Begründung

zum Bebauungsplan " Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße " der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl, und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsverfahren

Der Bereich zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Kernstadt weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf, welche bereits in den 60er Jahren entstanden ist. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil erinnert an ein gartenstadtähnliches Viertel. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, so dass nach derzeitiger Rechtslage Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da im Rahmen eines Bauantrages für ein Baugrundstück eine sehr hohe Nachverdichtung beantragt wurde und in § 34 BauGB der Beurteilungsmaßstab auch an der vorhandenen Bebauung nördlich der Berliner Straße mit bis zu fünfgeschossigen Baukörpern herangezogen wird, wäre eine Bebauung im gartenstadtähnlichen Viertel über die vorhandene Höhenstruktur hinaus zulässig. Damit würde die heute vorhandene homogene Baustruktur aufgebrochen und verändert werden.

In seiner Sitzung am 03. März 2021 hat daher der Gemeinderat zur Sicherung dieser gartenstadtähnlichen Struktur die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dabei sollen im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Wand– und Firsthöhe und der Dachform/Dachneigung die städtebaulichen Grundstrukturen im Gebiet gesichert werden. Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist es auch, die vorhandenen Grünflächen im rückwärtigen Bereich zu sichern und eine Verdichtung nur sehr maßvoll zuzulassen. Dabei orientiert sich der Zulässigkeitsmaßstab im Bebauungsplan an der vorhandenen Eigenart des Gebietes, um im Wesentlichen den Bestand zu sichern. Lediglich in dem Bereich in welchem bereits vereinzelt eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, wird ergänzt. Da sich mit der Bebauungsplanaufstellung aber keine wesentlichen Änderungen in städtebaulicher Sicht innerhalb des Gebietes ergeben, also die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebender Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und damit die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird das Bebauungsplanverfahren im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist demnach nicht erforderlich. Allerdings ist gesetzlich dennoch notwendig, die Umweltbelange im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abzuarbeiten, zudem ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

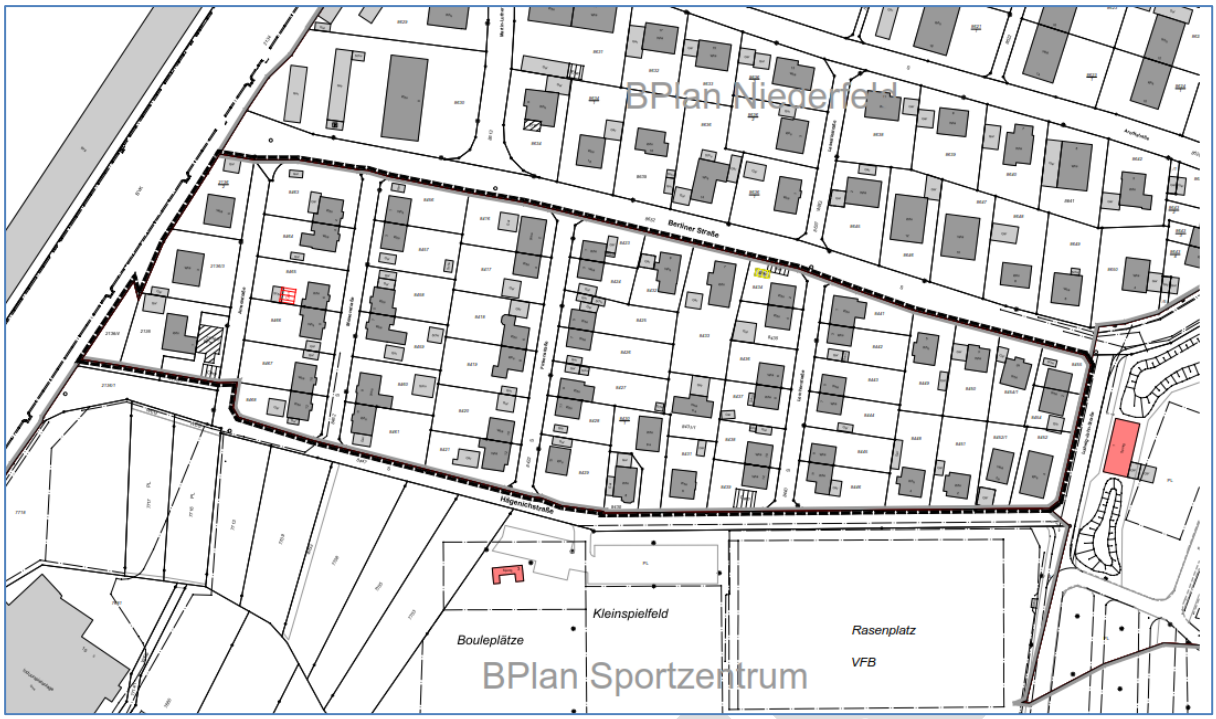
2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt von Bühl und nördlich des Sportplatzes mit dem Schwarzwaldbad. Östlich grenzt die Schienenstrecke Mannheim/Basel/Konstanz an. Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich wird dabei wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch die Berliner Straße Flst.Nr. 8652
- nach Osten durch die Ludwig-Jahn-Straße Flst.Nr. 2133/2,
- nach Süden durch die Hägenichstraße Flst.Nr. 8447 und Flst.Nr. 2136/6 sowie eine Teilfläche von Flst.Nr. 2136/4
- nach Westen durch die Schienenstrecke Mannheim/Basel/Konstanz, Flst.Nr. 2134

