopf am Kreuzesfuß, darunter flammendes Herz mit Schwert, geschweiften Sockel mit Inschrift in Rocaillekartusche "Crux ave Spes unica 1792"

- **Bühler Seite 93 (§2 DSchG)**

Wohnhaus einer Hofanlage, massives Kellergeschoss, zweigeschossig, Fachwerk verschindelt, Giebel verschalt, Satteldach, giebelständig, an der Ostseite zwei eingeschossige Anbauten, über denen das Dach abgeschleppt ist, das Obergeschoss ist später aufgestockt, denn ursprünglich hatte das Haus einen Kniestock (vgl. Lagebuch von 1873 im Gemeindearchiv); Keller und Erdgeschoss wohl um 1800, Aufstockung wohl Anfang 20. Jahrhundert.

- **Bühler Seite 103 (§2 DSchG)**

Wohnhaus mit massivem Hochkeller und Ökonomietrakt, eingeschossig mit Kniestock, Fachwerk, Krüppelwalmdach, Giebel verschalt, Kellerabgang neben dem Eingang, 1. Hälfte 19. Jahrhundert

- **Bühler Seite 109 (§2 DSchG)**

Wohnhaus eines Gehöfts (Ökonomie umgebaut) mit massivem Hochkeller, eingeschossig mit Kniestock, Fachwerk, Krüppelwalmdach, zwei Wetterdächer am Giebel, Kellereingang an der Hofseite, Ende 18. Jahrhundert

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wir bitten die o. g. Kulturdenkmale in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D zu kennzeichnen und in der Legende einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufzunehmen.

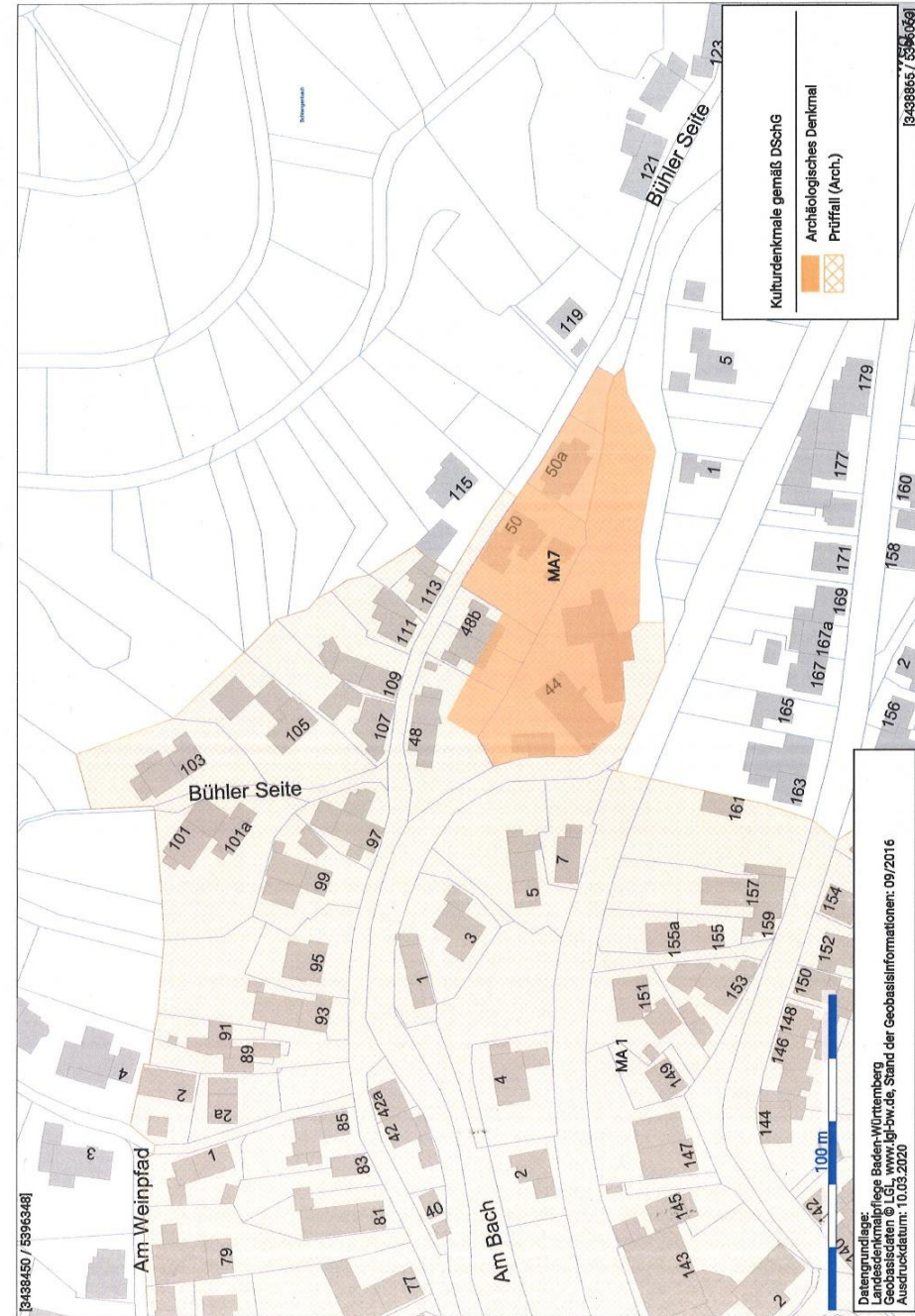
Archäologische Denkmalpflege:

Im Planungsgebiet befinden sich der Etter des mittelalterlichen Dorfes Altschweier (MA 1; Prüffall KD §2DSchG) und die frühneuzeitliche Rohrhirsch-Mühle (MA 7; KD §2 DSchG).

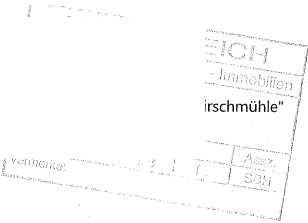
An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstimmung erfolgte bereits vor Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes im April 2020 und die Kennzeichnung der Denkmäler wurde im Plan und in der Legende in den Entwurf aufgenommen. Eine weitere Stellungnahme im Rahmen der Offenlage wurde nicht eingereicht.



Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:
Anlagen:



Sehr geehrte ...
vielen Dank für das soeben geführte, freundliche Gespräch.

Ich bin Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücknummern 3772, 3966/1 und 3966.
Wie tel. besprochen, erhebe ich Einspruch gegen den vorläufigen Bebauungsplan "Bühler Seite-Rohrhirschmühle" erheben.

Begründung:
Das Wohnhaus Bühlerseite 113 auf dem Grundstück 3772 ist stark sanierungsbedürftig. Derzeit wird ein Abriss und Neuaufbau in Erwägung gezogen. So wie das Baufenster aktuell eingezeichnet ist, wäre das Grundstück mit der Flurstücknummer 3966/1 nicht komplett bebaubar.

Bei einem Abriss und Neuaufbau müsste das neue Gebäude 3 Meter von der Straße weg nach nord-östlicher Richtung versetzt werden. Aus diesem Grunde beantrage ich die Verlegung des Baufensters nach nordöstlicher Richtung so, dass das Grundstück mit der Flurstücknummer 3966/1 komplett im Baufenster liegt.

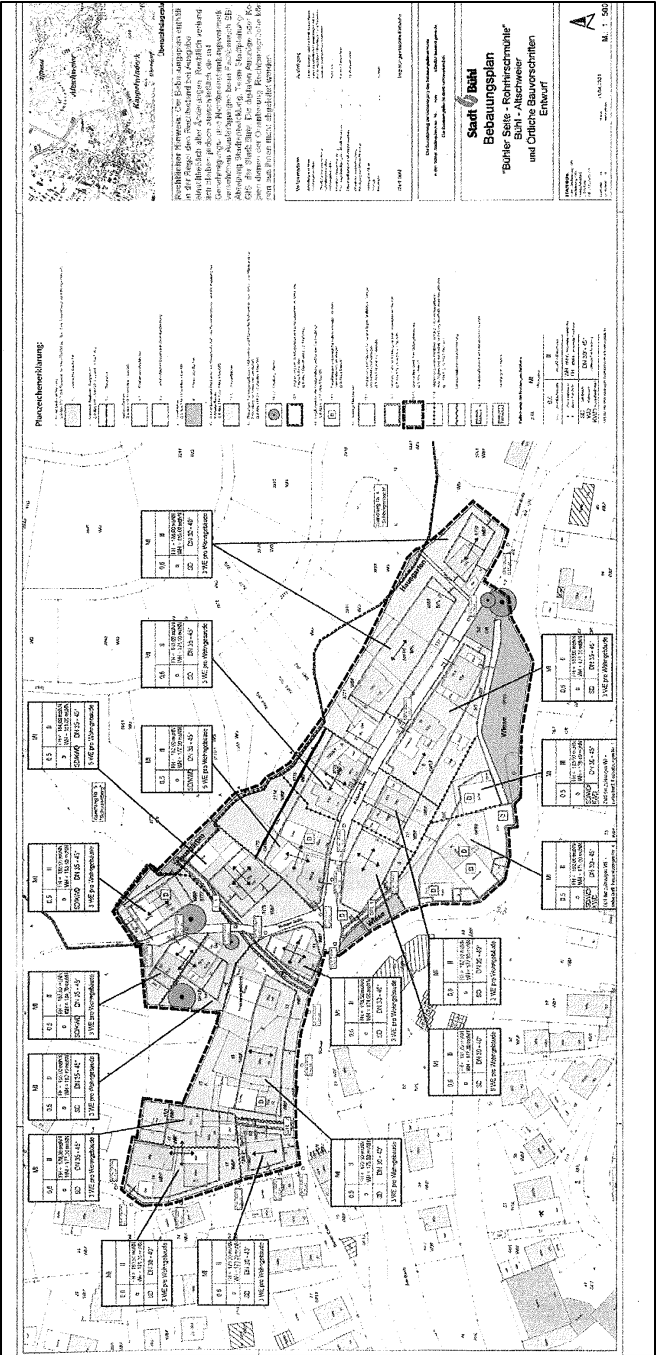
Anbei die Skizzen als Vorlage mit dem Baufenster verschoben nach nordöstlicher Richtung als PDF.

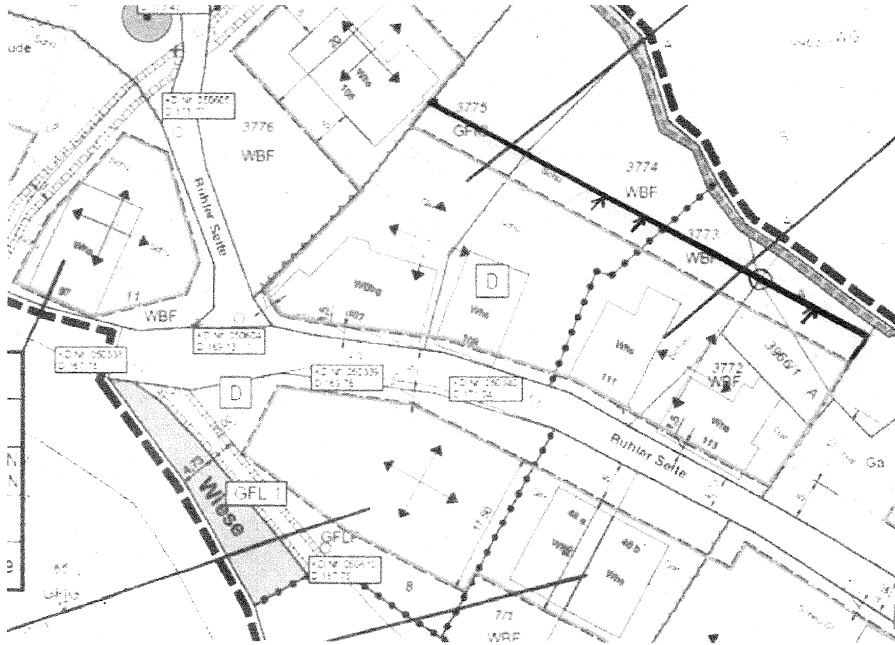
Es würde mich sehr freuen, wenn Sie meinem Gesuch bezüglich der Verlegung des Baufensters nachkommen könnten.

Für Ihre Bemühungen vielen Dank im Voraus.

Anlagen:
2 Seiten als PDF

wie gewünscht erhalten Sie anbei den Entwurf des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier. Bitte beachten Sie, dass der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, sondern sich noch im Verfahren befindet. Änderungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Das weitere Bebauungsplanverfahren können Sie über die Bühler Stadtnachrichten oder Bühler Internetseite mitverfolgen oder bei uns nachfragen.





Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flst.Nr. 3966/1 ist im Flächennutzungsplan auch als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der dort angrenzenden Reben ist es hier nicht sinnvoll das Baufenster weiter nach Norden zu erweitern. Durch die aktuelle Festsetzung wird mit dem Baufenster ein Mindestabstand von 5,0 m zu vorhandenen Rebflächen und zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet eingehalten, welcher benötigt wird. Des Weiteren ist in diesem Bereich ein Heranrücken mit Gebäuden bis auf 1,5 m Abstand zur Straße zulässig. Hierdurch muss das neue Gebäude nicht 3,0 m von der Straße abgerückt werden. Bei einer Baufenstertiefe von ca. 17 m ist eine Bebaubarkeit gewährleistet.

Stellungnahme – Einwände gegen den Bebauungsplan Bühler Seite – Rohrhirschmühle

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Einwände von Einwohnern gegen die geplante Bebauung des Flurstück Nr. 8 mit einem Achtfamilienhaus mit Flachdach führte zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan am 18. September 2019. Leider sind in der Vorlage des Bebauungsplanes Baukörper vorgesehen, die dem bisherigen Charakter im Geltungsbereich des Bauplanes „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ entgegenstehen, einem Gebiet, in dem sich die Bebauungsstruktur des 18. Jahrhunderts weitgehend erhalten hat. Daher möchten wir zum Bebauungsplan „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ Stellung beziehen und folgende Einwände gegen den Bebauungsplan vorbringen:

- Die Bebauung entlang der Bühler Seite ist geprägt durch giebelständige Einhof- und Winkelhofanlagen. Traufständige Häuser sind selten und zumeist jünger, wie zum Beispiel das Doppelhaus Bühler Seite 48a und 48b, dessen Traufständigkeit auf einen älteren untergeordneten Wirtschaftsbau des 18. Jahrhunderts zurückgeht, oder das Haus Nr. 107, das in der zweiten Hälfte der 1950er Jahre errichtet wurde. Die Traufständigkeit des Hauses Nr. 113 ist sicher auf eine spätere Aufstockung zurückzuführen. Trotz jüngerer Bauten wurde auf dieses Charakteristikum im 20. Jahrhundert Rücksicht genommen. Dadurch hat sich die Bühler Seite in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes den ländlichen Charakter aus dem 18. Jahrhundert erhalten. Bei der Bebauung herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser vor. In wenigen Fällen bei jüngeren Bauten existieren auch Dreifamilienhäuser, wie zum Beispiel Nr. 48 durch spätere Aufstockung und Erweiterung auf die Ökonomie. Bebauungspläne sollen innerhalb ihres Geltungsbereiches die vorherrschenden Bauformen schützen und so die Charakteristik des Baugebietes erhalten. So soll laut Baugesetzbuch Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in unserer Nachbarschaft daher sehr begrüßt. Die Ernüchterung, ja sogar Enttäuschung, war umso größer, da der Bebauungsplan ganz offensichtlich den Interessen eines Investors stark entgegenkommt. Der Bebauungsplan sieht für das Flurstück Nr. 8 die Möglichkeit von sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Dies ist das Doppelte der bisherigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Die daraus resultierende Dimension des zu planenden Baus sprengt die vorherrschenden Kubaturen in nicht vertretbarem Maße. Es sollten im gesamten Geltungsbereich lediglich drei Wohneinheiten möglich sein. Dies sorgt bei einem so kleindimensionierten Geltungsbereich für die

gewünschte Wahrung des bisherigen Baucharakters. Es gibt auch keinen Grund, für einen Investor Ausnahmen zu machen. Dies führt zu Unfrieden innerhalb der Anwohnerschaft, was ein Bebauungsplan eigentlich verhindern soll. Dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum wird zwar als „Totschlagargument“ immer wieder angeführt. Die Planung des Investors ist jedoch konzeptionell nicht für den „Normalbürger“ ausgelegt. Die Planung ist bereits im Internet einsehbar (<https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/>). Wohnungen mit Sauna sind eher für Geschäftspartner größere Firmen wie beispielsweise Bosch ausgelegt. Auch zeigt die Planung ein grundsätzliches Problem des zunehmenden Verkehrs und der Stellplätze. Obwohl das Flurstück Nr. 8, abgesehen von der Rohrhirschmühle, das größte des Geltungsbereiches ist, ist nur Platz für acht Stellplätze vorhanden. Wie nun auf anderen Grundstücken, die prinzipiell auch mit sechs Wohneinheiten pro Gebäude bebaut werden dürften, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen unterzubringen wäre, erscheint uns geradezu absurd.

- Große Abschnitte der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplans ist identisch mit der Grenze des Landschaftsschutzgebiet Bühlertal. Die Grenzen des Rebenaufbauplanes wurden allerdings offenbar nicht berücksichtigt. Bei Besichtigung des Bebauungsplans bei der Abteilung Stadtentwicklung wurde vorab telefonisch auch Einsicht in den Rebenaufbauplan gewünscht, der jedoch bei dem Vororttermin am 06.07.2021 nicht vorlag. Vielmehr wurde darauf verwiesen, dass der Rebenaufbauplan bei LuBW (UDO) einzusehen sei, was **nicht** den Tatsachen entspricht. Er liegt digital im GIS-System GISELA (Ministerium für ländlicher Raum und Verbraucherschutz) vor. Ausschnitte können über das Landwirtschaftsamt Rastatt bezogen werden. Nun liegt offenbar der Wunsch nach einer Bebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 3772 vor. Der bisherige Besitzer hat bislang wegen überzogener Preisvorstellungen das bestehende Haus Bühler Seite 113 nicht verkaufen können. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle ein erweitertes Baufenster vor, das das Flurstück Nr. 3966/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3966 und 3965 einschließt bzw. berührt. Der Rebenaufbauplan verläuft im Süden entlang der Parzellengrenze der Flurstücke Nr. 3966 und 3965. Das Baufenster greift in eben diese Rebflächen ein. Dies ist nicht nachvollziehbar. Denn eine Bebauung sollte von den innerhalb des Rebenaufbauplan gelegenen Rebflächen im Idealfall 20 m Abstand, jedoch mindestens fünf Meter aufweisen. Damit wäre auch eine Bebauung des Flurstückes 3966/1 nicht zulässig. Gerade in Zeiten, in denen der Weinbau in Baden-Württemberg extreme Schwierigkeiten hat und immer mehr Brachflächen unter anderem auf dem Sternenberg befürchtet werden, sollte eine solche Entwicklung nicht befördert werden, zumal ein ernstes Kaufinteresse für das Rebstück 3966 von einem Winzer besteht. Ein Verkauf kam aber bislang nicht zu Stande, gerade wegen des anstehenden Bebauungsplanes.
- Auch die Flurstücke 3967/1 und 3968 liegen ganz oder teilweise innerhalb des Rebenaufbauplanes. Letzteres ist bestockt, das andere möchte der aktuelle Pächter wiederbestocken. Auch hier sollten im Sinne der Erhaltung von Kulturlandschaft keine Baufenster ausgewiesen werden. Zudem würden dann historische Siedlungskerne nicht mehr ablesbar sein. Ursprünglich endete die Bebauung im Osten bei der Bühler Seite Nr. 113 und Nr. 50 und setzte bei den Steinbrüchen wieder ein. Werden die Flurstücke 3967/1 und 3968 bebaut und damit ein Hiatus in der Bebauung geschlossen, ist eine Ablesbarkeit der gewachsenen historischen Siedlungsstruktur nicht mehr gegeben. Aus städteplanerischer Sicht sollen Siedlungen an den Rändern jedoch nicht ausfransen, damit Stadtgrenzen auch als solche erkennbar sind und nicht nur anhand des Ortsbildes ersichtlich werden.
- Das Baufenster für Flurstück Nr. 8 rückt eine mögliche Bebauung an das Doppelhaus Bühler Seite Nr. 48a und 48b heran. Dadurch wird der Fallwind vom Sternenberg, der sich in Regel

allabendlich einstellt, blockiert. Damit ist die gerade in Zeiten der Klimaerwärmung notwendige Durchlüftung und Abkühlung nicht mehr gewährleistet. Dieser Umstand ist unverständlich da doch unter Punkt 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan der Bühlot ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom bzw. als Kaltluftleitbahn bescheinigt wird. Über die Fallwinde und der Kaltluftleitbahn Bühlot kann also die Stauhitze abgeleitet werden. Warum diese Entlüftung durch das Baufenster auf Flurstück Nr. 8 unterbrochen werden soll, bleibt unverständlich. Ebenso unverständlich ist es, dass eine Stadt wie Bühl, die sich den Klimaschutz medienwirksam auf die Fahnen geschrieben hat, gerade solche elementaren Punkte des Mikroklimas außer Acht lässt.

- Darüber hinaus wird bei einem Heranrücken der Bebauung auf Flurstück Nr. 8 nach Osten an das Doppelhaus Bühler Seite Nr. 48a und 48b die Sichtachse auf das Kulturdenkmalensemble Rohrhirschmühle versperrt, was der Erfahrbarkeit des Kulturdenkmals stark mindert. In der Planung des Investors für Flurstück Nr. 8 findet das Standkreuz ebenfalls ein Kulturdenkmal im Übrigen keinen Platz.

Aus den genannten Gründen widersprechen meine Frau, _____ und ich dem vorliegenden Bebauungsplan und verlangen eine den Kritikpunkten Rechnung tragende Abänderung desselben.

Wir bitten Sie um eine Eingangsbestätigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine explizite oder systematische Giebelständigkeit der vorhandenen Gebäude wurde nicht festgestellt und daher auch nicht als städtebauliche relevant angesehen. Wie auch die Stellungnahme erläutert gibt es bereits heute zahlreiche Stellen, wo traufständige Häuser stehen. Aus diesem Grund wurde und wird von einer zu strikten Eingrenzung zugunsten der Wahlmöglichkeit zwischen trauf- und giebelständig abgesehen.

Innerhalb des Plangebietes gib es bereits ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten (WE) und vereinzelt 3 WE. Die Kernbereiche der künftigen Verdichtung mit max. 6 WE, bzw. die Bereiche mit einer moderaten Steigerung mit max. 3 WE wurden mit dem Ortschaftsrat in einer Sitzung eingehend diskutiert und zusammen erarbeitet. Ziel ist eine künftige Wohndichte trotz der vorhandenen dörflichen Struktur zu zulassen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die zulässigen Wohneinheiten einen Maximalwert darstellen und keine zwingend zu erreichende Anzahl.

Die notwendige Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist abhängig von der umgesetzten Anzahl der Wohneinheiten und der Vorgabe der Stellplatzverordnung der Stadt Bühl. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Reben berücksichtigt, indem zur Plangebietsgrenze mit dem Baufenster ein Abstand von 5,0 m eingehalten wird. Bei dem Flurstück Nr. 3772 handelt es sich um ein bereits heute bebautes Grundstück. Die Festsetzung als Baugrundstück entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier als gemischte Baufläche. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem FNP entwickelt. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung. Für eine Rücknahme der Baufläche aufgrund der Reben besteht daher kein Anlass. Gleiches gilt auch für die Flst.Nr. 3967/1 und für ein Teil der Fläche Flst.Nr. 3968.

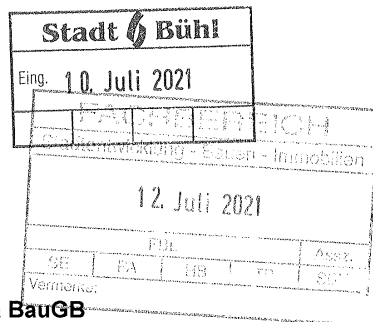
Im wirksamen **Flächennutzungsplan** sind die Grundstücke teilweise oder ganz als **gemischte Baufläche** dargestellt und werden im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind daher keine Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Abwägung erfolgt zugunsten der Festsetzung als Baugrundstück. Auch ein Hiatus aufgrund der beiden unbebauten Grundstücke Flst.Nr. 3967/1 und 3968 ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erkennbar. Falls der Hiatus nach Haus Bühler Seite Nr. 113 und Nr. 50 bestanden hat, wurde er mittlerweile schon durch die Gebäude Bühler Seite Nr. 115, 119 und das gegenüberliegenden Haus Nr. 50a aufgehoben und ist nicht mehr wahrnehmbar. Die Grundstücke stellen zudem bereits erschlossene Baulücken dar, welche im Sinne der maßvollen Innenverdichtung sinnvollerweise bebaut werden sollten.

Für die Beurteilung, ob durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 8 eine Riegelwirkung für die **Fallwinde** entsteht, wurde das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung beauftragt, eine fachliche Beurteilung vorzunehmen. Die Beurteilung erläutert, dass insgesamt darauf zu achten ist, dass genügend Freiräume vorhanden sind und Gebäude nicht als Riegel ausgeprägt werden. In Fall von Flst.Nr. 8 stehen nördlich bereits Gebäude davor. Hier kommt es kleinräumig zu Kaltluftzuflüssen des Luftsystems von den Hängen. Entscheidender für das Kleinklima ist jedoch die Ost-West Fließrichtung im Tal, denn dort sammeln sich die ganzen kleinen Zuflüsse und bewegen sich je nach thermischer Situation talab- (kalte Luft: nachts und morgens) und talaufwärts (warme Luft: Nachmittag und Abend) und da ist das geplante Gebäude kein Riegel. Um das Talwindssystem mit Kalt- und Frischluft besser zu "füttern" wurde aber im Ergebnis vorgeschlagen vor allem den Freibereich westlich der Bühler Seiter Nr. 119 als Bereich für die Fallwinde frei zu halten. Dies bedeutet eine Reduzierung des bisher im Entwurf vom 13.04.2021 vorgesehenen Baufensters im Westen des Gebäudes.

Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

Im Rahmen des Bauantrages für das Grundstück Flst.Nr. 8 wurde im Vorfeld das Versetzen des **Sandsteinkreuzes** mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Für die Umsetzungen werden entsprechende schützende Vorgaben durch die Untere Denkmalschutzbehörde vorgegeben. Damit erfolgt eine Umsetzung nach adäquaten Richtlinien für den Denkmalschutz und ist dem Wunsch den vorhandenen Standort bei zu behalten der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks vorzuziehen. Eine Veränderung des Denkmals selber findet zudem nicht statt. Da die Denkmalschutzbelange berücksichtigt wurden, spricht auch aus städtebaulicher Sicht nichts gegen eine Versetzung. Das Sandsteinkreuz bleibt demnach an einem anderen Standort auf dem Grundstück weiterhin erhalten.

Stadt Bühl
Fachbereich Stadtentwicklung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl



Öffentliche Bekanntmachung nach § 13 a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler-Seite – Rohrhirschmühle“
Anwesen: „Bühler Seite 50 a“ (Flst.Nr. 5/1 + 5/2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplanentwurf bringen wir während der Offenlage als **Eigentümer** des Anwesens „**Bühler Seite 50 a“ (Flst.Nrn. 5/1 + 5/2)** folgende Anregungen vor:

1. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs mit 3 max. zulässigen Wohnungen befinden sich im Wohngebäude unseres Anwesens 4 **baurechtlich genehmigte** Wohnungen. Wir regen an, im Bebauungsplan den Bestand zu berücksichtigen und für unser Anwesen die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 4 zu erhöhen.
2. Mit den Festsetzungen des sich ebenfalls in unserem Eigentum befindlichen Grundstücks, Flst.Nr. 5/2 verhält es sich ähnlich. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplanentwurf als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Außer „grün“ ist jegliche Nutzung ausgeschlossen. Auf dieses Grundstück ragt jedoch ein Teil der **baurechtlich genehmigten** Stellplätze und es wurden dort **genehmigungsfrei** die Mülleimersammelstelle und eine Längsparkfläche angelegt. Wir regen an, diese Anlagen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Bestand auszuweisen.
3. Die Erschließungsstraße „Bühler Seite“ ist schmal und der Fahrzeugbestand ist wie überall hoch. Es besteht Parkdruck. Deshalb schlagen wir vor, auf dem Grundstück, Flst.Nr. 5/2 **parallel zur Straße** den Bereich der genehmigungsfrei angelegten Längsparkfläche als **einen 3 m breiten Mischgebietsstreifen** auszuweisen. In diesem Bereich könnten neben der vorhandenen Längsparkfläche, Fahrradabstellplätze, u.a. ausgewiesen und die Situation entspannt werden.

4. Wir regen an, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entlang der Bühlot den nach dem Wassergesetz im Innenbereich erforderlichen Gewässerrandstreifen von 5,00 m **nachrichtlich** auszuweisen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

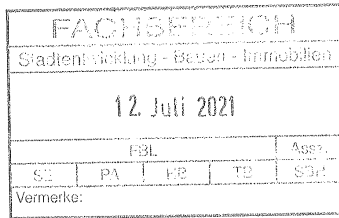
Zu Nr. 1 und 4: Ein Bebauungsplan wird aufgestellt um die künftige Entwicklung eines Gebietes zu lenken. Die Zonen der Bereiche mit 3 bzw. 6 Wohneinheiten innerhalb des Bebauungsplanes wurden mit dem Ortschaftsrat Altschweier diskutiert und zusammen erarbeitet. Hierzu wurden Kernbereiche mit einer größeren Verdichtungsmöglichkeit und Bereich mit weniger Nachverdichtung vorgesehen. Das vorhandene Wohnhaus mit 4 WE liegt nicht innerhalb der Kernzone des Bebauungsplanes sondern am Rand. Ein Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten würde das städtebauliche Konzept aufweichen. Erschwerend kommt hinzu, dass es nah des Wasserkanals mit seinem einzuhaltenden Gewässerrandstreifens liegt, welcher in das bestehende Gebäude hineinragt. Dem Vorschlag der Änderung hier 4 statt 3 WE zuzulassen, wird daher nicht entsprochen. Für das vorhandene Gebäude besteht Bestandschutz.

Zu Nr. 2 Die Überlagerung des genehmigten Lageplanes zur Baugenehmigung und des Bebauungsplanentwurfes ergibt, dass die genehmigten Stellplätze außerhalb der festgesetzten Grünfläche liegen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster oder ausgewiesenen Flächen zulässig, können aber ausnahmsweise auch in der Vorgartenzone auf maximal 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück zugelassen werden, wenn sie baurechtlich notwendig sind. Hierdurch sind die genehmigten Stellplätze gesichert – allerdings nur auf 50 %. Darüber hinaus sind Stellplätze unzulässig – damit haben die bestehenden Stellplätze Bestandschutz.

Zu Nr. 3: Aufgrund einer Anregung zum Kaltluftabfluss wurde die fachliche Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros, HHP.raumentwicklung eingeholt. Dies hat im Ergebnis festgestellt, dass die Freiflächen nördlich des Haus Bühler Seite Nr. 119 und über diese Grünfläche als wichtiger Kaltluftabflussbereich dienen. Um diese Funktion zu erhalten, wird der Anregung diese als Mischbaufläche mit Längsparkern festzusetzen nicht entsprochen.

Zu Nr. 4: Nach Rückmeldung des Landratsamtes Rastatt, Abteilung Gewässerschutz/Hochwasser gibt es nicht nur einen Gewässerrandstreifen entlang der Bühlot, sondern auch entlang des Kanals – in diesem liegt das Gebäude auf Grundstück Flst.Nr. 5/1 – auch hier werden die 5,0 m eingetragen und das Baufenster entsprechend angepasst – für den Bestand gilt Bestandschutz.

Bühl, den 12.07.2021



Stadt Bühl

Abteilung Stadtentwicklung

Rathaus 5

Friedrichstraße 6

77815 Bühl

Betreff: Einwände Bebauungsplan Bühler Seite-Rohrhirschmühle

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte einige Einwände an dem Bebauungsplan Bühler Seite-Rohrhirschmühle vorbringen.

1. Grund für den Bebauungsplan war die Einreichung eines Baugesuches für die Bühler Seite 48 Flurstück Nr. 8, das viele Anwohner als zu wichtig empfanden. Aus diesem Grund verstehe ich nicht warum laut Bebauungsplan Wohngebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten möglich sein sollen. Auf der Bühler Seite – von der Weinhandlung Huber bis zum Ostgrenze des Bebauungsplanes – gibt es maximal drei Familienhäuser. Nun sind laut Bebauungsplan sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Das ist überdimensioniert und ist abermals zu wichtig. Es sollte lediglich drei Wohneinheiten zulässig sein. Der Investor für Flurstück Nr. 8 preist auf seiner Internetseite bereits das Projekt an (<https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/>). Hier sind zwei Dreifamilienhäuser über einem gemeinsamen Keller zu sehen, die mit einem Treppenanlage und Aufzug miteinander verbunden sind. Prinzipiell böte der Bebauungsplan aber die Möglichkeit ein Sechsfamilienhaus unter einem Dach zu bauen, zumal eine solche Planung offenbar ebenfalls vorliegt. Bei der Gemeinderatssitzung am 18. September 2019 hatte sich Frau Thevenot bei ihrer power point-Präsentation verblättert und der Entwurf war kurz zu sehen. Ich möchte jetzt schon darauf hinweisen, dass bei der aktuellen Planung des Investors, lediglich acht Stellplätze statt der vorgeschriebenen neun Stellplätze zu sehen sind. Auch das Standkreuz ebenfalls ein Kulturdenkmal müsste weichen und die Stelle wäre überbaut.

2. Das Baufenster rückt die Bebauung nach Osten an die Wohnhäuser Bühler Seite 48a und b. Hierdurch wird die bisher existierende Sicht auf das Kulturdenkmal Rohrhirschmühle verstellt.

3. Die Grenzen des Bebauungsplanes im Süden des Flurstück Nr. 8 sind bis an die Bühlot gezogen. Der Gewässerrandstreifen darf nicht bebaut werden (fünf Meter Abstand). Dann folgt die (Feuerwehr-)Zufahrt auf mein Grundstück Rohrhirschmühle. Ein Wegerecht besteht. Deshalb sollte die Grenze des Bebauungsplanes auf die Nordseite des Weges korrigiert werden.

4. Der Bebauungsplan ist sehr kleinräumig, weshalb nicht nach nachvollziehbar ist warum ausgerechnet bei Flurstück Nr. 8 die Grundflächenzahl 0,6 beträgt. Durch die dadurch mögliche Größe von Gebäuden und durch das nach Osten geschobene Baufenster wird der allabendliche Fallwind vom Sterneberg blockiert.

Dies sind meine Einwände und ich hoffe auf Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes gib es heute bereits ein Gebäude mit 4 **Wohneinheiten** (WE) und vereinzelt 3 WE. Die Kernbereiche der künftigen Verdichtung mit max. 6 WE, bzw. die Bereiche mit einer moderaten Steigerung mit max. 3 WE wurden mit dem Ortschaftsratsrat Altschweier in einer Sitzung eingehend diskutiert und zusammen erarbeitet. Ziel war künftig eine gewisse Verdichtung trotz der vorhandenen dörflichen Struktur zu zulassen. Zudem ist zu beachten, dass die zulässigen Wohneinheiten einen Maximalwert darstellen und keine zwingend zu erreichende Anzahl.

Die notwendige Anzahl der **Stellplätze** ist abhängig von der umgesetzten Anzahl der Wohneinheiten und der Vorgabe der Stellplatzverordnung der Stadt Bühl. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das beutet auch, dass das genannte Vorhaben auf Flst.Nr. 8 entsprechend die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen hat.

Im Rahmen des Bauantrages für das Grundstück Flst.Nr. 8 wurde im Vorfeld das Versetzen des **Sandsteinkreuzes** mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Für die Umsetzungen werden entsprechende schützende Vorgaben durch die Untere Denkmalschutzbehörde vorgegeben. Damit erfolgt eine Umsetzung nach adäquaten Richtlinien für den Denkmalschutz und ist dem Wunsch den vorhandenen Standort bei zu behalten der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks vorzuziehen. Eine Veränderung des Denkmals selber findet zudem nicht statt. Da die Denkmalschutzbelange berücksichtigt wurden, spricht auch aus städtebaulicher Sicht nichts gegen eine Versetzung. Das Sandsteinkreuz bleibt demnach an einem anderen Standort auf dem Grundstück weiterhin erhalten.

Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes beziehen zur Klarstellung sowohl den Gewässerrandstreifen als auch das Wegerecht mit ein. Daher verläuft die Grenze entlang der Bühlot, um die 5,0 m Linie des **Gewässerrandstreifens** zur Berücksichtigung im Bebauungsplan zu kennzeichnen und um auf die Verbotstatbestände hinzuweisen. Die Baufenster wurden auf den 5 Metern-Abstand zurückgenommen, um keine falschen Vorstellungen bezüglich der Bebaubarkeit zu erwecken. Für die darin liegenden Gebäude besteht aber Bestandschutz.

Das Wegerecht GFL 1 liegt zwar zum Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens, wird aber zur Klarstellung in den Bebauungsplan mit einbezogen. Daher ist es sinnvoll, die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes entlang der Bühlot verlaufen zu lassen. Für die genaue Lage des **Wegerechtes** wurde beim Grundbuchdaten-Zentralarchiv in Kornwestheim ein Lageplan angefragt. Dieser Plan hat als

Grundlage für die Festsetzung des eingetragenen Wegerechtes gedient, da vom Eigentümer keine Lage des Wegerechtes mitgeteilt wurde. Für die heutige Ausformung besteht Bestandschutz.

Die Grundflächenzahl 0,6 stellt der gemäß § 17 BauNVO vorgegebene standartmäßige Orientierungswert für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet dar. Eine Abweichung nach unten ist ohne besondere städtebauliche Begründung möglich. Für die Beurteilung, ob durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 8 eine Riegelwirkung für die **Fallwinde** entsteht, wurde das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung beauftragt, eine fachliche Beurteilung vorzunehmen. Die Beurteilung erläutert, dass insgesamt darauf zu achten ist, dass genügend Freiräume vorhanden sind und Gebäude nicht als Riegel ausgeprägt werden. In West-Ost-Richtung stehen in dem Fall von Flst.Nr. 8 nördlich bereits Gebäude davor. Hier kommt es kleinräumig zu Kaltluftzuflüssen des Luftsystems von den Hängen. Entscheidender für das Kleinklima ist jedoch die Ost-West Fließrichtung im Tal, denn dort sammeln sich die ganzen kleinen Zuflüsse und bewegen sich je nach thermischer Situation talab- (kalte Luft: nachts und morgens) und talaufwärts (warme Luft: Nachmittag und Abend) und da ist das geplante Gebäude kein Riegel. Um das Talwindsystem mit Kalt- und Frischluft besser zu "füttern" wurde aber im Ergebnis vorgeschlagen vor allem den Freibereich westlich der Bühler Seiter Nr. 119 als Bereich für die Fallwinde frei zu halten.

