LANDKREIS RASTATT

| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Baurecht

Stadt Bühl
Stadtplanung/GIS
Friedrichstr. 6
77815 Bühl

Bebauungsplanverfahren "Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung", Bühl-Vimbuch
Ihre Nachricht vom 29. Juli 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung", Bühl-Vimbuch, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz

Die Stadt Bühl hat die Offenlage des Bebauungsplans „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung" in Bühl-Vimbuch nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Zur Beurteilung des Vorhabens liegen folgende Unterlagen vor:

- Textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und Begründung,
- Planzeichnung und
- Abgrenzungsplan der Stadt Bühl im Entwurf vom 1. Juni 2022
- Darstellung der Umweltbelange und
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Zieger-Machauer GmbH vom 1. Juni 2022

Nachfolgend wird aus naturschutzfachlicher Sicht Stellung genommen. Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten wurde berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südwestlichen Stadtteil von Vimbuch außerhalb von Schutzgebieten sowie geschützten Landschaftsbestandteilen nach Naturschutzrecht und umfasst eine Größe von ca. 6,04 ha. Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebiet am Siedlungsrand mit einzelnen Baulücken und Nachverdichtungsflächen.

Mit der vorliegenden Gesamtüberplanung des Gebietes mit Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses soll vor allem die Nachverdichtung städtebaulich gesteuert und geordnet, die bisher ohne Baurecht erfassten Gebiete zur Klarstellung neu überplant und die außerhalb liegenden Gebiete mitaufgenommen werden. Zur Sicherung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit der im Flächennutzungsplan 2030 ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen westlich des Plangebietes „Westlich Oberhof/Rehbühn" werden Flächen, die im Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn" ohne Baurecht sind und eigentlich zu den „Siedlungserweiterungsflächen" in Vimbuch zählen, zurückgenommen. Dieser Bereich wird bei einer Überplanung der westlich angrenzenden Fläche aufgenommen. Der bisher erfolgte Aufhebungsbeschluss wird in die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung umgewandelt.

Die vorgesehenen Nachverdichtungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht positiv hervorzuheben, da so auf eine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verzichtet werden kann.
Die Ergänzung umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha, die Teilaufhebung eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs ist positiv zu bewerten, auch wenn der „Schutz" durch Bebauung ggfs. nicht dauerhaft ist, da gemäß dem neuen Flächennutzungsplan eine westliche Siedlungserweiterung erfolgen soll. In diesem Zusammenhang ist auch positiv zu bewerten, dass ein Teilbereich der Aufhebungsfläche, welcher nach gutachterlicher Einschätzung (vgl. S 12 Darstellung der Umweltbelange) die Kriterien eines nach § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Streuobstbestandes erfüllen dürfte, somit nicht beansprucht wird. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass derartige Streuobstbestände einem Erhaltungsgebot unterliegen und nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden dürfen. Sofern hier bereits Planungen vorliegen, sollte frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden.

Die Maßnahmenhinweise V1-V7 (vgl. S. 13-16 Artenschutzrechtliche Vorprüfung) zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind aus naturschutzfachlicher Sicht angemessen und geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern, sodass diesen zugestimmt werden kann. Auch den sonstigen Maßgaben zur Begrünung kann aus hiesiger Sicht zugestimmt werden.

Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist und nicht absehbar, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt oder umgenutzt oder Baulücken bebaut werden, sollen die konkreten Belange des Artenschutzes erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch vorliegt. Dieser Vorgehensweise kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden, da andernfalls die erhobenen Daten ggfs. veraltet und damit nicht mehr gültig sind. Daher liegt es in der Verantwortung des Bauherrn, die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Da die Regelungsdichte insgesamt sehr hoch ist, die Bebauung allerdings individuell und wahrscheinlich über viele Jahre verteilt erfolgt, ist für die Bauherren voraussichtlich eine entsprechende Beratung und aber auch eine Vorortkontrolle zur Umsetzung der vielfältigen Bestimmungen erforderlich. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sollte die Stadt hierauf entsprechend aufmerksam machen und auf den ggfs. notwendigen zeitlichen Vorlauf zur Umsetzung einzelner Maßnahmen hinweisen.

Bezugnehmend auf die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen wird darauf hingewiesen, dass diese nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgeführt werden dürfen. Sie sind stattdessen in die Hinweise aufzunehmen und es muss sichergestellt sein,

dass diese als Nebenbestimmungen in die jeweiligen Genehmigungen der Einzelbauvorhaben aufgenommen werden. Lediglich die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen mit Bodenbezug dürfen in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wird auf die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde verwiesen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

II. Umweltamt

Immissionsschutz
Ansprechpartner:
Telefon:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

Wasserwirtschaft

Kommunales Abwasser
Ansprechpartner:
Telefon:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Geothermie
Ansprechpartner:
Telefon:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

Bodenschutz
Ansprechpartnerin:
Telefon:

Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen.

Gewässerschutz/Hochwasserschutz
Ansprechpartnerin:
Telefon:

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Sachgebiets Gewässerschutz/Hochwasserschutz keine Einwände.

Auf die Verbotstatbestände im Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.
HQ_{100}-Flächen sind nicht betroffen.

III. Landwirtschaftsamt

Die Stadt Bühl plant die 1. Änderung des Bebauungsplans Rehbühn in Bühl–Vimbuch.
Im nördlichen und westlichen Bereich sollen Teilbereiche des Bebauungsplans aufgehoben werden. Dies betrifft ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Im südwestlichen und nördlichen Bereich eine Ergänzung.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche kartiert. Der ergänzte Teil (Flurstück Nr. 2103/3) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche in Planung digitalisiert.

Das Flurstück Nr. 2103/3 ist von Wohnbebauung umgeben und im Verhältnis zu den umliegenden Schlaggrößen eher klein parzelliert wodurch es aus ökonomischer Sicht keine bedeutende landwirtschaftliche Fläche darstellt.
Deshalb können aus agrarstruktureller Sicht die Bedenken gegen die geplante Ergänzung zurückgestellt werden.

Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Teilaufhebung von bisher überplanten Flächen.

IV. Amt für Flurneuordnung Geoinformation und Vermessung

1. Fachbereich Vermessung
Zur geplanten Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.
Wie im Abschnitt 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist das Planungsgebiet bereits umgelegt und somit keine Bodenordnung erforderlich.
Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen soweit mit dem Liegenschaftskataster überein. Auf den Flurstücken Nr. 1257, 2108/1, 2108/2, 2109, 2112/1, 2116, 2117/1, 2118, 2119, 2122/3, 2125 und 2156/4 ist der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster noch von unserem Amt zu aktualisieren. Wir schlagen vor, diese vorab nachrichtlich in die Planzeichnung einzufügen soweit nicht bereits erfolgt.

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

V. Straßenbauamt

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung entlang der Kreisstraße K 3763 vor. Gemäß § 22 Abs. 1 StrG ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 15 m zum Fahr-

bahnrand der Kreisstraße zu beachten, innerhalb dessen keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Die Ortsdurchfahrt endet an der Zufahrt zum Flurstück 30/8 (Vimbucher Str. 2). Südlich davon muss die Bebauung demnach einen Abstand von 15 m aufweisen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anbauverbotszone einzutragen, üblicherweise durch eine rot-gestrichelte Linie mit aufgesetzten Dreiecken. In der Legende ist auf das Anbauverbot gem. § 22 Abs. 1 StrG hinzuweisen.

Im textliche Teil des Bebauungsplans ist sowohl unter Ziffer 5.1 sowie 5.2 auf das Anbauverbot gem. § 22 Abs. 1 StrG zu verweisen, wonach keinerlei Hochbauten (Garagen, Carports, Nebenanlagen z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) zulässig sind.

VI. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

Keine Bedenken.

VII. Forstamt

Es sind keine forstlichen Belange berührt. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen daher keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung", Bühl-Vimbuch.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen über die Oberhofstraße, Windeckblick, Rehbühnweg, Am alten Bahndamm und Am Bühnle. Laut vorgelegter Planunterlagen werden bei den Erschließungsstraßen im Zuge der Überplanung keine Änderungen vorgenommen, so dass auch nach Beschluss des Bebauungsplanes eine Anfahrt des Grundstückes mit Abfallsammelfahrzeugen im bisherigen Umfang über die genannten Straßen weiter erfolgen kann. Lediglich die von der Oberhofstraße abgehende Stichstraße Richtung Westen wird nicht mit Abfallsammelfahrzeugen befahren.

Sollten dennoch Änderungen an den vorhandenen Erschließungsstraßen vorgenommen werden oder neue Erschließungsstraßen hinzu kommen, sind folgende Vorgaben bzw. Standards für deren Gestaltung einzuhalten:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungs-bereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.

- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.

- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahn-profil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.

- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder durch bauliche Veränderungen neu eingerichtete Stichstraßen dürfen mit Abfallsammelfahrzeugen nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage für das Wenden von Drei-Achs-Müllfahrzeugen vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
Ist die Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, insbesondere weil die oben beschriebenen Vorgaben bzw. Standards nicht erfüllt werden, sind die Müllbehälter von den An-schlusspflichtigen an einer für die ASF erreichbaren Stelle bereitzustellen. Die Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze ist in solchen Fällen erforderlich.

Freundliche Grüße

Von:
Gesendet: Mittwoch, 9. November 2022 14:00
An:
Betreff: AW: Bebauungsplan "Rehbühn", Unser Telefonat von gestern

Sehr

beigefügt ein Plan aus dem die OD-Grenzen ersichtlich werden. Hier gilt im Bereich der „grün eingefärbten Strecke" der § 22 Abs. 1 StrG (außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ein Anbauverbot von 15 m).

Gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, müssen die 15 m Anbauverbot eingehalten und im Plan dargestellt werden.

Freundliche Grüße

Landratsamt Rastatt
Straßenbauamt
Kapellenstraße 36
76437 Rastatt
Tel.:
Fax:
E-Mai

Für ein persönliches Gespräch im Landratsamt vereinbaren Sie bitte vorab einen Termin!
Wenn Sie diese E-Mail nicht ausdrucken, helfen Sie Papier zu sparen. Das schont die Umwelt.

Von:
Gesendet: Mittwoch, 9. November 2022 11:41
An:
Betreff: WG: Bebauungsplan "Rehbühn", Unser Telefonat von gestern

Sehr

hat mich an Sie verwiesen bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung" in Bühl-Vimbuch. Im Rahmen der Offenlage kam seitens des Straßenbauamts der Hinweis auf 15m Anbauverbotszone an der Vimbucher Straße herein. Dies wollte ich gerne mit Ihnen abstimmen. Da wir nächste Woche den Plan für die Sitzungen fertig haben müssen, bin ich Ihnen sehr dankbar, wenn wir die Abstimmung kurzfristig hinbekommen☺

Die zweite Frage ist, wie es mit der Bahnhofsstraße im Norden des Plangebietes aussieht. Müssen wir hier auch noch was berücksichtigen? Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Bühl

Stadt Bühl
Stadtplanung/GIS
Teamleiterin
Friedrichstraße 6
77815 Bühl
Telefon
Telefax
E-Mail
Internet www.buehl.de (-->Link: http://www.buehl.de)

Folgen Sie uns auf social media:
Facebook I Instagram I YouTube

Von:
Gesendet: Mittwoch, 9. November 2022 10:17
An:
Betreff: Bebauungsplan "Rehbühn", Unser Telefonat von gestern

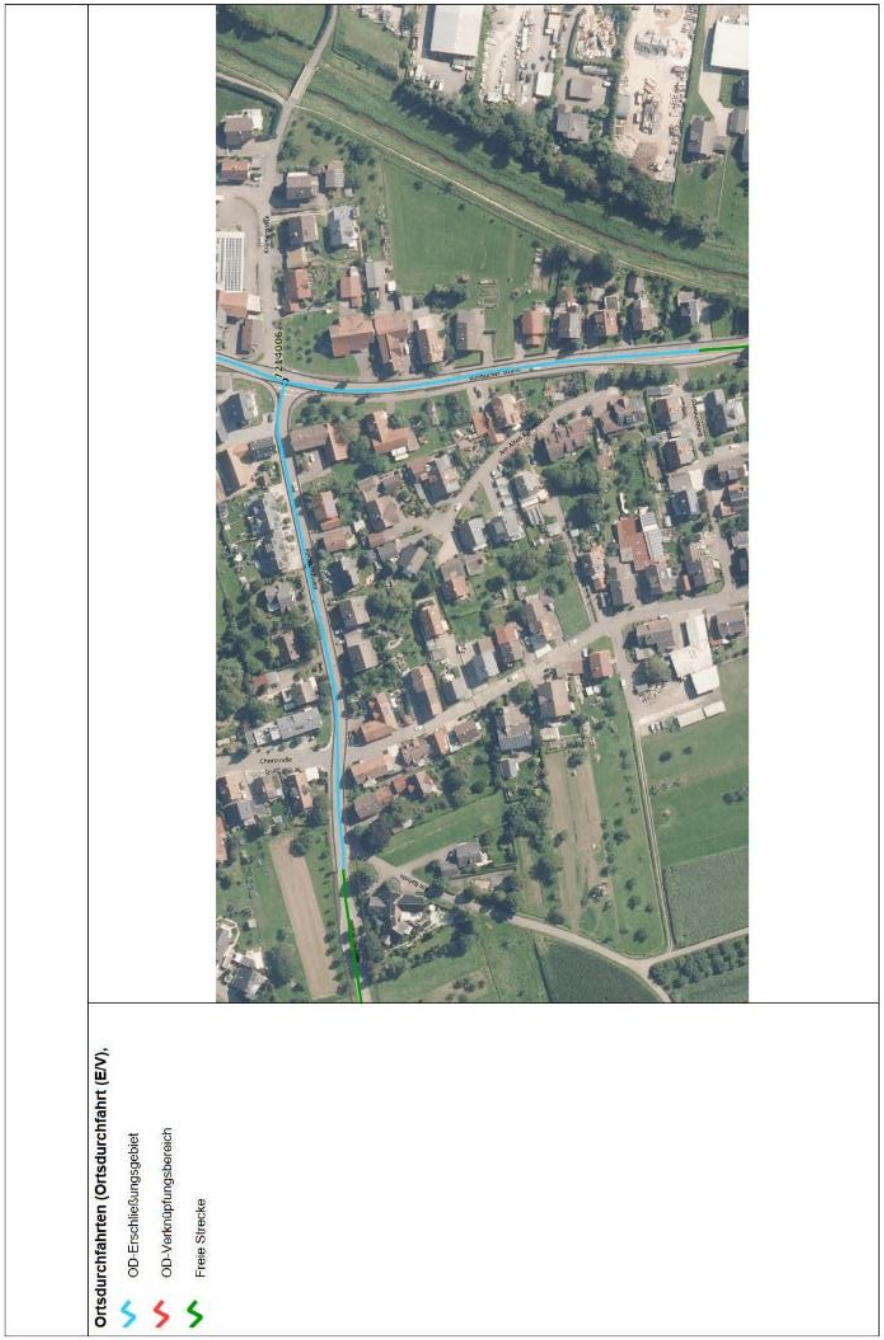
Sehr

in Bezug auf den o. a. Betreff und unser Telefonat von gestern, möchte ich Sie bitten, sich mit meiner Kollegin aus der Planung, , in Verbindung zu setzen.

Freundliche Grüße

Landratsamt Rastatt
Straßenbauamt
Kapellenstraße 36
76437 Rastatt
Tel.:
Fax:
E-Mai

Für ein persönliches Gespräch im Landratsamt vereinbaren Sie bitte vorab einen Termin!
Wenn Sie diese E-Mail nicht ausdrucken, helfen Sie Papier zu sparen. Das schont die Umwelt.



Von:
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2022 09:32
An:
Cc:
Betreff: AW: Bebauungsplan "Rehbühn", Unser Telefonat von gestern

Sehr

zu o. a. Vorhaben nimmt das Straßenbauamt wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung entlang der Kreisstraßen 3763 und 3747 vor. Gemäß § 22 Abs. 1 StrG ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße zu beachten, innerhalb dessen keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anbauverbotszone einzutragen, üblicherweise durch eine rot-gestrichelte Linie mit aufgesetzten Dreiecken. In der Legende ist auf das Anbauverbot gem. § 22 Abs. 1 StrG hinzuweisen.