und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

ENTWURF



Übersichtsplan

3. Übergeordnete Planungen

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

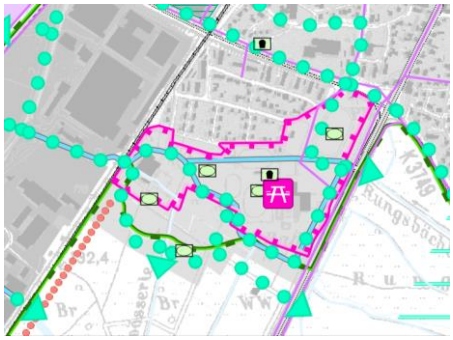
Der Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“ stellt für das Plangebiet als Gesamtplanerische Ausweisung einen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen dar.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

Der **Landschaftsplan** stellt den Bereich als Wohn- und Mischgebiet dar, der an einen Bereich mit Vorrang Erholung angrenzt. Hier soll die Erholungsnutzung weiterentwickelt werden. Südlich des Plangebietes liegt das Sportzentrum von Bühl, was im Landschaftsplan als Entwicklungsgebiet Freizeit und Erholung zur Weiterentwicklung von Bereichen mit zentralen Infrastruktureinrichtungen für Freizeit und Erholung dargestellt wird.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Belastungen

4.1. Planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, so dass dieses Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erstmalig überplant wird. Rundherum grenzen die Bebauungspläne „Niederfeld“ und „Sportzentrum“ an und umschließen das Gebiet gänzlich.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen sind die Flächen innerhalb des Plangebietes alle in privater Hand.

4.3. Bestehende Belastung der Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren verschiede Baulasten und Grunddienstbarkeiten.

Die **Baulast** auf **Flst.Nr. 8431**, welches die Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück Flst.Nr. 8431/1 öffentlich-rechtlich sichert, wird klarstellend in den Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht übernommen.

Des Weiteren gib es verschiedene **Grunddienstbarkeiten**.

Flst.Nr. 2136/2

Für das Flst.Nr. 2136/2 ist eine Grunddienstbarkeit zur Duldung des Bestandes und der Unterhaltung einer Abwasserleitung entlang der nordwestlichen Grenze zugunsten der Stadt Bühl und des Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung eingetragen.

Flst.Nr. 2136/3

Für das Flst.Nr. Duldung von Bestand und Unterhaltung einer Abwasserleitung entlang der nordwestlichen Grenze (= außerhalb Geltungsbereich) für die Stadt Bühl und den Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung.

Flst.Nrn. 2136/4

Ebenfalls außerhalb bzw. entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Grunddienstbarkeit zur Duldung der Schmutzwasserleitung mit Schacht entlang der nordwestlichen Grenze von Flst.Nr. 2136/4. Diese dort zu belassen, zu unterhalten, zu betreiben ggfls. zu erweitern und zu befahren dürfen zugunsten der Stadt Bühl und den Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung.

Flst.Nrn. 2136/5

Auf Flst.Nr. 2136/5

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldet die Schmutzwasserleitung mit Schacht entlang der nordwestlichen Grenze, dort zu belassen, zu unterhalten, zu betreiben, gegebenenfalls zu erweitern und zu diesen Zwecken das Grundstück zu betreten und zu befahren) für die Stadt Bühl und den Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung, Bühl
- Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 2136 und 2136/4

Auf Flst.Nr. 2136/5

- Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht für eine Ver- und Entsorgungsleitung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstück 2136

Auf Flst.Nrn. 2136/5 und 2136/6

- Eine Personenbezogene Dienstbarkeit für das Verbot eine Grundstücksteilfläche zu bebauen.

ENTWURF

Flst.Nr. 8426

Für das Flst.Nr. 8426 ist eine Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrtrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8426/1 eingetragen.

Diese Grunddienstbarkeit dient der rückwärtigen Erschließung des innenliegenden Grundstückes Flst.Nr. 8426/1 da hier bereits ein Bauwunsch besteht. Für die Bebauung bedarf es jedoch noch einer öffentlich-rechtlich gesicherten Baulast für die Erschließung. Es wird jedoch darauf verzichtet im Plan bereits eine Fläche für die Erschließung über ein Fahrrecht zu sichern und nur in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auf den Grundstücken Flst.Nrn. 8425, 8426/1, 8427 und 8433 eine rückwärtige Wohnbebauung erst bei Vorliegen einer gesicherten Erschließung in den rückwärtigen Bereich zulässig ist. Hierdurch bleibt die Gestaltungsfreiheit bei der Zufahrt größtmöglich erhalten.