An die Stadt Bühl

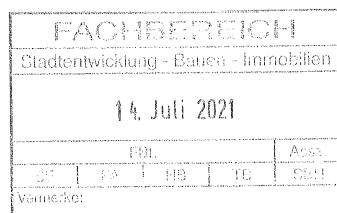
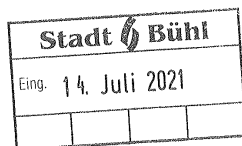
Bühl, 13.7.2021

Abteilung Stadtentwicklung

Rathaus 5

Friedrichstraße 6

77815 Bühl



Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Nachbar hat mir mitgeteilt, dass bis heute Einwände gegen den Bebauungsplan -Bühler Seite – Rohrhirschmühle vorgebracht werden können. Auch ich habe Einwände, die vermutlich bereits die umliegenden Nachbarn in ähnlicher Form formuliert haben dürften:

1. Der Bebauungsplan sieht Gebäude bis zu sechs Wohneinheiten vor, das ist viel zu viel. Die meisten Häuser hier auf der Bühler Seite haben ein bis zwei Wohneinheiten, einige wenige auch drei. Ich fordere daher eine Beschränkung auf drei mögliche Wohneinheiten pro Wohngebäude im Bebauungsplan, damit die künftigen Häuser im Geltungsbereich zu den anderen passen.
2. Durch das große Baufenster auf Flurstück Nr. 8 wird die Sicht auf das Kulturdenkmal Rohrhirschmühle versperrt, weswegen schließlich der Bebauungsplan aufgestellt wurde. Im Acher- und Bühler Bote war zu lesen, dass der Bebauungsplan zum Schutz der Rohrhirschmühle aufgestellt wird und nicht um das Kulturdenkmal zu verhandeln.
3. Dieses Baufenster, welches der Investor ausnutzen möchte (siehe seine Planung unter <https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/>) würde die Entlüftung, die der abendliche Fallwind vom Sternenberg bringt unterbrechen.
4. Die Südgrenze des Bebauungsplans bei Flurstück Nr. 8 ist entlang der Bühlot eingezeichnet, dort ist jedoch der Gewässerrandstreifen und der Weg zur Rohrhirschmühle, es kann also dort nicht gebaut werden. Die Grenze sollte an den Nordrand des Weges verlegt werden.

Mit der Bitte um Eingangsbestätigung verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes gib es heute bereits ein Gebäude mit 4 **Wohneinheiten** (WE) und vereinzelt 3 WE. Die Kernbereiche der künftigen Verdichtung mit max. 6 WE, bzw. die Bereiche mit einer moderaten Steigerung mit max. 3 WE wurden mit dem Ortschaftsrat Altschweier in einer Sitzung eingehend diskutiert und zusammen erarbeitet. Ziel war künftig eine gewisse Verdichtung trotz der vorhandenen dörflichen Struktur zu zulassen. Zudem ist zu beachten, dass die zulässigen Wohneinheiten einen Maximalwert darstellen und keine zwingend zu erreichende Anzahl.

Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

Für die Beurteilung, ob durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 8 eine Riegelwirkung für die **Fallwinde** entsteht, wurde das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung beauftragt, eine fachliche Beurteilung vorzunehmen. Die Beurteilung erläutert, dass insgesamt darauf zu achten ist, dass genügend Freiräume vorhanden sind und Gebäude nicht als Riegel ausgeprägt werden. In West-Ost-Richtung stehen in dem Fall von Grundstück Flst.Nr. 8 nördlich bereits Gebäude davor. Hier kommt es kleinräumig zu Kaltluftzuflüssen des Luftsystems von den Hängen. Entscheidender für das Kleinklima ist jedoch die Ost-West Fließrichtung im Tal, denn dort sammeln sich die ganzen kleinen Zuflüsse und bewegen sich je nach thermischer Situation talab- (kalte Luft: nachts und morgens) und talaufwärts (warme Luft: Nachmittag und Abend) und da ist das geplante Gebäude kein Riegel. Um das Talwindssystem mit Kalt- und Frischluft besser zu "füttern" wurde aber im Ergebnis vorgeschlagen vor allem den Freibereich westlich der Bühler Seiter Nr. 119 als Bereich für die Fallwinde frei zu halten

Das Wegerecht liegt zwar zum Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens, wird aber zur Klarstellung in den Bebauungsplan mit einbezogen. Daher ist es sinnvoll die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes entlang der Bühlot verlaufen zu lassen. Für die genaue Lage des **Wegerechtes** wurde beim Grundbuchdaten-Zentralarchiv in Kornwestheim ein Lageplan angefragt und dieser Plan als Grundlage für die Festsetzung des eingetragenen Wegerechtes genommen, da vom Eigentümer keine Lage des Wegerechtes mitgeteilt wurde. Für die heutige Ausformung besteht Bestandschutz.

Abteilung Stadtentwicklung

Rathaus 5

Friedrichstraße 6

77815 Bühl

FACHBEREICH				
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien				
15. Juli 2021				
FBL				Assz.
SE	PA	HB	TB	SBH
Vermerke:				

Die Größe des geplanten Baues – so könnte ich mir vorstellen – wird auch den Fallwind, der uns hier in der Straße am Abend erfrischt, unterbrechen. Für das Mikroklima wäre daher ein so großes Baufenster ebenfalls nicht gut.

Dies sind meine Einwände und ich bitte um Kenntnisnahme. Bitte bestätigen Sie den Erhalt.

Mit freundlichen Grüßen

Betrifft: Stellungnahme – Einwände gegen den Bebauungsplan Bühler Seite - Rohrhirschmühle

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Bühler Seite – Rohrhirschmühle möchte ich gerne meine Stellungnahme einreichen und Einwände dagegen vorbringen.

Laut dem Bebauungsplan sind auf mehreren Grundstücken Häuser mit sechs Wohneinheiten möglich, unter anderem auf meinem Grundstück. Das erscheint mir nicht realistisch und würde auch überhaupt nicht in den dörflichen Charakter der Umgebung passen. Die Bauten wären viel zu groß. Die künftigen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten sich an die existierenden Wohngebäude anpassen und deshalb sollten lediglich Gebäude mit maximal drei Wohneinheiten erlaubt sein. Ich möchte weiterhin in einem Dorf wohnen.

Das Baufenster von dem Areal Bühler Seite 48 verstellt den Blick auf das Denkmal Rohrhirschmühle, weswegen ja der Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das ist nicht verständlich. Der Besitzer des Grundstückes hat im Internet einen Planentwurf eingestellt, der genau dieses zeigt. Der geplante Bau ist viel zu wuchtig. Es zeigt sich, dass selbst ein Bau solcher Größe die notwendigen Stellplätze nicht unterkriegt. Auch finde ich nicht gut, dass das Standkreuz verschwinden soll, das ich seit meiner Kindheit kenne und ebenfalls ein Denkmal ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes gib es heute bereits ein Gebäude mit 4 **Wohneinheiten** (WE) und vereinzelt 3 WE. Die Kernbereiche der künftigen Verdichtung mit max. 6 WE, bzw. die Bereiche mit einer moderaten Steigerung mit bis zu 3 WE wurden mit dem Ortschaftsrat in einer Sitzung eingehend diskutiert und zusammen erarbeitet. Ziel war künftig eine gewisse Verdichtung trotz der vorhandenen dörflichen Struktur zuzulassen. Zudem ist zu beachten, dass die zulässigen Wohneinheiten einen Maximalwert darstellen und keine zwingend zu erreichende Anzahl.

Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

Die notwendige Anzahl der **Stellplätze** ist abhängig von der umgesetzten Anzahl der Wohneinheiten und der Vorgabe der Stellplatzverordnung der Stadt Bühl. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt– sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das bedeutet auch, dass das genannte Vorhaben auf Flst.Nr. 8 entsprechend die notwendigen Stellplätze nachzuweisen hat und auch nachgewiesen hatte.

Im Rahmen des Bauantrages für das Grundstück Flst.Nr. 8 wurde im Vorfeld das Versetzen des **Sandsteinkreuzes** mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Für die Umsetzungen werden entsprechende schützende Vorgaben durch die untere Denkmalschutzbehörde vorgegeben. Damit erfolgt eine Umsetzung nach adäquaten Richtlinien für den Denkmalschutz und ist dem Wunsch den vorhandenen Standort bei zu behalten der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks vorzuziehen. Eine Veränderung des Denkmals selber findet zudem nicht statt. Da die Denkmalschutzbelange berücksichtigt wurden, spricht auch aus städtebaulicher Sicht nichts gegen eine Versetzung. Das Sandsteinkreuz bleicht demnach an einem anderen Standort auf dem Grundstück weiterhin erhalten.

Für die Beurteilung, ob durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 8 eine Riegelwirkung für die **Fallwinde** entsteht, wurde das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung beauftragt, eine fachliche Beurteilung vorzunehmen. Die Beurteilung erläutert, dass insgesamt darauf zu achten ist, dass genügend Freiräume vorhanden sind und Gebäude nicht als Riegel ausgeprägt werden. In West-Ost-Richtung stehen in dem Fall von Flst.Nr. 8 nördlich bereits Gebäude davor. Hier kommt es kleinräumig zu Kaltluftzuflüssen des Luftsystems von den Hängen. Entscheidender für das Kleinklima ist jedoch die Ost-West Fließrichtung im Tal, denn dort sammeln sich die ganzen kleinen Zuflüsse und bewegen sich je nach thermischer Situation talab- (kalte Luft: nachts und morgens) und talaufwärts (warme Luft: Nachmittag und Abend) und da ist das geplante Gebäude kein Riegel. Um das Talwindssystem mit Kalt- und Frischluft besser zu "füttern" wurde aber im Ergebnis vorgeschlagen vor allem den Freibereich westlich der Bühler Seiter Nr. 119 als Bereich für die Fallwinde frei zu halten

Stadt Bühl

Abteilung Stadtentwicklung

Rathaus 5

Friedrichstraße 6

77815 Bühl

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten zu einigen Punkten des Bebauungsplans „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ Stellung beziehen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, da auf Flurstück 8 ein überdimensioniertes Achtfamiliengebäude entstehen sollte. Daher ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum laut Bebauungsplan gleich an mehreren Stellen in Zukunft Bauten mit sechs Wohneinheiten möglich sein sollen. In der ganzen Straße gibt es eigentlich nur Ein- bis Zweifamilienhäuser und in wenigen Ausnahmefällen auch Dreifamilienhäuser. Nun sollen doppelt so große Häuser möglich sein. Das widerspricht dem ganzen Charakter der Umgebung. Es sollten maximal Dreifamilienhäuser möglich sein. Auch ist die Realisierung solch großer Bauten auch nur theoretisch möglich. Wie auf das Grundstück meines Nachbarn ein Sechsfamilienhaus mit den notwendigen neun Stellplätzen passen soll, ist uns beispielsweise rätselhaft. Außerdem steht das Bestandsgebäude in Teilen unter Denkmalschutz und darf daher sowieso nicht abgerissen werden. Für das Flurstück Nr. 8, welches abgesehen von der Rohrhirschmühle, das größte ist, liegt bereits eine Planung vor, die im Internet bereits zu sehen ist (<https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/>). Selbst dort kann die notwendige Zahl der Stellplätze (neun), nicht erbracht werden: lediglich acht sind dort eingezeichnet. Wo sollen in der sowieso angespannten Parksituation in der Bühler Seite die Autos untergebracht werden? Kurzum: Sechsfamilienhäuser passen nicht in die Umgebung, denn sie sind viel zu groß.

Als wir unser Haus im Frühjahr 2020 gekauft hatten, war ein Entscheidungsgrund für das Objekt unter anderem, dass unser Grundstück direkt an den Außenbereich stößt. Nun möchte unser östlicher Nachbar seine Immobilie verkaufen. Darauf eröffnet der Bebauungsplan ein Baufenster, das weit in den Außenbereich eingreift. Von einem Winzer wissen wir, dass der so genannte Rebenaufbauplan das Flurstück 3966 einschließt und das eine Bebauung mindestens fünf Meter von Rebstücken Abstand halten soll. Wir fordern daher, dass das Baufenster auf das Flurstück 3772 begrenzt bleibt – wie die jetzige Bebauung.

Die Rohrhirschmühle ist ein tolles Gebäude und Kulturdenkmal, deswegen verstehen wir nicht warum das Baufenster von Flurstück Nr. 8 es zulässt, dass die Mühle nicht mehr zu sehen ist. Bei der Neuplanung des Flurstückes Nr. 8 soll offenbar auch das Standkreuz mit seinem martialischen Totenkopf verschwinden, was wir sehr schade finden.

