

A Begründung

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

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsverfahren

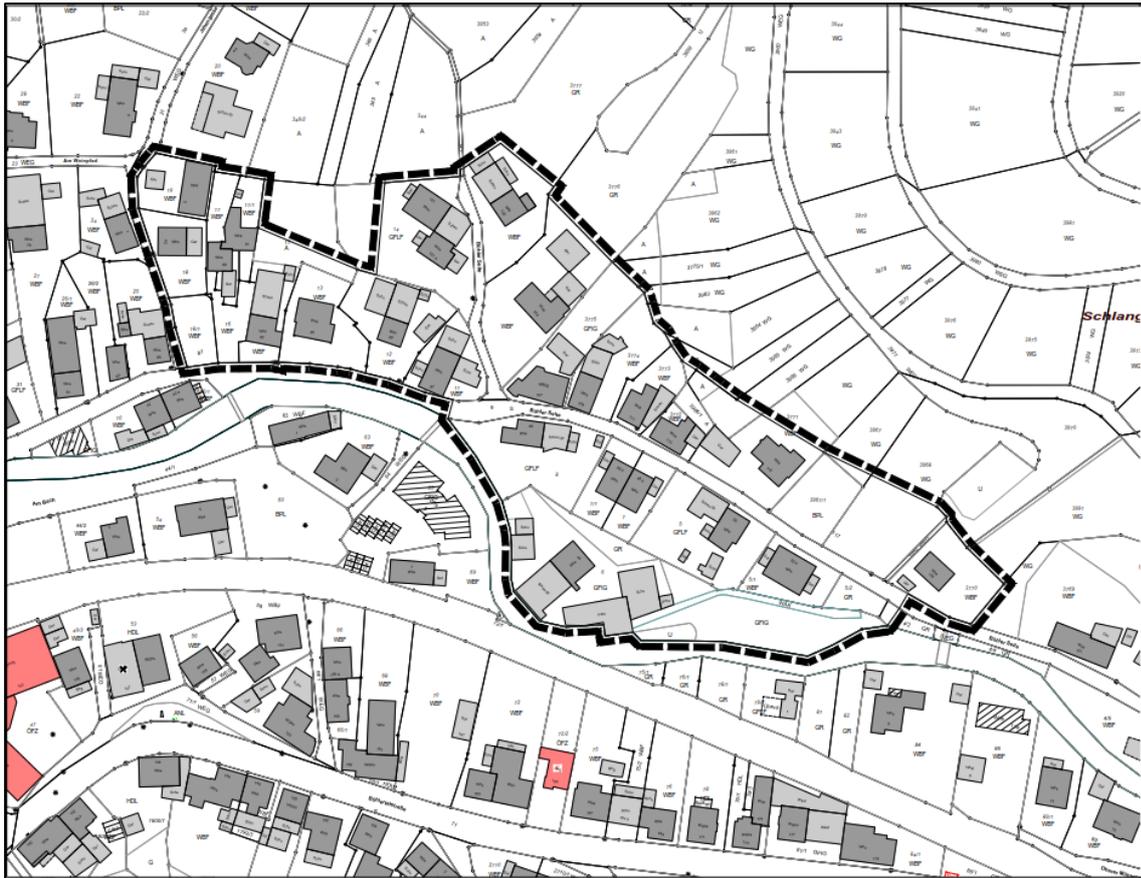
Im Herbst 2019 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen, Garage und Stellplätzen an der Bühler Seite 48, Flst.Nr. 8, gestellt. Der Ortschaftsrat Altschweier hat sich hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, sowie der Ausführung mit einem Flachdach frühzeitig kritisch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