Im textliche Teil des Bebauungsplans ist auf das Anbauverbot gem. § 22 Abs. 1 StrG zu verweisen, wonach keinerlei Hochbauten (Garagen, Carports, Nebenanlagen z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) zulässig sind.

Wie bereits besprochen, gewährt hier das Straßenbauamt dem Flurstück 3905 für das bestehende Wohnhaus Bahnhofstr. 15 Bestandsschutz. Das Grundstück hat jedoch keinen Anspruch auf eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße aus und muss wie bereits im Bestand vorhanden rückwärtig erschlossen bleiben. Unberührt von der Lage der OD-Grenze, gibt es keine rechtliche Anspruchsgrundlage für lärmmindernde Maßnahmen, Anspruch auf aktive Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich nur bei wesentlicher Änderung der Straße. Hier müssten dann auch Faktoren wie Verkehrsstärke und Auslösewerte nachgewiesen werden.

Des Weiteren ist die Verschiebung der OD-Grenze unzulässig, denn der vorliegende B-Plan rechtfertigt in dieser Form keine Verlegung. Ausnahmen können in besonderen Fällen wie z.B. für das Wohl der Allgemeinheit (z.B. für „Blaulicht-Organisationen") getroffen werden (siehe „Feuerwehrgerätehaus, Bühl-Balzhofen").

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Freundliche Grüße

Landratsamt Rastatt
Straßenbauamt
Kapellenstraße 36
76437 Rastatt
Tel.:
Fax:
E-Ma

Stellungnahme der Verwaltung

I. Naturschutz

Erhaltungsgebot für Streuobstbestände

Der Hinweis bezüglich des Erhaltungsgebots für Streuobstbestände westlich des Plangebietes und der damit verbundenen Genehmigung für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart durch die Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Bei weiteren Planungen wird daher vorab rechtzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.

Artenschutz

In die Hinweise zum Bebauungsplan wurden allgemeine Hinweise bezüglich des Artenschutzes aufgenommen, auch dass seitens der Bauherrn bei Baumaßnahmen gegebenfalls ein notwendiger zeitlicher Vorlauf zur Umsetzung einzelner Artenschutzmaßnahmen eingeplant werden muss.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

Dem Bebauungsplan liegt das Automatisierte Liegenschaftskataster (ALK) vom Juli 2022 zu Grunde. Einzelne Änderungen im Kataster müssen seitens des Landratsamts Rastatt, Fachbereich Vermessung, noch aktualisiert werden. Bezugnehmend auf das am 14. November 2022 mit dem Fachbereich Vermessung geführte Telefonat wird auf eigene Ergänzungen neuer Baukörper im Kataster seitens der Stadt Bühl abgesehen, um zu starke Ungenauigkeiten in der Katasterkarte zu vermeiden. Die Aktualisierung obliegt beim Landratsamt Rastatt, Fachbereich Vermessung und muss von dort aus durchgeführt werden.

V. Straßenbauamt und Mails vom 9. und 16. November 2022

Entlang der Bahnhofstraße (K3747) und der Vimbucher Straße (K3763) wurde ab dem OD-Stein die Anbauverbotszone in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Auch wurde unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass in diesem Bereich keinerlei Hochbauten zulässig sind.

Das Baufenster auf dem Grundstück Flst.Nr. 3905 (Bahnhofstraße 15) wurde vor diesem Hintergrund auf die 15 m Anbauverbotszone zurückgenommen. Das Wohngebäude befindet sich dabei teilweise innerhalb der Anbauverbotszone. Der durch die Anbauverbotszone betroffene Gebäudeteil genießt dabei Bestandsschutz, was in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurde. Auch wurde die Begründung um die Hinwiese bezüglich Zufahrt und Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ergänzt.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb:

In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass die von der Oberhofstraße abgehende Stichstraße Richtung Westen nicht mit Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden kann und deswegen die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die Oberhofstraße gestellt werden müssen.

Von:
Gesendet: Donnerstag, 11. August 2022 11:09
An: Stadt <Stadt@buehl.de>
Betreff: Bühl-Vimbuch, Lkr. Rastatt, BPL "Rehbühn" 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen.
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 84.2 – Operative Archäologie
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe

Stellungnahme der Verwaltung

Die geringfügigen Änderungen wurden in die Hinweise aufgenommen.

Von:
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2022 10:10
An:
Cc:
Betreff: Re: Offenlage Berliner Straße und Rehbühn
Anlagen: 8 BPlan Rehbühn_Entwurf.pdf; 6 BPlan Berliner Straße_2022 06 22_nach NHN.pdf

Hallo

die Löschwasserversorgung für das Plangebiet „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung" in Bühl-Vimbuch
können wir mit 48 m³/h über mind. 2 Stunden sicher stellen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße" in Bühl können wir auch mit 48 m³/h über mind. 2 Stunden sicher stellen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Löschwasserversorgung
Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. .

Bühl 23.09.2022

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
29. Sep. 2022
FBL | Assz.
SE | PA | HB | TB | SEH
Vermerke:

Bauamt Bühl

„1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Rehbühn"
der Stadt Bühl
Gemarkung Vimbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,
Wir beziehen uns auf die Veröffentlichung des neuen Bebauungsplanes Rehbühn und möchten Ihnen unsere Einwände und offene Punkte bekanntgeben.

Unten aufgeführt zunächst unsere Einwendungen in Bezug auf die Offenlegung pro Punkt:

- *Ausnahmsweise darf die GR von 210 m² überschritten werden, wenn der Bestand dies heute bereits vorgibt und es sich nicht um eine Neubebauung handelt. Die GRZ von 0,3 ist dabei aber einzuhalten.*
  Die zulässige GRZ kann entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden

  → Dies bedeutet für uns eine klare Verschlechterung und widerspricht Pkt.5 Städtebauliche Konzeption, entsprechend dieser Konzeption sollen sich Neubauten auf den Baulückengrundstücken sich an die Umgebungsbebauung anpassen.
  Dementsprechend würde sich ein mögliches Gebäude auf Flurstück 2123 in der hierfür neu zulässigen Höhe und Grösse nicht an das Gebäude auf Flurstück 2122/3 anpassen.

- *Bei Tiefgaragen mit einer begrünten Erdüberdeckung von mind. 0,5 m darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die GRZ auf bis zu 0,6 überschritten werden.*

  → ermöglicht große Bauten/Komplexe, die laut 6.2 eigentlich vermieden werden sollten

- *2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)*
  Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

  → dies bedeutet für uns ebenfalls eine Verschlechterung gegenüber der Polizeiverordnung

- *Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*
  Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt je nach Planeintrag maximal 2 bzw. maximal 5 Wohnungen.

  → Die bedeutet ebenfalls eine Verschlechterung für uns gegenüber der bisherigen Polizeiverordnung.
  Es werden auf max. 5 Whg pro Gebäude/Neubau festgelegt.
  6.6. kleines Baugebiet nur auf max. 2 Whg, wg beschränkter Zufahrt, wie ist dies bei Flurstück 2122, hier gibt es auch nur einen Weg, somit beschränkte Zufahrt, da dieser Weg direkt an Wohnhäusern durchführt (Lärm/Rücksicht Nachbarn)
  Sollten aber die großen Bauplätze auch aufgeteilt werden und mehrere kleinere Wohngebäude entstehen, gilt dann pro Gebäude trotzdem max. 5 Wohnungen, was pro Grundstück und Bebauung bei max. 5 Whg je 5-8 Kraftfahrzeuge bedeuten würde. Die Wohnungsbild wie von der Stadt Bühl gewollt zu erhalten würde somit stark verändert.

- *4. Immissionsschutz Luft/Wasser-Wärmepumpen*
  Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.
  Vom Bauherm bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein (auch hinsichtlich der Nachbarschaft) geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

  → Standort zu ungenau festgesetzt, Nachbargebäude müssen geschützt werden. Dies ist ein mittlerweile sehr bekanntes und allgemeines Problem mit vielen Klagen.
  Im Falle einer Aufteilung eines großen Baugrundstücks mit mehreren kleinen Gebäuden würden somit auch mehrere Wärmepumpen oder ähnliches (Autos usw) existieren, was zum doppelten oder dreifachem Lärm führt, die maximale Anzahl der lärmverursachenden Quellen fehlt im Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich ist das Gebiet großteils bebaut, es gibt nur noch einzelne Baulücken oder Nachverdichtungsecken. In dem Gebiet sind über die Jahre allerdings auch Baubereiche entstanden, für die es bisher kein Baurecht im Straßen- und Baufluchtenplan vorgesehen waren, wie am heutigen Alten Bahndamm, nachdem die Bahnanlage aufgegeben und zurückgebaut wurde. Ebenfalls entstanden Neubauten ohne Rechtsplan am westlichen Siedlungsrand, die nicht vom räumlichen Geltungsbereiches erfasst waren.

→ es gab und gibt viel Ärgernis über damals nicht ordnungsgemäße Bauten, vor allem, dass die Gebäude immer größer und höher wurden als in der Polizeiordnung vorgesehen, ohne Konsequenzen und von den Anwohnern, Nachbarn geduldet und hingenommen werden musste.
Auf dieser Grundlage entstand die Städtebaulichen Konzeption, welche nun unterschiedlich festgesetzte Höhe der Gebäude je nach WA vorsieht.
Für uns ein sehr große Verschlechterung, da erneut, sehr hohe Gebäude gebaut werden dürfen.

Prägend in diesem Gebiet sind zum einen große Grundstücke, die sich für Nachverdichtungen eignen, aber auch vorhandene bauliche Anlagen wie große Garagen oder Scheunen, welche durchaus auch ausbaufähig wären.

→ Bitte um detaillierte Angaben und Festlegung, wie genau bauliche Anlagen wie Scheunen oder Garagen ausgebaut werden dürfen.
Dürfen diese in der Höhe durch neues Dach verändert werden, zusätzliche Fenster angebracht, Dachfenster, wie muss die Zufahrt gewährleistet sein und der damit verbundene, zusätzliche Lärm, Mindestabstand zur Grenze (Brandschutz Nachbargebäude) usw.
speziell in diesem Punkt möchten wir uns, weitere Punkte und Einwendungen zu einem späteren Zeitpunkt offen halten und bitten um Bestätigung.

→ Desweiteren beinhaltet die gültige Polizeiordnung eine klar definierte Abstandsvorgabe der bezüglich des seitlichen Grenzabstand von mindestens 4m und einem Mindestabstand von 10m zwischen den Hauptgebäuden. Sollten nun durch die geänderten Bebauungsplan Garagen zum Wohnraum umgebaut werden, werden diese Werte verletzt. Wir fordern den Beibehalt dieser Abstandsregelung, auch weil diese Abstände zwischen Baukörper prägend für das Baugebiet sind.

Bei den Gebäudehöhen ist unter Berücksichtigung der Bestandssituation und Umgebungsbebauung eine Abstufung zwischen einzelnen Quartieren vorgesehen. Im nördlichen Bereich mit Übergang zum Bebauungsplan „Am Kirchweg" und „An der Werkgaß" und im südlichen Bereich zum Außenbereich ist eine Wandhöhe von bis zu 7,00 m zulässig. Im mittleren Bereich wird sie auf bis zu 7,50 m erhöht. Auf der südöstlichen Nachverdichtungsfläche zum Dorfbach hin wird sie auf 5,50 m begrenzt.
Da bisher ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen im Gebiet vorkommen, wird zur Steuerung der Gebäudehöhe neben der Wandhöhe auch die Firsthöhe für das Gebiet definiert. Analog zur Wandhöhe wird auch die Firsthöhe in Kern- und Randbereiche gegliedert. Zur freien Landschaft nach Süden und zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wird die Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt, während sie zur Mitte des Plangebietes auf 10,50 m bzw. 11,50 m ansteigt. Zum Dorfbach wird die Firsthöhe wieder auf 10,00 m abgestuft.

→ Gegen die geplante Erhöhung im mittleren Bereich, Wandhöhe sowie Firsthöhe, legen wir Einspruch ein.
Dies ist eine Verschlechterung der Hausbesitzer und Bewohner im mittleren Bereich,welche z. B. keine Baupläne haben, keine Veränderungen planen und hiervon kein Nutzen sondern nur Beeinträchtigung erleiden.
Dies ist eine Benachteiligung und Verschlechterung für uns, unsere Immobilie, Wohnraum und Garten zur Erholung. Letzteres wird im „Schatten und Lärm" großer und hoher Gebäude versinken.

In unserem Fall sind wir besonders beeinträchtigt, da das Haus - Flurstück 2119 zu nah, zum Teil sogar direkt auf/an der Grenze gebaut wurde, deuten wir darauf hin, dass wir nun der geplante neue Bebauungsplan für speziell unser Gebiet (und das zu bebauende Flurstück 2123 und 2122) den höchsten Wand- und Firsthöhe vorsieht und wir somit am meisten benachteiligt werden. Zudem wird die genannte Berücksichtigung der Bestandssituation hier verletzt, da unser Einfamilienhaus mit viel niedriger Höhe nicht berücksichtigt wird und somit von viel höheren Gebäude „eingekesselt" werden kann.
Des weiteren die zulässige Höhenangabe für WA3 dem Pkt.5 Städtebauliche Konzeption, entsprechend dieser Neubauten auf den Baulückengrundstücken sich nach dem Plan an die Umgebungsbebauung anpassen sollen.

→ Dementsprechend würde sich ein mögliches Gebäude auf Flurstück 2123 nicht an das Gebäude auf Flurstück 2122/3 anpassen! Hier sprechen wir uns dagegen aus.

Grundflächenzahl kumulativ mit Grundfläche,
Das Plangebiet zeichnet sich durch überwiegend große Hausgrundstücke mit ca. 500 m² bis

ca. 1.500 m² Fläche aus. Einzelne Nachverdichtungsvorhaben wurden als Doppelhäuser oder Hausgruppen im Plangebiet ausgeführt, welche mit ihren ca. 220 m² bis ca. 400 m² großen Hausgrundstücken kleiner ins Gewicht fallen. Die Grundfläche von Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes bewegen sich in der Regel zwischen ca. 100 m² und ca. 200 m², ausgenommen hiervon sind die alten Wirtschaftsgebäude im Norden oder das Werkstattgelände in der Mitte des Plangebietes, die größere Grundflächen aufweisen, aber einen Sonderstatus im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben.
Hinsichtlich der unterschiedlich großen Hausgrundstücke reicht die bisher im Ursprungsplan allein festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht aus, um untypisch große Gebäude im Plangebiet zu vermeiden, die nicht in die Eigenart von Rehbühn passen. Auf den großen Grundstücken könnten doppelt so große Gebäudekubaturen entstehen wie es bisher im Gebiet vorherrscht. Daher wird dem entgegengewirkt, indem eine kumulative Festsetzung über die Grundfläche (GR) von maximal 210 m² für Hauptbaukörper je Grundstück getroffen wird. Diese Festsetzung ist als „Summenmaß" je Baugrundstück zu verstehen. Je nach Grundstücksgröße kann die GRZ von 0,3 oder die GR von 210 m² als Maximalwert für ein Hauptgebäude je Grundstück ausgeschöpft werden. Auf großen Baugrundstücken besteht dabei die Möglichkeit, zwei oder mehrere kleinere Gebäude auf dem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu teilen und weitere größere Bauprojekte unter Wahrung der Regelungen ur GRZ und GR zu verwirklichen. Mit der Festsetzung kann die Eigenart des Plangebietes gewahrt bleiben, aber auch eine Nachverdichtung im Bestand ermöglichen.
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die automatisch gesetzlich geltende Regelung zu Nebenanlagen, Garagen etc., mit denen die GRZ von 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.
Um eine Nachverdichtung aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnraum in Bühl mit Wohnbauprojekten im Bestand zu unterstützen, werden auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO abweichende Bestimmungen von der Obergrenze von 50 v.H. für Tiefgaragen getroffen. Demnach darf mit mindestens 0,50 cm begrünten erdüberdeckten Tiefgaragen die GRZ auf bis zu 0,6 überschritten werden. Der Eingriff in Grund und Boden stellt sich dabei geringfügig dar, da über die festgesetzte Erdüberdeckung von 0,50 m der Boden später als gut angelegte Grün- und Gartenfläche wieder genutzt werden kann. 40% der Fläche bleibt weiterhin vor jeglicher Bebauung unberührt. Des Weiteren kann über Nachverdichtungsprojekte im Bestand eine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden. Folglich kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Förderung der Innenentwicklung geleistet werden

→ GRZ von 0,6 beim Bau Tiefgaragen unterstützt größere „Bauklötze" welche eigentlich vermieden werden sollen , sowie schlechtere Versickerung des Wassers bei Starkregen und bringt verminderter Schutz des Nachbargrundstücks.
→ Es fehlt, wo genau sich die Einfahrt der Tiefgarage befinden (Lärmschutz Nachbar) muss.
→ *zwei oder mehrere kleinere Gebäude auf dem Grundstück zu verwirklichen :* Bitte um genaue Angabe ob dies bedeutet pro Gebäude dennoch max 5 Wohnungen. Das wären wiederum viele Carports, Garagen, Tiefgaragen, somit mehr Lärm, Imission (Wärmepumpe und ähnliches) mehr Einwohner. Das ist eine große Beeinträchtigung für uns und unsere Immobilie, hierfür unser Einwand.

