

Vorlage

Vorlage: 2022/122

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung,, in Bühl-Vimbuch nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren;

a) Entwurfsbilligung

b) Offenlagebeschluss

Bezugsvorlagen: 16.6.2021 Gemeinderat, Aufstellungsbeschluss

- 1 Deckblatt RG Rehbühn_Entwurf
- 2 Festsetzungen Rehbühn_Entwurf
- 3 Bauvorschriften Rehbühn_Entwurf
- 4a Hinweise und Pflanzliste Rehbühn_Entwurf
- 4b Hinweise Baumschutz Rehbühn_Entwurf
- 5 Begründung Rehbühn_Entwurf
- 6 Umweltbelange Rehbühn_Entwurf
- 7 Artenschutz Rehbühn_Entwurf
- 8 BPlan Rehbühn_Entwurf

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
13.07.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Erstellung eines Rechtsplanes zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und neuer Baumöglichkeiten.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der Darstellung der Umweltbelange und der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 1. Juni 2022.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage und mit der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ wurden für Vermessung, Artenschutz und Umweltbelange Haushaltsmittel von ca. 21.000 € in Anspruch genommen neben dem Verwaltungsaufwand. Die benötigten Mittel stehen im Profitcenter 5110, Stadtplanung (S. 326 des Beratungsentwurfes zum Haushalt 2022), zur Verfügung.

Klimatische Auswirkungen

Mit der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ soll das Gebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant werden. Der Bebauungsplan dient damit der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bereits erschlossener und überwiegend bebauter Flächen. Da das Gebiet mit wenigen Ausnahmen bereits komplett bebaut ist, hält sich der Flächenverbrauch für etwaige neue Baukörper in Grenzen. Ein neues Baugebiet im Außenbereich wird demnach nicht erschlossen, so dass keine großen neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange wie z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch und auch das Schutzgut Klima/Luft untersucht. Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft lässt sich ableiten, dass das Plangebiet in einem Bereich ohne besonders lokalklimatische Bedeutung liegt.

Das Vorhaben ist teilweise klimarelevant, da einzelne Baulücken und Nachverdichtungsflächen mit der Überplanung geschlossen oder auch An- und Umbauten im Bestand durchgeführt werden können. Die dadurch verursachten möglichen klimatischen Auswirkungen halten sich allerdings in Grenzen, da im Bebauungsplan Begrenzungen auf eine Überbauung festgelegt wurden. So wird beispielsweise die in einem Allgemeinen Wohngebiet übliche Grundflächenzahl von 0,4 im Plangebiet nicht voll und ganz ausgeschöpft, sondern auf 0,3 beschränkt. So kann der bis heute für das Gebiet charakteristische große Grünflächenanteil gesichert werden. Entlang dem offen gelegten Dorfbach wird der Uferbereich über einen 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen freigehalten. Weiterhin werden Vorgaben bzw. Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wie klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, welche zur Verbesserung der lokalen Verhältnisse im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld der Planung beitragen.

Personelle Auswirkungen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Komplexität und der Erarbeitungsweise mit dem vorhandenen Personal geleistet.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 16. Juni 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gebilligt und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Vimbuch, welcher über drei nichtöffentlich durchgeführte Workshops in den Planungsprozess miteinbezogen wurde. Die Workshops, in welchen das Grundgerüst für den Bebauungsplanentwurf gemeinsam festgezurrt wurden, fanden am 30. November 2021 und im neuen Jahr am 9. Februar und am 10. Mai 2022 statt. Folgende städtebauliche Rahmenbedingungen wurden dabei festgelegt:

Baufenster

Mit der neuen Überplanung des Gebietes „Rehbühn“ wird der Fokus auf die Nachverdichtung im Innenbereich gelegt. Um sowohl Anbauten als auch Neubauten auf rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen, wurde in den Workshops großzügig angelegte Baufenster erarbeitet. In Kombination mit weiteren Regelungen zur Grundflächenzahl/Grundfläche und Gebäudebreite können die Gebäudegrößen gesteuert und zu große neue Gebäude im Plangebiet vermieden werden.