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

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

2. Geltungsbereich

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

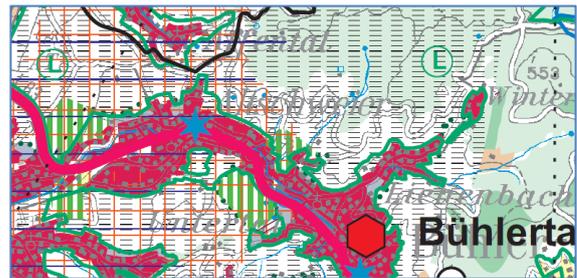


Übersichtsplan

3. Übergeordnete Planungen

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

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



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

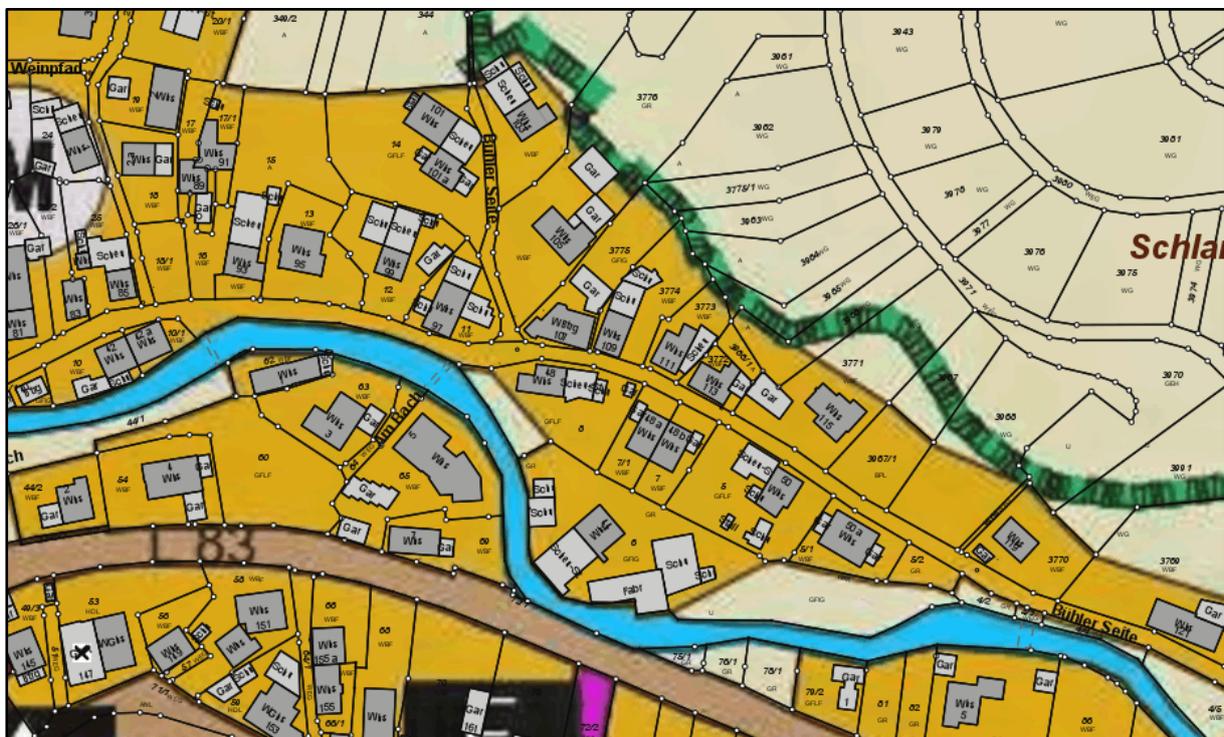


reich um den Mühlenkanal als Grünflächen gesichert. Daher wird davon ausgegangen, dass die festgesetzte Nutzung dem Vorschlag des Regionalverbandes Rechnung trägt. (siehe auch unter Punkt „Hochwasser“)

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Belastungen

4.1. Planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan

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

4.2. Eigentumsverhältnisse

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

4.3. Bestehende Belastung der Grundstücke

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

Grunddienstbarkeiten

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

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

Baulasten:

Baulast Nr. 19 und Nr. 20

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

Baulast Nr.71:

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

Baulast Nr.2

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

Baulast Nr.15

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

Baulast Nr.5

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

Baulast Nr.68

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

Baulast Nr.69:

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

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

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

Im Ortschaftsrat wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept für die Anordnung der künftigen Baufenster erarbeitet. Das Konzept sieht vor, dass die künftigen Baufenster in der Bühler Seite 5,0 m bzw. 1,5 m Abstand 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. Der geplante Abstand greift aber erst bei einer Neubebauung der Grundstücke. Für die heutigen Gebäude besteht Bestandsschutz, jedoch soll ggf. bei einem Abriss die Möglichkeit der besseren Übersichtlichkeit in der Straße genutzt werden.