Der neue Bebauungsplan bringt wie oben aufgelistet viele Verschlechterungen für uns an Lebens- und Wohnqualität und wirkt sich auch auf den Wert unserer Immobilie negativ aus, die wir unter zu anderen damals gültigen Verordnungen gekauft hatten. Durch die Änderung und Teilaufhebung und dem neu entstehenden Bebauungsplan erhält unsere Immobilie eine Wertminderung, die wir uns vorbehaltend ggf. geltend machen werden.

Entsprechend des Rücksichtsnahmegebots, führen die in der geplanten neuen Bauordnungen aufgeführten baulichen Möglichkeiten dazu, dass die Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mehr gewahrt werden. Auch widersprechen die geplanten Änderungen zur gültigen Polizeiordnung der Eigenart des vorhanden Baugebiets Rehbühn.

Für uns als Anwohner/Betroffene besteht ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für uns als Nachbarn nachteilig auswirken können und damit unzumutbare Nachteile entstehen, unbedingt vermieden werden müssen.

- Um den Anspruch gerecht zu werden, die Eigenart des Gebietes zu wahren und die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Nachbarn zu minimieren, muss die GRZ auf einen Wert von 0,1..0,2 verringert werden, sowie die maximale Gebäudegrösse je Baugrundstück. Dies basiert auf der im Bebauungsplan aufgeführten Feststellung, dass prägend für das Gebiet „Rehbühn" große Grundstücke mit 1.000 m² und mehr Fläche, die mit Wohngebäuden mit einer Größe von ca. 100 m² bis ca. 200 m² versehen sind.
Laut Beurteilung soll der Gebietscharakter erhalten bleiben, welcher vor allem durch Gärten und Wiesenflächen geprägt ist. Indem nun eine GRZ von 0,3 bzw. Grundflaeche von 210m2 möglich sein soll, wird dieser Gebietscharakter verletzt und nicht mehr eingehalten.

Die ist für uns eine sehr enorme Verschlechterung gegenüber der Polizeiordnung.

- Desweiteren sollen Neubebauung mit Gebäuden mit bis zu max. 5 Wohnungen entstehen dürfen, bei einer Aufteilung von grossen Grundstücken in mehrere kleinere Grundstücke und dann jeweils mit Bebauung von max. 5 Wohnungen , wuerde dies eine enorme Belastung bedeuten, welche dem bisherigen und von Ihnen gewollt zu erhaltenen Charakter nicht mehr entsprechen, da bisher vorwiegend nur 1-2 Familienhäuser existieren mit durchschnittlich nur 1, 2 oder max. 3 Wohnungen. Eine generelle Erhöhung auf 5 Wohnungen pro Gebäude ist eine sehr grosse Veränderung für Rehbühn und Ignoranz deren Immobilienbesitzer, welche das Gebiet wegen seiner eher 2 Wohnungen pro Gebäude gewählt und in Immobilien investiert haben.

Eine GRZ von 0,3 würde sehr große Baukörper (Klötze) auf kleinen (etwa 700m2) Grundstücken ermöglichen. Mit einem GRZ von 0,1..0,2 ist eine Nachverdichtung weiterhin möglich, vermeidet jedoch sehr grosse Baukörper auf relativ kleinen Grundstücken, die der Eigenart des Baugebiets widersprechen und den Nachbarschaftsschutz verletzen.

- Das bebaute Gebiet wird dadurch geprägt, dass die Abstände zwischen vorhandenen großen Baukörpern entsprechend der geltenden Polizeivorschrift von 4m bzw. 10m zwischen den Wohngebäuden ausgeführt wurden. Um den Erhalt des Baugebiets zu wahren und den Nachbarschaftsschutz zu gewährleisten, sind diese Abstände wieder in die neue Bebaungsvorschrift aufzunehmen. Hierdurch wird auch vermieden, dass ein großes Grundstück geteilt werden kann und dadurch zwei „Klötze" auf kleiner Fläche, z.B. als Doppelhaus entstehen können, was dem heutigen Bebaungsstand nicht wiederspiegelt. Die geforderten Abstände von 4m und 10m sind vor allem auch deshalb relevant, da vorhandene Garagen oder Scheunen die für den Ausbau vorgesehen sind grenznah zu den Nachbargebäuden stehen.

- Die max. Bauhöhe in WA3 muss auf eine Traufhöhe von 5,50 zu beschränkt werden, damit sich ein mögliches Gebäude an das anliegende Gebäude angleicht, welches als Anliegen in der neuen Bauvorschrift explizit angeführt ist. Detaillierte Gründe hierfür wurden bereits im Text oben erläutert.

- Es fehlt und muss eingetragen werden, wie die Zufahrt solcher mehrerer kleineren Gebaeude zu gestalten ist. Da Zufahrten bekanntlich an der Grenze verlaufen , würden somit Fahrwege/Zufahrten zu mehreren kleineren Gebaeuden mit jeweils bis zu max. 5 Wohnungen entsehen muessen, welche durchaus an der Grundstücksgrenze verlaufen und somit den "unbeteiligten" Nachbarn aussetzen und das Nachbarschutzgesetz hier verletzt wuerde. Erhoehte Immision, Lärm usw. Gegebenenfalls direkt an Schlafräumen, Gärten zur Erholung wären stak beeinträchtigt.
Bisher bei 1-2 Fam. Häusern beschränkt sich dies automatisch und somit gut zumutbar.

Unser Beispiel: Im schlimmsten Fall, bei Aufteilung eines grossen Grunstücks in 2 Grundstücke mit 2 Häusern mit je 5 Wohnungen , wäre das eine Erhöhung z. B. von Autos pro Grundstück von zuvor ca 3 Autos auf bis zu 16 Autos.
Mehrere "kleine" Gebäude mit max 5 Wohnungen bedeuten daher mehrere Waermepumpen, mehr Autos, mehr Lärm, mehr Immission und viele weitere negative Punkte.
Die Zufahrt der Tiefgaragen sollte klar definiert sein. Um eine maximiale Bebauung bei Neubauten zu erzielen , besteht die Gefahr, dass die Bebauung mit Tiefgaragen priorisiert wird, da dann von einem GRZ mit bis zu 50 v.H. festgesetzt sein soll, diese Zufahrten mit bis zu 20 oder mehr Autos könnten direkt an Grundstücksgrenzen gebaut sein, die unbeteiligten Nachbarn werden hier massiv belästigt, deren Grundstück und Erholung massiv eingeschränkt und gestört. Rücksichtsnahme auf bereits bestehenden Wohnraum, z. T. Schlafzimmern zur betroffenen Seite werden somit ignoriert, vernachlässigt und stark negativen Einflüssen ausgesetzt. Hierzu fordern wir klare Regelungen zum Schutz der Anwohner.

Da die GRZ bei Neubauten mit Tiefgarage grösser werden kann, sofern die Tiefgarage begrünt ist, unterstützt somit gdie Bebauung von neuen Pätzen mit maximaler zulässiger Gebäudegrösse von 210m2 Grundfläche, wo ohne Tiefgarage sonst nur ein kleineres Wohnhaus entstanden wäre.

Der Charakter des Wohngebiets wird durch den geplanten neuen Bebauungsplan gestört, da nun vor allem grosse Mietkomplexen möglich sind. Die Anwohner schätzen sehr den bisherigen ländlichen "Flair".Im Gebiet "Rehbühn" sind bisher solche Mietshäuser von 5 Whg in Unterzahl und könnten somit Überhand nehmen. Der bisher gewahrte Charakter wäre somit nicht mehr vorhanden.
Immobilien wurden zu diesen Umständen und Verordnungen gekauft. Eine Veränderung mit vermehrt grossen Wohngebäuden und Mietkomplexen wird dieses Gebiet stark verändern. Hausbesitzer die sich vor Jahren aufgrund der angenehmen, vor allem ländlichen Wohncharakter zum Immobilienkauf im Rebühn entschieden haben, werden grosse Nachteile erfahren.
Beschaffenheit der Anliegerstrassen wird stark beansprucht, eine Erneuerung wird noetig sein, auch auf Kosten deren, die kein Interesse an diesem neuen Bebauungsplan haben.
Zudem deuten wir bereits heute darauf hin, dass unsere Immobilie aufgrund des neu geplanten Bebauungsplan an Wert verlieren wird, welches wir geltend machen werden.
Eine Immobilie inmitten grosser, hoher Gebauede ist schlechter und zu geringerem Wert zu verkaufen, zudem sind die Weichen nun in diesem Wohngebiet mit dem neuen Bebauungsplan in Richtung dieser hohen Gebaeude gestellt sind, und Einfamilienhaeuser nahezu ignoriert werden.

In einem Zitat in der lokalen Zeitung im vergangen Jahr von Oberbuergermeister Schnurr, hatte er sich klar gegen solche Klötze und somit Störung des lädlichen Wohngebietscharakters ausgesprochen.

Ausbau von Scheunen/Nebengebaeuden/Garagen muss detailliert festgelegt werden.
Grösse, Grenzabstände, Fenster, Gauben, Höhe usw. Zufahrt/eingang. Zählt dieses "Nebengebäude" zum

Hauptgebäude und somit zur max. Anzahl der Whg auf 5 begrenzt? Bitte um genaue Angaben.
Es fehlt ferner, inwieweit dürfen Scheunen, Garagen usw , sofern diese ausgebaut werden, baulich verändert werden. Verschlechterung für uns durch den geplanten neuen Bebauungsplans gegenüber Polizeiverordnung: geringerer Grenzabstand möglich, Abstand der Hauptgebäude von 10 m wird nicht mehr genannt und somit unterschritten, Aufteilung der Grundstücke möglich und dennoch 5 Whg pro Gebäude möglich, bisher werden die meissten Gebäude von max. 1 – 2 Partien bewohnt, somit z. B. wenig Autos . Im mittleren Bereich grössere Gebäudehöhe (First, Wand) möglich, hier unser Einwand mit Forderung auf eine einheitliche maximale Regelung mit Rücksicht auch auf Einfamilienhäusern.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem bisher rechtskräftigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ handelt es sich um einen inzwischen sehr alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1959. Die Anforderungen ans Bauen und die rechtlichen Vorgaben haben sich zwischenzeitlich erheblich verändert, so dass der Bebauungsplan mit seiner jetzigen Überarbeitung wieder auf den aktuellen Stand gebracht wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden daher in einigen Punkten umfassend überarbeitet.

Grundflächenzahl und Grundfläche (GRZ und GR)
Im bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im heutigen Wohngebiet „Rehbühn“ spiegelt sich der damalige Planungsgedanke in der geringen baulichen Auslastung der Grundstücke wieder. Prägend für das Gebiet ist der dadurch entstandene hohe Garten- und Grünflächenanteil.

Ein wesentliches Ziel der Planänderung ist, den hohen vorhandenen Grünanteil als solchen zu sichern und diesen vor einer zu starken Bebauung und Verdichtung zu schützen. Vor diesem Hintergrund wurde die GRZ von 0,3 im Zuge der Planänderung beibehalten und nicht an die für ein Allgemeines Wohngebiet möglichen GRZ von 0,4 angehoben. Die maximal zulässige Größe der Baukörper ergibt sich dabei aus der anrechenbaren Grundstücksgröße. Das Verhältnis Baukörper zum Grundstück bleibt bei allen Grundstücken aber gleich.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist, den durch die vorhandene Bebauung prägenden Gebietscharakter und die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Um das Gebiet vor zu großen und untypischen Gebäuden zu sichern, wurde kumulativ zur GRZ die Festsetzung mit der Grundfläche von 210 m² je Baugrundstück aufgenommen.

Zur Steuerung großer Baukörper stellt diese Vorgehensweise eine Verbesserung gegenüber dem Bestandsgebiet dar, da künftig neue Baukörper mit einer Grundfläche von maximal 210 m² je Grundstück gedeckelt werden. Mit der Regelung wird ein angemessener Rahmen auf Nachverdichtung unter Rücksichtnahme des Bestands und der Sicherung des vorhandenen hohen Grünflächenanteil geschaffen.

Eine Ausnahme mit Überschreitungsmöglichkeit der GR von 210 m² ist nur gegeben, wenn der heutige Bestand bereits die festgesetzte Größe überschreitet. Die GRZ von 0,3 muss dabei aber eingehalten werden.

Die vorliegende GRZ- und GR-Regelung ist gegenüber dem BauGB und der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet bereits eingeschränkt. Eine weitere Reduzierung ist vor dem Hintergrund auf Nachverdichtung und Grünerhalt nicht gegeben. Mit diesem Spagat soll sowohl dem Ziel auf Sicherung des hohen Grünflächenanteils und der vorhandenen Baustruktur als auch dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Die nach der BauNVO automatisch geltende Regelung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Nebenanlagen, Garagen) wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Regelung ist eine für Bühl typische Festsetzungsregelung, die auch in die Planänderung „Rehbühn“ aufgenommen wurde.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ mit Tiefgaragen auf bis zu 0,6 hängt mit dem Planungsziel auf Nachverdichtung zusammen. Ziel ist, dass weiterer Wohnraum im Plangebiet akquiriert werden kann, ob Neubau oder Sanierung/Anbau. Die Festsetzung ist allerdings an Bedingungen geknüpft.

So darf die GRZ nur überschritten werden, wenn die Tiefgarage mit einer begrünten Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m errichtet wird. Dies kommt auch der Entwässerung bei Starkregen zu Gute.

Die Tiefgaragen-Regelung stellt einen städtebaulichen Kompromiss zwischen Grün und Nachverdichtung dar. Die Anlagen als solche werden mit der Eingrünung kaum in Erscheinung treten. 40% des Grundstückes darf weiterhin nicht überbaut und muss als Grün-/Gartenfläche gesichert und genutzt werden.

Vollgeschosse

Nach dem Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ wurde wechselseitig entlang der Oberhofstraße Teilbereiche mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 2122/3 waren zweigeschossige Gebäude vorgesehen, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite und südlich dieses Grundstückes Bereiche mit eingeschossiger Bebauung geplant wurden. Der Bestand gibt in diesen Bereichen allerdings ein anderes Bild her. Die damaligen Neubauten wurden fast alle zweigeschossig hergestellt. Im Hinblick auf den Nachverdichtungsgedanken und die Gleichstellung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im gesamten Plangebiet die Vollgeschossigkeit auf zwei festgesetzt. Künftig ist wie auf dem Grundstück Flst.Nr. 2122/3 eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

Zahl der Wohneinheiten

Bisher gab es keine Begrenzung der Wohneinheiten im alten Bebauungsplan „Rehbühn“. Im Zuge der Überarbeitung wird zur Wahrung des Gebietscharakters die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf 5 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt, mit Ausnahme des „kleinen“ rückwärts gelegenen Neubaugebietes im Südosten (WA 4) des Plangebietes. Da in diesem Bereich einzelne Neubauten entstehen können und die Zufahrtsmöglichkeiten begrenzt sind, wird aufgrund der künftig möglichen Anzahl an neuen Wohngebäuden und der damit verbundenen Kapazitätsleistung der vorhandenen Erschließungswege die Wohneinheiten noch weiter auf zwei begrenzt.

Da mit dem alten Bebauungsplan keine Regelung zu Wohneinheiten gab, stellt die Begrenzung nun eine Verbesserung hinsichtlich einer zu starken Ausnutzung der Grundstücke dar.

