



Stadt Bühl
Stadtplanung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Bebauungsplanverfahren "Bühler Seite - Rohrhirschmühle", Bühl-Altschweier**Ihre Nachricht vom 14. Januar 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Bühler Seite – Rohrhirschmühle“, Bühl-Altschweier, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz

Die Anregungen aus unserer letzten Stellungnahme wurden hinreichend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, sodass aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Im Zuge der Überprüfung einer möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bei einer konkret geplanten Bautätigkeit, sind jedoch auch die Wildbienen und bei entsprechenden Gärten die Reptilien, insbesondere die Schlingnatter, zu berücksichtigen und bezüglich der Wildbienen ein entsprechender Wildbienspezialist zur Begutachtung vor Ort zu beauftragen.

II. Umweltamt**Immissionsschutz**

Ansprechpartner:

Die Stellungnahme wird krankheitsbedingt nachgereicht.

Kontakt	Öffnungszeiten	Sparkasse Rastatt-Gernsbach
Landratsamt Rastatt	Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr	IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
Am Schlossplatz 5	Freitag 07:30 - 13:00 Uhr	SWIFT-BIC: SOLADES1RAS
76437 Rastatt	Bitte vereinbaren Sie einen Termin.	
www.landkreis-rastatt.de		

Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Ansprechpartnerin:

Tel:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Die Überflutungsfläche bei einer HQextrem und der Gewässerrandstreifen wurden berücksichtigt.

III. Landwirtschaft

Durch die Änderungen des Bebauungsplans Rohrhirschmühle werden keine agrarstrukturellen Belange berührt.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant.

Deshalb bestehen gegen den 2. Entwurf des Bebauungsplans Bühler Seite – Rohrhirschmühle keine agrarstrukturellen Bedenken.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung**1. Fachbereich Vermessung**

Es sind keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzutragen.

2. Fachbereich Flurneuordnung

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

V. Straßenbauamt

Von dem Vorhaben ist die L83 betroffen, weshalb hier das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 – am Verfahren zu beteiligen ist.

VI. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

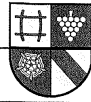
VII. Forst

Forstrechtliche oder forstbetriebliche Belange sind vom Bebauungsplan Bühler Seite – Rohrhirschmühle, Bühl-Altschweier, nicht betroffen.

Von daher bestehen von Seiten des Forstamtes weder Bedenken noch Einwände.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) wiederholt die in seiner Stellungnahme vom Juni 2021 formulierte Empfehlung, dass im Plangebiet 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 Einschränkungen vor allem der Straßenbreite und der Kurvenradien zu vermeiden sind, die über die bestehenden, unter anderem durch die Topographie bedingen, hinausgehen.



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt
Umweltamt
Verwaltungsverfahren

Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz und
öffentliche Ordnung

- - im Hause -

Bebauungsplan "Bühler Seite - Rohrhirschmühle", Bühl-Altschweier

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Entwurf nehmen wir, begrenzt auf die markierten Änderungen, wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Ansprechpartnerin:
Tel.:

Die erneute Offenlage lässt keine für den Immissionsschutz relevanten Änderungen erkennen. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 26. Juli 2021 und empfehlen weiterhin die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 „Schallschutz“ und die Hinweise unter Ziffer 10 „Immissionsschutz Luft-Wasser-Wärmepumpen“ in späteren Baugenehmigungsverfahren konsequent umzusetzen und den jeweiligen Bauherren rechtzeitig mitzuteilen.

Nachgetragen am 24.02.2022

Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Ansprechpartnerin:
Tel.:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Die Überflutungsfläche bei einem HQ_{Extrem} und der Gewässerrandstreifen wurden berücksichtigt.

Freundliche Grüße

Kontakt

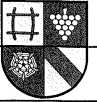
Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.landkreis-rastatt.de

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



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Kreisbrandmeister

Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz u. öffentliche Ordnung

im Hause

Bühl-Altschweier | Bebauungsplanverfahren "Bühler Seite-Rohrhirschmühle"

Sehr geehrte

der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

Gebührenfestsetzung:

Für diese brandschutztechnische Beurteilung wird eine Gebühr nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt über die Erhebung von Gebühren (Gebührenverordnung) vom 17.12.2020 in Höhe von **40,00 €** festgesetzt. Für die Festlegung der Gebühr nach § 1 der Gebührenverordnung wurde ein Zeitaufwand von **0,5 Stunde** zu Grunde gelegt. Die Verbuchung der Gebühr erfolgt durch die Kreiskämmerei.

