Begründung

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

2. Regionalplan, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

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

ENTWURF

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

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

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

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

3. Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

4. Bestehende Rechtsverhältnisse/Verfahren

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

ENTWURF

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

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

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

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

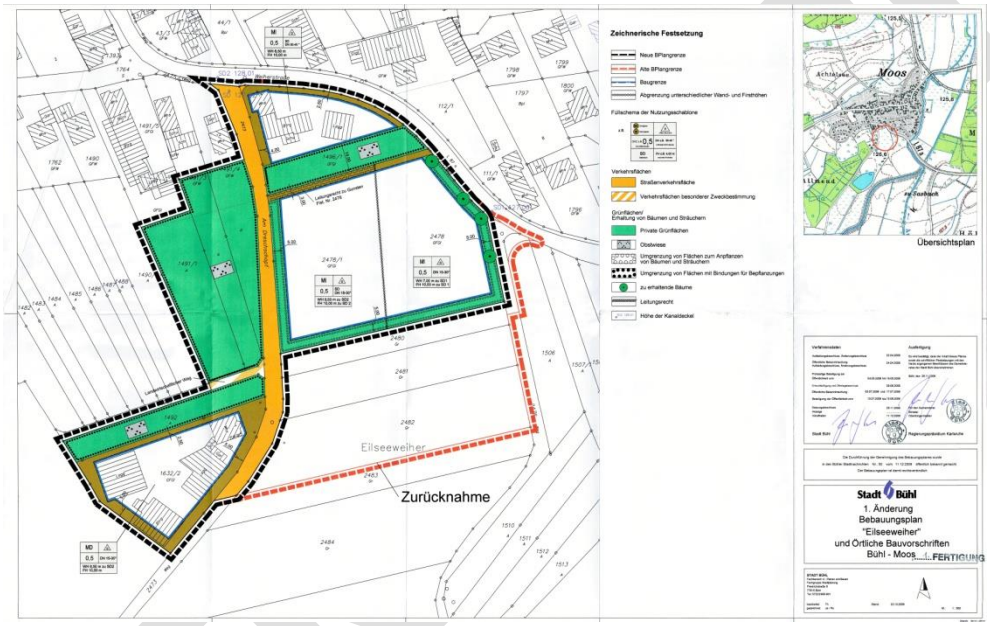

Abb.1: Bebauungsplan "Eilseeweiher, 1. Änderung"

4.3 Planverfahren

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

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

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

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

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

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

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

Es sind insbesondere folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren einzuhalten:

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

- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt in diesem Teilbereich mit ca. 1.800 m² deutlich weniger als 20.000 m².

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

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

Dabei sind noch folgende besondere Voraussetzungen einzuhalten:

- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans musste bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet worden sein; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen (die Änderung 2021 des Baugesetzbuches sieht eine Verlängerung beider Fristen vor);
- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

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

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

4.3 Umweltbelange und Artenschutz

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

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:
− Die Böden im Plangebiet sind von hoher Bedeutung für den Bodenschutz.
− Das Plangebiet liegt in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung.
− Es kommt zu einem geringen Verlust von Biotopverbundflächen.

ENTWURF

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

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

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde die von der Planung betroffene Fläche hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht (Bebauungsplan Eilseeweiher, 2. Änderung und Ergänzung, **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, siehe Anlage).

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

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Eilseeweiher" in Bühl-Moos keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen. Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung wird empfohlen.

4.4 Offenlage

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

5. Städtebauliche Konzeption

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

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

ENTWURF

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

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

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

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

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

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

5.1 Erschließung

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

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

5.2 Entwässerung

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

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

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

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

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

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

5.3 Nutzungen und Lärmschutz

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

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

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

ENTWURF

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

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

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

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

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

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

ENTWURF

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

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

ENTWURF

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

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

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

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen

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

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gemäß Planeintrag für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Bebauung "Am Dreschschopf" festgesetzt. Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten und der Lage am Ortsrand im Übergang zur Landschaft vermieden werden.

ENTWURF

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

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

- Durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der 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.

- Es sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden.

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

Zusätzlich wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass an Glasfassaden geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, um Vogelkollisionen zu vermeiden. Die vorgeschriebenen Leuchten wirken sich durch ihre Konstruktionsweise und Leuchtmittel auf nachtaktive Tiere, Insekten- und Spinnenarten, minimierend aus.
Zusätzlich wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass an Glasfassaden geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, um Vogelkollisionen zu vermeiden.
Zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Gärten sind diese vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten. Außerdem trägt die Vermeidung von Kies- und Schotterflächen dazu bei, sommerliche Aufheizeffekte zu minimieren. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Kenntnisgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flst.Nr. 1490, 1490/2 (westlich) und 1491/1 (östlich) mit einer Breite von 3,50 m zugunsten der Anlieger bzw. der neuen Bauplätze festgesetzt, das die Erschließung der rückwärtigen Fläche zu Wohnzwecken gewährleistet.

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

Die Pflanzverpflichtungen dienen der Begrünung der Grundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Zur Eingrünung des Ortsrandes ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der locker mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist und idealerweise als Wiese angelegt wird. Die Pflanzungen sind dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass das Begrünungskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

Zwei markante Walnussbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Erhaltung festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches und den typischen Obstwiesenbestand am Ortsrand zu erhalten.
Die festgesetzten Baugrenzen im Süden auf Flst.Nr. 1491/1 und 1491/4 berücksichtigen die dort vorhandenen Nussbäume, indem ein Abstand von bis zu 2,0 m zur Baumkrone eingehalten wird.

ENTWURF

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

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

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Gebiets sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die unterschiedlichen Dachneigungen vermitteln zwischen der in das Konzept einbezogenen nördlichen Bestandsbebauung mit flacherem Dach (25°-35°) und höherer Wandhöhe (dem Charakter der Bebauung Eilsee aus den 1970er Jahren entsprechend) und der geplanten Neubebauung mit etwas steileren Dachneigungen mit 30°-40°.

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

Zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der ebenfalls ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten soll; daher sind auch Dacheinschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften entsprechen den Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen.

Es werden vorsorglich Regelungen zur Zulässigkeit von Stützmauern getroffen, um Geländeveränderungen möglichst harmonisch in die (flache) Topographie einzubinden. Zur landschaftsgerechten Gestaltung sind Stützmauern zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten. Zum Außenbereich ist mit einer Stützwand ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Es werden verschiedene ortsübliche Grundstückseinfriedungen vorgegeben.

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

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 6.219 m²	100 %
Mischgebiet	ca. 3.290 m²	53 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.929 m²	47 %

ENTWURF

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

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

10. Kosten

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

Bühl, den .....

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

ENTWURF

Anlagen

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

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

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