Die Größe der Baukörper mit den entsprechend möglichen Wohneinheiten wird indirekt über die GRZ und GR geregelt. Je kleiner die Grundstücke durch Aufteilung der Grundstücke werden, desto kleiner werden auch die Gebäude mit den entsprechenden zulässigen Flächen für Nebenanalagen und Garagen. Eine dadurch entstehende Erfordernis auf Reduzierung der Wohneinheit besteht hier nicht.

Wärmepumpen

Die genaue Standortvorgabe von Wärmepumpen auf (Bau-) Grundstücken ist nicht im Regelungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB als Festsetzungsmöglichkeit enthalten. Dies ist somit nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Da diese Thematik Streitfälle zwischen Nachbarn hervorrufen kann, wurde dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Wärmepumpen unterliegen der TA Lärm, das bedeutet, dass mit Wärmepumpen die Lärmwerte des entsprechenden Baugebietes gemäß den Vorgaben der TA Lärm einzuhalten sind.

Gebäudehöhen

Die Wand- und Firsthöhen wurden im Plangebiet auf der Grundlage einer Höhenkonzeption festgelegt. Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine Höhenabstufung der Gebäude unter Berücksichtigung der Bestands-, Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vor. So wurde auf Wunsch des Ortschaftsrates Vimbuch eine Kernzone im östlichen Bereich des Plangebietes mit größeren Firsthöhen festgesetzt (WA 3), während es zur freien Landschaft oder nach Norden zum angrenzenden Wohngebiet mit niedrigeren Gebäudehöhen die Wand- und Firsthöhen abnehmen.

Im Bereich der Kernzone WA 3 wird es künftig geringfügige größere Firsthöhen möglich sein, während die festgesetzte Wandhöhe dem Bestand entspricht. Mit der geringfügigen Anhebung der Firsthöhe gegenüber dem Bestand kann ein städtebaulicher Übergang zur östlich gelegenen Ortsmitte Vimbuch erreicht werden, in dem Firsthöhen von bis zu 12 m zulässig sind.

Die über die Gebäudehöhen erforderlich werdenden Abstände zu Nachbargrundstücken ist in der Landesbauordnung Baden-Württemberg geregelt. Die maximalen Gebäudehöhen können somit nur verwirklicht werden, wenn auch die rechtlich vorgegebenen Grenzabstände eingehalten werden. Ansonsten müssen die Gebäude verkleinert werden.

Auch wenn zunächst keine Umbau- oder Neubauarbeiten auf dem Grundstück anstehen, wird durch den Bebauungsplan mit seinem langfristig ausgerichteten Zielhorizont entsprechende Handlungsspielräume bei Umplanungen/Neubauten eingeräumt, die auch den Wert eines Grundstückes und einer Immobilie steigern können. Dies führt nicht automatisch zum Nachteil eines Grundstückes oder einer Immobilie.

Umnutzung von Scheunen und größeren Garagen

Den Rahmen zur Bebauung und zur Gestaltung der Grundstücke und Gebäude gibt der Bebauungsplan über seine planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften her. Das „Wie“ wird über die Landesbauordnung Baden-Württemberg geregelt (z.B. Abstandsflächen, zusätzliche Fenster zum Nachbarn, Brandschutz). Die Landesbauordnung gilt unabhängig vom Bebauungsplan und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sie wird aber im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Im nördlich liegenden WA 2 wurde aufgrund der großen vorhandenen Scheunenareale eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Teilbereich darf die Abstandsfläche unterschritten werden, sofern der Bestand dies heute bereits hergibt, ansonsten gilt die offene Bauweise mit entsprechendem Abstand zu Nachbargrundstücken. In den übrigen Teilgebieten WA 1, 3-6, in denen auch das Grundstück Flst.Nr. 2122/3 hineinfällt, wurde die offene Bauweise festgelegt. Dort sind die entsprechenden Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten.

Abstandsregelungen und Mindestabstände zwischen den Gebäuden

Im bisherigen Straßen- und Baufluchtenplan wurden Gebäudeabstände festgesetzt. Da die Abstände zwischen Gebäuden inzwischen über die Landesbauordnung Baden-Württemberg abgedeckt werden, ist eine solche Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Die damalige Festsetzung zu Gebäudeabständen wird daher nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Bisher wurden nur Einzelhäuser im Rehbühn planungsrechtlich zugelassen. Im Zuge der Planüberarbeitung wird künftig auch die Zulassung von Doppelhäusern ermöglicht. Doppelhäuser sind von ihren Proportionen und Bauart her mit Einzelhäusern und ggf. mit ihren Einliegerwohnungen vergleichbar. Da im Plangebiet bis zu 5 Wohneinheiten möglich sind, rechtfertigt ein Ausschluss von Doppelhäusern städtebaulich nicht. Anders verhält es sich mit Reihenhäuser, welche längere Baukörper aufweisen und eine höhere Verdichtung und Ausnutzung der Grundstücksfläche haben als Einzel- oder Doppelhäuser, zumal die GRZ und die GR im Plangebiet beschränkt wurde. Reihenhäuser wurden im Plangebiet daher bewusst außenvorgelassen.

(Tiefgaragen-) Zufahrten

Ein Bebauungsplan gibt einige Möglichkeiten zur Regelung und Gestaltung einer Bebauung her. Allerdings sind auch Grenzen gesetzt. Es können keine Regelungen bis ins letzte Detail festgesetzt werden. Der Gesetzgeber hat eine Festsetzungsmöglichkeit für Zufahrtsbereiche an Grundstücksgrenzen geschaffen. Diese müssen aber auch städtebaulich begründbar sein, auf dem Grundstück selber gibt es keine Handhabung. Hier greift die Landesbauordnung mit ihren Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken.

Erbengemeinschaft

An die
Stadt Bühl
FB Stadtentwicklung - Bauen – Immobilien, Stadtplanung
Friedrichstraße 6

77815 Bühl

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bau
22. Sep. 2022
FAL
SE | FA | R2 | R3 | SCH
Vermerke:

21.09.2022

Betr.: Einwände und Anträge zum Bebauungsplanentwurf „Rehbühn“ vom 01. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des in der Offenlegung befindlichen Bebauungsplans „Rehbühn“ vom 01. Juni 2022 möchten wir als betroffene Erbengemeinschaft für das Anwesen Rehbühnweg 2, GrSt-Nr. 2107, folgende Einwände und Anträge vorbringen:

1. **Firstrichtung**

Sache: Die vorgeschriebene Firstrichtung soll im Fall eines Abrisses und Neubaus um 90° gedreht werden.

Antrag: Die Firstrichtung soll aus Gründen der Gleichbehandlung, aus historischen und aus Umweltgesichtspunkten beibehalten werden oder alternativ wie in WA6 oder in der Nachverdichtungsfläche freigestellt werden.

Begründung:

a. Es besteht aus unserer Sicht keine Notwendigkeit, aus gestalterischen Gründen die Firstrichtung nach über 60 Jahren zu drehen. Die jetzige Struktur des Baugebietes mit unterschiedlichen und nicht einheitlichen Firstrichtungen ist historisch bedingt und bildet die Vorgabe für den Entwurf des Bebauungsplans und nicht umgekehrt. Vielmehr soll der Bebauungsplan Grenzwerte für die beiden geplanten großen Bauvorhaben in der Oberhofstraße 16 und zwischen Windeckblick und Seemattenstraße gewährleisten. Daher besteht kein Regelungsbedarf für eine Änderung der gewachsenen Struktur bzgl. der Firstrichtung bei bestehenden Anwesen.

b. Im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise für die Auslegung der Firstrichtungen im Planungsgebiet ist nicht nachvollziehbar, wieso in der Nachverdichtungsfläche im südöstlichen Bereich, welche neu in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, dem Grundeigentümer die gestalterische Freiheit zur Festlegung der Firstrichtung überlassen wird und in Gebiet WA6 (Seemattenstraße) keinerlei Vorgaben gemacht wurden. Sollte der Freiheitsgrad in der Nachverdichtungsfläche weiter bestehen bleiben, müsste das gleiche Vorgehen auch auf unser Grundstück angewendet werden oder alternativ wie am Beispiel WA6 ganz entfallen.

c. Die bisherige Firstrichtung für Grundstück 2107 hat sich beim Bau an der durchgängigen Firstausrichtung Ost-West auf der östlichen Seite der Oberhofstraße orientiert, die ehemals von der Bahnhofstrasse bis zur Seemattenstraße vorzufinden war. Unser Anwesen hatte deshalb auch ursprünglich die Zuordnung zur Oberhofstraße und daher die Hausnummer „Oberhofstraße 14“ und erst später „Rehbühnweg 2“. Ausnahmen in der Firstrichtung auf dieser Seite der Oberhofstraße dazu bilden nur die Gebäude Oberhofstraße 6 und 6a, die jedoch erst viele Jahre später erstellt wurden.

d. Zudem ist nicht einsichtig, dass die Firstrichtung in Querrichtung, also auf die kurze Seite eines Grundstücks, und nicht in Längsrichtung des Grundstücks ausgerichtet werden soll. Dies ist zum einen ressourcenschädigend und zum anderen wird der Grenzabstand zum Nachbarn auf unnötige Weise massiv reduziert, was einer offenen Bebauung entgegenspricht.

e. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ist der Wirkungsgrad einer PV- bzw. Solarthermie-Anlage in Südausrichtung höher als in West oder Ostausrichtung. Eine Drehung der Firstrichtung wäre kontraproduktiv.

2. **Firsthöhe und Wandhöhe**

Sache: Die Firsthöhe wird für unser Anwesen (WA5) auf FH 10,50m, die Wandhöhe auf WH 7,50m begrenzt.

Antrag: Änderung der Zuordnung der Gebäude entlang der Oberhofstraße und des Rehbühnwegs (mit bisheriger Zuordnung zu WA5) zu WA3.

Begründung:

a. Die westliche Seite der Oberhofstraße ab Bahnhofstraße bis zum Rehbühnweg darf infolge Zuordnung zu WA3 durchgängig mit FH 11,50m bebaut werden und bildet sozusagen eine zentrale Achse durch das Baugebiet. Zudem grenzen die Häuser an der Nordseite des Rehbühnwegs das Gebiet WA3 ab.
Die Fortführung dieser zentralen Achse nach Süden auf der westlichen Seite der Oberhofstraße und der Südseite des Rehbühnwegs wird beantragt. Diese kann durch Zuordnung dieses Streifens im Plan von WA5 zu WA3 auf einfache Weise erreicht werden.

b. Unterstützt wird dieser Antrag durch die Tatsache, dass bereits jetzt mehrere Gebäude entlang der Oberhofstraße, südlich Rehbühnweg, eine Firsthöhe von ca. 11m aufweisen und ein beabsichtigter Bruch in der Gestaltung durch niedrige Firsthöhen nicht mehr realisiert werden kann.

c. Die beabsichtigte Abflachung der Gebäude von der zentralen Achse der Oberhofstraße in die Außenbereiche (westlich Oberhofstraße und Nachverdichtungsfläche im Südosten) kann damit immer noch erreicht werden.

d. Aus ökologischer Sicht ist eine Begrenzung auf 10,50m ebenfalls nicht sinnvoll, da dadurch möglicher wertvoller Wohnraum im Dachgeschoss bei gleicher Grundfläche des Gebäudes nicht geschaffen und genutzt werden kann. Gerade im Hinblick auf den nicht zu übersehenden „Flächenfraß“ sollten Grundstücke und Bauten möglichst ressourcenschonend geplant und genutzt werden.

e. Die im betroffenen Gebiet mehrheitlich vorzufindende Bauart bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen, insbesondere entlang der Oberhofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Grundstück, ist derart ausgeprägt, dass die Oberkante der Kellerdecken ca. 1,2m bis 1,5m über der Höhe der Kanaldeckel liegt und dass diese Gebäude im 3. OG gleichzeitig einen Kniestock (bis Unterkante Sparren des Dachs) von mindestens 1m (bzw. Oberkante Dach von ca. 1,4m) ausweisen.

Die genannten Höhen der OK Kellerdecke sind sinnvoll und notwendig, insbesondere auch im Hinblick auf die im Bebauungsplan eingezeichneten Überflutungsflächen bzgl. HQextrem und HQ100, und sollten daher weiterhin beibehalten werden.
Die bisherige Kniestockhöhe von 1m sollte ebenfalls aus ökologischer Sicht und aus Gründen der Gleichbehandlung der Eigentümer sowie der Vereinheitlichung der Wohngebäude zumindest im Innenbereich des Gebiets weiter ermöglicht werden.
Aus der Addition von OK Kellerdecke 1,3m, zwei Vollgeschossen von 2,75m, einem Kniestock von 1m bzw. OK Dachhaut +1,4m ist daher eine Firsthöhe von 11,50m bei 30° Dachneigung erforderlich.

f. Eine reduzierte Kniestockhöhe wie im derzeitigen Entwurf vorgesehen spricht zudem dem gesetzten Ziel der offenen Bauweise nicht entgegen, da diese maßgeblich durch die GRZ von 0,3 und der Obergrenze auf 210m² bestimmt wird und nicht durch eine unterschiedliche Gebäudehöhe von 1m.

g. Das von genannte Argument, dass die zulässige FH 11,50m in WA3 dadurch bedingt sei, dass versucht wurde, ein Angleichung an die zulässige Firsthöhe von 12m im angrenzenden Bebauungsplan zur Ortsmitte hin zu erreichen, ist nicht nachvollziehbar, da gerade im Grenzgebiet „Am alten Bahndamm" nur 2 Gebäude an der Hauptstraße entlang sowie das dreigliedrige Reihenhaus besonders hoch gebaut sind, die Mehrheit der Gebäude in der Verlängerung „Am alten Bahndamm" jedoch in eineinhalb-geschossiger Bauweise oder niederer zweigeschossiger Höhe gebaut sind..

h. Die somit auf den Freiflächen in WA3 möglichen Gebäude mit FH 11,50m wären somit in deutlichem Gegensatz zur vorherrschenden Gebäudestruktur „Am alten Bahndamm" und damit im Widerspruch zur Intension der Angleichung der Gebiete mit unterschiedlichen Bebauungsplänen.

3. GRZ

Sache: Die GRZ wird im überplanten Gebiet auf 0,3 begrenzt.
Antrag: Erhöhung der GRZ auf 0,35
Begründung:

a. Eine Begrenzung der GRZ auf 0,30 mit gleichzeitiger Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche auf 210m² führt zu deutlichen Einschränkungen bei der Ausnutzung bestehender Grundstücksflächen. Unter dem Gesichtspunkt einer offenen Bebauung, die grundsätzlich begrüßt wird, und bei Vergleich der Bebauung im Gebiet „Am Kirchweg, An der Werkgass", wo ein GRZ-Faktor 0,4 zugrunde gelegt wird, wird für „Rehbühn" ein GRZ von 0,35 als sinnvoll und angemessen betrachtet und daher beantragt.

4. Erschließungskosten

Sache: Es ist derzeit unklar, ob auf die Anlieger infolge der Nachverdichtungsfläche nachträglich mit zusätzlichen Erschließungskosten belastet werden können.
Antrag: Verbindliche Stellungnahme der Stadt Bühl, dass zusätzliche Kosten ausgeschlossen werden.
Begründung:

a. Die Erschließungskosten wurden nach Auskunft bei der Stadt Bühl aufgrund der derzeitigen Rechts- und Sachlage für die Anwohner im Hinblick auf die bestehenden Gebäude vollständig abgerechnet.
Zur Klarstellung muss seitens der Stadt Bühl eine verbindliche Aussage getroffen werden, ob sich als Folge der Hinzunahme des Nachverdichtungsgebietes im südöstlichen Bereich

mögliche Nachforderungen oder Zusatzzahlungen ergeben können.

5. Beschränkung auf Doppelhaushälften

Sache: Es sind nur Doppelhaushälften zulässig.
Antrag: Es wird beantragt, aus Gründen der Gleichbehandlung und aus ökologischen und ökonomischen Gründen auch Reihenhäuser mit 3 Gebäuden zuzulassen.
Begründung:

a. Die Vorgabe, dass nur Doppelhäuser gebaut werden dürfen, ist nicht einleuchtend. Eine Erweiterung auf Reihenhausbebauung mit maximal 3 Einheiten wird aus Gründen der ressourcenschonenden Nutzung der Grundstücke, des bereits vorhandenen Reihenhauses in unmittelbarer Nähe „Am Alten Bahndamm" und der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern gefordert. Zudem sollte betrachtet werden, dass es in Zeiten hoher Baupreise und hoher Inflation auch Familien mit geringerem Einkommen ermöglicht werden sollte, ein Eigenheim zu erstellen oder zu erwerben, was durch ein 3er-Reihenhaus eher erreicht werden kann.