Grundflächenzahl und Grundfläche mit Gebäudebreite

Der Ortschaftsrat Vimbuch hat sich für Gebäudekubaturen von ca. 13 m x 16 m entschieden, was ungefähr dem größten Wohngebäude im Bestand entspricht (ausgenommen hiervon sind alte

Wirtschaftsgebäude, die größer sind). Um dies zu erreichen, wurde eine kumulative Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und der Grundfläche von 210 m² gewählt, welche mit der Bauvorschrift zu Gebäudebreite von maximal 13 m kombiniert wurde. Tiefgaragen dürfen die Obergrenze von 50 v.H. auf eine GRZ von bis zu 0,6 überschreiten. Dies hat den Hintergrund, dass der Wohnungsbau unterstützt wird und mehr Wohnraum auf den Grundstücken angeboten werden kann. Mit der Regelung kann die entsprechende Fläche für den dafür benötigten Stellplatzbedarf auf den Grundstücken vorgehalten werden bei gleichzeitiger „Offenhaltung“ von Grundstücksflächen zur Erhaltung der Bodenfunktion.

Gebäudehöhen

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes hat der Ortschaftsrat Vimbuch sich für eine Kernzone mit höheren Gebäuden ausgesprochen (FH 11,50 m und WH 7,50 m). Zur freien Landschaft und nach Norden zur angrenzenden Bebauung mit niedrigeren Gebäudehöhen soll die Gebäudehöhe wieder abnehmen (FH 10,50 m bzw. 10,00 m und WH 7,50 m bzw. 7,00 m). Auf der Nachverdichtungsfläche im Südosten entlang dem Dorfbach soll eine weitere Abstufung der Gebäudehöhe erfolgen (FH 10,00 m und WH 5,5 m). Mit dieser Konzeption soll eine abgestufte Höhenentwicklung vom Siedlungsbereich bis zur freien Landschaft geschaffen werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im bisherigen Rechtsplan wurden unterschiedliche Bereiche mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Die Vorortsituation sieht diesbezüglich jedoch anders aus. In den Zonen mit eingeschossigen Gebäuden sind zwischenzeitlich zweigeschossige Baukörper entstanden. Vor dem Hintergrund des Plangedankens auf Nachverdichtung hat der Ortschaftsrat sich für eine einheitliche Regelung im Plangebiet entschieden, so dass überall bis zu zwei Vollgeschosse ausgeschöpft werden können, mit der Möglichkeit das Dachgeschoss für Wohnzwecke zu nutzen. Im Falle der Zweigeschossigkeit ist der Ausbau des Daches dann aber nicht mehr als Vollgeschoss nutzbar.

Zahl der Wohneinheiten

Zur Erhöhung des Wohnraumangebots wird die Zahl der Wohneinheiten auf 5 festgesetzt. Auf der im Südosten befindlichen Nachverdichtungsfläche muss aufgrund der begrenzten Zufahrtsmöglichkeit die Zahl auf 2 Wohneinheiten begrenzt werden.

Vorgartenzone

Nach dem bisher gültigen Rechtsplan ist eine durchgehende Vorgartenzone festgesetzt, die im Bestand sehr deutlich zu erkennen ist. Dem Ortschaftsrat war es wichtig, dass die Vorgartenzonen weiterhin von jeglicher Bebauung wie Garagen freigehalten bleiben. Dem Wunsch wurde entsprochen, indem durchgängig die Baufenster auf 4,00 m großzügig von den Erschließungsstraßen zurückversetzt wurden, kombiniert mit der Regelung, dass der Vorgartenbereich einzugrünen ist. Der Vorgartenbereich darf maximal 10,00 m, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksseite, für Stellplätze/Zufahrten aufgebrochen werden.

