



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

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

Stadt Bühl  
 Stadtplanung  
 Friedrichstraße 6  
 77815 Bühl



**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<sub>EXTREM</sub>) 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<sub>EXTREM</sub>-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 Sonderkulturlächen 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 Fahrprofil 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.

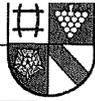
Der Vollständigkeit halber soll auch der folgende Sonderfall angesprochen werden:

- 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

## 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 m<sup>2</sup> 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 überwiegenden 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 m<sup>2</sup> 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<sub>extrem</sub> 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<sub>Extrem</sub> 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 agrarstrukturelle 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 Anwendern 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

[KoordinationPTI31KA@telekom.de](mailto:KoordinationPTI31KA@telekom.de)  
Planauskünfte bitte unter der Mail-Adresse:  
[planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto: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



ONBEREICH	
Bildung · Bau · Immobilien	
Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.	
07 April 2020	
Stadt Bühl	Amt
Baurecht	TRG
Hauptstraße 41	GH
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 eineinhalbgeschossiger, 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 "Cruce 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.

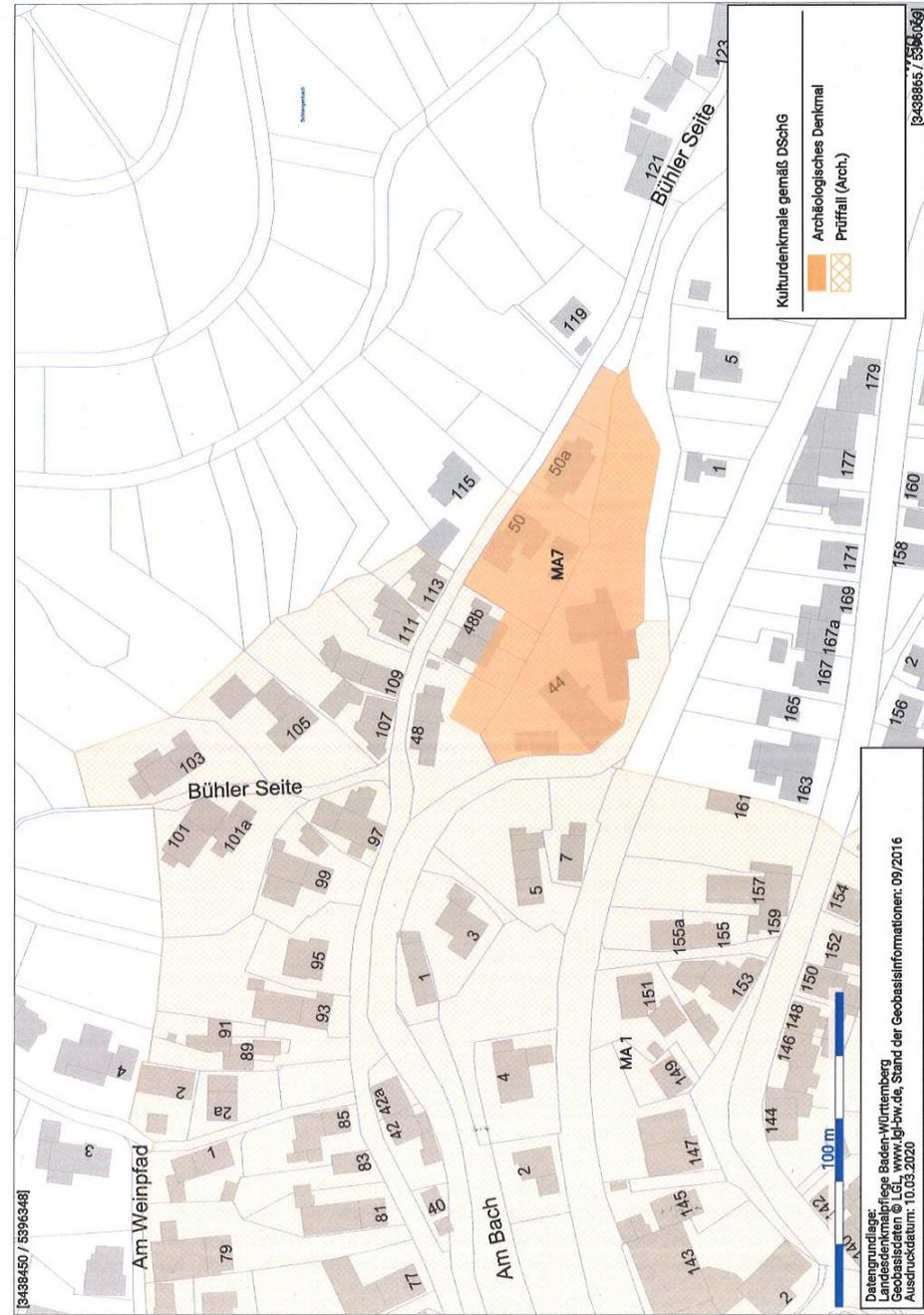
### Archäologische Denkmalpflege:

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).

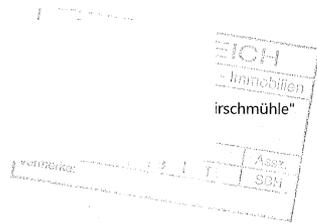
An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde 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-Rohrhirsch-mühle" 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.

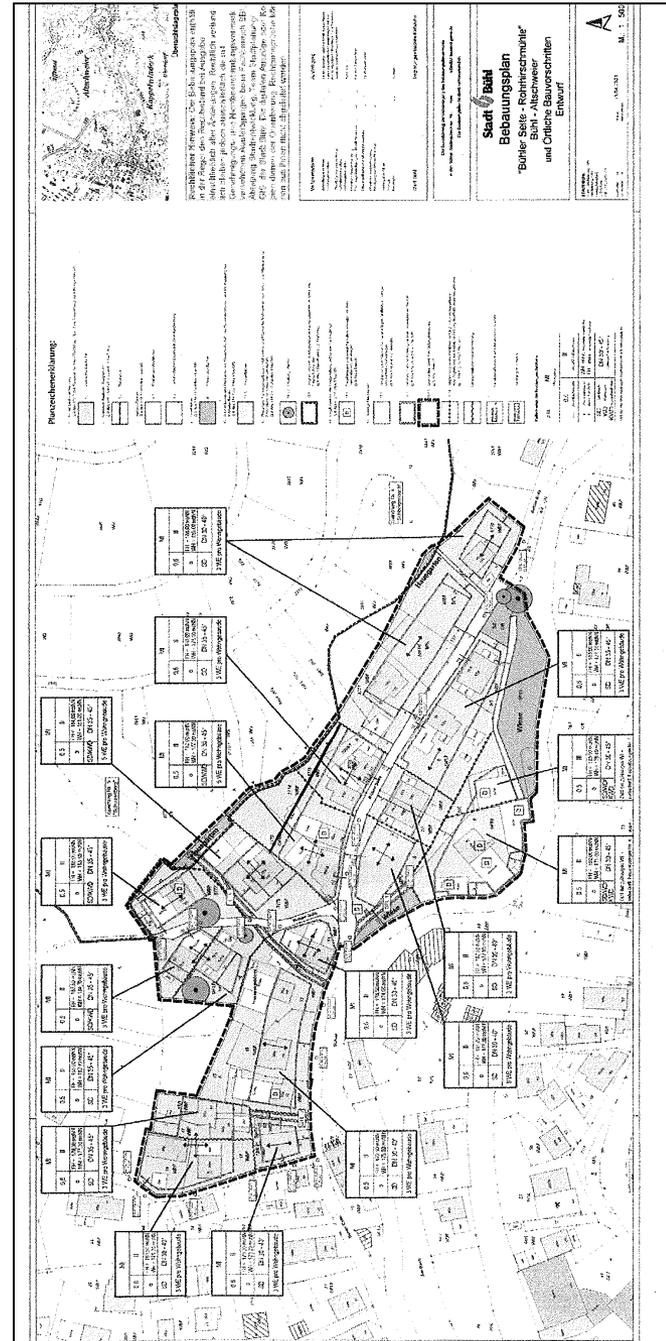
Es würde mich sehr freuen, wenn Sie meinem Gesuch bezüglich der Verlegung des Baufensters nachkommen könnten.