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

5.2. Erschließung / Verkehrliche Anbindung

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

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

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

5.3. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Entwässerung

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

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

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

Sandfang-Becken

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

Wasserversorgung:

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

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

Strom

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

6. Umweltbelange und Artenschutz

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

6.1. Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

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

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

Es liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Ebenso keine Naturschutzgebiete. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Im Plangebiet liegen keine Streuobstbestände, die gemäß dem neuen § 33 a NatSchG geschützt sind¹. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans und Biotopverbundflächen sowie Habitatpotenzialflächen mit besonderer Schutzverantwortung gemäß Zielartenkonzept (ZAK BW) sind nicht betroffen.

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

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



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

6.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen

Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

Boden

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

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 1.83	Wald: 1.83

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

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

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

Fläche

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

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

Wasser

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

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

Klima / Luft

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

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

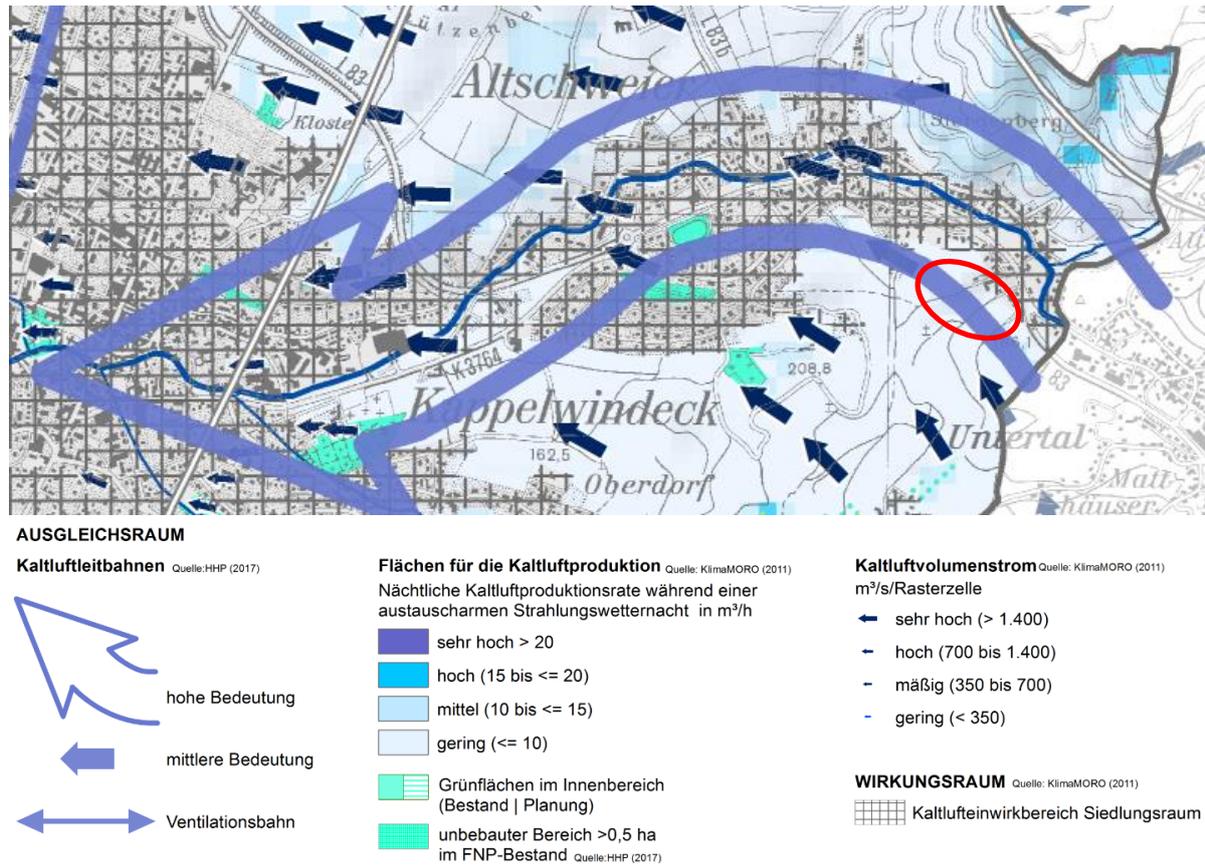


Abb. 1 **Schutzgut Klima - Gegebenheiten und Leistungs- und Funktionsfähigkeit**
Quelle: Landschaftsplan VVG Bühl-Ottersweier, Klimopass Karte 1, HHP 2018