Freundliche Grüße

Nachträglich angefragte Stellungnahme Straßenbauamt Abteilung 4 Regierungspräsidium Karlsruhe

Az.: 42d-2512-2-Bühl
Karlsruhe, 23.02.2022

Sehr geehrte Frau ,

der Bebauungsplanentwurf „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ berührt die Belange der Landesstraße (L) 83. Im Bereich des Bebauungsplans ist für die L 83 eine Ortsdurchfahrt mit Verknüpfungsfunktion festgesetzt. Dem entsprechend gelten grundsätzlich die Einschränkungen des § 22 StrG und insbesondere das Anbauverbot des Abs. 1, der u.a. die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand nicht zulässt.

Da die umliegende Bestandsbebauung entlang der L 83 diesen Abstand jedoch in erheblichem Umfang ohnehin nicht einhält, sehen wir keinen Sinn darin im Bereich der Rohrhirschmühle auf die Einhaltung dieses Abstands zu bestehen. Mit einer Festsetzung der Baugrenze entlang des Gewässerrandstreifens sind wir daher einverstanden und haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Aufgrund von § 22 Abs. 6 StrG gelten die Beschränkungen des § 22 StrG dann nicht für Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 42
- Steuerung und Baufinanzen -
Schlossplatz 4-6
76131 Karlsruhe

Postanschrift:
Regierungspräsidium Karlsruhe
76247 Karlsruhe

Internet: www.rp-karlsruhe.de (-->Link: <http://www.rp-karlsruhe.de/>)
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, die das Regierungspräsidium Karlsruhe verarbeitet, finden Sie auf unserer Internetseite unter Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien (-->Link: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>).

Stellungnahme der Verwaltung:

I. Naturschutz

Wildbienen

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Alle Wildbienenarten sind jedoch „nur“ besonders geschützt (vgl. Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV). Es gibt keine streng geschützten Wildbienen. Nur national besonders geschützte Arten sind bisher nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG. Wie bereits zum Entwurf dargelegt wurden die Wildbienen hier im Gebiet zwar cursorisch überprüft, aber keine konkrete Notwendigkeit besonderer Ausgleichsmaßnahmen für die Wildbienen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung gesehen. Es liegt auch keine konkrete Bauabsicht für das betroffene Grundstück Flst.Nr. 3770 vor. Daher wird der Stellungnahme nicht entsprochen.

Schlingnatter

Für beide Arten (Schlingnatter und Zauneidechse) ist bereits eine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (Reptilienschutzzaun). Des Weiteren wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass vor Baubeginn eine Besatzfreiheit der zu bebauenden Fläche durch eine fachkundige Person oder ein Planungsbüro festgestellt werden muss (vergleiche hierzu auch die textlichen Festsetzungen 9.1 „Artenschutz“). Somit wurde der Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

V. Straßenbauamt

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde von Seiten des Straßenbauamtes des Landratsamtes Rastatts zwar keine Bedenken geäußert, aufgrund des jetzigen Hinweises wurde das Straßenbauamt Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe jedoch noch nachträglich beteiligt. Da die umliegende Bestandsbebauung entlang der L 83 den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 20 m vielfach ohnehin nicht einhält, wurde vom Straßenbauamt in Aussicht gestellt, dass im Bereich der Rohrhirschmühle auf die Einhaltung dieses Abstands verzichtet werden kann.

Im Ergebnis ist das Straßenbauamt Abteilung 4 mit der Festsetzung der Baugrenze entlang des Gewässerrandstreifens einverstanden und hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Aufgrund von § 22 Abs. 6 StrG gelten die Beschränkungen des § 22 StrG dann nicht für Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

VI. Löschwasser

Für die Nutzungsart „Mischgebiet“ wird eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend bewertet. In der Straße „Bühler Seite“ sind 2 Löschwasserentnahmestellen mit 58,7 m³/h und 74,5 m³/h in einem Abstand unter 300 m vorhanden.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Es handelt sich um Bestandsstraßen. Wo im Bestand möglich, wurde eine breitere künftige Straßenfläche festgesetzt wie z.B. im Einmündungsbereich der Bühler Seite.