6. Dachmaterialien

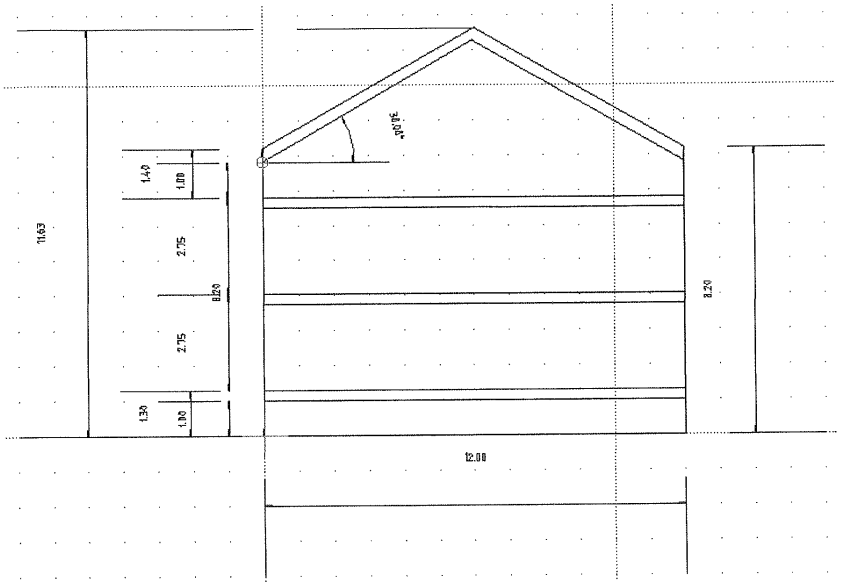
Sache: Es wird vorgeben, dass zur Dacheindeckung keine glänzenden und hoch reflektierenden Materialien verwenden werden dürfen.
Antrag: Es wird beantragt, „hoch-reflektierend" durch „reflektierend" zu ersetzen oder verbindliche messbare Grenzwerte vorzugeben.
Begründung:

a. Es wird beantragt, den Begriff „hoch reflektierend" zu präzisieren (etwa durch Vorgabe von nachvollziehbaren und messbaren Grenzwerten) oder alternativ auf „reflektierend" zu beschränken, da eine Unterscheidung von „hoch" zu beispielsweise „schwach" reflektierend nur schwerlich möglich ist und zu Konflikten unter Nachbarn führen kann.

7. Stellplätze

Es ist im Entwurf nicht klar ersichtlich, ob oberirdische Garagen nur im vorderen Bereich des Grundstücks oder auch im rückwärtigen Bereich zulässig sind. Hier ist eine Klarstellung bzw. Präzisierung angebracht und vorzunehmen.

Anlage: Skizze zu Absatz 2. (FH und WH)



Mit freundlichen Grüßen

Im Namen der Erbengemeinschaft

Stellungnahme der Verwaltung

Firstrichtung

Da im südöstlich gelegenen WA 5 und 6 sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude vorkommen und im benachbarten Bereich WA 4 bereits solche Firstrichtungen im Bebauungsplan zugelassen wurden, wird der Anregung entsprochen. In den Bebauungsplan wird die Wahlfreiheit der Firstrichtung offen gehalten. In den anderen Gebieten innerhalb des Plangebietes ist hingegen eine regelmäßige Homogenität bei der Firstrichtung der Wohngebäude zu erkennen. Daher bleibt in den diesen Gebieten die bisher geplante Firstrichtung als trauf- oder giebelständige Gebäude erhalten.

2. First- und Wandhöhen

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes wurden konzeptartig unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebietes und des räumlichen Umfeldes mit dem Ortschaftsrat Vimbuch erarbeitet, welche dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Die Konzeption sieht eine gestufte Höhenentwicklung von der östlich gelegenen Ortsmitte Vimbuch über das Plangebiet zur freien Landschaft und zum im Norden angrenzenden Wohngebiet Chorstraße mit niedrigeren Gebäudehöhen vor.

Die Kernzone mit den höchst möglichen Gebäuden befindet sich dabei auf der östlichen Teilfläche im WA 3, die südlich bis zum Rehbühnweg reicht. Die Teilfläche WA 3 grenzt östlich an den Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ an (Bereich Am Alten Bahndamm), nach dem Firsthöhen von bis zu 12 m zulässig sind. Auch wenn der Bestand an dieser Stelle niedrige Gebäudehöhen hergibt, können gemäß dem Bebauungsplan dort weitaus mehr Höhen ausgeschöpft werden. Im Zuge der Ausarbeitung der Höhenkonzeption sind daher auch solche nach Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen zu berücksichtigen und in die Konzeption einzubeziehen.

Südlich vom Rehbühnweg geht es gemäß der Höhenkonzeption in die niedrigeren Zonen WA 4-6 über. Die im WA 5 getroffenen Höhen mit WH 7,50 m und FH 10,50 m entsprechen dem vorliegenden Bestand. Für eine zweigeschossige Bauweise sind die festgesetzten Höhen ausreichend genug, die Gebäude hochwassertauglich auszubauen oder herzurichten und dabei die Sockel- und Kniestockhöhen ausreichend zu dimensionieren.

Der Anregung auf Erweiterung des Gebietes WA 3 südlich des Rehbühnweges kann gemäß der Höhenkonzeption daher nicht entsprochen werden.

GRZ und GR

Im bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im heutigen Wohngebiet „Rehbühn“ spiegelt sich der damalige Planungsgedanke in der geringen baulichen Auslastung der Grundstücke wieder. Prägend für das Gebiet ist der dadurch entstandene hohe Garten- und Grünflächenanteil.

Ein wesentliches Ziel der Planänderung ist, den hohen vorhandenen Grünanteil als solchen zu sichern und diesen vor einer zu starken Bebauung und Verdichtung zu schützen. Vor diesem Hintergrund wurde die GRZ von 0,3 im Zuge der Planänderung beibehalten. Trotz der eingeschränkten Festsetzungsfunktion gibt es in dem Gebiet weiterhin Entwicklungspotenzial für Neu- oder Anbauten, da die GRZ im Plangebiet großteils noch nicht vollkommen ausgeschöpft wurde.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist, den durch die vorhandene Bebauung prägenden Gebietscharakter und die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Um das Gebiet vor zu großen und untypischen Gebäuden zu sichern, wurde kumulativ zur GRZ die Festsetzung mit der Grundfläche von 210 m² je Baugrundstück aufgenommen. In Anlehnung an das für den Ortschaftsrat Vimbuch vorliegenden Referenzobjekt in der Oberhofstraße für die Grundflächenfestsetzung wurde zum Satzungsbeschluss die Festsetzung ergänzt, dass je Wohneinheit ein Balkon/Terrasse von maximal 15 m², aber pro Grundstück nicht mehr als insgesamt 50 m² Grundfläche zulässig ist.

Eine weitere Öffnung der GRZ auf 0,4 oder weitere Erhöhung der GR würde dem städtebaulichen Konzept und den Planungsgedanken widersprechen.

Vor diesem Hintergrund bleibt die GRZ von 0,3 weiterhin bestehen, kumulativ mit der GR von 210 m² je Baugrundstück.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet „Am Kirchweg/An der Werkgass“ mit einer GRZ von 0,4 kann in diesem Zusammenhang nicht herangezogen werden, da die Grundstücke in diesem Gebiet weitaus kleiner sind als die im Bereich „Rehbühn“. Eine Anhebung der GRZ auf 0,4 oder auf 0,35 ist zum Schutz und Erhalt des Gebietscharakters „Rehbühn“ daher nicht möglich.

Mit dem Festsetzungskatalog wird einerseits Nachverdichtung über Neubauten/Anbauten im Bereich „Rehbühn“ ermöglicht, aber andererseits auch der hohe Grünanteil gesichert.

Erschließungskosten

Erschließungskosten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anfrage wurde daher an den zuständigen Fachbereich „Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften“ weitergeleitet.

Reihenhäuser

Gemäß dem bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan waren im Bereich „Rehbühn“ nur Einzelhäuser zulässig. Das Gebiet spiegelt den Einzelhauscharakter prägend wieder. Nur vereinzelt kommen in dem Gebiet Doppelhäuser vor, darüber hinaus wurde Am Alten Bahndamm ein Reihenhaus mit 3 Gebäuden errichtet.

Mit der Bebauungsplanänderung wird künftig die offene Bauweise um Doppelhäuser geöffnet, mit denen eine GRZ von 0,3 noch eingehalten werden kann.

Reihenhäuser stellen aufgrund ihrer viel kleineren Grundstücksgrößen und ihres Haustyps hingegen eine stärkere Verdichtung der Grundstücksfläche dar.

Sie sind mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und des Erhalts der großzügig angelegten Grün- und Gartenflächen sowie der offenen und lockeren Bebauung daher nicht vereinbar. Vor diesem Hintergrund können Reihenhäuser in diesem Gebiet nicht zugelassen werden.

Dachmaterialien

In Anlehnung an das Urteil vom 30.07.2020 - AN 17 K 19.02415 vom Verwaltungsgericht Ansbach werden in den Bauvorschriften die „hoch reflektierenden“ Dachmaterialien durch „reflektierende“ Materialien ersetzt.

Stellplätze und Garagen

Die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken (Garagen, Carports, Stellplätze) ist unter Nr. 5.1 in den textlichen Festsetzungen ausreichend präzisiert. Demnach sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb sind sie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zulässig. Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße dürfen nur baurechtlich notwendige Stellplätze auf einer Breite von maximal 10 m errichtet werden, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite.

An die
Stadt Bühl
FB Stadtentwicklung - Bauen – Immobilien, Stadtplanung
Friedrichstraße 6

77815 Bühl

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
22. Sep. 2022
21.09.2022

Betr.: Einwände und Anträge zum Bebauungsplanentwurf „Rehbühn" vom 01. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des in der Offenlegung befindlichen Bebauungsplans „Rehbühn" vom 01. Juni 2022 möchte ich folgende Einwände und Anträge vorbringen:

1. Firsthöhe und Wandhöhe

Sache: Die Firsthöhe wird für mein Anwesen (WA5) auf FH 10,50m, die Wandhöhe auf WH 7,50m begrenzt.
Antrag: Änderung der Zuordnung der Gebäude entlang der Oberhofstraße und des Rehbühnwegs (mit bisheriger Zuordnung zu WA5) zu WA3.
Begründung:

a. Die westliche Seite der Oberhofstraße ab Bahnhofstraße bis zum Rehbühnweg darf infolge Zuordnung zu WA3 durchgängig mit FH 11,50m bebaut werden und bildet sozusagen eine zentrale Achse durch das Baugebiet. Zudem grenzen die Häuser an der Nordseite des Rehbühnwegs das Gebiet WA3 ab.
Die Fortführung dieser zentralen Achse nach Süden auf der westlichen Seite der Oberhofstraße und der Südseite des Rehbühnwegs wird beantragt. Diese kann durch Zuordnung dieses Streifens im Plan von WA5 zu WA3 auf einfache Weise erreicht werden.
b. Unterstützt wird dieser Antrag durch die Tatsache, dass bereits jetzt mehrere Gebäude entlang der Oberhofstraße, südlich Rehbühnweg, eine Firsthöhe von ca. 11m aufweisen und ein beabsichtigter Bruch in der Gestaltung durch niedrige Firsthöhen nicht mehr realisiert werden kann.
c. Die beabsichtigte Abflachung der Gebäude von der zentralen Achse der Oberhofstraße in die Außenbereiche (westlich Oberhofstraße und Nachverdichtungsfläche im Südosten) kann damit immer noch erreicht werden.
d. Aus ökologischer Sicht ist eine Begrenzung auf 10,50m ebenfalls nicht sinnvoll, da dadurch möglicher wertvoller Wohnraum im Dachgeschoss bei gleicher Grundfläche des Gebäudes nicht geschaffen und genutzt werden kann. Gerade im Hinblick auf den nicht zu übersehenden „Flächenfraß" sollten Grundstücke und Bauten möglichst ressourcenschonend geplant und genutzt werden.

e. Die im betroffenen Gebiet mehrheitlich vorzufindende Bauart bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen, insbesondere entlang der Oberhofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Grundstück, ist derart ausgeprägt, dass die Oberkante der Kellerdecken ca. 1,2m bis 1,5m über der Höhe der Kanaldeckel liegt und dass diese Gebäude im 3. OG gleichzeitig einen Kniestock (bis Unterkante Sparren des Dachs) von mindestens 1m (bzw. Oberkante Dach von ca. 1,4m) ausweisen.
Die genannten Höhen der OK Kellerdecke sind sinnvoll und notwendig, insbesondere auch im Hinblick auf die im Bebauungsplan eingezeichneten Überflutungsflächen bzgl. HQextrem und HQ100, und sollten daher weiterhin beibehalten werden.
Die bisherige Kniestockhöhe von 1m sollte ebenfalls aus ökologischer Sicht und aus Gründen der Gleichbehandlung der Eigentümer sowie der Vereinheitlichung der Wohngebäude zumindest im Innenbereich des Gebiets weiter ermöglicht werden.
Aus der Addition von OK Kellerdecke 1,3m, zwei Vollgeschossen von 2,75m, einem Kniestock von 1m bzw. OK Dachhaut +1,4m ist daher eine Firsthöhe von 11,50m bei 30° Dachneigung erforderlich.
f. Eine reduzierte Kniestockhöhe wie im derzeitigen Entwurf vorgesehen spricht zudem dem gesetzten Ziel der offenen Bauweise nicht entgegen, da diese maßgeblich durch die GRZ von 0,3 und der Obergrenze auf 210m² bestimmt wird und nicht durch eine unterschiedliche Gebäudehöhe von 1m.
g. Das von genannte Argument, dass die zulässige FH 11,50m in WA3 dadurch bedingt sei, dass versucht wurde, ein Angleichung an die zulässige Firsthöhe von 12m im angrenzenden Bebauungsplan zur Ortsmitte hin zu erreichen, ist nicht nachvollziehbar, da gerade im Grenzgebiet „Am alten Bahndamm" nur 2 Gebäude an der Hauptstraße entlang sowie das dreigliedrige Reihenhaus besonders hoch gebaut sind, die Mehrheit der Gebäude in der Verlängerung „Am alten Bahndamm" jedoch in eineinhalb-geschossiger Bauweise oder niederer zweigeschossiger Höhe gebaut sind.
h. Die somit auf den Freiflächen in WA3 möglichen Gebäude mit FH 11,50m wären somit in deutlichem Gegensatz zur vorherrschenden Gebäudestruktur „Am alten Bahndamm" und damit im Widerspruch zur Intension der Angleichung der Gebiete mit unterschiedlichen Bebauungsplänen.

2. GRZ

Sache: Die GRZ wird im überplanten Gebiet auf 0,3 begrenzt.
Antrag: Erhöhung der GRZ auf 0,35
Begründung:

a. Eine Begrenzung der GRZ auf 0,30 mit gleichzeitiger Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche auf 210m² führt zu deutlichen Einschränkungen bei der Ausnutzung bestehender Grundstücksflächen. Unter dem Gesichtspunkt einer offenen Bebauung, die grundsätzlich begrüßt wird, und bei Vergleich der Bebauung im Gebiet „Am Kirchweg, An der Werkgass", wo ein GRZ-Faktor 0,4 zugrunde gelegt wird, wird für „Rehbühn" ein GRZ von 0,35 als sinnvoll und angemessen betrachtet und daher beantragt.