Für eine Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme bitten wir.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes gib es heute bereits ein Gebäude mit 4 **Wohneinheiten** (WE) und vereinzelt 3 WE. Die Kernbereiche der künftigen Verdichtung mit max. 6 WE, bzw. die Bereiche mit einer moderaten Steigerung mit max.3 WE wurden mit dem Ortschaftsrat in einer Sitzung eingehend diskutiert und zusammen erarbeitet. Ziel war künftig eine gewisse Verdichtung trotz der vorhandenen dörflichen Struktur zuzulassen. Zudem ist zu beachten, dass die zulässigen Wohneinheiten einen Maximalwert darstellen und keine zwingend zu erreichende Anzahl.

Die notwendige Anzahl der **Stellplätze** ist abhängig von der umgesetzten Anzahl der Wohneinheiten und der Vorgabe der Stellplatzverordnung der Stadt Bühl. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das bedeutet auch, dass das genannte Vorhaben auf Flst.Nr. 8 entsprechend die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Reben berücksichtigt, indem zur Plangebietsgrenze mit dem Baufenster ein Abstand von 5,0m eingehalten wurde. Bei dem Flurstück Nr. 3772 handelt es sich um ein bereits heute bebautes Grundstück. Die Festsetzung als Baugrundstück entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier als Baufläche. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem FNP entwickelt. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung. Für eine Rücknahme der Baufläche aufgrund der Reben besteht daher kein Anlass. Gleiches gilt auch für die Flst.Nr. 3967/1 und für eine Teil der Fläche Flst.Nr. 3968.

Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

Im Rahmen des Bauantrages für das Grundstück Flst.Nr. 8 wurde im Vorfeld das Versetzen des **Sandsteinkreuzes** mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Für die Umsetzungen werden entsprechende schützende Vorgaben durch die untere Denkmalschutzbehörde vorgegeben. Damit erfolgt eine Umsetzung nach adäquaten Richtlinien für den Denkmalschutz und ist dem Wunsch den vorhandenen Standort bei zu behalten der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks vorzuziehen. Eine Veränderung des Denkmals selber findet zudem nicht statt. Da die Denkmalschutzbelange berücksichtigt wurden, spricht auch aus städtebaulicher Sicht nichts gegen eine Versetzung. Das Sandsteinkreuz bleibt demnach an einem anderen Standort auf dem Grundstück weiterhin erhalten.

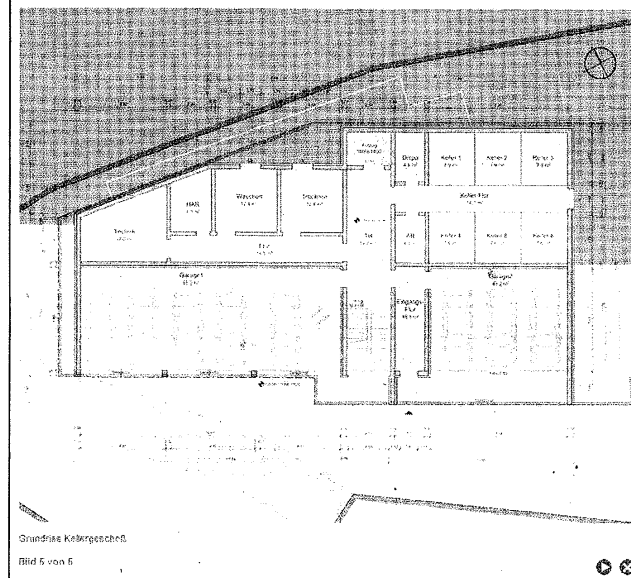
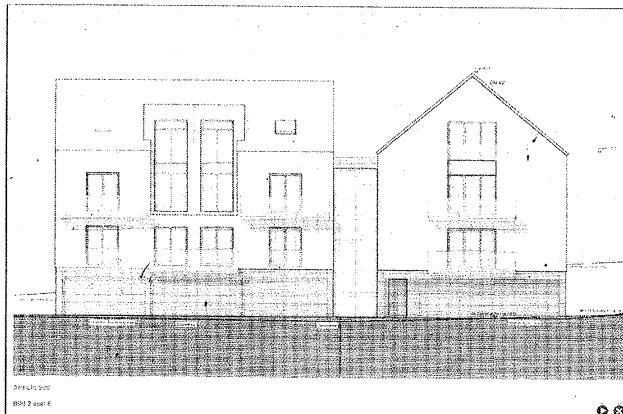
Bühl, 12.07.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Altschweier

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in der veröffentlichten Version vom 21.05.2021 wie folgt Stellung nehmen.

Wir beziehen uns bei unserer Stellungnahme ferner auf die Vorentwürfe der Mehrfamilienhäuser Bühler Seite 48, wie sie am 12.07.2021 unter der Überschrift „6 Eigentumswohnungen in Bühl-Altschweier“ unter <https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/> aufzufinden waren. Diese sehen wie folgt aus:



östliche Seite

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme zu den Akten zu nehmen und bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

1.) Verkehrs- und Parkplatzsituation beidseits der Bühler Seite, insbesondere im Bereich der Flurstücke Nr. 8 bis Nr. 3771:

Die Parkplatzsituation ist in diesem Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt angespannt, und das, obwohl im Bereich des Flurstücks Nr. 8 momentan nur in Ausnahmefällen geparkt wird.

Zudem ist diese Stelle für Fußgänger sehr unübersichtlich, und es existiert weder auf der rechten Seite noch auf der linken Seite der Bühler Seite ein Fußweg, was die Benutzung vor allem für jüngere Verkehrsteilnehmer gefährlich macht. Häufig fahren aus östlicher Richtung kommende Fahrzeuge – Fahrräder, Ebikes, PKWs – mit unangepasster Geschwindigkeit durch diesen kurvigen Bereich mit Einmündung, was für alle Beteiligten gefährlich ist.

Wenn dann im Bereich des Flurstücks Nr. 8, z.B. direkt vor oder hinter dem Sandsteinkreuz auch einmal ein Fahrzeug abgestellt sein sollte, ist dieser kurvige Bereich im Einmündungsbereich Bühler Seite 97/107 insbesondere für jüngere Verkehrsteilnehmer nicht mehr zu überblicken. So

stellt sich die Situation momentan dar.

Die Neubebauung dürfte diese Situation eher verschlimmern als entspannen, da alle bisher vom Investor vorgelegten Entwürfe deutlich machen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eher im hochpreisigen Segment angesiedelt sein werden (Stichwort: „double income, no kids“) und daher seitens der künftigen Eigentümer oder Mieter eher von zwei Fahrzeugen als von einem oder keinem Fahrzeug pro Wohneinheit auszugehen ist.

Gegenwärtig sind bei 6 Wohneinheiten nur 8 Parkplätze geplant, die über die Feuerwehrezufahrt der Rohrhirschmühle zugänglich sein sollen.

Sollte diese Planung so umgesetzt werden, halten wir es für naheliegend, dass die Feuerwehrezufahrt selbst bzw. der Grünstreifen zwischen Feuerwehrezufahrt und Bühlot zukünftig als Parkfläche für Fahrzeuge missbraucht wird, spätestens dann, wenn vermeintliche Parkmöglichkeiten im Einmündungsbereich Bühler Seite 97/107 erschöpft sind.

Wir fordern daher in jedem Fall von der Stadt Bühl sicherzustellen, dass bei einer Neubebauung des Flurstücks Nr. 8 diesem Punkt Rechnung getragen wird, d.h. der Einmündungsbereich Bühler Seite 97/107 übersichtlicher gestaltet wird, Fußgänger und jüngere Verkehrsteilnehmer diesen Bereich gefahrlos und ohne Sichthindernisse nutzen können (ggf. durch einen von der Straße abgesetzten Fußweg im Bereich des Flurstücks Nr. 8), die Geschwindigkeit des Verkehrs aus östlicher Richtung ggf. reguliert wird, und ein Missbrauch der Feuerwehrezufahrt Rohrhirschmühle als Parkfläche unterbunden wird.

2.) Ausrichtung des geplanten östlichen Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 8:

Unter Punkt 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ wird dem Talraum der Bühlot eine hohe Bedeutung als Kaltluftleitbahn bescheinigt, mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom.

Für uns als Laien erscheint es naheliegend, dass die Ausrichtung des geplanten östlichen Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 8 am Ufer der Bühlot und quer zur Strömungsrichtung der Luft diese Kaltluftleitbahn deutlich stärker beeinflussen dürfte als die momentane Bebauung des Flurstücks Nr. 8.

Auch wenn die Bebauung anders erfolgen sollte, als es momentan unter <https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/> dargestellt ist, ist davon auszugehen, dass der Investor das Baufenster in der maximalen Breite und der maximalen Höhe ausnutzen wird, wodurch die Funktion des Bühlottals als Kaltluftleitbahn negativ beeinflusst werden dürfte.

3.) Kulturdenkmal Rohrhirschmühle:

Auch wenn es sich bei den unter <https://www.eigenheimfinden.de/verkauf/> dargestellten Bauzeichnungen ausdrücklich um Vorentwürfe handelt, ist davon auszugehen, dass der Investor, der das Flurstück Nr. 8 (Bühler Seite 48) erworben hat, seinen Ertrag maximieren möchte und daher auch das Flurstück Nr. 8 maximal bebauen möchte. Dies wird dazu führen, dass das Kulturdenkmal Rohrhirschmühle nahezu vollständig von der Bühler Seite abgeschottet sein wird, nur noch von den unmittelbaren Nachbargrundstücken dies- und jenseits der Bühlot zu sehen sein wird und nur noch von ortskundigen Besuchern aufgefunden werden kann.

Die Funktion der Rohrhirschmühle als der Allgemeinheit zugängliches Kulturdenkmal und Heimatmuseum, das auch Bürgern außerhalb Altschweiers ein Begriff ist, dürfte damit weitgehend verlorengehen, wenn die Rohrhirschmühle von der Bühler Seite – abgesehen vom kleinen Einschnitt zwischen den Häusern Bühler Seite 48b und Bühler Seite 50 – „unsichtbar“ ist.

4.) Kulturdenkmal Sandsteinkreuz:

Wir sind gegen eine Umsetzung des Sandsteinkreuzes, da es eines der wenigen ursprünglich erhalten und unveränderten Denkmäler Altschweiers ist, und auch neu zugezogenen Bürgern wie uns einen Hinweis auf die Jahrhunderte zurückreichende Geschichte Altschweiers gibt.

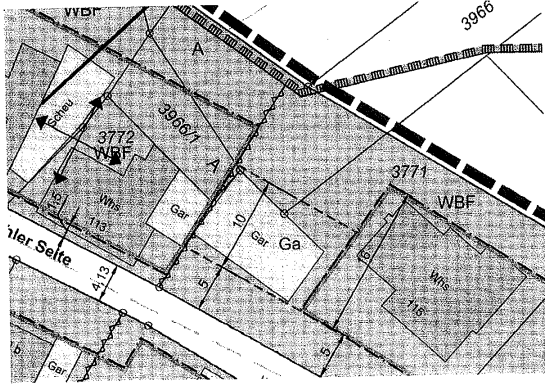
5.) Größe des Baufensters Flurstück Nr. 8 im Vergleich zur tatsächlich nutzbaren Grundstücksfläche:

Im Bebauungsplan wird für das Flurstück Nr. 8 eine Grundflächenzahl von 0,6 angegeben. Vergleicht man ferner das für das Flurstück Nr. 8 angegebene Baufenster mit der tatsächlich nutzbaren Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 8 (also ohne den nicht bebaubaren und der Einfassung der Bühlot dienenden Grünstreifen, und ohne die nicht bebaubare Feuerwehrezufahrt zur Rohrhirschmühle) wird nahezu die gesamte verbleibende Grundstücksfläche zur bebaubaren Grundstücksfläche gemacht.

Uns als Laien erscheint es, dass das Verhältnis der Größen „Baufenster“ und „Grundstücksfläche“ bei anderen – teilweise deutlich größeren – Flurstücken ungünstiger für die jeweiligen Eigentümer im Erfassungsbereich des Bebauungsplans „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ ist.

Daher würden wir uns eine Stellungnahme zu diesem Thema wünschen, insbesondere warum das Baufenster des Flurstücks Nr. 8 so groß angesetzt wurde und deutlich über die Größe der aktuellen Bebauung (einschließlich Scheune) hinausgeht, während an anderen Stellen Baufenster teilweise kleiner als die bestehende Bebauung ausfallen, d.h. in bestehende Scheunen oder sogar Wohngebäude einschneiden.

6.) Baufenster auf den Flurstücken Nr. 3966/1, 3966 und 3772:



Besagtes Baufenster deckt im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 3966/1 einen Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Flurstücks 3966 ab.