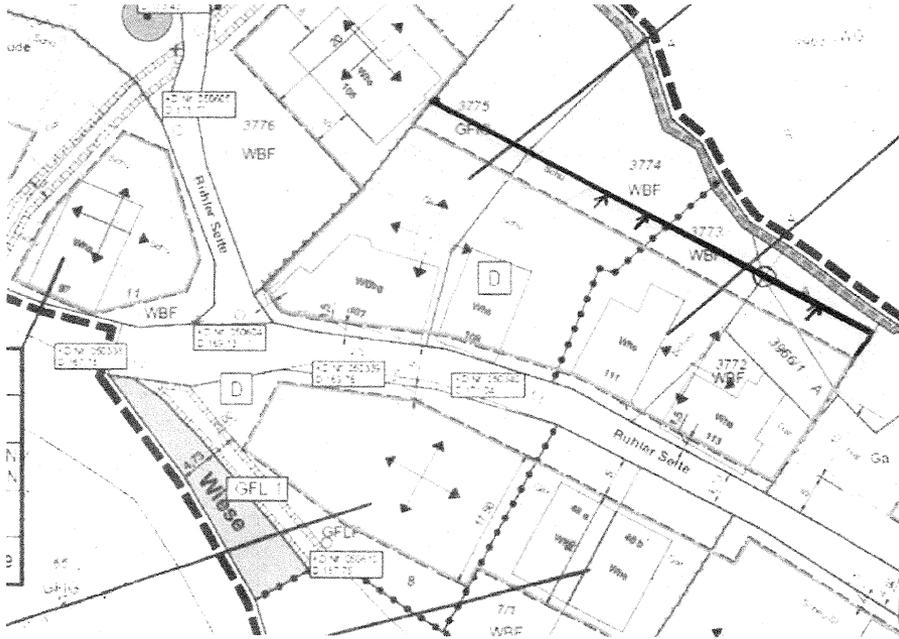
Für Ihre Bemühungen vielen Dank im Voraus.

Anlagen:  
2 Seiten als PDF

wie gewünscht erhalten Sie anbei den Entwurf des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altshweier. 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.

[Seite]





### **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 erhaltenswerten 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 befeuert 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 Ortsschildes 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 Stauhitzte 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 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. 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

Stadt  Bühl				
Eing. 10. Juli 2021				
FAHRTZEUGBEREICH				
Kernbereich - Besten - Immobilien				
12. Juli 2021				
FÜL				
GE	PA	HB	SP	Assoz.
Verteiler:				

**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.

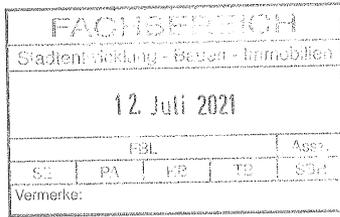
### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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.



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 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.

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.

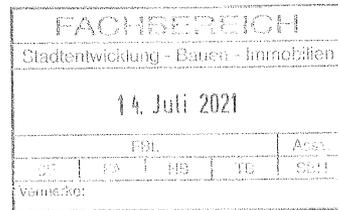
Es besteht innerhalb der Bebauungsplanung kein Recht auf **Sichtbeziehungen**. Außerdem bleibt der Blick auf die Mühle weiterhin erhalten, wenn man von Westen über die Bühler Seite in das Gebiet.