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

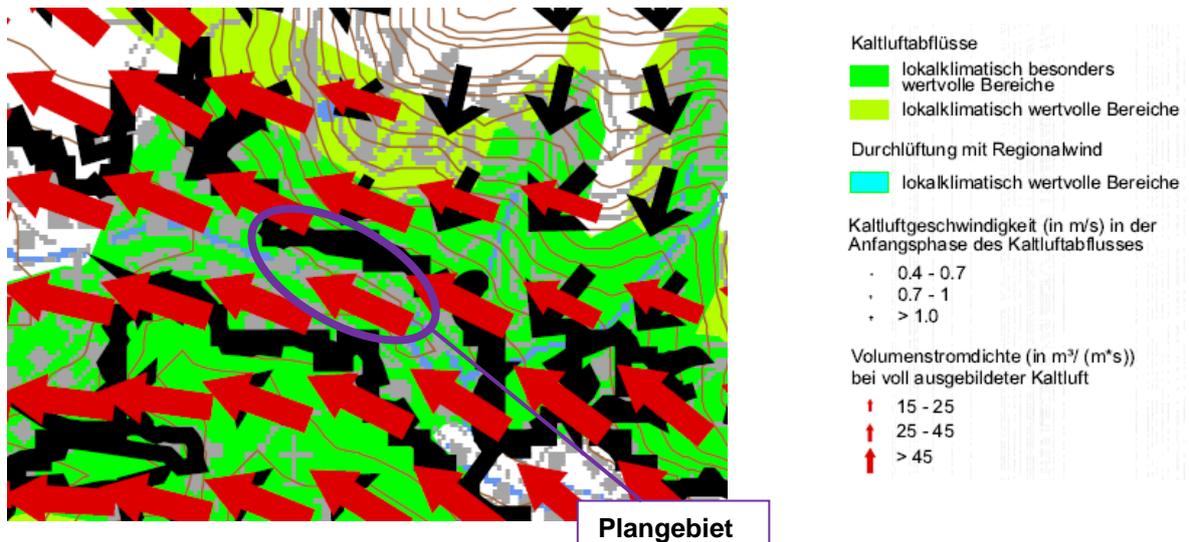
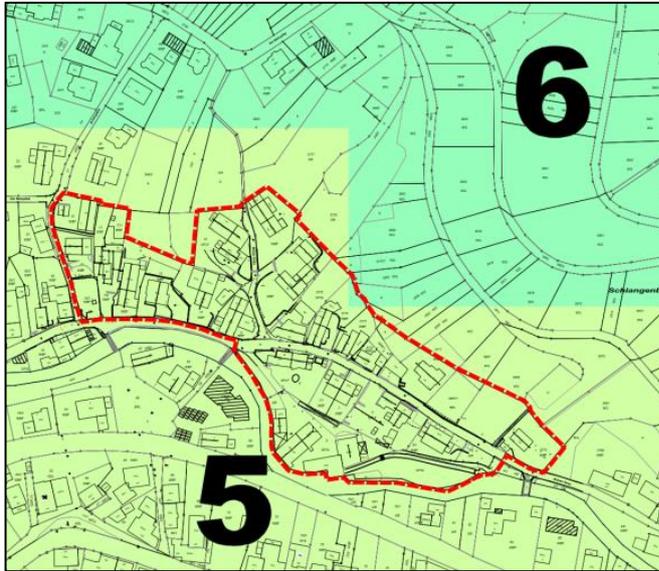


Abb. 2 **Klimaanalyse Region Mittlerer Oberrhein, Karte 3: Bewertung**

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

Landschaftsbild

Die LUBW hat eine landesweite Ermittlung der Landschaftsbildqualität durch die Universität Stuttgart erarbeiten lassen. Die Modellrechnung wurde auf der Grundlage einer Bildbeurteilung baden-württembergischer Landschaften erstellt. Danach liegt im Plangebiet ein Landschaftsbildwert von 5² vor, der eine mittlere Wertstufe anzeigt. Diese Landschaftsbildbewertung nach dem Verfahren Dr. Roser kann als grobe Orientierung herangezogen werden, die einer ortsspezifischen Überprüfung und Konkretisierung der modellierten Angaben sowie einer Überprüfung der konkreten Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Eingriffsintensität, Sichtbarkeitsbereich etc.) bedarf.