Die in den Grundbüchern eingetragenen Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Schmutzwasserleitung verlaufen lediglich entlang der Plangebietsgrenze. Eine explizite Sicherung ist daher nicht erforderlich. Weiterhin sind die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 2136/5 und 2136 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, daher bedarf es keiner extra Regelung über ein Geh- bzw. Fahrrecht.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

Der Bereich zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße am südlichen Rand der Kernstadt weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung mit einer aufgelockerten Wohnnutzung als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern aus, welche ein- und zweigeschossig mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Vereinzelt gibt es bei den in den letzten Jahren erfolgten Neubauten auch Flach- und Pultdächer. Da das Pultdach nur verstreut in der Amselstraße 1a als Anbau und in der Hägenichstraße 6a im rückwärtigen Bereich vorkommt, wird es nicht als Standard in den Bebauungsplan als künftig zulässige Dachform aufgenommen. Das Flachdach hingegen wird, da in einem Bereich gehäuft vorhanden, an dieser Stelle allgemein zulässig sowie der Passus, dass 1/3 des Hauptkörpers als Flachdach ausgeformt werden dürfen, aufgenommen. Die bereits vorhandenen Pultdächer haben Bestandschutz und dürfen auch erneuert bzw. ergänzt werden.

Der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil erinnert an ein gartenstadtähnliches Viertel. Das Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird aufgrund seiner Nutzungsstruktur auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der Umgebungsbebauung, welche im Norden des Gebiestes mit dem Bereich Niederfeld angrenzt, welcher als reines bzw. als allgemeines Wohngebiet überplant ist. Im Süden befinden sich die Sportanlagen der Stadt Bühl. Vereinzelt befinden sich Gebäude mit nicht störenden Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben im Plangebiet:

Diese vorhandene Struktur soll aufgenommen und erhalten bzw. eine geringfügige weiterentwickelt werden.

5.2. Erschließung / Verkehrliche Anbindung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden über die bestehenden Straßen „Hägenichstraße“, Ludwig-Jahn-Straße“ sowie der „Amsel-, Finken-, Lerchen- und Meisenstraße“ verkehrstechnisch voll erschlossen. Es gibt zwei Gebäude bzw. Grundstücke in der sogenannten 2. Reihe, wobei nur eines davon indirekt über ein anderes Grundstück an das öffentliche Straßennetz angeschlossen wird. Das andere grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche an und benötigt daher keine Sicherung.

ENTWURF

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird lediglich die bestehende Straßenfläche festgesetzt. Es sind bisher keine Änderungen an den bestehenden Straßen geplant – lediglich Bestandssicherung.

5.3. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen. Eine Gasleitung ist nicht vorhanden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über einen Schmutz- und Regenwasserkanal, welches hydraulisch derzeitig ausreichend dimensioniert ist. Von Seiten der Tiefbauabteilung wurde jedoch angeregt, dass zur langfristigen Entlastung der Kanalisation Vorgaben zum Rückhalt von Regenwasser für Neubauten aufgenommen werden.

6. Umweltbelange und Artenschutz

6.1. Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das ca. 3,34 ha große Plangebiet liegt im Naturraum Offenburger Rheinebene zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Bühler Kernstadt und weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.
Die potenziellen 4 neuen Bauplätze haben eine Gesamtgröße von ca. 1.250 m² und liegen zwischen der Finkenstraße und der Lerchentraße in strukturarmen rückwärtigen Gartenbereichen.
Das Planungsgebiet ist durch Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm vorbelastet

Es liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept sind nicht betroffen.

Abb. 1 Luftbild mit geplanten Baufenstern

6.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere und Pflanzen

Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch, die Nutzung intensiv. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Das Gebiet ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Bebauungsplan schafft nur geringfügig neue zusätzliche Baurechte und sichert 3.000 m² Hausgärten als Grünfläche. Die potenziellen Bereiche für eine Nachverdichtung (4 Baugrundstücke, Gesamtgröße ca. 1.250 m²) sind von geringer 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 artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürliche, weitgehend unveränderte Böden sind allenfalls noch in den hinteren Gartenbereichen zu erwarten.

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

Die potenzielle Nachverdichtung ermöglicht auf einer Fläche von ca. 1.250 m² eine zusätzliche Versiegelung (GRZ 0,3). Etwa 3.000 m² werden Grünflächen (Hausgärten) als gesichert.

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

Wasser

Das Plangebiet ist bebaut und hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung. Wasserschutzgebietszonen sind nicht betroffen. Teilflächen liegen bei Hochwasser im geschützten Bereich bei HQ 100. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Klima / Luft

ENTWURF

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

Das bereits bebaute Gebiet hat keine besondere lokalklimatische Bedeutung.

Für das Schutzgut Klima ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Landschaftsbild

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ ist das Plangebiet ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der hohe Grün- und Freiflächenanteil verleiht dem Gebiet eine gartenstadtähnliche Struktur.

Durch den Bebauungsplan wird keine wesentliche Veränderung der Bauweise, Größe und Gestaltung der Gebäude ermöglicht und es werden ca. 3.000 m² Hausgärten als Grünflächen gesichert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Mensch

Die Lärmsituation im Plangebiet ist maßgeblich vom Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm bestimmt. Störende Gerüche sowie Belastungen durch Schadgase oder elektrische Felder sind keine bekannt. Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen grenzen im Süden an.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Hinsichtlich der Auswirkungen von Lärm wird daher auf das Schallgutachten verwiesen. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich Lärm., wenn die festgesetzten Maßnahmen bei Neu- und Umbauten eingehalten werden.

Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

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

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,

ENTWURF

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. Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird für die detaillierte Betrachtung auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juni 2022 verwiesen, welche der Begründung als Anhang beigefügt ist.

Vögel

Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatschG. Zu erwarten ist, dass im Plangebiet häufige, anspruchslose und ungefährdete synanthrope[1] Singvogelarten der Siedlungsbereiche vorrangig Nahrung suchen und teilweise auch brüten. Es sind lediglich Einzelvorkommen bzw. wenige Reviere weit verbreiteter und häufiger Vogelarten der Gehölzbestände in Siedlungen zu erwarten, wie z. B. Amsel, Grünling, Girlitz oder Mönchsgrasmücke. Aus der Gilde der Gebäudebrüter sind zahlreiche Nistplätze des Haussperlings zu vermuten. Vorkommen von Vogelarten mit naturschutzfachlich herausgehobener Bedeutung sind aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes jedoch auszuschließen. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Der Bebauungsplan schafft keine neuen zusätzlichen Baurechte und sichert bestehende Grünflächen. Vor diesem Hintergrund werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

Fledermäuse

Das Plangebiet kommt als Lebensraum für Fledermausarten nur bedingt in Betracht. Möglich ist insbesondere das Vorkommen von Fledermausarten, die ihre Quartiere im unmittelbaren Umfeld des Menschen suchen (anthropophile Fledermausarten). Dazu zählen Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus.

Im Plangebiet ist kein Baum vorhanden, der von Fledermäusen als Quartier genutzt werden kann. Die häufig beleuchteten Freiflächen werden allenfalls als nicht essenzielles Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Die grundsätzliche Eignung des Gebietes als Jagdhabitat wird nicht beeinträchtigt. Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass einzelne Tiere (zumeist die Zwergfledermaus als häufigste Gebäude bewohnende Fledermausart) Gebäude im Plangebiet als Quartierplatz nutzen (z. B. kurzfristig als Zwischenquartier). Hinweise auf größere oder regelmäßig genutzte Quartiere (Winterquartier, Wochenstube) liegen nicht vor. Der Bebauungsplan verursacht keine Gebäudeabbrüche, eine unmittelbare Betroffenheit von potenziellen Fledermausquartieren besteht nicht.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Reptilien

Ein mögliches Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse und der Mauereidechse ist grundsätzlich möglich, da beiden Arten in Bühl weit verbreitet sind und auch innerstäd-

[1] den menschlichen Siedlungsbereich nutzend

ENTWURF

tisch vorkommen können (z. B. auch in Hausgärten). Bekannt ist das Vorkommen der Mauereidechse an der westlich angrenzenden Bahnlinie. Es ist gut möglich, dass dieses Vorkommen in die westlich gelegenen Hausgärten ausstrahlt.

Die isolierte Lage im Siedlungsbestand, die intensive Gartennutzung und Hauskatzen als Prädatoren, sprechen gegen ein (größeres) Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet. Selbst wenn Eidechsen in den Hausgärten auftreten, ist keine Gefährdung durch bebauungsplanbedinge Eingriffe gegeben. Der Bebauungsplan schafft keine neuen zusätzlichen Baurechte und sichert bestehende Grünflächen. Daher werden aktuell weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten als betroffen eingestuft, eine erhebliche Störung von Eidechsen erwartet, noch ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko unterstellt.

Sonstige Arten

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. Amphibien, Libellen oder streng geschützte Säugetierarten, sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitate und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen.

Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund allgemeiner Erwägungen, der landesweiten Verbreitung, der artspezifischen Standortansprüche und/oder der vorhandenen Nutzungen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten, sind auszuschließen und wurden nicht nachgewiesen. Ebenso ergaben die Übersichtsbegehungen keine Hinweise auf seltene und nur national geschützte Heuschrecken oder andere Arten, andere wertgebende Arten (Rote Liste) oder FFH-Anhang II-Arten.

Maßnahmenhinweise

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

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

<u>Schottergärten</u>

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.

6.4. Fazit Umweltbelange und Artenschutz

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Der Bebauungsplan führt nicht zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Durch den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen

ENTWURF

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.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen.

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.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen die Umweltbelange nicht in besonderer Weise berücksichtigt werden:

6.5. 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.

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. Die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte müssen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Baugenehmigungsebene eingehalten werden können.