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.



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

<b>FACHBEREICH</b>				
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien				
15. Juli 2021				
FBI.				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 gibt 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 bleibt 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

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 fänden.

Für eine Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme bitten wir.

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 Rebaufbauplan 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.

### 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 beutet 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 Büh/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.

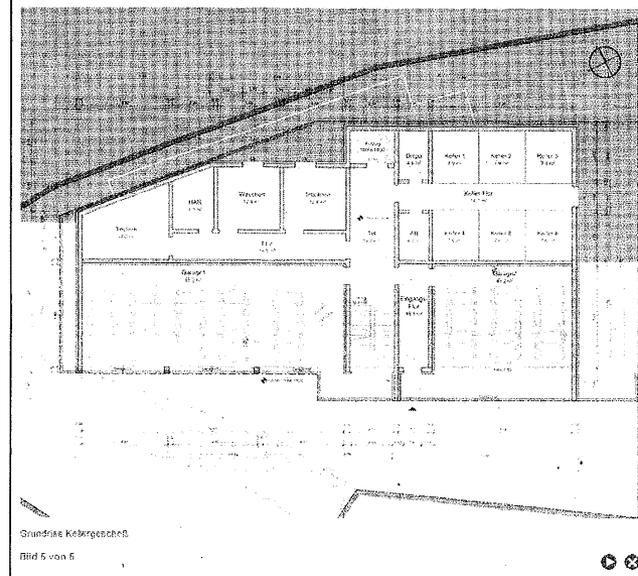
Bühl, 12.07.2021

**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:



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.

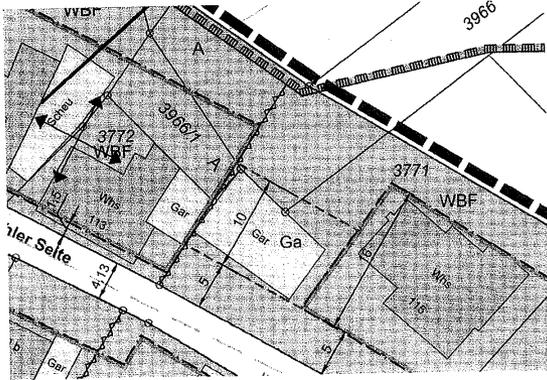
## **5.) Größe des Baufensters Flurstück Nr. 8 im Vergleich zur tatsächlich nutzbaren Grundstücksfläche:**

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 Talwindssystem 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-  
Immobilien, 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 Fortpflanzungs- 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 Sübeck 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

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

77815 Bühl

<b>FACHBEREICH</b>			
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)

1

### 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

2

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

<b>FACHBEREICH</b>				
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien				
<b>22. Juni 2021</b>				
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.

## Vorgeschichte

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.

Im Dialog mit der Baurechtsbehörde der Stadt Bühl wurde das Baugesuch zur Erstellung eines Achtfamilienhauses am 27.08.2019 zurückgezogen mit der Vorgabe, eine lockere Bebauung auf dem Flurstück zu planen und erneut einzureichen. Bevor dieses überarbeitete Baugesuch jedoch eingereicht werden konnte, wurde aus heiterem Himmel in einer eilends herbeigeführten Abgrenzungsplanung das Flurstück so beschnitten, dass eine Bebauung nicht mehr möglich ist. Eine solche Vorgehensweise halte ich für sehr fragwürdig, da die zuvor stattgefundenen Planungen nicht ins Blaue hinein, sondern mit entsprechendem Hintergrund eingereicht wurden.