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

Abb. 3
Landschaftsbildqualität

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

Es sind Landschaftsbildveränderungen mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

Mensch

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

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

Möglich ist eine Spritzmittelabdrift aus den angrenzenden Rebflächen.

Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

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

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

Sonstige

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

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

6.3. Auswirkungen auf geschützte Bereiche

Landschaftsschutzgebiet

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

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

Naturpark

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

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

Artenschutz

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

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

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

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

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

6.4. Störfallbetriebe

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

6.5. Fazit Umweltbelange

Das Plangebiet weist insgesamt keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist. Allerdings liegt das Plangebiet in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung, so dass dies in der planerischen Abwägung der Umweltbelang nach § 1 Abs. 7 BauGB in angemessener Weise berücksichtigt werden muss.

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

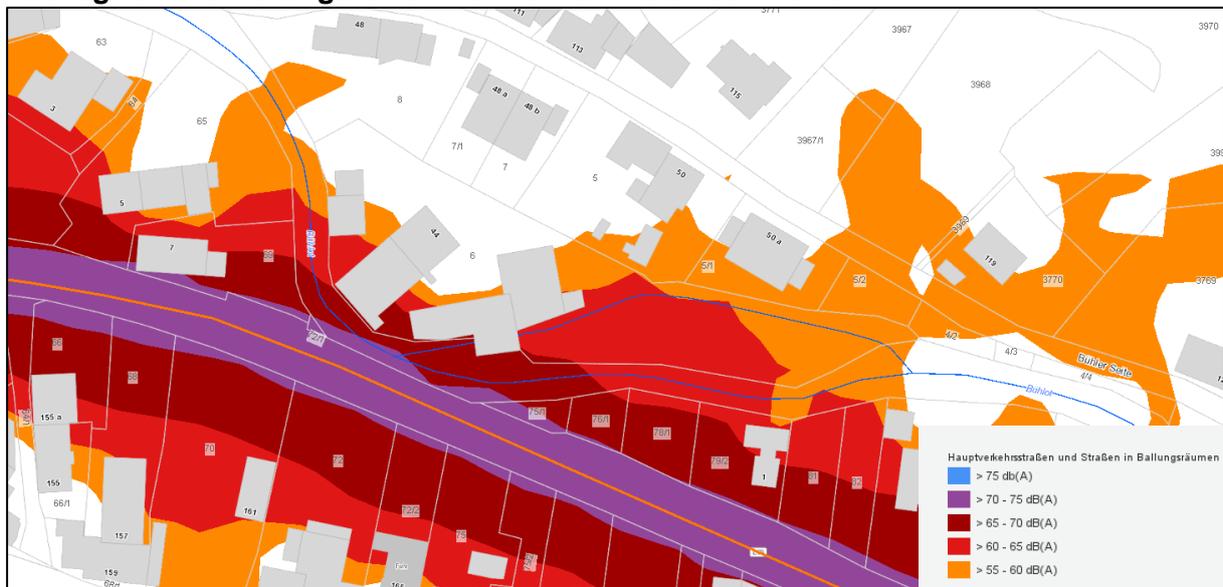
Auch der Kanal der Rohrhirschmühle hat einen Gewässerrandstreifen der nicht überbaut werden darf, aufgrund der Nutzung der Mühle und des genehmigten Mühlenbetriebes. Hierdurch musste das ursprünglich geplante Baufenster reduziert werden und umfasst daher nicht mehr den Bestand. Wenn jedoch zu einem späteren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