Uns als Laien erscheint es, als ob hierdurch in Zukunft eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland erfolgen kann, wobei dann auch in Zukunft eine Bebauung dieser Fläche durch ein Gebäude oder durch einen Teil eines Gebäudes nicht auszuschließen ist.

Sollte diese Auffassung zutreffend sein, widersprechen wir als Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Nr. 3771 diesem Umstand, insbesondere in dem Fall, dass es zu keinem Interessenausgleich für uns kommen sollte.

Für eine Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme wären wir Ihnen dankbar und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die baurechtlich notwendige Anzahl der **Stellplätze** ist abhängig von der umgesetzten Anzahl der Wohneinheiten und der Vorgabe der Stellplatzverordnung der Stadt Bühl. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt, sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das bedeutet auch, dass das genannte Vorhaben auf Flst.Nr. 8 entsprechend die notwendigen Stellplätze nachzuweisen hat. Öffentliche Stellplätze können aufgrund der dargelegten Bestandssituation im Straßenraum nicht vorgesehen werden. Diese Thematik wurde auch im Ortschaftsrat Altschweier diskutiert.

Durch den Abriss des vorhandenen Gebäudes auf Flst.Nr. 8 ergibt sich die Möglichkeit, den **Straßenraum** an dieser Stelle auf 5,0 m zu erweitern und damit auch den Kurvenbereich bei den Häusern Bühler Seite Nr. 97 und 107 klarer zu gestalten. Daher wird ein Streifen des Baugrundstücks künftig als Straßenfläche festgesetzt. Mit dieser Aufweitung wird zumindest an dieser Stelle der Straßenraum übersichtlicher, jedoch kann aufgrund der Bestandssituation nicht die gesamte Bühler Seite breiter ausgeführt werden. Denn dann würden z.B. notwendige und baurechtlich genehmigte Stellplätze im Bestand entfallen oder die Häuser zu nah an der Straße stehen. Letztlich ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze aber auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dies ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Die Gefahr, dass eine **Feuerwehrezufahrt** und **Grünstreifen** als Parkfläche missbraucht wird, besteht grundsätzlich. Hier ist es die Sorgfaltspflicht des Eigentümers sicher zu stellen, dass dies unterbunden wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann durch den Ausschluss von jeglicher Bebauung die Freihaltung einer Grünfläche durch textliche Festsetzungen vorgegeben werden. Auch das vorhandene Fahrrecht kann im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert werden – Aufgabe des Hausverwalters/Eigentümers ist es für die Einhaltung zu sorgen.

Für die Beurteilung, ob durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 8 eine Riegelwirkung für die **Fallwinde** entsteht, wurde das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung beauftragt, eine fachliche Beurteilung vorzunehmen. Die Beurteilung erläutert, dass insgesamt darauf zu achten ist, dass genügend Freiräume vorhanden sind und Gebäude nicht als Riegel ausgeprägt werden. In West-Ost-Richtung stehen in dem Fall von Grundstück Flst.Nr. 8 nördlich bereits Gebäude davor. Hier kommt es kleinräumig zu Kaltluftzuflüssen des Luftsystems von den Hängen. Entscheidender für das Kleinklima ist jedoch die Ost-West Fließrichtung im Tal, denn dort sammeln sich die ganzen kleinen Zuflüsse und bewegen sich je nach thermischer Situation talab- (kalte Luft: nachts und morgens) und talaufwärts (warme Luft: Nachmittag und Abend) und da ist das geplante Gebäude kein Riegel. Um das Talwindsystem mit Kalt- und Frischluft besser zu "füttern" wurde aber im Ergebnis vorgeschlagen vor allem den Freibereich westlich der Bühler Seite Nr. 119 als Bereich für die Fallwinde frei zu halten.

Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

Im Rahmen des Bauantrages für das Grundstück Flst.Nr. 8 wurde im Vorfeld das Versetzen des **Sandsteinkreuzes** mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Für die Umsetzung werden entsprechende schützende Vorgaben durch die untere Denkmalschutzbehörde vorgeben. Damit erfolgt eine Umsetzung nach adäquaten Richtlinien für den Denkmalschutz und ist dem Wunsch den vorhandenen Standort bei zu behalten der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks vorzuziehen. Eine Veränderung des Denkmals selber findet

zudem nicht statt. Da die Denkmalschutzbelange berücksichtigt wurden, spricht auch aus städtebaulicher Sicht nichts gegen eine Versetzung. Das Sandsteinkreuz bleicht demnach an einem anderen Standort auf dem Grundstück weiterhin erhalten.

Baufenstergröße und GRZ 0,6

Baufenster werden meistens größer festgesetzt als insgesamt überbaut werden darf. Dies dient dem Planungsspielraum für das jeweilige Grundstück. Die künftige Überbauung bzw. Versiegelung des Grundstücks wird über die Grundflächenzahl geregelt. Die GRZ 0,6 stellt den gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen standartmäßigen Orientierungswert für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet dar.

Das Baufenster, welches auf Flst.Nr. 8 beginnt wird durchgängig für die Flurstücke Nrn. 7, 7/1, 5 und 5/1 festgesetzt. Vergleicht man hier die Baufenstergröße im Verhältnis zur Mischbaufläche der jeweiligen Grundstücke so liegt diese im Verhältnis bei allen Baugrundstücken dieser Reihe zwischen ca. 50-60 % der Baufläche. Somit ist das Baufenster auf Flst.Nr. 8 nicht überproportional groß. Die Ausformung der Baufenster ist abhängig von der Tiefe und Breite der jeweiligen Grundstücke und der Lage innerhalb des Baugebietes. So sind im Kernbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Bühler Seite Nrn. 97, 111, 113 und 44 fast über die ganze Grundstücksgröße Baufenster vorgesehen. Weitgehend wurde eine Baufenstertiefe von durchschnittlich 17 m festgesetzt.

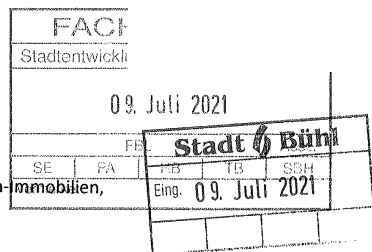
Zusammen mit dem Ortschaftsrat Altschweier wurden im Vorfeld städtebauliche Planungsgedanken für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet. Dabei wurde auch konzeptionell die künftigen Baufenster im Plangebiet definiert und gegliedert. Das Konzept sieht vor, dass die künftigen Baufenster in der Bühler Seite einen Abstand von 5,0 m bzw. 1,5 m zur Straße haben, mit dem Wunsch, künftig den

Straßenraum, wo möglich, aufzuweiten. Das führt dazu, dass Bestandsgebäude, welche sehr nah an der Straße stehen bzw. direkt angrenzen, teilweise nicht innerhalb der geplanten Baufenster liegen können. Dabei ist der Abstand erst bei einer Neubebauung der Grundstücke zu beachten. Für die vorhandenen Gebäude besteht Bestandschutz, jedoch soll ggf. bei einem Abriss die Möglichkeit der besseren Übersichtlichkeit in der Straße genutzt werden.

6. Baufenster auf Flst.Nr. 3966/1, 3966 und 3772

Das Grundstück ist bereits heute mit einem Gebäude bebaut, welches sich über das Grundstück Flst.Nrn 3772 und 3966/1 erstreckt. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** sind die Flst.Nrn. 3772 und 3966/1 ganz und das Flst.Nr. 3966 zum Teil als **gemischte Baufläche** dargestellt und werden im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abwägung erfolgt zugunsten der Festsetzung als Baugrundstück.

Stadt Bühl
Fachbereich Stadtentwicklung-Bauen-
Stadtplanung, Rathaus 5
Friedrichstraße 6
77815 Bühl



Bühl, den 08.07.2021

**Stellungnahme zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“
nach § 13 a Baugesetz-buch (BauGB), der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Altschweier**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben mit großem Interesse die Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan durchgesehen und möchten Ihnen einige Hinweise geben, da aus unserer Sicht die artenschutzrechtliche Voruntersuchung einige Mängel enthält, die geeignet sind, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Als ehemaligen Anwohnern der Bühler Seite 119 (Flrst. 3770) sind uns das B-Plangebiet und die dort vorkommenden Arten sehr gut bekannt.

Im Gebiet kommt die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) vor. Zwei Nachweise der Art konnten in den Jahren 2014 und 2016 erbracht werden, die Funde wurden über die Landesweite Artenkartierung Amphibien/Reptilien (LAK) der LUBW gemeldet und sind im UIS-Berichtssystem der LUBW für Fachanwender im Verwaltungsnetz einsehbar. Das Artenschutzgutachten stellt die These auf, dass die Schlingnatter, wenn sie denn im Gebiet vorkäme, sich nicht dort fortpflanzt. Dies ist zu hinterfragen, da es zumindest auf Flurst. 3770 verwilderte Bereiche, Reisighaufen und kleinere Trockenmauern gibt, die von der Art als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Eine Fortpflanzungsstätte der Art im Gebiet ist daher keinesfalls auszuschließen.

Zudem sind die umgebenden, intensiv genutzten Weinberge als Lebensstätte für die Art kaum noch geeignet, d.h. Lebensraum für die Schlingnatter im Gebiet besteht nur noch in den mehr oder weniger „ungepflegten“ Hausgärten und angrenzenden Gartengrundstücken. Werden diese nun weiter bebaut, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Zustand der lokalen Population weiter verschlechtert. Abgesehen vom Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist durch die Erweiterung der Wohnbebauungsfläche auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art auszugehen, die für diese essentiell sind (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Auch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte mehrfach auf Flurst. 3770 nachgewiesen werden (Fundmeldungen ebenfalls bei der LAK), die Art ist möglicherweise im Gebiet - wie im Artenschutzgutachten beschrieben - tatsächlich nur spärlich vertreten, dennoch gelten für sie ebenso wie für die Schlingnatter das Tötungsverbot und das Verbot der Beschädigung bzw. Zerstörung von Forstpflanzungs- und Ruhestätten.

Zumindest bis zum Jahr 2018 waren auf Flrst. 3770 Weidenröschen (*Epilobium spp.*) zu finden, die dem streng geschützten Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Raupen-Nahrung

dienen. Daher ist– ohne genauere Untersuchung – auch das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers nicht auszuschließen.

Vogelbegehungen sollten gemäß den einschlägigen Methodenstandards (Südbeck et al. 2005) in den frühen Morgenstunden durchgeführt werden, im vorliegenden Gutachten wurden diese offensichtlich mittags und nachmittags durchgeführt, wodurch die Aussagekraft des Gutachtens geschmälert wird.

Überdies möchten wir darauf hinweisen, dass die Flurstücke 3967/1, 3968 und 3770 und Teil der Forstpflanzungs- und Ruhestätten der Zaunammer, einer Art der RL 2, sind. Offenbar wurden für das Artenschutzgutachten die einschlägigen Datenbanken nicht zu Rate gezogen, um die Erfassungsergebnisse zu bestätigen bzw. Hinweise auf weitere Arten im Planungsgebiet zu erhalten.

Wildbienen:

Wie im Gutachten korrekt dargestellt, sind alle Wildbienen besonders, aber nicht streng geschützt, weshalb sie im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung von Bauvorhaben i.d.R. nicht berücksichtigt werden. Es ist zwar positiv zu werten, dass dennoch auf Wildbienen-Lebensräume geachtet wurde, jedoch wurde das offensichtlich nicht von einem/einer Wildbienen-Spezialistin durchgeführt. Das ist verständlich, da es von diesen gar nicht genug gibt, als dass in jedem Baugebiet Wildbienen untersucht werden könnten. Jedoch sollten sich die Gutachter dann auch mit Aussagen zu Wildbienen zurückhalten. Ein Vorkommen von Arten der Roten-Liste bzw. „Arten mit besonderen Ansprüchen“ für das vorliegende Gebiet auszuschließen ist bei den vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht nachvollziehbar.

Als Wildbienen-Spezialistin habe ich zwischen 2015-2018 sporadisch Wildbienen (nur!) auf Flrst. 3770 erfasst. Dabei handelt es sich wohlgerne nur um zufällige Erfassungen, keine systematischen Kartierungen. Dennoch konnte ich allein in dem einen Hausgarten (Bühler Seite 119) 60 Wildbienen-Arten nachgewiesen, darunter acht Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs (Westrich et al. 1990), vier gefährdete Arten (RL 3) (*Bombus ruderarius*, *Lasioglossum costulatum*, *Nomada zonata*, *Osmia leaiana*), eine stark gefährdete Art (RL 2) (*Ceratina chalybea*). Von „Arten mit besonderen Ansprüchen“ (was auch immer damit gemeint sein mag – Nahrung, Nistplatzwahl?) ganz zu schweigen. Bei Interesse können wir gerne die gesamte Bienen-Liste zur Verfügung stellen.