Stadt Bühl
Fachbereich Stadtentwicklung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als **Eigentümer** des Anwesens „**Bühler Seite 50 a**“ (Flst.Nrn. 5/1 + 5/2) trugen wir während der 1. Offenlage zum o.g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 04.07.2021 fristgerecht Anregungen vor. In seiner Sitzung am 22.12.2021 hat wohl der Gemeinderat die während der 1. Offenlage eingegangenen Anregungen abgewogen und die Verwaltung beauftragt, den aktualisierten Planentwurf erneut öffentlich auszulegen. Leider wurde uns das Abwägungsergebnis nicht mitgeteilt. Wir verweisen auf § 3 Abs. 2 BauGB. Das Abwägungsergebnis hätte mitgeteilt werden müssen.

Entgegen dem Bestand sind auch nach den Festsetzungen des aktualisierten Planentwurfs für den Bereich unseres Anwesens nur max. 3 Wohnungen zu lässig. Tatsächlich befinden sich in dem erst 1995 baurechtlich genehmigten Gebäude 4 Wohnungen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ist städtebaulich nicht begründet. Deshalb bestehen wir nach wie vor darauf, dass sich für unser Anwesen die **Festsetzungen des Bebauungsplanes am Bestand orientieren (Anzahl der Wohnungen + überbaubare Fläche, u.a.)**.

Auch wollen wir nochmals unsere Anregung erneuern, auf dem Grundstück, Flst.Nr. 5/2 **parallel zur Straße** einen **3 m breiten Mischgebietsstreifen** zum Anlegen von Längsparkplätzen auszuweisen. Die Erschließungsstraße „Bühler Seite“ ist schmal und jeder Parkplatz wird benötigt.

Unserer Anregung, im zeichnerischen des Bebauungsplanes entlang der Bühlot den nach dem Wassergesetz im Innenbereich erforderlichen Gewässerrandstreifen von 5,00 m **nachrichtlich** auszuweisen, wurde entsprochen. Leider ist dabei einiges durcheinander gekommen.

Rohrhirschmühle ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Mal ganz abgesehen, dass man beidseitig einen Gewässerrandstreifen ausweisen hätte müssen, ist dies falsch. Nach dem Wasserrecht gehört ein Triebwerkskanal nicht zum Gewässer. Deshalb bitten wir Sie, dies zu berichtigen und entlang der Bühlot einen Gewässerrandstreifen auszuweisen. Dann dürfte es auch kein Problem sein, bei unserem Wohngebäude in Richtung Bühlot die überbaubare Fläche am Bestand zu orientieren.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung

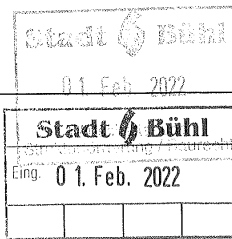
Das Abwägungsergebnis wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellt und war dann während der erneuten Offenlage auch auf der Internetseite der Stadt Bühl einsehbar. Das Ergebnis wird nach Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Ein Aufnahme der vorhandenen 4 Wohneinheiten würde das mit dem Ortschaftsrat entwickelte städtebauliche Konzept aufweichen. Die 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 Bereiche mit weniger Nachverdichtung vorgesehen. Das vorhandene Wohnhaus mit 4 WE liegt nicht innerhalb der geplanten Kernzone sondern am Rand. Erschwerend kommt hier hinzu, dass es nah des Wasserkanals mit seinem gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes einzuhaltenden Gewässerrandstreifens liegt, welcher in das bestehende Gebäude hineinragt. Dem Vorschlag hier 4 statt 3 WE zuzulassen, wird daher nicht entsprochen. Für das vorhandene Gebäude besteht aber Bestandschutz.