## Bisherige Maßnahmen

Ich verweise auf mein Schreiben vom 08.10.2019 (Anlage 4) sowie das Schreiben unseres damaligen Planers, vom 06.11.2019 (Anlage 5) an Herr

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

## Forderung

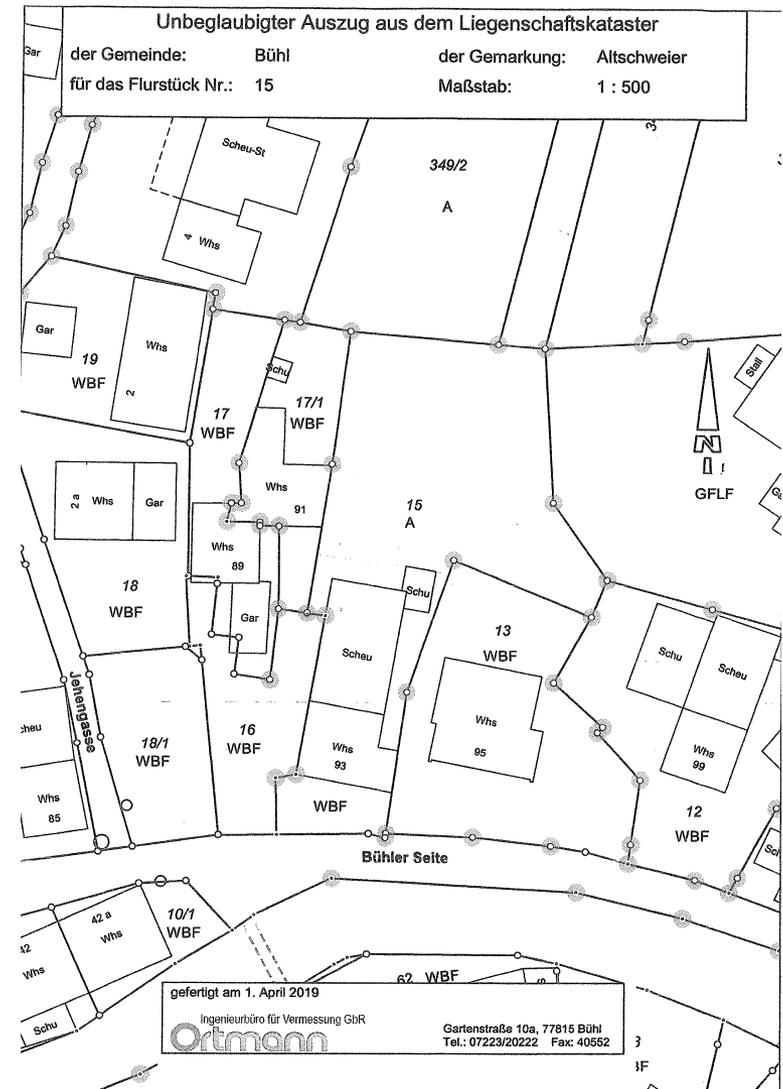
Ich fordere Sie hiermit auf, den Planentwurf zu überdenken und den ausgegrenzten Flurstücksanteil in den Bebauungsplan einzubeziehen, so wie dies im ursprünglichen Flächennutzungsplan auch vorgesehen war. Über den Bebauungsplan bestehen meines Erachtens die entsprechenden Instrumentarien, das gesamte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