Insgesamt sollte aus unserer Sicht bei der artenschutzrechtlichen Einschätzung und den daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan nachgearbeitet werden, da nach unserer Einschätzung aktuell die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann und somit keine Rechtssicherheit des Verfahrens gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan vorsieht, die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auf Ebene der Baugenehmigung bei konkret geplanten Bautätigkeiten zu prüfen und zu berücksichtigen (s. V 8). Zum jetzigen Zeitpunkt besteht keine Notwendigkeit für die von den Einwendern angeregten vertiefenden Untersuchungen oder Ergänzungen, denn dem Bebauungsplan stehen keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Schlingnatter und Zauneidechse

Für beiden Arten ist bereits eine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (Reptilienschutzzaun). Des Weiteren wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Baubeginn eine Besatzfreiheit der zu bebauenden Fläche durch eine fachkundige Person oder ein Planungsbüro festgestellt werden muss.

Nachtkerzenschwärmer

Bei den Begehungen im Jahr 2020 wurden weder Nachtkerzen- oder Weidenröschenbestände noch Raupen des Nachtkerzenschwärmers festgestellt.

Vögel

Eine flächendeckende Revierkartierung gemäß den Methodenstandards nach Südbeck et al. 2005 war nicht Zweck der Vogelbegehungen. Aufgrund der Lage des Gebietes war mit dem Vorkommen von störungstoleranten Vogelarten der Siedlungsbereiche zu rechnen. Die Zaunammer ist gefährdet (RL 3 nicht RL 2) und konnte 2020 nicht beobachtet werden.

Wildbienen

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit besondere Ausgleichsmaßnahmen für Wildbienen lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Für das betroffene Flst.Nr. 3770 liegt keine konkrete Bauabsicht vor

FACHBEREICH			
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien			
28. Juni 2021			
FBL		Assz.	
SE	PA	HB	Bühl, den 27.06.2021
Vermerke:			

Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf der Innenentwicklung „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ – Flurstück Nr. 15

sehr geehrte Damen u. Herren,

hiermit widerspreche ich fristgemäß dem Bebauungsplanentwurf der Innenentwicklung „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21. Mai 2021, hier insbesondere den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 2 zu Flurstücknummer 16 (Pkt. 9, Seite 4/8). Als Besitzerin des Flurstücks Nr. 15 und Miteigentümerin des Flurstücks Nr. 16 bin ich in sehr hohem Maße nachteilig von den Festlegungen betroffen. Den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 17 und 17/1 kann ich grundsätzlich nur dann zustimmen, wenn zu meinen Gunsten zu Flurstück Nr. 15 entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden.

Im Folgenden begründe ich meinen Einspruch:

Lage und Beschreibung der Flurstücke

Die Flurstücke Nr. 15, 17 und 17/1 sind nur über das Flurstück Nr. 16 von der Straße Bühler Seite her zugänglich. Das Flurstück Nr. 15, welches Eigentum der Unterzeichnerin ist, ist mit einem mehr als 300 Jahre alten Haus Nr. 93 mit anschließendem Ökonomiegebäude bebaut. Die Westseite des Flurstücks Nr. 15 grenzt an das Flurstück Nr. 16 und 17/1 mit Haus Nr. 91 (s. Anlagen).

Eigentumsverhältnisse Flurstück Nr. 16

Eigentumsrechte an Flurstück Nr. 16 besitzen laut Grundbucheintrag in einer Bruchteilgemeinschaft die Eigentümer der Flurstücke Nr. 15, Nr. 17 und Nr. 18. Dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 17/1 sind keine und waren auch zu keinem Zeitpunkt Eigentumsrechte am Flurstück Nr. 16 zugeordnet. Eine Grunddienstbarkeit bezüglich Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten liegt nicht vor (siehe Anlagen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2, Flurstück Nr. 16

Gemäß dem Bebauungsplan (Entwurf in der Fassung vom 13. April 2021) werden zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 17 und 17/1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Flurstück Nr. 16 festgesetzt (Pkt. 9, Seite 4/8 mit GFL 2 bezeichnet). Nicht berücksichtigt wurden entsprechende Rechte für das Flurstück Nr. 15, obwohl der Zugang zum Haus, zu den Garagen sowie zum zugehörigen Gartengelände sich ausschließlich nur über das Flurstück Nr. 16 vollziehen lässt. Als Besonderheit ist anzuführen, dass eine der genannten Garagen nur dann befahrbar ist, wenn hierzu das Flurstück Nr. 17/1 überfahren wird (siehe Anlagen).

Vorgeschichte

Wie bekannt, gab es bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs Eingaben, die einen Teilabriss mit Renovierung des auf Flurstück Nr. 15 bestehenden Gebäudes vorsahen. Ferner sollte ein Neubau errichtet werden (siehe vorliegender Einspruch, mein Schreiben vom 19.06.2021).

Bereits in der Bearbeitungsphase wurde von der Baurechtsbehörde der Stadt Bühl auf die Erfordernis einer Überfahrbaulast hingewiesen.

Forderung

Ich fordere Sie hiermit auf, den Planentwurf zu überdenken und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Flurstück Nr. 16 zu meinen Gunsten als Eigentümerin des Flurstücks Nr. 15 mit in den Bebauungsplan einzubeziehen. Berücksichtigt werden soll dabei, dass künftige Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 15 einbezogen sind. Außerdem mache ich geltend, dass ich einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 17/1 nur dann zustimme, wenn im Gegenzug dieses Recht zu meinen Gunsten auf das Flurstück 17/1 angewandt wird. Hier wäre es erforderlich einen Geh-, Fahr- und Leitungsbereich zu definieren, der den Zugang zur Garage bzw. dem Gartengelände zu Flurstück 15 gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen

5 Anlagen beigelegt:

- Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Geoportal BW – Bühler Seite
- Foto – Flurstück 16 mit Haus 93 (rechts) zu Flurstück 15 und Haus 91 zu Flurstück 17/1 (links)
- Foto – Haus 93 zu Flurstück 15 mit 3 Garagen (rechts). Zufahrt der oberen Garage nur über Flurstück 17/1 möglich.
- Auszug Grundbuch von Altschweier Nr. 144

ich beziehe mich auf unser heutiges Gespräch und schicke Ihnen als Anlage einen Auszug aus dem Grundbuch, aus dem Sie die Eigentumsverhältnisse des Flurstücks Nr. 16 ersehen können.

Das Flurstück Nr. 17/1 besitzt keinen Anteil, folglich stimme ich dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, s. S. 4, Punkt 9, des Bebauungsplans, nicht zu.

Ich fordere, dass das gesamte Flurstück Nr. 15 das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhält.

Gerne würden mein Mann und ich die Situation in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern.

Ich rufe Sie zur Terminvereinbarung an.

Mit freundlichen Grüßen

STADT BÜHL
SBI-Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Friedrichstr. 6

77815 Bühl

FACHBEREICH				
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien				
22. Juni 2021				
FBL				Assz.
SE	PA	MB	TB	SBH
Vermerke:				

Bühl, den 19.06.2021

Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf der Innenentwicklung „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ - Flurstück Nr. 15

sehr geehrte Damen u. Herren,

hiermit widerspreche ich fristgemäß dem Bebauungsplanentwurf der Innenentwicklung „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“ mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21. Mai 2021, insbesondere dem Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereichs. Als Besitzerin eines teilweise aus dem Planentwurf ausgegrenzten Flurstücks bin ich durch diese für mich weder nachvollziehbare noch akzeptable Ausgrenzung in sehr hohem Maße nachteilig von dem Planentwurf betroffen.

Im folgenden begründe ich meinen Einspruch:

Lage des Flurstücks im Flächennutzungsplan

Es handelt sich um das Flurstück Nr. 15, Grundbuchamt Altschweier. Ein Teil des Flurstücks ist im Bereich der Straße Bühler Seite mit einem mehr als 300 Jahre alten Haus mit angegliedertem Ökonomiegebäude bebaut (s. Anlage 1). Bis zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfs befand sich das gesamte Flurstück innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Ausgrenzung des Flurstücks aus dem Planungsbereich

Durch den Bebauungsplanentwurf wurde ein Teil des Flurstücks Nr. 15 aus dem bis dahin gültigen Flächennutzungsplan ausgrenzt (s. Anlage 2, gelb markierte Fläche ausgegrenzt). Durch die Ausgrenzung wurde das Flurstück so beschnitten, dass eine Bebauung auf der verbleibenden Fläche nicht mehr möglich ist.

Im Bereich des ausgegrenzten Flurstücks war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs die Erstellung eines Achtfamilienhauses geplant (A.Z.: 00334-2019, Baurechtsbehörde Stadt Bühl). Die Bebauung sollte im Kontext mit der Sanierung bzw. Umgestaltung des auf dem Flurstück befindlichen Hausbestandes erfolgen (A.Z.: 00220-2019, Baurechtsbehörde Stadt Bühl). Die beigefügte Anlage 3 zeigt die Planungen.

Bisherige Maßnahmen

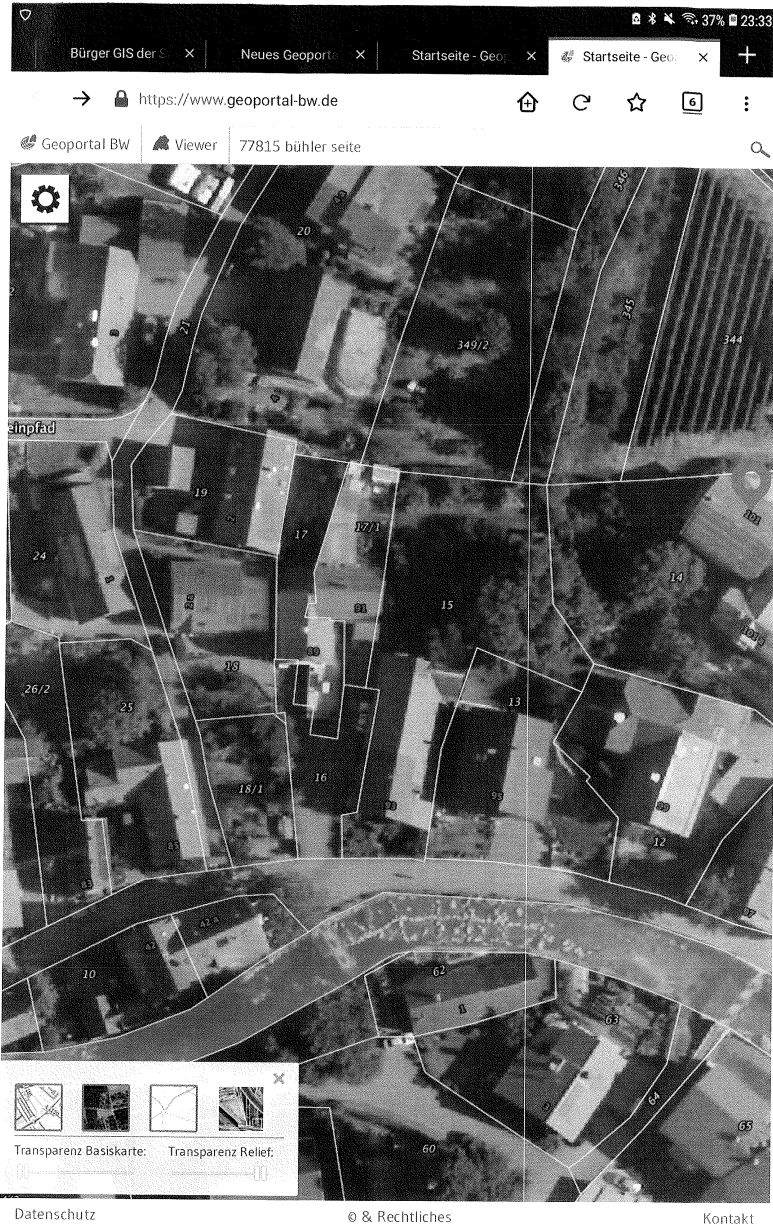
Bereits hierin wurde zum Ausdruck gebracht, dass ich mit dem Bebauungsplanentwurf nicht einverstanden bin und alle mir zur Verfügung stehenden Rechtsmittel ausschöpfen werde.

Ich fordere Sie hiermit auf, den Planentwurf zu überdenken und den ausgegrenzten Flurstücksanteil in den Bebauungsplan einzubeziehen, so wie dies im ursprünglichen Flächennutzungsplan auch vorgesehen war. Über den Bebauungsplan bestehen meines Erachtens die entsprechenden Instrumentarien, das gesamte Flurstück einer geordneten Innenentwicklung zuzuführen. Eine Ausgrenzung zur ausschließlichen Verhinderung eines Bauprojektes ist hierzu nicht erforderlich.