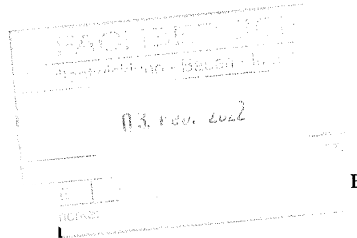
Die Überlagerung des genehmigten Lageplanes zur Baugenehmigung und des Bebauungsplanentwurfes ergab, dass die genehmigten Stellplätze außerhalb der festgesetzten Grünfläche liegen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster oder ausgewiesenen Flächen zulässig, können aber ausnahmsweise 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 % der Grundstückslänge. Darüber hinaus sind Stellplätze unzulässig – damit haben die bestehenden Stellplätze Bestandschutz.

Aufgrund einer Anregung zum Kaltluftabfluss wurde die fachliche Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros, HHP.Raumentwicklung aus Rottenburg a.N. 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 bzw. zu sichern, wird der Anregung diese als Mischbaufläche mit Längsparkern festzusetzen zugunsten des Klimaschutzes nicht entsprochen.

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. Daher wurden hier der 5,0 m Gewässerabstand eingetragen und das Baufenster entsprechend angepasst. Für den Bestand gilt Bestandsschutz. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche wird die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als nicht erforderlich angesehen, da eine Grünfläche von Bebauung freigehalten werden muss. Eine Beeinträchtigung des Gewässerrandstreifens ist demnach nicht zu erwarten.



Stadt Bühl
Abt. Baurecht
Hauptstr. 41
77815 Bühl



Bühl, 28.01.2022

Bebauungsplan "Bühler Seite - Rohrhirschmühle"
Bezug: Offenlage und Einwendungen des Herrn

Sehr geehrte Damen und Herren,

wird von uns vertreten. Der Baurechtsbehörde wurde schon die Vollmacht vorgelegt. Es wurde uns mitgeteilt, dass die Offenlage des Bebauungsplanes seit dem 17.01.2022 stattgefunden hat. Namens des Mandanten werden folgende Einwendungen erhoben:

1. Gegen den Bebauungsplan haben sich über 80 Bürger mit Unterschriften gewandt. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gerecht und untereinander abzuwägen. Das Abwägegebot ist das Kernstück der Bauleitplanung (grundlegend BVerwG 34/30 und BVerwG 45/309 Flachglasurteil). Bei den Begriffen, die im § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt sind, wie "allgemeine Anforderungen", "gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnis", "soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung", "Belange des Bildungswesens" handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die gerichtlich voll nachprüfbar sind (vgl. BVerwG 34/401; 45/309).

Bei der Abwägung handelt es sich zwangsläufig um einen planerischen Gestaltungsspielraum. Der Zweck der Planung muss die dabei eingesetzten Mittel, nämlich ein Zurücksetzen öffentlicher

und privater Belange, rechtfertigen.

Weder wurden den öffentlichen, noch privaten Belangen der Vorrang eingeräumt.

Im vorliegenden Fall müssen die Belange der Rohrhirschmühle, die unter Denkmalschutz steht und ein Museum ist, berücksichtigt werden, was offensichtlich bisher nicht der Fall war, sonst würde man ein so großes Bauprojekt neben der Mühle, das erdrückend wirkt, nicht einplanen. Im vorliegenden Fall ist angesichts der vorgesehenen Größe des Nachbarbauvorhabens das Gebot der Abwägebereitschaft verletzt. Dies ist dann der Fall, wenn die Gemeinde alternative Planungsmöglichkeiten nicht in Erwägung einbezieht (vgl. VG Mannheim BauR 219/1564).

Vorliegend ist auch die Zuwegung zu diesem im Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhaben nicht gegeben. Es handelt sich um eine Feuerwehrezufahrt und das Grundstück ist mit einer Grunddienstbarkeit belastet. Das Bauvorhaben, das im Bebauungsplan zugelassen werden soll, wirkt erdrückend und verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die historische Mühle wird dadurch beeinträchtigt und es entstehen bodenrechtliche Spannungen. Das Gebot gerechter Abwägung beinhaltet auch das Gebot der Rücksichtnahme im Sinne der Verpflichtung der Gemeinde bei der Bauleitplanung unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden (vgl. BVerwG 107/215; 45/309).