Hinsichtlich der Immissionssituation stellt sich das Gebiet wie folgt dar: Südlich und östlich des Plangebiets erstreckt sich ein Sondergebiet für Sport (SO), im Südwesten soll der Bebauungsplan „Wohnpark Bühl“ mit einem Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgestellt werden und damit eine veränderte Verkehrssituation. Im Westen verläuft die Trasse der Rheintalbahn, durch die im Plangebiet erhebliche Schallimmissionen hervorgerufen werden. Maßgebliche Schallimmissionen werden im Plangebiet auch durch die Robert Bosch GmbH hervorgerufen, die westlich der Schienenstrecke ansässig ist. Dieses Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen im Bestand ist historisch gewachsen. Um die Auswirkungen der Schallquellen auf das Plangebiet erfassen zu können und entsprechende Lösungsvorschläge zu ermitteln, wurde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die der Begründung angehängt ist. Hierbei wurden zur Beurteilung der schalltechnischen Situation die DIN 18005, die TA Lärm und die 18. BImSchV herangezogen. Im Ergebnis zeigt sich, dass vor allem der Schienenverkehrslärm die Schallsituation im Gebiet dominiert und die anderen Schallquellen dahinter zurücktreten. Im Einzelnen stellt sich das wie folgt dar:

Die Beurteilung der Immissionen durch die umliegenden **Sportanlagen** erfolgt über die 18. BImSchV. Im Trainingsbetrieb werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet Tags Sowie die zulässigen Werte für Geräuschspitzen in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten. Mit Sportbetrieb nachts ist nicht zu rechnen. Bei Veranstaltungen treten tags vereinzelt Geräuschspitzen durch Schiedsrichterpfiffe und nachts durch Pkw-Türenschlagen auf. Unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus für Sportanlagen liegen die Geräuschspitzen im zulässigen Bereich. Werden bei Veranstaltungen die Richtwerte für den Regelbetrieb herangezogen, ergeben sich Überschreitungen. Die höheren Richtwerte für sog. seltene Veranstaltungen (maximal 18 solcher Veranstaltungen sind pro Jahr zulässig) werden eingehalten. Zusätzlich wird der Altanlagenbonus herangezogen.

ENTWURF

Durch den **Straßenverkehrslärm** werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV tags und nachts überschritten. Der Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr kann über passive Maßnahmen sichergestellt werden. Maßgebliche Schallimmissionen durch die umliegenden Verkehrswege werden aber durch den Schienenverkehr hervorgerufen. Aufgrund der hohen Immissionen durch den Schienenverkehr, die die schalltechnische Situation dominieren, sind gegenüber dem Straßenverkehr keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Für das **Gewerbe** erfolgt die Beurteilung nach der TA Lärm. Dabei werden an sich die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts vor allem in den Obergeschossen überschritten, jedoch kann aufgrund der historisch gewachsenen Situation von einer Gemengelage ausgegangen werden, in welcher „gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen“. Demnach können die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Bei der Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebiets werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da in den betroffenen Bereichen bereits aufgrund der hohen Immissionen durch den **Schienenverkehr** (Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung) hohe Anforderungen an den Schallschutz im Sinne der architektonischen Selbsthilfe (Festverglasungen o.ä.) bestehen, liegen - nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen - außerdem keine Immissionsorte gemäß TA Lärm vor. Passive Maßnahmen können in den Bereichen umgesetzt werden, in denen die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden. Andernfalls sind umfangreiche Schallschutzkonzepte (vorgehängte Glasfassade, Festverglasung o.ä.) erforderlich. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar.

Zur Lösung der Immissionskonflikte wird in den textlichen Festsetzungen daher vorgegeben, dass in den gekennzeichneten Bereichen (Pegelwerte nachts über 60 dB(A) bei **Neu- und Umbaumaßnahmen** zum Schutz gegen die Schallimmissionen umfassende Maßnahmen wie Festverglasungen bzw. vorgehängte Glasfassaden o.ä. getroffen werden müssen. Dies wiederum macht eine **Lüftungseinrichtung** erforderlich, welche aber aufgrund der überall im Plangebiet vorkommenden Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) im gesamten Plangebiet bei Schlafräumen erforderlich werden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, an denen keine der o.g. Maßnahmen erforderlich sind (=Schwellenwert von 70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten), sind zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen die **Außenbauteile** einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Aufgrund der hohen Schallimmissionen müssen auch die **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone, etc. durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Maßnahmen sind u.a.: Verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten. Die entsprechenden Bereiche wurden in den textlichen Festsetzungen gekennzeichnet.

Als weitere passive Maßnahme wird vorgegeben, dass bei Neubauten bei der Grundrissgestaltung schutzbedürftige Räume, wie z.B. Schlafzimmer und Wohnräume, soweit wie möglich auf die lärmabgewandte Seite auszurichten sind.

Um diese doch umfangreichen Maßnahmen abzumildern, wird aufgenommen, dass, wenn im **Baugenehmigungsverfahren** der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden können. Dies gilt auch für das Erfordernis von Lüftungseinrichtungen und den Schutz der Außenwohnbereiche.