3. Beschränkung auf Doppelhaushälften

Sache: Es sind nur Doppelhaushälften zulässig.
Antrag: Es wird beantragt, aus Gründen der Gleichbehandlung und aus ökologischen und ökonomischen Gründen auch Reihenhäuser mit 3 Gebäuden zuzulassen.
Begründung:

a. Die Vorgabe, dass nur Doppelhäuser gebaut werden dürfen, ist nicht einleuchtend. Eine Erweiterung auf Reihenhausbebauung mit maximal 3 Einheiten wird aus Gründen der ressourcenschonenden Nutzung der Grundstücke, des bereits vorhandenen Reihenhauses in unmittelbarer Nähe „Am Alten Bahndamm“ und der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern gefordert. Zudem sollte betrachtet werden, dass es in Zeiten hoher Baupreise und hoher Inflation auch Familien mit geringerem Einkommen ermöglicht werden sollte, ein Eigenheim zu erstellen oder zu erwerben, was durch ein 3er-Reihenhaus eher erreicht werden kann.

4. Dachmaterialien

Sache: Es wird vorgeben, dass zur Dacheindeckung keine glänzenden und hoch reflektierenden Materialien verwenden werden dürfen.

Antrag: Es wird beantragt, „hoch-reflektierend“ durch „reflektierend“ zu ersetzen oder verbindliche messbare Grenzwerte vorzugeben.

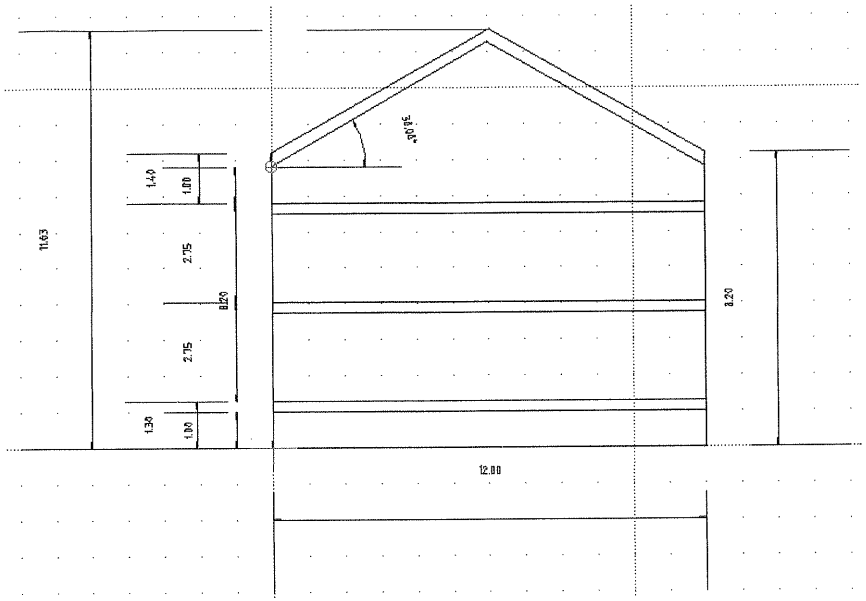
Begründung:

a. Es wird beantragt, den Begriff „hoch reflektierend“ zu präzisieren (etwa durch Vorgabe von nachvollziehbaren und messbaren Grenzwerten) oder alternativ auf „reflektierend“ zu beschränken, da eine Unterscheidung von „hoch“ zu beispielsweise „schwach“ reflektierend nur schwerlich möglich ist und zu Konflikten unter Nachbarn führen kann.

5. Stellplätze

Es ist im Entwurf nicht klar ersichtlich, ob oberirdische Garagen nur im vorderen Bereich des Grundstücks oder auch im rückwärtigen Bereich zulässig sind. Hier ist eine Klarstellung bzw. Präzisierung angebracht und vorzunehmen.

Anlage: Skizze zu Absatz 2. (FH und WH)



Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

First- und Wandhöhen

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes wurden konzeptartig unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebietes und des räumlichen Umfeldes mit dem Ortschaftsrat Vimbuch erarbeitet, welche dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Die Konzeption sieht eine gestufte Höhenentwicklung von der östlich gelegenen Ortsmitte Vimbuch über das Plangebiet zur freien Landschaft und zum im Norden angrenzenden Wohngebiet Chorstraße mit niedrigeren Gebäudehöhen vor.

Die Kernzone mit den höchst möglichen Gebäuden befindet sich dabei auf der östlichen Teilfläche im WA 3, die südlich bis zum Rehbühnweg reicht. Die Teilfläche WA 3 grenzt östlich an den Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ an (Bereich Am Alten Bahndamm), nach dem Firsthöhen von bis zu 12 m zulässig sind. Auch wenn der Bestand an dieser Stelle niedrige Gebäudehöhen hergibt, können gemäß dem Bebauungsplan dort weitaus mehr Höhen ausgeschöpft werden. Im Zuge der Ausarbeitung der Höhenkonzeption sind daher auch solche nach Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen zu berücksichtigen und in die Konzeption einzubeziehen.

Südlich vom Rehbühnweg geht es gemäß der Höhenkonzeption in die niedrigeren Zonen WA 4-6 über. Die im WA 5 getroffenen Höhen mit WH 7,50 m und FH 10,50 m entsprechen dem vorliegenden Bestand. Für eine zweigeschossige Bauweise sind die festgesetzten Höhen ausreichend genug, die Gebäude hochwassertauglich auszubauen oder herzurichten und dabei die Sockel- und Kniestockhöhen ausreichend zu dimensionieren.

Der Anregung auf Erweiterung des Gebietes WA 3 südlich des Rehbühnweges kann gemäß der Höhenkonzeption daher nicht entsprochen werden.

GRZ und GR

Im bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im heutigen Wohngebiet „Rehbühn“ spiegelt sich der damalige Planungsgedanke in der geringen baulichen Auslastung der Grundstücke wieder. Prägend für das Gebiet ist der dadurch entstandene hohe Garten- und Grünflächenanteil.

Ein wesentliches Ziel der Planänderung ist, den hohen vorhandenen Grünanteil als solchen zu sichern und diesen vor einer zu starken Bebauung und Verdichtung zu schützen. Vor diesem Hintergrund wurde die GRZ von 0,3 im Zuge der Planänderung beibehalten. Trotz der eingeschränkten Festsetzungsfunktion gibt es in dem Gebiet weiterhin Entwicklungspotenzial für Neu- oder Anbauten, da die GRZ im Plangebiet großteils noch nicht vollkommen ausgeschöpft wurde.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist, den durch die vorhandene Bebauung prägenden Gebietscharakter und die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Um das Gebiet vor zu großen und untypischen Gebäuden zu sichern, wurde kumulativ zur GRZ die Festsetzung mit der Grundfläche von 210 m² je Baugrundstück aufgenommen.

In Anlehnung an das für den Ortschaftsrat Vimbuch vorliegenden Referenzobjekt in der Oberhofstraße für die Grundflächenfestsetzung wurde zum Satzungsbeschluss die Festsetzung ergänzt, dass je Wohneinheit ein Balkon/Terrasse von maximal 15 m², aber pro Grundstück nicht mehr als insgesamt 50 m² Grundfläche zulässig ist.

Eine weitere Öffnung der GRZ auf 0,4 oder weitere Erhöhung der GR würde dem städtebaulichen Konzept und den Planungsgedanken widersprechen. Vor diesem Hintergrund bleibt die GRZ von 0,3 weiterhin bestehen, kumulativ mit der GR von 210 m² je Baugrundstück.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet „Am Kirchweg/An der Werkgass“ mit einer GRZ von 0,4 kann in diesem Zusammenhang nicht herangezogen werden, da die Grundstücke in diesem Gebiet weitaus kleiner sind als die im Bereich „Rehbühn“. Eine Anhebung der GRZ auf 0,4 oder auf 0,35 ist zum Schutz und Erhalt des Gebietscharakters „Rehbühn“ daher nicht möglich.

Mit dem Festsetzungskatalog wird einerseits Nachverdichtung über Neubauten/Anbauten im Bereich „Rehbühn“ ermöglicht, aber andererseits auch der hohe Grünanteil gesichert.

Reihenhäuser

Gemäß dem bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan waren im Bereich „Rehbühn“ nur Einzelhäuser zulässig. Das Gebiet spiegelt den Einzelhauscharakter prägend wieder. Nur vereinzelt kommen in dem Gebiet Doppelhäuser vor, darüber hinaus wurde Am Alten Bahndamm ein Reihenhaus mit 3 Gebäuden errichtet.

Mit der Bebauungsplanänderung wird künftig die offene Bauweise um Doppelhäuser geöffnet, mit denen eine GRZ von 0,3 noch eingehalten werden kann.

Reihenhäuser stellen aufgrund ihrer viel kleineren Grundstücksgrößen und ihres Haustyps hingegen eine stärkere Verdichtung der Grundstücksfläche dar. Sie sind mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und des Erhalts der großzügig angelegten Grün- und Gartenflächen sowie der offenen und lockeren Bebauung daher nicht vereinbar. Vor diesem Hintergrund können Reihenhäuser in diesem Gebiet nicht zugelassen werden.

Dachmaterialien

In Anlehnung an das Urteil vom 30.07.2020 - AN 17 K 19.02415 vom Verwaltungsgericht Ansbach werden in den Bauvorschriften die „hoch reflektierenden“ Dachmaterialien durch „reflektierende“ Materialien ersetzt.

Stellplätze und Garagen

Die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken (Garagen, Carports, Stellplätze) ist unter Nr. 5.1 in den textlichen Festsetzungen ausreichend präzisiert. Demnach sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb sind sie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zulässig. Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße dürfen nur baurechtlich notwendige Stellplätze auf einer Breite von maximal 10 m errichtet werden, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite.

Bühl, 19.9.2022

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
23. Sep. 2022
FBL | Assz.
SE | PA | HB | TB | SBH
Vermerke:

Stadt Bühl
Stadtentwicklung -bauen – Immobilien
Stadtplanung Rathaus V
Friedrichstr. 6
77815 Bühl

Widerspruch geg. Beb.Plan Rebühnweg, Gemarkg.Vimbuch
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung" in Bühl-Vimbuch nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren;

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich als betroffener Anwohner und Eigentümer form- und fristgerecht Widerspruch gegen den Inhalt der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rebühn" der Stadt Bühl ein.

Begründung und Stellungnahme:
Aktueller Sachstand:
Für die Oberhofstraße wurde der Status nur für „Anlieger frei" abgegeben. Tatsächlich hat sich aktuell das Wohngebiet in sehr starkem Ausmaß und hohem Verkehrsaufkommen, parallel zur Hauptstraße gelegen, als unfallträchtige Durchgangsstraße und Durchfahrtsweg entwickelt. Im Hinblick auf die stark gewachsene Anzahl der Anwohner und damit auch steigendem Fahrzeugbestand, wird weiterhin zusätzlich der größte Teil der Oberhofstraße, bzw. der Gehweg als Abstellplatz genutzt. Somit ist der Fußgängerweg dabei nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Insbesondere erschwerend für alle Fußgänger, Familien und Kinder.

Nach meiner Ansicht ist es geboten im Interesse aller Beteiligten, von Seiten der Planer auch eine Hilfestellung zur leisten, um mehr Fahrzeuge von der Straße zur verbannen u. hierzu Stellplätze auf privaten Grundbesitz zu fördern, einhergehend mit einem nicht einseitig ökologischen angestrebten Ansatz. Insbesondere dagegen steht eine Aufhebung des Bestandschutzes bzw. die pauschale Festschreibung der statischen Kennziffer 0,3 GRZ für verdichtete Flächen. Es ist festzuhalten, dass diese Regelung und Kennziffer nicht repräsentativ für den ganzen Ort Gültigkeit hat.

Ich beantrage die Überarbeitung des vorliegenden Entwurfs und möchte zum Ausdruck bringen, dass ich einer konzeptionellen Änderung der ökologischen Ansätze nicht im Wege stehe. Wertvolle, konstruktive u. zeitgemäße Einwände, unter Beachtung auch einer demografischen Veränderung sollten in diesem Gutachten und der Umsetzung im Rahmen bürgernaher Verständigung aber Berücksichtigung finden. Vielen Dank und

Stellungnahme der Verwaltung

Ruhender Verkehr
Die private Stellplatzthematik wird grundsätzlich über die Landesbauordnung Baden-Württemberg geregelt. Demnach ist je Wohneinheit ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In der Stadt Bühl geht es über die Maßgabe hinaus. Mit der städtischen Stellplatzsatzung müssen für Wohnungen mit mehr als 60 m² Fläche 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. In der Stadt Bühl gibt es daher bereits strengere Vorgaben als gesetzlich vorgeschrieben.

GRZ
Es ist richtig, dass die GRZ von 0,3 nicht pauschal auf alle Gebiete im Ort übertragen werden kann. Jedes Gebiet wird unterschiedlich von Art und Maß der baulichen Nutzung her genutzt und kann als solche ausgeschöpft werden. Auch unterscheiden sie sich in ihrer Lage, gewachsenen Struktur und ihren Grundstücksgrößen. Jedes Gebiet ist daher individuell zu betrachten und als Einzelfall anzusehen.

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 in Kombination mit der Festsetzung der Grundfläche von 210 m² je Baugrundstück gilt daher nur für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung".

Mit dieser Festsetzungskombination wird im Plangebiet „Rehbühn" bereits ein „ökologischer" Ansatz verfolgt. Die GRZ von 0,3 ist gegenüber der im Baugesetzbuch für ein Allgemeines Wohngebiet möglichen 0,4 bereits begrenzt. Ziel der Planung ist, den großen Grün- und Gartenanteil zu sichern und diesen vor einer zu starken Verdichtung und Bebauung zu schützen. Dies kommt den Umweltbelangen wie Tiere, Pflanzen, Biodiversität, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

19.09.2022

FACHBEREICH
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
20. Sep. 2022
FBL | Assz.
SE | PA | HB | TB | SBH
Vermerke:

Stadt Bühl
Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien
Stadtplanung / Rathaus V
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks Oberhofstraße 20, FlSt.-Nr. 2127, lege ich hiermit im Rahmen der Offenlage Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein.

Die Gründe für meinen Widerspruch lege ich wie folgt dar:

Das Hauptanliegen ist die vorgesehene Begrenzung der GRZ auf 0,3. Einerseits soll die Planung eine Nachverdichtung der Wohnbebauung ermöglichen, um ohne Erschließung neuer Baugebiete dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Andererseits wird die GRZ niedriger gehalten als die für sonstige Wohngebiete übliche GRZ 0,4.

Eine Prüfung durch einen Fachmann hat ergeben, dass beim Wirksamwerden der GRZ 0,3 eine sinnvolle rückwärtige Bebauung meines Grundstücks nahezu aussichtslos erscheint. Eine Erhaltung von Grünflächen und der besonderen Struktur im Baugebiet Rehbühn ist sicherlich erstrebenswert. Doch weshalb soll in unserem Bereich ein Riegel vorgeschoben werden, während im Umfeld GRZ 0,4 gilt und dort munter Flächen bebaut und versiegelt werden?

Wenn ich gedanklich die Oberhofstraße in unserem engeren Bereich durchgehe, muss ich feststellen, dass ab der Einmündung des Rehbühnwegs bis zu den Gebäuden in der Oberhofstraße 24 viele Grundstücke massiv bebaut sind oder zumindest viele befestigte Flächen aufweisen. Dazu zähle ich beispielsweise auch das gegenüberliegende Gebäude Oberhofstraße 11. An vielen Grundstücken fehlt z. B. auch der angestrebte Vorgartenbereich oder dieser wurde in den letzten Jahren für benötigte Kfz-Stellflächen befestigt. Die gleiche Situation bietet sich auch an der nördlichen Seite des Rehbühnwegs und ebenso am Anfang der Straße „Am alten Bahndamm“.

Aufgrund dieser bestehenden Situation habe ich mir kürzlich Gedanken gemacht über eine mögliche rückwärtige Wohnbebauung meines Grundstücks. Ziel wäre eine familieninterne Nutzung, keineswegs ein Verkauf o. ä. Diese Überlegungen haben sich zeitgleich zu der Beschlussfassung des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben. Nun muss ich feststellen, dass z. B. ein angestrebtes möglichst barrierefrei gestaltetes Wohnhaus mit rund 100 m² Grundfläche bei Anwendung der GRZ 0,3 praktisch nicht möglich ist. Es sei denn, eine Aufteilung des Grundstücks in zwei Teile würde akzeptiert, obwohl dann beim vorderen Grundstück die GRZ überschritten wäre (in Anlehnung an die vielen genannten Grundstücke mit höherer Nutzung als Bestandsschutz).