Die historische Mühle muss im Interesse der Öffentlichkeit von einer erdrückenden Bebauung freigestellt werden. Dass der Bebauungsplan diese Voraussetzung nicht erfüllt, ergibt sich auch aus den über 80 Unterschriften, die gegen den Bebauungsplan eingelegt wurden.

Zur weiteren Begründung der Einwendungen gegen den Bebauungsplan wird auf den beigefügten Schriftsatz zur Nachbaranhörung des Bauantrags des vorgesehen erdrückenden Bauwerks verwiesen.

Anlage: Nachbaranhörung Bauantrag

Stadt Bühl
Abt. Baurecht
Hauptstr. 41
77815 Bühl

Bühl, 27.01.2022

Aktenzeichen: 00934-2021

**Bauananhörung innerhalb des Bauvorhabens der
GmbH**

Bezug: 1

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren,

in der obigen Angelegenheit haben wir uns schon gemeldet und mitgeteilt, dass wir namens des F gegen eine Baugenehmigung Einwendungen erheben. Nunmehr haben wir zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan „Bühler Seite – Rohrhirschkühle“ noch nicht fertiggestellt ist und sich noch im Verfahren befindet.

Eine Baugenehmigung könnte also nur nach § 33 BauGB erteilt werden. Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 33 BauGB ist, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits soweit fortgeschritten ist, dass mit der Realisierung der vorliegenden Plankonzeption konkret zu rechnen ist. Man spricht von materieller Planreife (vgl. hierzu BVerwG, NVwZ 2003, 86). Zumindest die Auslegung nach § 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB müssten abgeschlossen sein. Man spricht von formeller Planreife. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben, so dass zumindest zum jetzigen Zeitpunkt eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Das vorgesehene Bauvorhaben ist nach diesseitiger Auffassung auch nicht genehmigungsfähig. Es ist ein Fremdkörper in diesem Gebiet, es ist zu groß, erzeugt bodenrechtliche Spannungen und verstößt gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme. Hinzu kommt, dass die Zufahrt nicht geregelt ist und damit auch die nach § 4 LBO notwendige öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt nicht gesichert ist. Es handelt sich um eine Feuerwehruzufahrt, nach diesseitiger Kenntnis um eine Privatstraße. Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen.

Das Bauvorhaben beeinträchtigt auch die unter Denkmalschutz stehende Rohrhirschkühle, die ein wichtiges Denkmal und Museum für die Große Kreisstadt Bühl ist.

Der Mandant hat eine Dokumentation über die Rohrhirschkühle geschrieben, die diesem Einwendungsschriftsatz beigelegt wird.

Zusammenfassend gibt es folgende Einwendungen:

1. Die Zufahrt (§ 4 LBO) ist nicht hinreichend gesichert.
2. Das Bauvorhaben ist zu groß und für die unter Denkmalschutz stehende Rohrhirschkühle erdrückend.
3. Es werden bodenrechtliche Spannungen erzeugt.
4. Es findet ein grober Verstoß gegen den nachbarschützenden Grundsatz des Gebots der Rücksichtnahme statt. Auf den beigelegten Schriftsatz mit den Einwendungen gegen den Bebauungsplan innerhalb der Frist der Offenlage wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Dokumentation über die Rohrhirschmühle

Rohrhirschmühle in Altschweier

1996 konnte ich die Rohrhirschmühle in Altschweier, die aus dem Jahr 1598 stammt, kaufen. Sie war in einem erbärmlichen Zustand, wurde doch 1980 zum letzten Mal darin gemahlen. Die Fensterscheiben waren zum größten Teil eingeworfen und mussten alle erneuert werden. Auch hatten viele Vereine die elektrischen Kupferleitungen herausgerissen und zu Geld gemacht. Bis 1848 war es eine Ölmühle, die dann in eine Getreidemühle umgewandelt wurde. Darin befindet sich heute das Heimatmuseum.