7. Schallschutz

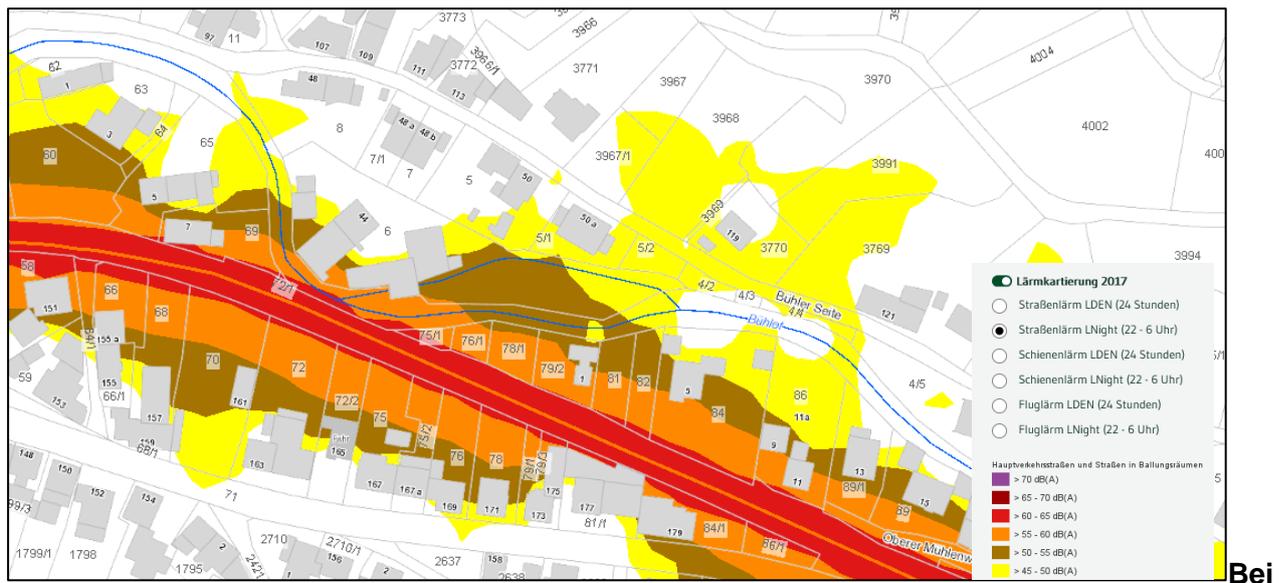
Auch wenn das Immissionsschutzrecht keine unmittelbar verbindlichen Vorgaben für die Bauleitplanung vorgibt, muss dem Immissionsschutzrecht bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden. Denn die Gemeinde darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der nicht vollzugsfähig ist. Die immissionsschutzrechtlichen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

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

Auszug Lärmkartierungskarten von 2017 / 24 Stunden Karte



Bei Nacht



Tag

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

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

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

Die detaillierten Ergebnisse können der beigefügten schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

8. Altlasten

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

9. Hochwasserschutz/ Starkregenereignisse

Die Flächen mit HQ₁₀₀, die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftreten, haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die

Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte **Überschwemmungsgebiete**, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete).

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

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

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

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

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

Darüber hinaus ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten die **Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten**, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine **hochwassersichere Nachrüstung** bestehender Heizölverbraucheranlagen muss bis zum **5. Januar 2033** erfolgen.

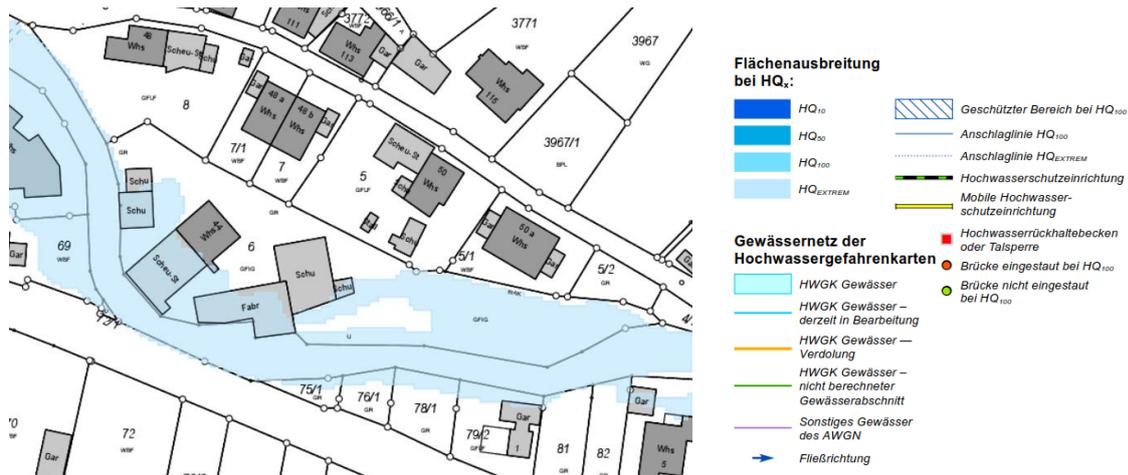


Abb.: HQ extrem gemäß der Umweltdaten LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