8. Altlasten

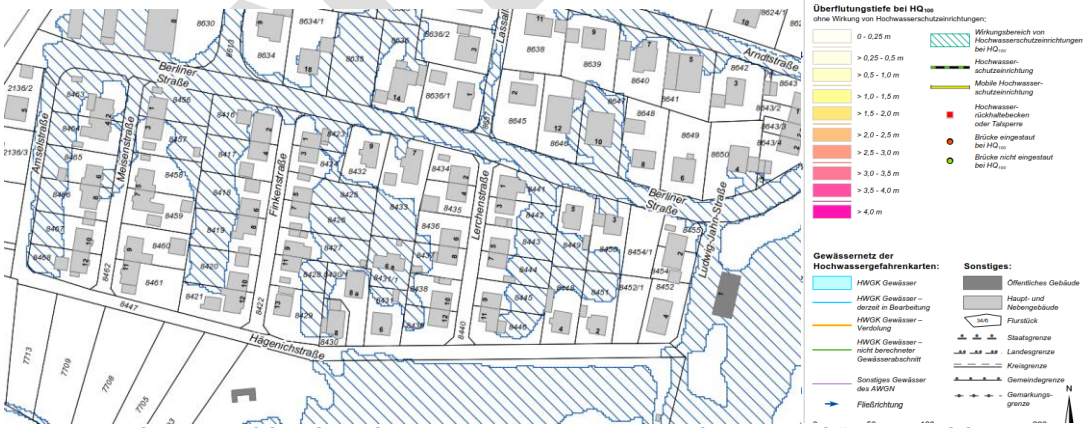
Es liegen keine Angaben oder Hinweise hinsichtlich einer möglichen Belastung von Grundstücken bezüglich Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

9. Hochwasserschutz/ Starkregenereignisse

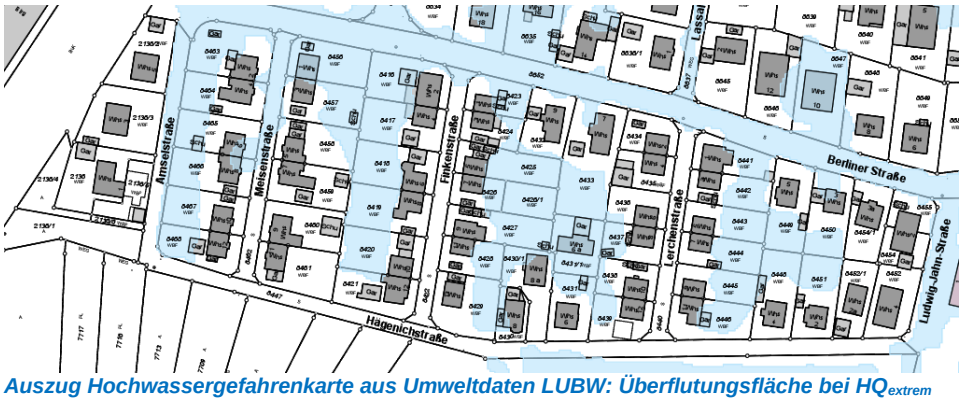
Flächen mit HQ_{100}, die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftreten, haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein **Hochwasserereignis** statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete). Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. November 2017 wird der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teilweise als HQ_{100}-geschützter Bereich und als HQ_{extrem} eingestuft. Von einem HQ_{100}-Ereignis ist er nicht betroffen. Der HQ_{100}-geschützter und HQ_{extrem}-Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aufgrund örtlicher **Starkregenereignisse** kann es aber auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Derzeit beabsichtigt das Landratsamt Rastatt zusammen mit den betreffenden Kommunen für den Landkreis Rastatt eine Starkregenkarte aufzustellen. In diesem Zuge wird eine Gefährdungs- und Risikoanalyse durchgeführt und darauf abgestimmt ein Handlungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse aus dieser Untersuchung können dann als Grundlage für künftige Bebauungspläne herangezogen werden. Bisher liegen jedoch noch keine verwertbaren Ergebnisse für den Bebauungsplan vor. Es ist aber dennoch sinnvoll, dass die jeweiligen Eigentümer für ihr Grundstück entsprechend Vorsorge treffen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde daher aufgenommen, dass zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen hat. Es wird daher empfohlen Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

Die Angaben wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan zeichnerisch aufgenommen.



Auszug Hochwassergefahrenkarte (HWGK_FT100GB_ M025 106031) HQ_{100} geschützter Bereich



Auszug Hochwassergefahrenkarte aus Umweltdaten LUBW: Überflutungsfläche bei HQ_{extrem}

10. Denkmalschutz

In der Liste der Kulturdenkmale des Landesdenkmalamtes sind keine Kulturdenkmale aufgeführt. Da diese Liste jedoch nicht abgeschlossen ist, sondern laufend fortgeschrieben wird, wird das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Behördenbeteiligung gehört.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1. Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Gebiestes grenzt der Bereich Niederfeld an, welcher als reines bzw. als allgemeines Wohngebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt ist. Entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig bleiben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe, welche bereits vereinzelt vorhanden sind und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern und den Charakter des vorhandenen Wohngebietes zu erhalten. Gartenbaubetriebe und Verwaltungsanlagen würden die Kleinteiligkeit des Gebietes stören. Eine Tankstelle (Jägertankstelle) ist in erreichbarer Nähe bereits vorhanden. Die Einschränkungen dienen der Wahrung der Gebietsstruktur.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die maximal zulässige Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Die künftig zulässigen Grundflächenzahlen orientieren sich am Bestand und der bestehenden Gebäudegrundflächen und der Möglichkeit einer moderaten Erweiterung der Hauptkörper, jedoch in der Summe mit den Nebenanlagen nicht mehr als bereits der Bestand vorgibt. Zur Erfassung und Charakterisierung des Bestandes wurden für das Gebiet ein Aufmaß erstellt. Anhand dieser Angaben wurde die heutige Grundflächenzahl der Gebäude und wo möglich der Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Nebenanlagen grob überschlägig ermittelt.