Ich plädiere für die Anwendung der GRZ 0,4 auch in unserem Gebiet Rehbühn, wie sie auch sonst für allgemeine Wohnbebauung üblich ist. Die Größe der Baukörper kann parallel durch andere Richtlinien gesteuert werden – wie bereits jetzt schon im Entwurf vorgeschlagen. Es ist für mich auch nicht einsehbar, dass man mit der Reduzierung der GRZ auf 0,3 argumentiert, um eine Umweltverträglichkeits-Prüfung zu sparen.

Das Baugebiet Rehbühn wird zwangsläufig immer ein aufgelockertes Wohngebiet mit hohem Grünanteil bleiben. Um weiteren Umweltbelangen für die Zukunft Rechnung zu tragen, müssen dann eben spätere angrenzende Erschließungsgebiete von vornherein durch entsprechende Maßnahmen gestaltet werden.

Eine Berücksichtigung meiner dargelegten Argumente würde mich freuen und ich hoffe auf eine entsprechende Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

GRZ und GR

Im bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im heutigen Wohngebiet „Rehbühn“ spiegelt sich der damalige Planungsgedanke in der geringen baulichen Auslastung der Grundstücke wieder. Prägend für das Gebiet ist der dadurch entstandene hohe Garten- und Grünflächenanteil.

Ein wesentliches Ziel der Planänderung ist, den hohen vorhandenen Grünanteil als solchen zu sichern und diesen vor einer zu starken Bebauung und Verdichtung zu schützen. Vor diesem Hintergrund wurde die GRZ von 0,3 im Zuge der Planänderung beibehalten. Trotz der eingeschränkten Festsetzungsfunktion gibt es in dem Gebiet weiterhin Entwicklungspotenzial für Neu- oder Anbauten, da die GRZ im Plangebiet großteils noch nicht vollkommen ausgeschöpft wurde.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist, den durch die vorhandene Bebauung prägenden Gebietscharakter und die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Um das Gebiet vor zu großen und untypischen Gebäuden zu sichern, wurde kumulativ zur GRZ die Festsetzung mit der Grundfläche von 210 m² je Baugrundstück aufgenommen.

In Anlehnung an das für den Ortschaftsrat Vimbuch vorliegenden Referenzobjekt in der Oberhofstraße für die Grundflächenfestsetzung wurde zum Satzungsbeschluss die Festsetzung ergänzt, dass je Wohneinheit ein Balkon/Terrasse von maximal 15 m², aber pro Grundstück nicht mehr als insgesamt 50 m² Grundfläche zulässig ist.

Eine weitere Öffnung der GRZ auf 0,4 oder weitere Erhöhung der GR würde dem städtebaulichen Konzept und den Planungsgedanken widersprechen. Vor diesem Hintergrund bleibt die GRZ von 0,3 weiterhin bestehen, kumulativ mit der GR von 210 m² je Baugrundstück.

Gebiete im Umfeld können zum Vergleich nicht herangezogen werden, da jedes Gebiet unterschiedlich von Art und Maß der baulichen Nutzung her genutzt wird. Auch unterscheiden sie sich in ihrer Lage, gewachsenen Struktur und ihren Grundstücksgrößen. Jedes Gebiet ist daher individuell zu betrachten und als Einzelfall anzusehen.

Die GRZ wurde aufgrund der oben genannten Gründen nicht reduziert, um die Umweltverträglichkeitsprüfung zu vermeiden, sondern sie ist eine Fortführung des bisher im Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ verfolgten Ziel, die Bebauung auf den großen Grundstücken zu steuern und die dadurch entstandenen großen Gartenflächen als solche zu sichern.

Mit dem Festsetzungskatalog wird einerseits Nachverdichtung über Neubauten/Anbauten im Bereich „Rehbühn“ ermöglicht, aber andererseits auch der Grünanteil gesichert.

Vorgartenbereich

Im bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ wurde eine ca. 4 - 8 m breite Vorgartenzone festgesetzt. Im heutigen Bestand zeigt sich sehr deutlich der damals festgelegte Planungswille. Die Vorgartenzonen im Bereich „Rehbühn“ sind großteils eingegrünt, nur in wenigen Ausnahmefällen sind die Vorgartenzonen stark versiegelt.

Dem Ortschaftsrat Vimbuch war der Erhalt und die Sicherung der begrünten Vorgartenzonen wichtig, so dass dieses Planungsziel im Zug der Überarbeitung fortgeführt wird. Im Bebauungsplan wurde daher ein 4 m breiter Eingrünungsstreifen zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße festgesetzt.

Ein Bebauungsplan bildet nicht nur den Ist-Zustand ab, sondern ist auf die Zukunft ausgerichtet. Die Planungsziele betreffen künftige Vorhaben im Plangebiet, bei denen die Festsetzungen dann zum Tragen kommen.

Bisher versiegelte Flächen im Vorgartenbereich haben somit Bestandsschutz, sind aber spätestens im Zusammenhang mit neuen Bauvorhaben als begrünte Vorgartenzonen (wieder) herzustellen.

Stadt Bühl
Eing. 16. Sep. 2022

Bühl, den 14.09.2022

Stadtentwicklung, Bauen, Immobilien

Friedrichstr. 6

77815 Bühl

FACHB
Stadtentwicklung
16. Se
FBL | Assz.
SE | PA | HB | TB | SBN
Zkz:

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Rehbühn1

Sehr

Bezugnehmend auf die Offenlegung des Bebbauungsplanes Rehbühn1 geben wir folgende Stellungnahme ab.

Im Baugebiet wird eine Unterteilung in den Bereich Süd/Ost und den restlichen Bereich gemacht. Im Bereich Süd/Ost werden die Maße der Bestandsbebauung angeglichen. Im restlichen Bereich orientiert man sich an einer Einheitsgröße die dem größten Gebäude im gesamten Baugebiet entspricht. Im Süd/West Bereich sind die Gebäude aber deutlich kleiner und die Grundstücke nicht so dicht bebaut wie im Nord/West Bereich. Darum sollte man diese beiden Gebiete nach unserer Meinung auch getrennt betrachten.

Folgende Tatsachen sollten berücksichtigt werden:

Städtebaulich werden die Gebäude zum Siedlungsrand unseres Wissens nach normalerweise abgestuft, so dass ein fließender Übergang zur freien Landschaft erreicht werden kann und die Gebäude nicht so wuchtig wirken. Dies ist aufgrund der Bestandssituation allerdings nur eingeschränkt möglich.

Eine Abstufung zur freien Landschaft kann in diesem Fall jedoch über das Volumen der Baukörper hergestellt werden, in dem eine begrenzte Regelung zur maximal zulässigen Gebäudegrundfläche getroffen wird (Größe der Grundfläche=GR).

In der Anlage ist sehr deutlich zu erkennen, dass sich der Süden vom nördlichen Bereich im Hinblick auf die Gebäudegrundfläche unterscheidet. Eine Teilung der beiden unterschiedlich geprägten Gebiete ist ungefähr beim Rehbühnweg zu erkennen.
So sind die Baukörper im südlichen Bereich viel kleiner als die im nördlichen Bereich, auch ist der südliche Bereich dadurch nicht so stark verdichtet wie der nördliche Bereich.

Da man sich im gesamten Bereich am größten Gebäude im Nordwesten mit einer Grundfläche (GR) von 210 m² orientiert, können im südlichen Randbereich Gebäude entstehen, die von der Grundfläche und vom Umfang her deutlich größer sind als die umliegenden Gebäude. Während dies im nördlichen Bereich keine großen Unterschiede zwischen Bestand und Neubauten hervorrufen würde, muss im südlichen Bereich mit bis zu doppelt so großen Baukörpern gerechnet werden.

Um im Süden einen besseren Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, sollte in diesem Bereich daher die GR auf 170 m² begrenzt werden. Die Neubauten erscheinen von der freien Landschaft Richtung Balzhofen und Oberweiser aus dann nicht mehr so globig gegenüber der Bestandsbebauung. Bei einer GR von 210 m² würden diese das Ortsbild entsprechend prägen und verzerren. Beim nördlichen Bereich würden die größeren Grundflächen von 210 m² im Zuge einer späteren Erweiterung des Wohngebietes nach Westen Richtung Balzhofen nicht mehr so groß wahrgenommen werden. Zudem entspricht die GR von 170 m² den bestehenden Gebäuden im südlichen Bereich und lässt auch hier noch weitere bauliche Aktivitäten und Vergrößerungen auf den einzelnen Grundstücken zu.

Die Unterzeichner beabsichtigen dahingehend auf Ihren Grundstücken keine weiteren Bauten zu errichten und benötigen daher auch keine dermaßen große Erweiterung der GR. Diese würde in unseren Augen auch nicht zu der Bestandsbebauung passen und das Ortsbild im negativen Sinne prägen, da hier gerade im Randbereich oder auf einzelnen Zwischengrundstücken Gebäude entstehen würden, die deutlich größer wären, als die umliegenden Gebäude. Somit würde das bisherige Gleichgewicht der Gebäudegrößen empfindlich gestört.

Bisher ist der Südbereich hauptsächlich von Ein-/ und Zweifamilienhäuser geprägt, Geschoßwohnbau ist eher selten. Bei einer GR-Größe von 210 m² würden künftig auf einzelnen Grundstücken unverhältnismäßig große Geschossbauten entstehen, welche wohl von Bauträgern errichtet werden würden. Die Möglichkeit einer Bebauung mit Ein-/ und Zweifamilienhäusern, die das Bild im Gebiet bisher prägen, würde so vermutlich nicht mehr gegeben sein. Auch würde sich durch solche Bauten die Verkehrsbelastung und die Parksituation im Wohngebiet deutlich verschlechtern, wofür es auch jetzt schon Negativbeispiele im Bereich Windeckblick gibt. Auch bei einer GR von 170 m² wäre noch Geschosswohnungsbau möglich, wie das Beispiel Oberhofstr. 6a zeigt, allerdings in einem für die Umgebung deutlich angenehmeren Rahmen.

Wir bitten Sie daher unsere Einwände entsprechend zu prüfen und zu berücksichtigen damit unser Wohngebiet auch weiterhin seinen bisher eher ländlichen Charakter behält und künftig nicht von Großbauten beherrscht wird. Wir sehen ein, dass Wohnraum benötigt und auch geschaffen wird, dies sollte aber nicht zum Nachteil der dort bereits lebenden Menschen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:
Unterschriftenliste
Baugrößen nach GIS

Einwände Bebauungsplan Rehbühn 1 in 77815 Bühl-Vimbuch

Nummer	Datum	Name	Adresse	Unterschrift
1	11.9.22			
2	11.9.22			
3	11.9.22			
4	13.9.22			
5	13.9.22			
6	14.9.22			
7	14.9.22			
8	14.9.22			

Bebauungsplan Oberhof/Rehbühn, Bestand

Objekt	m2	GRZ	Wohneinheiten
Seematten 6			
Seematten 8			
Oberhof. 1			
Oberhof. 2			
Oberhof 3			
Oberhof 4			
Oberhof 6			
Oberhof 6a			
Oberhof 8			
Windeckblick 1			
Windeckblick 2			
Windeckblick 2a			
Windeckblick 3			
Windeckblick 4			
Windeckblick 6			
Oberhof 11			
Bauantrag 2022			

Stellungnahme der Verwaltung

Reduzierung der Grundfläche im Süden des Plangebietes

Städtebaulich gesehen ist eine Abstufung der Gebäudehöhen zur freien Landschaft sinnvoll, so dass ein fließender Übergang geschaffen werden kann. Das Plangebiet kann dadurch besser zur freien Landschaft eingebunden werden.

Wie in der Stellungnahme beschrieben ist dies aufgrund der Bestandsituation nur begrenzt möglich. Eine mögliche Alternative, einen städtebaulichen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, ist, mit Gebäudekubaturen oder –größen wie der Grundfläche zu arbeiten.

Bezüglich der Gebäudegrundflächen innerhalb des Plangebietes ist eine Unterscheidung zwischen dem nördlichen, etwas verdichterten Bereich und dem südlichen, etwas lockeren bebauten Bereich gut zu erkennen. Dies entsprechend städtebaulich festzusetzen, stellt grundsätzlich eine mögliche Festsetzungsregelung dar.

Die vorliegende Planungskonzeption wurde mit dem Ortschaftsrat Vimbuch erarbeitet. Auch das in der Stellungnahme angesprochene Thema bezüglich einer Teilung des Gebietes hinsichtlich der Grundfläche in eine nördliche und südliche Teilfläche wurde dabei diskutiert. Die Entscheidung fiel dabei auf eine einheitliche Grundflächen-Vorgabe für das gesamte Plangebiet mit einer GR von 210 m², ohne eine Trennung zwischen Nord und Süd vorzunehmen. Dieser Planungswille liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Gemäß dieser Konzeption ist eine Reduzierung der GR auf 170 m² im südlichen Bereich nicht möglich. Vor diesem Hintergrund bleibt die bisher festgesetzte GR von 210 m² für den gesamten Bereich bestehen.

Eing. 31. Aug. 2022

Weber Consulting

Weber-Consulting Beratungs GmbH · Bauschlotter Straße 62 · 75177 Pforzheim

Weber-Consulting Beratungs GmbH

Erschließungsträger ♦ Bodenordnung
Projektentwicklung ♦ Projektsteuerung
Bauleitplanung ♦ Erschließungsplanung

Stadt Bühl
Hauptstraße 47
77815 Bühl

FACHBEREICH Stadtentwicklung - Bauen Immobilien
02. Sep. 2022
FBL | Assz.
SE | PA | HB | TB | SBH
Vermerke:

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Telefon
Telefax
E-Mail

Tag 29.08.2022

1te Änderung Bebauungsplan „Rehbühn", Stadt Bühl, Gemarkung Vimbuch
Anregungen der Eigentümer Flst. 2103/2, 2103/3 und 2103/4

Sehr

die Eigentümer der im Betreff genannten Flurstücke haben uns gebeten, im Zug der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nachfolgend aufgeführte Anregungen vorzutragen. Die Anregungen wurden in einem gemeinsamen Planungsgespräch erarbeitet.

Die Eigentümer schlagen vor, die Anregungen auch in einem persönlichen Gespräch im Rathaus zu erläutern. Ein entsprechender Termin könnte noch innerhalb der Zeitspanne stattfinden, in welcher die öffentliche Auslegung stattfindet.

Die Eigentümer begrüßen es, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Rahmenbedingungen für die künftige Wohnbebauung sowie die Nachverdichtung geklärt und geschaffen werden sollen. Es soll offenkundig dem Ziel des Baugesetzbuchs Rechnung getragen werden, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben.

Die im Betreff genannten Flurstücke liegen am westlichen Rand des Plangebiets. Schaut man in den mit ausgelegten Abgrenzungsplan, so offenbart schon die Katastersituation: Durch die vollzogene Aufteilung in die Flurstücke 2103/1 – bestehendes Gebäude Windeckblick 3 – sowie in die noch unbebauten Flurstücke 2103/2 2013/3 sowie 2103/4 sollte eine Erschließung der drei noch unbebauten Grundstücke mittels des Wege-Flurstücks 2103/5 erreicht werden. Die Vorgänger-Generation wollte möglichst gerecht für die nachfolgende Generation (3 Kinder) Baumöglichkeiten schaffen.

Und so ergab sich folgerichtig in einem früheren Gespräch mit Ihnen, die Aussage der Stadt, dass eine bauliche Nutzung der drei in Rede stehenden Flurstücke sich quasi aufdränge.

Der nunmehr öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans greift „das Vordenken der Vorgänger" auch insoweit auf, als er das Flurstück 2103/5 als Wegeflurstück vorsieht und entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festsetzt. Es wird also eine private Erschließung vorgesehen, ohne dass auf dem Flst. 2103/5 auf öffentlich-rechtlichem Wege Erschließungsanlagen entstehen.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bühl schließt die erkennbar sinnvolle Abgrenzung der Bauflächen-Darstellung die Flurstücke 2103/2 sowie 2103/4 mit ein. Umso mehr verwundert, dass in dem nunmehr öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans diese beiden Flurstücke „außen vor" bleiben. Und daher lautet die Anregung der Eigentümer der drei Flurstücke laut Betreff:

- **Der Gemeinderat der Stadt Bühl möge beschließen, die Flurstücke 2103/2 sowie 2103/4 mit in das Baugebiet einzubeziehen, dort analog überbaubare Flächen vorzusehen und die Nutzungsschablone „WA 5" festzusetzen.**

Die Begründung im Einzelnen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Kommunen vor, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Flurstücke 2103/2 und 2103/4 können ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen für (private oder öffentliche) Erschließungsanlagen durch die Herstellung eines privaten Erschließungswegs auf dem Flst. 2103/5 mit erschlossen werden.