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

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

10. Denkmalschutz

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

Bau und Kunstdenkmäler

- **Rohrhirschmühle Wohnhaus mit Ökonomietrakt und Mühlengebäude** - Bühler Seite 44: Rohrhirsch-Mühle, zum Komplex der ehem. Mahlmühle gehören ein Wohnhaus mit Ökonomietrakt, zwei Mühlengebäude und ein Schopf, das Wohnhaus ist ein eineinhalbgeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Ökonomie und massivem Balkenkeller sowie einem Krüppelwalm-dach, wohl in 1830er Jahren auf älteren Vorgängerbauten entstanden, das alte Mühlengebäude hat ein massives Erdgeschoss und ein verputztes Fachwerkobergeschoss, Satteldach gedeckt, im rechten Winkel zu diesem wohl aus dem 18. Jahrhundert stammenden Bau wurde im frühen 20. Jahrhundert ein neues dreigeschossiges Mühlenegebäude errichtet, in beiden Trakten sind die Mahlwerke erhalten, zugehöriger Kniestockbau als Remise
- **Sandsteinwegkreuz** – (Bühler Seite 48): Sandsteinwegkreuz, farbig gefasst und vergoldet, mit Korpus und Kreuzestitel sowie zwei Engelsköpfen, Totenkopf am Kreuzesfuß, darunter flammendes Herz mit Schwert, geschweiften Sockel mit Inschrift in Rocaillekartusche "Cruz ave Spes unica 1792
- **Bäuerliches Wohnhaus mit Hofanlage** (Fachwerkeinfristgehöftes) – (Bühler Seite 93): Wohnhaus einer Hofanlage, massives Kellergeschoss, zweigeschossig, Fachwerk verschindelt, Giebel verschalt, Satteldach, giebelständig, an der Ostseite zwei eingeschossige Anbauten,

über denen das Dach abgeschleppt ist, das Obergeschoss ist später aufgestockt, denn ursprünglich hatte das Haus einen Kniestock (vgl. Lagebuch von 1873 im Gemeindearchiv); Keller und Erdgeschoss wohl um 1800, Aufstockung wohl Anfang 20. Jahrhundert

- **Wohnhaus mit massivem Hochkeller und Ökonomietrakt** – Bühler Seite 103:
Wohnhaus mit massivem Hochkeller und Ökonomietrakt, eingeschossig mit Kniestock, Fachwerk, Krüppelwalmdach, Giebel verschalt, Kellerabgang neben dem Eingang, 1. Hälfte 19. Jahrhundert
- **Wohnhaus eines Gehöfts mit massivem Hochkeller** – Bühler Seite 109:
Wohnhaus eines Gehöfts (Ökonomie umgebaut) mit massivem Hochkeller, eingeschossig mit Kniestock, Fachwerk, Krüppelwalmdach, zwei Wetterdächer am Giebel, Kellereingang an der Hofseite, Ende 18. Jahrhundert

Archäologische Denkmalpflege

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

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

- Im Zuge der Versetzung des Wegkreuzes ist eine Kurzdokumentation anzufertigen. Das Wegkreuz ist von allen Seiten zu fotografieren und sowohl am alten als auch am neuen Standort fachkundig einzumessen und mit Standortkoordinaten in einer Karte zu verzeichnen.
- Des Weiteren ist im Zuge der Versetzung ein Fachrestaurator zu beauftragen, der eine Bestandaufnahme (inkl. der Schäden) erstellt, auf Grundlage deren behutsame konservatorisch-restauratorische Maßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Kosten trägt der Bauherr als Verursacher der Versetzung.
- Sowohl die Versetzung als auch die konservatorisch-restauratorische Maßnahme ist vor Ausführung mit den Denkmalbehörden anhand eines Maßnahmenkonzepts abzustimmen.
- Dem Landesamt für Denkmalpflege sind die Dokumentationen sowohl in archivfester, gedruckter Version als auch digital auf einem Datenträger kostenfrei zur Archivierung zu überlassen“.

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

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

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

Mühlentechnik zu erhalten. Wie beim Wegekreuz ist der exakte Umfang und Umgang jedoch erst im konkreten Umnutzungsfall mit der Denkmalschutzbehörde abstimmbare.