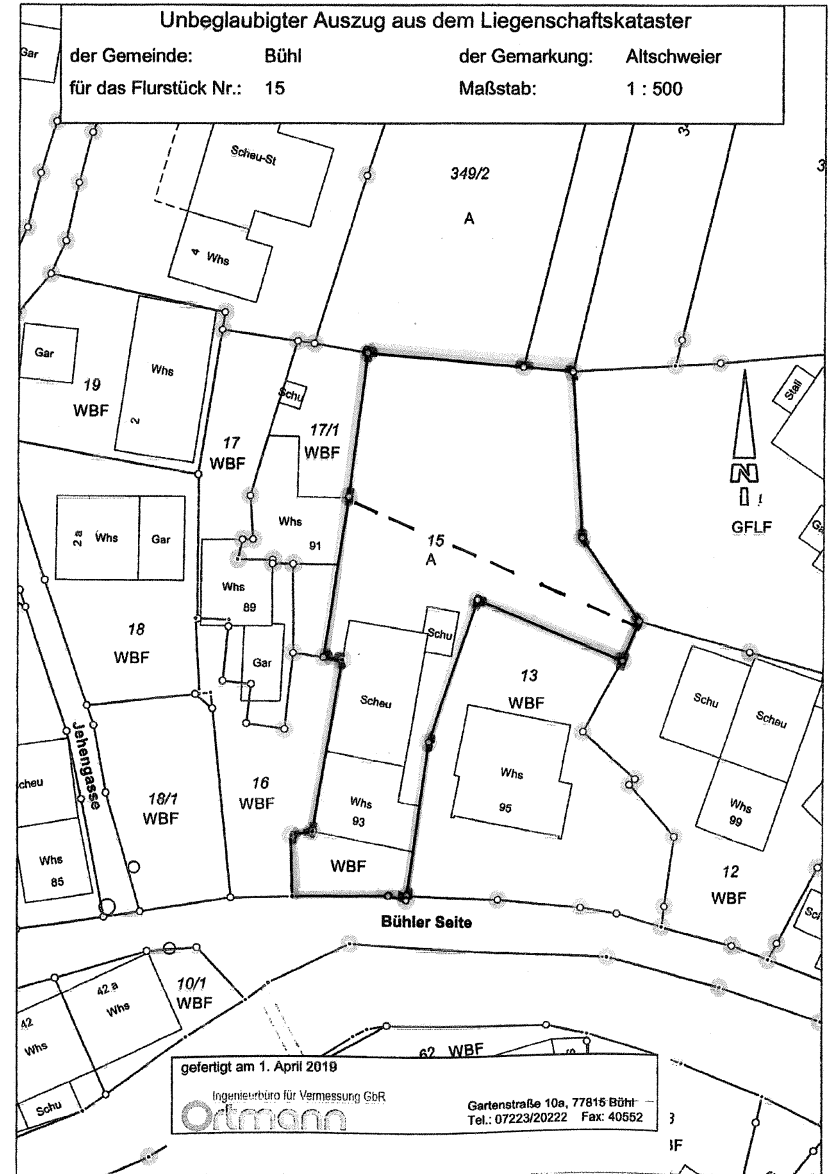
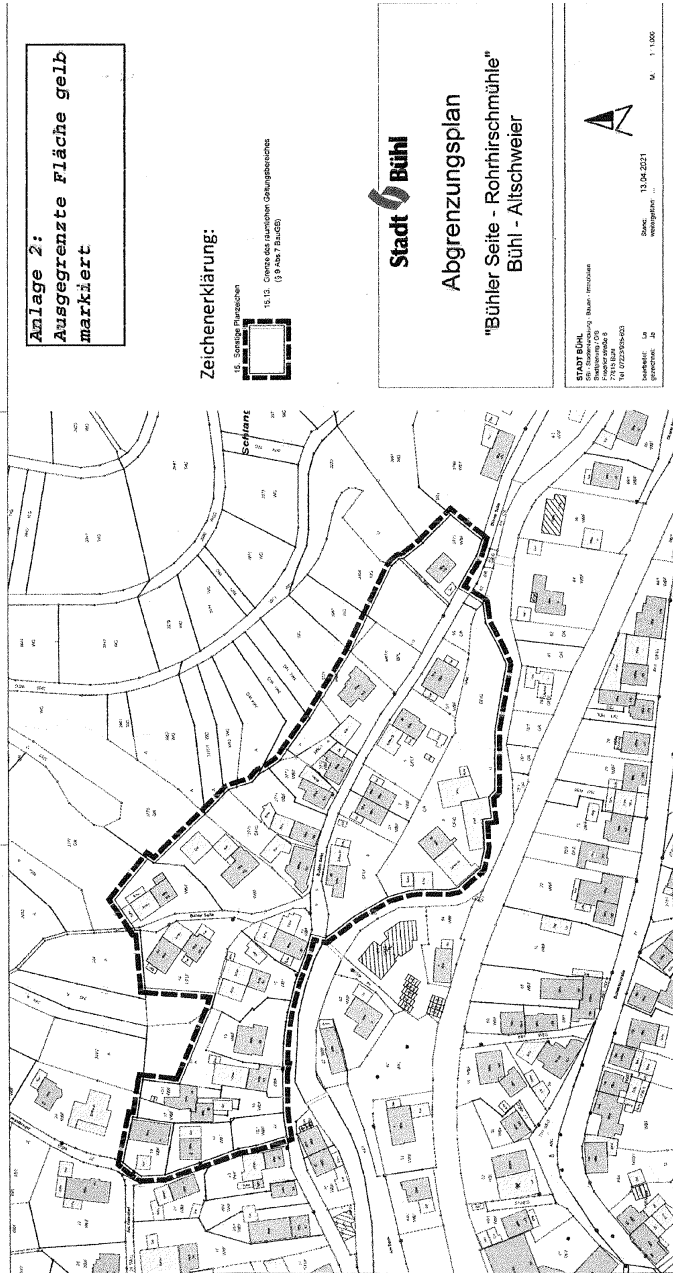
Ich gebe zu bedenken, dass durch die Ausgrenzung des Flurstücks für mich ein sehr hoher finanzieller Verlust herbeigeführt wird. Ein grundsätzlich bebaubares Grundstück (Baulücke), wird durch einen Federstrich zum Ackergelände deklariert; eine umfangreiche Planung, die unter anderem die Sanierung eines mehr als 300 Jahre alten Hauses mit einbezog, zum vollständigen Erliegen gebracht. Ich kann nachvollziehen und akzeptieren, dass die ursprüngliche Planung mit einem Achtfamilienhaus auf Ablehnung gestossen ist, dass aber nun grundsätzlich keine Bebauung mehr möglich sein soll, akzeptiere ich nicht.

Anlagen
lt. Text





Anlage 2: Ausgegrenzte Fläche (gelb markiert)



Anlage 4

So kann nun im Bereich der Rohrhirschmühle ein wohl erhaltenswertes, sehr altes Haus aus wirtschaftlichen Gründen nicht saniert, sondern muss dem Verfall bzw. einem Abriss preisgegeben werden. Im Kontext der Rohrhirschmühle hätte ein weiteres historisches Gebäude das Ortsbild von Altschweier sehr positiv prägen können.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Bühl
Hauptstr. 47
77815 Bühl

Bühl, den 08.10.2019

Innenentwicklung Bühler Seite – Rohrhirschmühle Flurstück Nr. 15

Sehr geehrter Herr

der eilends herbeigeführte Abgrenzungsplan vom 04.09.2019 wirft bei mir als Besitzerin des Flurstücks Nr. 15 viele Fragen auf und gibt meines Erachtens auch Raum für sehr weitreichende Spekulationen. Ich zeige Ihnen hiermit an, dass ich den Abgrenzungsplan ablehne und resultierend ein Widerspruchsverfahren gegen den zu erstellenden Bebauungsplan in Erwägung ziehe.

Wie Ihnen bekannt ist, war im Bereich des gesamten Flurstücks Nr. 15 ein umfangreiches Projekt geplant, wobei die Sanierung eines mehrere Hundert Jahre alten Hauses im Vordergrund stand. Entsprechende Planungen basierten auf der Grundlage des bis dahin bestehenden Flächennutzungsplans und waren der Baubehörde umfänglich bekannt.

Mit einem Federstrich wurde nun mit einer eilends herbeigeführten Abgrenzungsplanung die gesamte Bauplanung zunichte gemacht. Durch eine vom ursprünglichen Flächennutzungsplan abweichende, für mich nicht nachvollziehbare, unnatürliche und weitreichende Eingrenzung, die nach meiner Betrachtung im übrigen im gesamten Verlauf ihresgleichen sucht, ist eine Bebauung des Grundstücks unter wirtschaftlichen Aspekten nun nicht mehr möglich. Wenn es auch gemäß dem BauGB rechtens sein mag, so halte ich dennoch eine solche Vorgehensweise ohne Darlegung verifizierbarer Entscheidungsgründe nach meinem Gerechtigkeitsinn für sehr fragwürdig.

Ich hätte verstanden, wenn man hier die Abgrenzung des ursprünglichen Flächennutzungsplans beibehalten und über einen Bebauungsplan entsprechende Planungsvorgaben gemacht hätte, die sowohl einer geordneten Innenentwicklung als auch einer wirtschaftlich sinnvollen Bebauung gerecht geworden wären. Ich wäre diesbezüglich jederzeit bereit gewesen, weitreichende Kompromisslösungen zu akzeptieren. Leider hat man aber versäumt, vorab in einen konstruktiven Dialog zu treten und hat bedauerlicherweise mit einem Federstrich einem vielleicht unbequemen Projekt ein Ende gesetzt.

Anlage 5

Tel: 07223/281 64 30
Mob: 0163 40 80 350

Rathaus 1
Hauptstraße 47
77815 Bühl

Besprechung am 06.11.2019

06.11.2019

Sehr geehrter Herr

Für das klärende Gespräch heute 09,30 Uhr darf ich mich bedanken. Folgendes haben wir besprochen und festgelegt:

Grundstück Altschweier Flurst. Nr 15

Das Grundstück wurde nach Ansicht der Eigentümerin und deren Planer ohne ersichtlichen Grund aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Es war bekannt, dass ich mit dem Baurechtsamt eine Vereinbarung getroffen habe, den Bauantrag für das Mehr-Familien-Haus zurück zu nehmen, und eine stark reduzierte Planung zur Besprechung erarbeite. Daraufhin wurde im Eilverfahren die neue Situation geschaffen. Damit ist dieses Grundstück für den in Arbeit befindlichen Bebauungsplan nicht als Baugrundstück vorgesehen.

Sie haben mir angeraten bei der Offenlegung des Bebauungsplanes ein Gesamtkonzept in Einbeziehung des Denkmal geschützten Wohnhauses und den oberhalb liegende Grundstücksteil mit max. 3 statt 8 Wohneinheiten als Anregung vorzulegen. Unbehelligt davon behält sich die Eigentümerin vor, alle Rechtsmittel aus zu schöpfen, um letztendlich einen Beschluss des Regierungspräsidium herbei zu führen.

~~Das Grundstück wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen und als Wohnfläche erhalten.~~ Danke für Ihre Bemühungen

Mit freundlichen Grüßen

Zusammengefasste Stellungnahme der Verwaltung:

Bisher war der Eigentümer von Grundstück Flst.Nr. 15 nicht im Bebauungsplan als Begünstigter für das im Bebauungsplanentwurf eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Nur für die Eigentümer von Grundstück Flst.Nrn. 17 und 17/1 wurde dies als Hinterlieger ohne direkten Straßenanschluss aus planerischer Sicht klarstellend als notwendig erachtet. Für Grundstück Flst.Nr. 15, aufgrund des direkten Anschlusses an die Straße „Bühler Seite“, jedoch nicht. Die Eigentümer des Flst.Nr. 15 haben im Rahmen der Offenlage dargelegt, dass sie bereits Eigentumsrecht an Flst.Nr. 16 besitzen und für die Erschließung des hinteren Schuppens ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht klarstellend sinnvoll ist. Da auch die Eigentümer der Flurstücke Flst.Nrn. 18 und 18/1 ein Miteigentum an Grundstück Flst.Nr. 16 besitzen, werden nun alle als Begünstigte in die Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Erweiterung des Baufensters, als Kompromiss zur gewünschten kompletten Einbeziehung des ganzen Grundstücks, ist eine Erschließung des hinteren Grundstücksteils bei Aus-, Um- oder Neubau der vorhandenen Scheune möglich und erforderlich.

Abgrenzung Geltungsbereich und Flächennutzungsplandarstellung

Der Flächennutzungsplan „bereitet“ die bauliche Nutzung der Grundstücke vor. Er bindet nur die Gemeinde selbst sowie die öffentlichen Planungsträger. Hierbei gibt es einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Ausformung. Eine präzise Übereinstimmung der parzellenscharfen Festsetzung des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht zwingend vorgegeben und wurde aus städtebaulichen und Gründen der Erschließung hier nicht umgesetzt.

Finanzieller Verlust durch den Grenzverlauf da Großteil des Grundstücks nicht im Plan

Der ursprünglich geplante 8 Wohneinheiten-Neubau wurde als Bereich nach § 35 BauGB beurteilt (Außenbereich) und abgelehnt. Eine Erschließung des hinteren Grundstücks über das Fahrrecht auf Flst.Nr. 16 mit 8 Wohneinheiten ist städtebaulich nicht sinnvoll. Der Stellungnahme wird jedoch insoweit entsprochen, indem das Baufenster die Scheune komplett einbezieht und nach Norden erweitert wird, so dass die vorhandene Scheune ausgebaut, erneuert oder erweitert werden kann.