ENTWURF

Der größte Teil der bebauten Wohngrundstücke im Plangebiet ist durch eine niedrige Nutzungsdichte der Hauptgebäude geprägt. Lediglich bei ein paar wenigen kürzlich nachverdichteten Wohngrundstücken ist eine größere Verdichtung zu erkennen. Hierbei zeigt sich, dass die Grundflächenzahl der Hauptgebäude im Bestand vor allem in den Straßen mit der Doppelhausbebauung wie Meisenstraße, Finkenstraße und Lerchenstraße durchschnittlich bei einer GRZ von nur ca. 0,2 liegt. Hingegen die Versieglung mit den Nebenanlagen bei mehr als 50 % des Hauptkörpers liegt - stellenweise sogar um 100 % im Verhältnis zum Hauptkörper.

Um einen gewissen Entwicklungsspielraum bei den Hauptgebäuden zu ermöglichen wurde die GRZ fast durchgängig mit 0,3 festgesetzt, jedoch die Überschreitung durch Nebenanlagen nur bis 50% zugelassen, mit dem Ziel die Versiegelung mit Nebenanlagen möglichst gering zu halten. Gleichzeitig wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich Grünflächen, wo möglich, festgesetzt. Im Bereich zwischen der Finkenstraße und der Lerchenstraße wird die bereits vorhanden rückwärtige Verdichtung aufgenommen und auf die Festsetzung von Grünstreifen verzichtet, da hier bereits durch eine Bebauung in der 2. Reihe eine Unterbrechung des Gartenstadtcharakters stattgefunden hat. Im Sinne einer moderaten innerstädtischen Nachverdichtung wird diese Entwicklung aufgenommen und eine zusätzliche Versiegelung im Rückwärtigen Bereich ermöglicht -allerdings mit knapp bemessenen Baufenstern. Aufgrund der Solitärfunktion der beiden Mehrfamilienwohnhäuser in der Ludwig-Jahn-Straße am Eingang zur Siedlung wird hier eine GRZ von 0,45 bei den Hauptgebäuden festgesetzt. Allerdings gilt hier, dass die Versiegelung in der Summe eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten darf.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden durch Planeintrag maximale Wandhöhe (WH max.) bzw. Firsthöhe (FH max.) festgesetzt. Dabei wird die Höhenlage der baulichen Anlage auf die bestehenden Kanaldeckelhöhen (KD) der jeweiligen Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN) nach dem Deutschen Haupthöhennetz 2016, Status 170, als unterer Höhenbezugspunkt bezogen. Somit wird das ursprünglich verwendete Höhenmaß müNN durch die neue Bezugshöhe NHN ersetzt. Es wird der Kanaldeckel herangezogen, welcher dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite am nächsten gelegen ist. Falls zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte in der Nähe herangezogen werden könne, wird das arithmetische Mittel verwendet.

Die maximale Wandhöhe (WH max) als oberer Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut des Satteldaches oder die Oberkante Attika des Flachdaches. Als weiterer oberer Höhenbezugspunkt wird die maximale Firsthöhe (FH max) bei Satteldächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Die Firsthöhe bei Flachdachgebäuden ist identisch mit der maximal zulässigen Wandhöhe. Dabei orientieren sich die zulässigen Wand- und Firsthöhen eng am Bestand. Zusätzlich darf die Wandhöhe ausnahmsweise um das Maß einer Aufsparrendämmung jedoch nur maximal bis 0,45 m erhöht werden.

Um einen Anreiz zu schaffen eine gemeinsame Zufahrt zwischen den Gebäuden in der ersten Reihe anzulegen für die Erschießung in der zweiten Reihe, wird außerdem geregelt, dass in diesem Fall die Versiegelung der Zufahrt nur jeweils anteilig auf die GRZ anzurechnen ist. Ziel ist es damit die Versiegelung durch die 2. Reihe Bebauung so gering wie möglich zu halten

Private Grünflächen bleiben bei der Ermittlung der GRZ außen vor.

11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie durch den Bestand vorgegeben wird die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Da zum Teil bereits Bebauung in der zweiten Reihe stattfindet, wird an dieser Stelle eine Ergänzung in der 2. Reihe zugelassen. Insgesamt sind damit 4 neue Gebäude möglich.

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

ENTWURF

11.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Einträge vorzunehmen. Die Vorgabe für die vier neuen Baumöglichkeiten orieniert sich an der vorhandenen Situation, welche aufgenommen und festgesetzt wird.

11.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

Hingegen wird bezüglich der **Stellplätze und Garagen** gemäß § 12 BauNVO festgesetzt, dass diese nur innerhalb des Baufensters oder seitlich bis zur hinteren Baugrenze entlang der Haupterschießungsstraße zulässig sind.

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

11.6. Private Grünfläche

Da der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil an ein gartenstadtähnliches Viertel erinnert, wurde im rückwertigen Bereich, wo möglich, ein 5m breiter Grünstreifen festgesetzt, um weiterhin eine Durchgrünung sicher zu stellen. Private Grünflächen bleiben dabei bei der Ermittlung der GRZ außen vor.