Dachform

Flachdächer sind seitens des Ortschaftsrates im Gebiet nicht gewünscht. Es sollen nur Satteldächer zugelassen werden. Ausnahmsweise dürfen technisch funktionale Gebäudeteile (z.B. Klimaanlage, Treppenhäuser) bis maximal 1/5 des Hauptbaukörpers als Flachdach errichtet werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Dachneigung

Die Dachlandschaft von „Rehbühn“ zeichnet sich mit unterschiedlichen Dachneigungen aus. Während die älteren Gebäude sehr steile Dächer von ca. 40-48° aufweisen, sind die „Neueren“ aus den 1960er und 1970er Jahren mit flachgeneigten Dächern von ca. 30°-35° ausgestattet. Um beide Möglichkeiten weiterhin offen zu halten, hat der Ortschaftsrat sich für eine Spannbreite von 30°-45° ausgesprochen.

Gauben

Der Ortschaftsrat Vimbuch akzeptiert die für Bühl übliche Bauvorschrift zu Dachgauben mit maximal 5,00 m Länge und in Summe nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Dachfläche.

Nachverdichtungsfläche im Südosten

Zunächst standen die Überlegungen an, den rückwärtigen Bereich im südöstlichen Teil des Plangebietes über eine Zufahrtsmöglichkeit planungsrechtlich zu regeln. Nach dem Austausch mit dem Ortschaftsrat wurde entschieden, die Zufahrt z.B. über ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht aus dem Plan herauszunehmen, um den Grundstückseigentümern den entsprechenden Freiraum auf die Erschließung der Teilfläche zu lassen.

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Zum Aufstellungsbeschluss der Überplanung des Gebietes Rehbühn stand noch nicht eindeutig fest, inwiefern eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan erforderlich wird. Da mit der im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 die Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche für die Durchführung einer solchen Vorprüfung unterschritten wird, fällt keine UVP-Pflicht an. Anders hätte es sich verhalten, wenn die GRZ auf 0,4 angehoben wäre. Dann wäre eine UVP-Prüfung erforderlich gewesen. Demnach liegen dem Bebauungsplan „nur“ die Abhandlung der Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Vorprüfung zugrunde.

Abhandlung der Umweltbelange

Nach der vom beauftragten Planungsbüro Zieger Machauer GmbH aus Altlußheim erstellten Darstellung der Umweltbelange weist das Plangebiet 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. Dennoch ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden und in eine Vorrangflur I (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben) zu erwarten.

Über die Bebauungsplanänderung und -ergänzung sollen Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauvorhaben stärker genutzt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Nachverdichtung dem Vorrang gegenüber den Eingriff in Boden und Vorrangflur I eingeräumt. Auch wenn Eingriffe in Boden bleiben, werden mit dem Bebauungsplan keine neuen Flächen für ein neues Wohngebiet im Außenbereich in Anspruch genommen, so dass ein Beitrag für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden kann. Zudem wird mit der reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 der Eingriff im Plangebiet beschränkt. Ebenfalls kommen dem Schutzgut Boden die grünordnerischen Festsetzungen oder die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu Gute.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für die Bebauungsplanänderung wurde über das beauftragte Planungsbüro Zieger Machauer GmbH aus Altlußheim eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Demnach werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, wenn entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung wie Einhalten der Rodungszeiten und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln oder Maßnahmen zum Vogel- und Fledermausschutz Anwendung finden. Ebenfalls müssen Maßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen durchgeführt werden.

Die wesentlichen mit dem Ortschaftsrat Vimbuch erarbeiteten Eckpunkte wurden im vorliegenden Bebauungsplan mit Stand vom 1. Juni 2022 eingearbeitet.

Der Ortschaftsrat Vimbuch wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 4. Juli 2022 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 7. Juli 2022 beraten. Über das Ergebnis wird der Gemeinderat mündlich informiert.