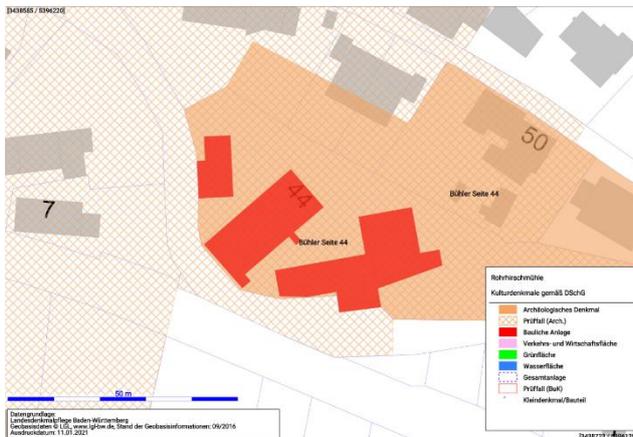


Bild: Denkschmalschutz im Bereich der Rohrhirschmühle

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

11. Planungsrechtliche Festsetzungen / Begründung

11.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (VG) und der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) bzw. maximalen Firsthöhe (FH) differenziert durch Planeintrag geregelt. Die Höhenangaben werden in absoluten Höhen in Meter über

Normalnull (m ü NN) angegeben. Zur besseren Orientierung und Nachvollziehbarkeit werden die vorhandenen Kanaldeckelhöhen mit aufgenommen und im Plan dargestellt.

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

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

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

11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

11.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

11.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

11.6. Private Grünfläche

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

11.7. Wasserfläche

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

11.8. Verkehrsflächen

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

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

Artenschutz

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

- Zum Schutz der nachtaktiven Tiere wie Insekten und Spinnen wurden Textfestsetzungen zu Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung...) getroffen. Grundlage der Festsetzung ist die über das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft erstellte Vollzugshilfe mit Stand vom 03.08.2020 für die Genehmigung von Fassadenbeleuchtung nach § 21 Abs. 2 NatSchG. Demnach dürfen nur LED-Leuchtmittel, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen, verwendet werden. Um eine permanente

nächtliche Abstrahlung im Gebiet zu unterbinden, dürfen die Leuchten nur in notwendigem Umfang und Intensität eingesetzt werden. Ebenfalls sind nur Leuchtgehäusen zugelassen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“). Weiterhin müssen die Leuchtgehäuse staubdicht konstruiert sein, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C betragen, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

- Durch vorgegebene **Rodungszeiten**, also einer Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) werden baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern vermieden. Alternativ kann die Besatzfreiheit auch mittels Gutachter festgestellt werden.
- Zum Schutz von **Reptilien** ist vorsorglich bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3967/1, 3968 und 3770 durch einen Reptilienzaun Sorge zu tragen, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern und die rückwärtigen Grundstücksflächen beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert werden.
- Zum Schutz von brütenden Vögeln ist der **Abbruch von Gebäuden** zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen. Wenn jedoch der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende Februar bis Ende August) erfolgen kann, wird vorgegeben, dass eine Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen ist und bei Besatz das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten ist.
- Zusätzlich wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass an Glasfassaden geeignete Vogelschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, um **Vogelkollisionen** zu vermeiden.

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

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

Gewässerrandstreifen

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

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

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

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

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

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

11.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

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

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

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

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

Leitungsrecht zur Entsorgung (L 1)

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

12. Flächenbilanz

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

13. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

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

14. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften getroffen. Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und Einfriedungen sowie zu Außenantennen, soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

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

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Gebiets sind für die Hauptgebäude vorwiegend das Symmetrische Satteldach und in dem Bereich, in dem sie bereits vorhanden sind, auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Um die dörfliche Struktur so weit wie möglich erhalten zu können, werden Flachdächer beim Hauptgebäude nur ausnahmsweise und nur für 1/3 des Hauptbaukörpers zugelassen, wenn die Wandhöhe dabei nicht überschritten wird. Die Vermeidung von kompletten Flachdächern war auch ein Wunsch des Ortschaftsrates und ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, da bei dem Bauvorhaben auf Grundstück Flst.Nr. 8 ein Flachdach vorgesehen war.

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

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

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

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

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

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

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

Bühl, den

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