11.7. Verkehrsflächen

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Daher wird hier lediglich die vorhandene Straßenfläche gesichert und festgesetzt.

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

<u>Außenbeleuchtung</u>
Die Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

ENTWURF

Schottergärten
Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Daher sind die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit Stauden, Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt, insektenfreundlich und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig. Dies ist auch eine Form des Klimaschutzes da hierdurch Flächen vermieden werden, welche sich an heißen Tagen stark erwärmen.

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

Die für Bühl bereits standardmäßig verwendete Festsetzung, dass auf jedem Grundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, ein Obsthochstamm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm gemäß der beigefügten Pflanzliste 2019 zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen ist findet hier ebenfalls Anwendung.

11.10. Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche wird auf Flst.Nr. 8431 ein 2,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von FIst.Nr. 8431/1 festgesetzt.

Hier wird das GFL festgesetzt, da bereits vorhanden und somit die Lage bekannt ist. Für die Flst.Nrn. ……. Wird dies nicht schon auf Eben Bebauungsplan festgesetzt, um hier noch einen Gestaltungsspielraum für die künftige Lage der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück zu ermöglichen. Allererdings ist die Bebauung erst bei Vorliegen einer öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung möglich.

12. Flächenbilanz

Bauflächen	ca.	27.663 m²	82,7 %
Grünflächen	ca.	2.941m²	8,8 %
Verkehrsflächen	ca.	2.839 m²	8,5 %
Gesamtfläche	ca.	33.443 m²	100 %

13. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt sind aktuell keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften getroffen. Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie der einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Vorgaben zu Dachaufbauten, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und Einfriedungen sowie zu Außenantennen,

ENTWURF

soll das bisher vorhandene, einheitliche Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert und erhalten werden. Im Hinblick auf den heutigen Charakter des Gebiets sind daher für die Hauptgebäude nur das symmetrische Satteldach und im Bereich mit den Ergänzungen der neueren Zeit durch Flachdachbauten auch Flachdächer zulässig. Die zulässigen Farben der Dachdeckung (ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit) werden vorgeschrieben, um die harmonische und ortstypische Dachlandschaft beizubehalten. Unzulässig sind daher glänzende und hoch reflektierende Materialien. Zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird die Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen übernommen und ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Die Helligkeit der Fassaden wird über das NCS (Natural Colour System) hinreichend bestimmt: Farbnuance S 0510/ alle Farbfamilien mit einem Weißanteil von 85 %. Demnach liegt der Schwarzanteil bei 5 %, die Farbigkeit bei 10 % (alle Farbfamilien) sodass der Weißanteil bei 85% zu liegen kommt. Die Helligkeit von Fassaden wird hierdurch gewährleistet; Blendwirkungen wie bspw. bei einem Remissionswert von 100 % werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzung eines festen Weißanteils wird die Helligkeit der Fassadenfarben hinreichend konkret bestimmt; die Wahl der Farbpigmente wird dem Bauherrn überlassen.

Darüber hinaus kann durch die Wahl heller Fassadenfarben (Albedowert >= 0.3) die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber hellen Fassaden zu deutlich höheren Oberflächentemperaturen. Je höher der Weißanteil ist, desto größer ist die Albedo. Die Folge ist, dass mehr von der einfallenden Sonnenstrahlung reflektiert werden und sich somit die Gebäude bei sommerlicher Hitze weniger stark erwärmen als Gebäude mit dunklen Fassaden.

Bezüglich der Regelung der Einfriedungen wurde die Standartregelung von Bühl angewendet jedoch die zulässige Höhe der Einfriedungen von den üblichen 1,80m auf 1,00m reduziert, da dies der vorhandenen Situation, vor allem in den Nebenstraßen Amseln-, Meisen-, Finken- und Lerchenstraße, entspricht.

Das vorhandene Trennsystem 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.). Daher ist im Falle von Neubauvorhaben das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen wie flache Rückhaltemulden 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.

Im Plangebiet wird für die gewerbliche Nutzung Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Dabei wird die Größe aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet auf 0,5 m² begrenzt. Freistehende Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Auch Webeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben würden den einheitlichen Charakter des Plangebietes beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

Im Sinne des Klimaschutzes sind bei den Dächern der Hauptgebäude und für Garagen und Nebenanlagen Flachdächer zu begrünen. Für ein geordnetes Straßenbild wird gemäß dem Bestand jeweils eine Hauptgebäuderichtung vorgegeben.

Um die Versiegelung zu verringern, sollen Fußgänger- und Wirtschaftswege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) ausgeführt werden. Ebenso sind Vorgärten auf denen keine notwendigen Stellplätze vorgesehen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ableitung der Oberflä-

ENTWURF

chenabflüsse aus dem Baugebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal. Um den Kanal zu entlasten, wird zusätzlich vorgeschrieben, dass Retentionszisternen dem Einleiten in die örtliche Kanalisation vorgeschaltet werden müssen.

Bühl, den .....

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

ENTWURF