Die Rohrhirschmühle weist zwei Besonderheiten auf: Sie hat heute ein überschlächtiges Wasserrad mit 4 m Durchmesser. Es ist aus Lärchen- und Eichenholz, seine Schaufeln sind aus Stahl. (restauriert 1997/1998). Der Wasserlauf kommt von der Bühlot. Diesen Kanal musste ich erst ausbaggern lassen, da ihn die Altschweierer als Müllhalde benutzten.

Weil die Mühle nach dem Tod des Müllers Rohrhirsch von 1980 bis 1996 still stand, mussten die beiden alten Wasserräder erst von 10.000 Liter Schlamm und Dreck befreit werden.

Im unteren Bereich der Mühle ist die 2. Besonderheit zu sehen: 3 Mahlgänge mit Mahlsteinen aus Granit und 4 Walzenstühle.

Im 2. Stock befindet sich die große Abfüllanlage und im 3. Stock die Plansichter und die Getreidereinigungsmaschinen.

Der Mühlenhof mit seinem Tiefbrunnen und dem alten, aber wunderschönen Fachwerkhause strahlt ein besonderes Ambiente aus.

Im alten Teil der Mühle haben wir ein sehr reichhaltiges Museum eingerichtet, das die Besucher immer wieder in die Zeit unserer Vorfahren zurückversetzt.

Erwähnt seien hier: Der „Tante Emma Laden, das kleine Klassenzimmer, die Exponate alter Bügeleisen, Nähmaschinen und Kaffeemühlen, sowie die Puppen- und Spielzeugabteilung. Über diesem Bereich, im 3. Stock, sind die Handwerker untergebracht: der Schreiner, der Küfer, der Schuster (Maschinen vom „Schmidt Schuster aus Altschweier) Frisör, Imker und Bauer.

Bei den Führungen erfahren wir immer wieder viel Anerkennung und Lob. Die Schulklassen lernen bei ihren Besuchen das Leben von früher besser kennen und vielleicht auch schätzen. So wurde, wie in einem Zeitungsartikel geschrieben stand, „aus der dem Zerfall geweihten Mühle ein wahres Kleinod.“

Seit 2003 gibt es einen Förderverein. Zusammen mit ihm finden Veranstaltungen statt: Von April bis Oktober ist immer am ersten Sonntag im Monat geöffnet (14.00 Uhr bis 17.00 Uhr)

Pfingstmontag: Der Deutsche Mühlentag, der immer sehr gut besucht wird.

August: Sommerferienprogramm für Kinder (6 bis 10 Jahre) Selbst gebackene Flammkuchen

Oktober: Solarbasteln (Kinder von 10-12 Jahren)

Mit diesen Veranstaltungen zeigt es sich, dass sich mein Arbeitseinsatz von über 21.000 Stunden für die Allgemeinheit doch gelohnt hat. Die Rohrhirschmühle steht unter Denkmalschutz und ist etwas Besonderes in Altschweier und so soll es auch bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes „Bühler Seite / Rohrhirschmühle“ wurden zehn private Stellungnahmen, im Rahmen des erneuten Entwurfes zwei private Stellungnahmen eingereicht. Im Zuge des Verfahrens sind demnach keine über 80 Unterschriften von Bürgern und Bürgerinnen vorgelegen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurde das Landesamt für Denkmalpflege während der Aufstellung des Bebauungsplanes und des Bauvorhabens gehört bzw. beteiligt und die Vorgaben wurden in den Plan einbezogen. Es wurden von Seiten des Denkmalamtes keine Einwände gegen das Bauvorhaben vorgebracht.

Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flst.Nr. 6 wurde im Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Ebenso, dass in den oberen Geschossen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO nur ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis ist durch den, welcher das Recht überbaut zu bringen.

In der Regel handelt es sich um bodenrechtlichen Spannungen dann, wenn das Bauvorhaben die gegebene

Situation verschlechtert oder belastet bzw. negativ in Bewegung bringt. Dem kann hier jedoch nicht gefolgt werden, zumal das Bauvorhaben hinsichtlich Dachform und Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der ersten Planung angepasst wurde. Im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB könnte dies wesentlich umfangreicher ausfallen. Zudem ist die vorhandene und weiterhin zulässige Wand- und Firsthöhe des Mühlengebäudes selber höher als die für das Bauvorhaben auf Flst.Nr. 8.