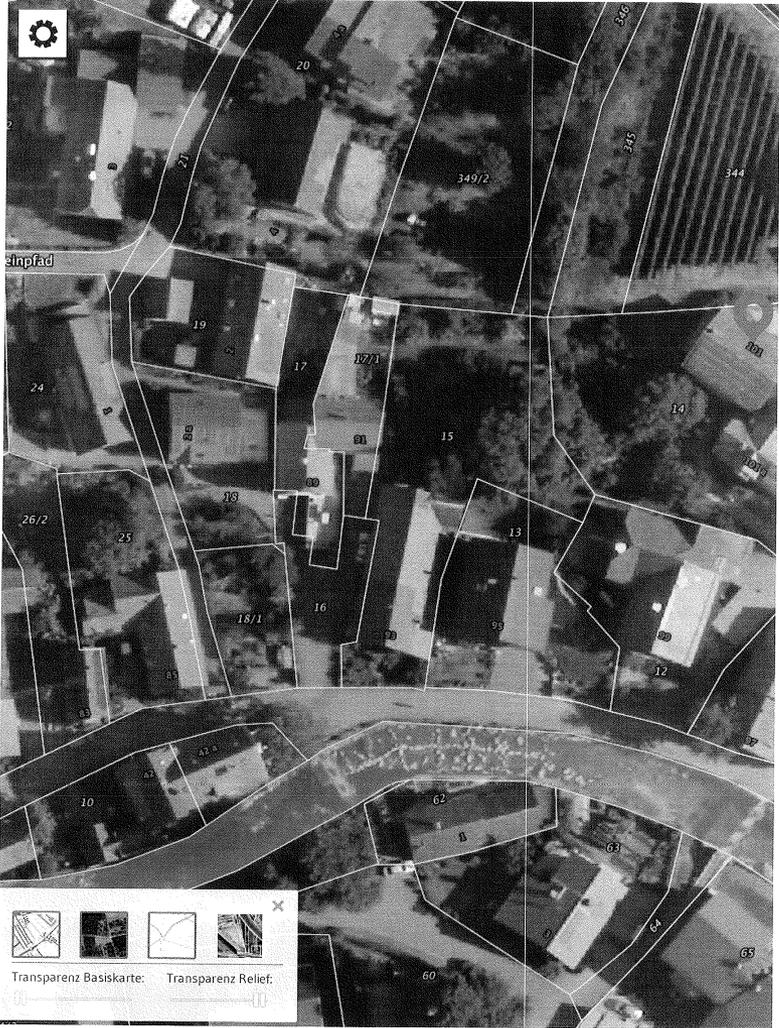
## Schlussbemerkungen

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.

Mit freundlichen Grüßen

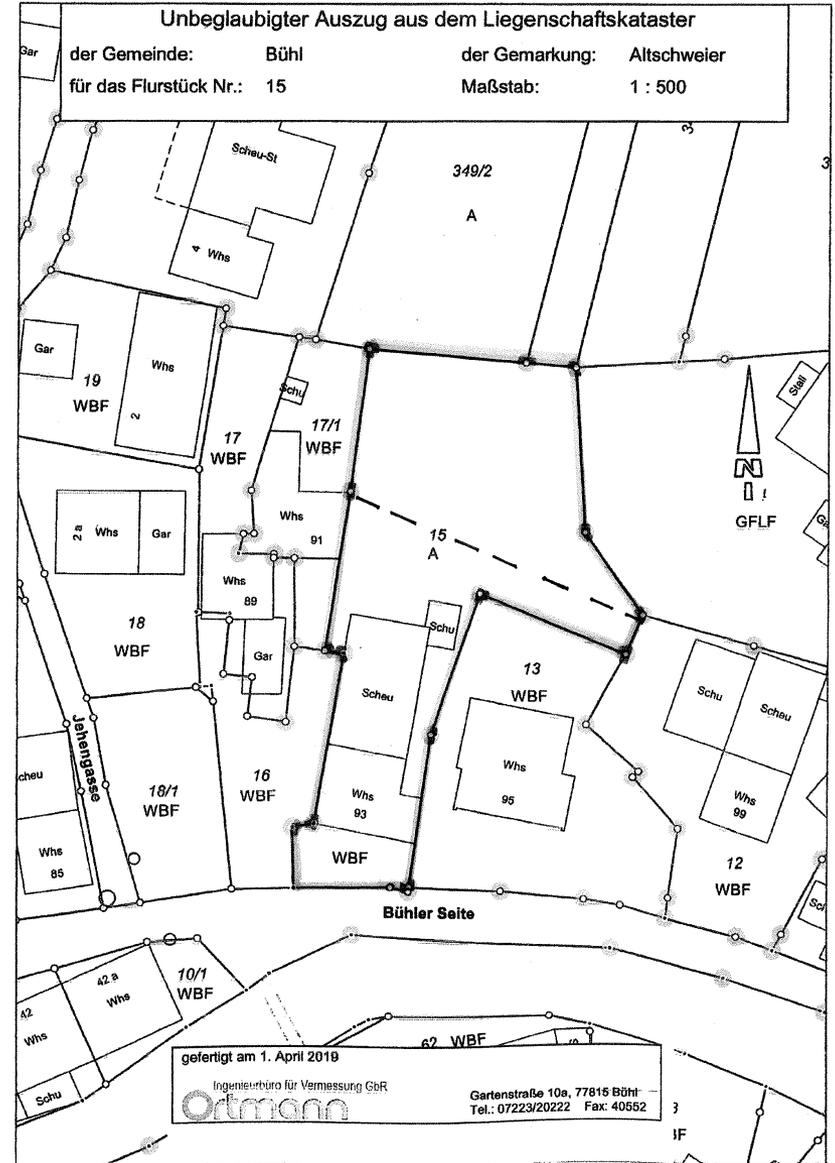
Anlagen  
lt. Text







## Anlage 2: Ausgegrenzte Fläche (gelb markiert)



**Anlage 2:  
 Ausgegrenzte Fläche gelb  
 markiert**

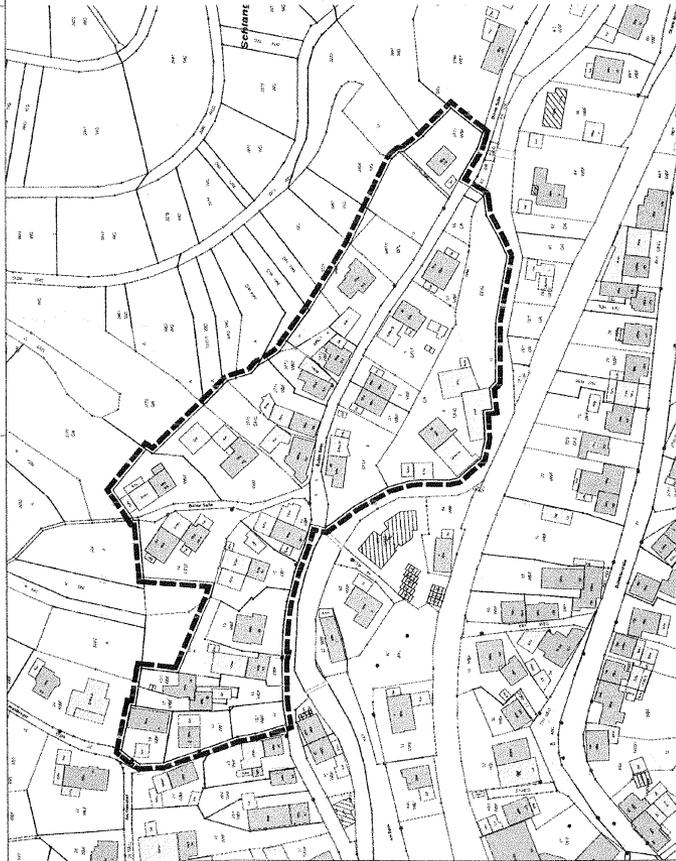
**Zeichenerklärung:**



**Abgrenzungsplan**  
**"Bühler Seite - Rohrirschmühle"**  
**Bühl - Altschweier**

EGMR Bühl  
 Büro: Untereckung / Baum-Immobilien  
 Postfach 101  
 Postleitzahl 77815  
 Telefon 07223/20222  
 Telefax 07223/40552

Standort: 10  
 gezeichnet: 10  
 Datum: 13.04.2021  
 Maßstab: 1 : 500



# 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 Gerechtigkeitssinn 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.

~~\_\_\_\_\_~~ Bebauungsplan Änderung beschleunigt 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.