2. Der Gemeinderat der Stadt Bühl kann den Vorgaben des BauGB zur Nachverdichtung in besonderer Weise gerecht werden, wenn die beiden bereits „fertig parzellierten" Grundstücke mit in die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets einbezogen werden.

3. Die Erschließungswirtschaftlichkeit gebietet es, Erschließungsanlagen, seien sie öffentlich oder privat herzustellen, sinnvoll und beidseitig zu nutzen.

4. Eine Bebauung der Flst. 2103/2 und 2103/4 erfordert keinerlei Erweiterung öffentlicher Erschließungsanlagen. Das (vermutlich gewidmete) Flurstück des Windeckblicks schließt die Anschlussflächen zur Anbindung des Privatwegs 2103/5 mit ein.

5. Die Regularien (inkl. Rechtsprechung) für das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB erlauben es, einzelne Grundstücke, welche an den „Innenbereich" angrenzen, einzubeziehen.

6. Die Anforderungen des Artenschutzes können auch für die Flst. 2103/2 sowie 2103/4 erfüllt werden. Sollte hierzu eine gesonderte artenschutzrechtlich-gutachtliche Betrachtung für erforderlich erachtet werden, so könnte diese nach Abstimmung durch die Eigentümer initiiert und finanziert werden. Sollte ergänzend die Pflanzung von zum Beispiel Obstbäumen für notwendig erachtet werden, so kann dieser Ausgleich auf den Grundstücken der vortragenden Eigentümer „untergebracht" werden.

Nach alledem erachten die Eigentümer es als sinnvoll /geboten, dass der Gemeinderat die Einbeziehung der Flurstücke 2103/2 und 2103/4 in das Baugebiet beschließt, um seinen Verpflichtungen nach Baugesetzbuch nachzukommen – auch im Sinn eines abwägungsfehlerfreien Vorgehens.

Bei der Frage, ob die Bebauungsplan-Änderung abwägungsfehlerfrei zustande kommt, ist auch das Schreiben der Stadt Bühl vom 14.05.2019 in den Blick zu nehmen. Mit diesem Schreiben hat die Stadt bei den Eigentümern die „grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf" abgefragt – unter der in dem Schreiben formulierten Zielsetzung, „Wohnbauplätze zu schaffen, die dann auch tatsächlich zur Eigennutzung bebaut und nicht in privater Bevorratung unbebaut bleiben".

Die Eigentümer haben geantwortet: „Wir sind für eine Baugebietsentwicklung, wollen aber die vorhandenen Grundstücke selbst nutzen …". Eine unter den Prämissen des oben geschilderten Hergangs

nachvollziehbare Antwort: Die Eltern teilen ihr Grundstück so auf, dass für die 3 Kinder jeweils ein Bauplatz entsteht.

Es ließe sich also trefflich spekulieren: Hätte die Stadt eine andere planerische Entscheidung zu den in Rede stehenden Flurstücken getroffen, wenn sie diese hätte erwerben können? Nach aller Erfahrung in der kommunalen Bauleitplanung hätte nach Ankauf durch die Stadt eine Einbeziehung in das Wohngebiet eine deutlich erhöhte Wahrscheinlichkeit erlangt.

Aber es sollte uns um das eigentliche und wichtige Ziel der Stadt gehen: Wie kann sie erreichen, dass es bei einer Einbeziehung in das Wohngebiet auch zu einer baulichen Nutzung kommt – und nicht zu einer langfristigen Bevorratung?

Bekanntermaßen wird in jüngerer Zeit auch im Zug von (amtlichen) Umlegungsverfahren in den meisten Kommunen die Frage beraten: Wie können wir auch für diejenigen Bauplätze, welche den einwerfenden Eigentümern zugeteilt werden, zu einer Bauverpflichtung gelangen? Hierfür gibt es geeignete Instrumentarien.

Wir haben daher mit den Eigentümern im Vorfeld der heutigen Stellungnahme über die Frage beraten: Können sich die Eigentümer vorstellen, für die Flurstücke laut Betreff eine Bauverpflichtung einzugehen, die dann mit in der Umlegung üblichen Kriterien mit der Stadt verabredet würde (durch städtebaulichen Vertrag o. Ä.)? Diese Frage wurde mit positivem Ergebnis beantwortet.

Um so mehr scheint es also sinnvoll zu sein, soweit möglich auch innerhalb der Zeitspanne der öffentlichen Auslegung ein gemeinsames Gespräch mit den Eigentümern zu führen.

Wir bedanken uns für Ihre Zeit und stehen zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wir erklären unser Einverständnis mit den in vorstehendem Schreiben vorgetragenen Anregungen:

Datel:

Stellungnahme der Verwaltung

Einbeziehung der Grundstücke Flst.Nrn. 2103/2 und 2103/4 in den Geltungsbereich

Die drei Grundstücke Flst.Nrn. 2103/2, 2103/3 und 2103/4 befinden sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Veraltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier innerhalb der geplanten Wohnbaufläche „Westlich Oberhof/Rehbühn“.

Flächen innerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen werden grundsätzlich seitens der Stadt Bühl erworben und nach Durchführung der Planung und Erschließung an Bauwillige veräußert. Dadurch können Baulücken vermieden und eine baulandpreisdämpfende Bodenpolitik erreicht werden. Solche Gebiete werden erst überplant und entwickelt, wenn alle Grundstücke erworben wurden.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Demnach war es noch möglich, das von drei Seiten umbaute Grundstück Flst.Nr. 2103/3 in den Geltungsbereich einzubeziehen. Das Einbeziehen der beiden unbebauten, im Außenbereich liegenden Grundstücke Flst.Nrn. 2103/2 und 2103/4 in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind dabei rechtlich nicht zulässig, auch wenn seitens der Eigentümer bereits eine Zufahrtsmöglichkeit über das Grundstück Flst.Nr. 2103/5 geschaffen wurde. Gemäß dem Kommentar zum BauGB von Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, fortgeführt Krautzberger, Seite 23, Randnummer 27, von 2019 hat das Bundesverwaltungsgericht strenge Maßstäbe für Außenbereichsgrundstücke gesetzt (Urteil des BVerwG vom 4.11.2015 – 4 CN 9.14):

„Mit dem Tatbestandteil der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.

Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.“

Eine „Innenentwicklung nach außen“ gibt der §13a BauGB somit nicht her. Eine Erschließung der beiden unbebauten, sich im Außenbereich befindlichen Grundstücke Flst.Nr. 2103/2 und 2103/4 ist über ein Regelverfahren möglich.

Planungsrechtlich dieses Gebiet zu entwickeln, obliegt dem Planungswillen des Gemeinderates, ob im Zusammenhang einer Gesamtüberplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Westlich Oberhof/Rehbühn“ oder losgelöst davon über ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren. Städtebaulich sind grundsätzlich beide Varianten möglich.

Westlich des Plangebietes grenzen nach § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützte Streuobstbestände an. Die Untere Naturschutzbehörde wies im Rahmen der Offenlage darauf hin, dass solche Streuobstbestände einem Erhaltungsgebot unterliegen und nur mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden dürfen. Sofern Planungen hierfür vorliegen, sollte seitens der Verwaltung frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden. Inwiefern dies für die beiden Grundstücke von Bedeutung ist, ist im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens sauber abzuarbeiten.

Ein Einbeziehen der beiden Außenbereichsgrundstücke Flst.Nrn. 2103/2 und 2103/4 ist aufgrund der oben genannten Gründe nicht möglich.

Von
Gesendet: Montag, 15. August 2022 16:07
An:
Cc:
Betreff: FW: Einwände zu neuem Bebauungsplan Rehbühn

Sehr

nach Durchsicht des neuen Bebauungsplanes Rehbühn würde ich ebenfalls gerne Ihre Unterstützung ersuchen, vor allem bei der momentan avisierten Begrenzung der Wohneinheiten.

Gerade gestern gab es ein ausführliches Interview mit im „heute-journal". In diesem wurde die Besorgnis ausgedrückt, dass Deutschland bereits ein Jahr nach der Absichtserklärung 400.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, dieses Jahresziel um circa 100.000 Einheiten verfehlen wird. Primär liegt dies natürlich an der negative Zinsentwicklung, an inflationären Tendenzen und einer in jüngeren Jahren beispiellosen Ressourcenknappheit bei Facharbeitern und Rohstoffen. Unsere Familie will sich davon aber nicht abhalten lassen. Nach wie vor streben wir unser Bauprojekt an und versuchen diese neuen Rahmenbedingungen so weit als möglich zu managen.

Und genau unter diesem Aspekt suchen wir die Partnerschaft mit dem Bühler Stadtrat, um bitte nochmals gerade die Begrenzung auf 5 Einheiten zu validieren. Wir möchten gemeinsam mit Ihnen günstigen und ökologischen Wohnraum schaffen. Weg von großen Wohneinheiten, die eventuell nur einem speziellen Klientel zugängig sind, hin zu bezahlbaren Einheiten die sich der durchschnittliche Bürger leisten kann. Und somit ein kleiner Schritt, den wir gemeinsam mit Ihnen machen können, näher an die Erreichung des Bundeszieles. Die Abmaße des Hauses werden sich durch eine Begrenzung der Wohneinheiten nicht ändern, wir werden uns hier an den Bebauungsplan halten.

Für einige der anderen Punkte würde ich mir ebenfalls eine Validierung wünschen, jedoch hat keiner der anderen Punkte eine so große Einwirkung auf das Gesamtvorhaben wie die Begrenzung der Wohneinheiten. Ich würde mich an dieser Stelle schon jetzt gerne bei Ihnen bedanken, wenn wir wirklich gemeinsam mit Ihnen und dem Stadtrat hier eine Entscheidung im Bürgersinn treffen könnten, hin zu erforderlichem und finanzierbarem Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen,

From:
mailto
Sent: 04 August 2022 21:16
To: Tanja Buchholz <t.buchholz.stadt@buehl.de (-->Link: mailto:t.buchholz.stadt@buehl.de)>;
b.thevenot.stadt@buehl.de (-->Link: mailto:b.thevenot.stadt@buehl.de)
Subject: Einwände zu neuem Bebauungsplan Rehbühn

CAUTION: External email. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Sehr

da ich mir wegen der Zuständigkeit nicht sicher bin, sende ich dieses Schreiben an beide Ämter. Falls irgendwelche Formalien von meiner Seite nicht eingehalten worden wären, so bitte ich um entsprechende Information.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Zahl der Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption einschließlich der Zahl der Wohneinheiten wurde mit dem Ortschaftsrat Vimbuch erarbeitet. Demnach wurde die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf 5 begrenzt, mit Ausnahme des südöstlichen Bereiches des WA 4, in dem aufgrund der schwierigeren Zufahrtsmöglichkeiten die Wohneinheit auf zwei begrenzt wurde. Eine Anhebung der Zahl der Wohneinheiten ist gemäß der Konzeption somit nicht möglich, sie bleibt daher weiterhin bei 5 bzw. 2 WE bestehen.

Bühl, 4.8.2022

An das

Stadtplanungsamt

77815 Bühl

Offenlageverfahren „Neuer Bebauungsplan Rehbühn in Vimbuch“

Sehr

als Anwohner dieses Gebietes sowie als Bauwilliger und als Bürger möchte ich einige Punkte des Bebauungsplanentwurfes kritisch hinterfragen.

1. Nahezu täglich höre und lese ich von aktuellem Wohnraummangel. Nicht nur aus diesem Grund verstehe ich die Begrenzung auf 5 Wohneinheiten (WE) überhaupt nicht. Auch sind im Gewann Rehbühn bereits Gebäude vorhanden mit mehr als 5 WE. So wie es aussieht wird wohl bei unserem Bauvorhaben im 1. Stock oder Dachgeschoß eine sehr große Wohnung entstehen. Logisch ist diese vermietbar, aber es ist für die Stadt Bühl eine vertane Chance.

2. Die GRZ wurde auf 0,3 festgesetzt. Damit können einige Grundstücke in diesem Gebiet nicht optimal ausgenutzt werden. Wir werden bezüglich des Grundstücks 2123 damit keine Probleme haben, da dies groß genug für das angedachte Bauvorhaben ist. Trotzdem möchte ich die Festlegung auf 0,3 kritisch hinterfragen.

3. Auch wenn wir auf dem Grundstück 2123 niemals ein Flachdach bauen wollen, ist der Ausschluss von Flachdächern nicht zeitgemäß. In anderen Gemeinden im Umland ist die Dachlandschaft erheblich differenzierter.

4. Die zusätzliche Beschränkung der Gebäudegröße auf 210 qm ist ebenfalls nochmals zu überdenken. Tatsächlich ist das wohl die bisherige Maximalgröße. Wurde bedacht, dass heute 16 – 20 cm Dämmung erwünscht sind? Auch hier kann ich Sie beruhigen. Wir halten uns an die 210 qm. Die Umplanung läuft bereits. (Im Übrigen habe ich dies auch schon dem Bauordungsamt vor nahezu 2 Jahren mitgeteilt.) Auf die Dämmung kann verzichtet werden, da der KFW-55-Standard auch so mit Müh und Not eingehalten werden kann. Von großer Weitsicht ist diese Beschränkung nicht. Auf die heutige Zeit hochgerechnet müssen es etwas mehr als 220 qm sein. Aber wie bereits geschrieben habe ich als Bauherr damit keine Probleme, wohl aber als umweltbewusster Bürger.

Ich würde mich freuen, wenn die obigen Punkte in einem Optimierungsverfahren in den Planentwurf einfließen könnten. Unschwer ist zu erkennen, dass uns vor allem Punkt 1 sehr am Herzen liegt.

Sehr gut verstehe ich das Anliegen der Stadtplanung sowie der anderen Gremien die gewachsene Struktur des Gewannes Rehbühn zu erhalten. Es ist ein schwieriger Spagat zwischen dem Althergebrachten und den heutigen Wohnraumerfordernissen, wo manche Politiker ja bereits Einfamilienhäuser verbieten wollten, um Fläche optimal ausnutzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Zahl der Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption einschließlich der Zahl der Wohneinheiten wurde mit dem Ortschaftsrat Vimbuch erarbeitet. Demnach wurde die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf 5 begrenzt, mit Ausnahme des südöstlichen Bereiches des WA 4, in dem aufgrund der schwierigeren Zufahrtsmöglichkeiten die Wohneinheit auf zwei begrenzt wurde. Eine Anhebung der Zahl der Wohneinheiten ist gemäß der Konzeption somit nicht möglich, sie bleibt daher weiterhin bei 5 bzw. 2 WE bestehen.

GRZ und GR

Im bisher gültigen Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im heutigen Wohngebiet „Rehbühn“ spiegelt sich der damalige Planungsgedanke in der geringen baulichen Auslastung der Grundstücke wieder. Prägend für das Gebiet ist der dadurch entstandene hohe Garten- und Grünflächenanteil.

Ein wesentliches Ziel der Planänderung ist, den hohen vorhandenen Grünanteil als solchen zu sichern und diesen vor einer zu starken Bebauung und Verdichtung zu schützen. Vor diesem Hintergrund wurde die GRZ von 0,3 im Zuge der Planänderung beibehalten. Trotz der eingeschränkten Festsetzungsfunktion gibt es in dem Gebiet weiterhin Entwicklungspotenzial für Neu- oder Anbauten, da die GRZ im Plangebiet großteils noch nicht vollkommen ausgeschöpft wurde.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist, den durch die vorhandene Bebauung prägenden Gebietscharakter und die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Um das Gebiet vor zu großen und untypischen Gebäuden zu sichern, wurde kumulativ zur GRZ die Festsetzung mit der Grundfläche von 210 m² je Baugrundstück aufgenommen.

In Anlehnung an das für den Ortschaftsrat Vimbuch vorliegenden Referenzobjekt in der Oberhofstraße für die Grundflächenfestsetzung wurde zum Satzungsbeschluss die Festsetzung ergänzt, dass je Wohneinheit ein Balkon/Terrasse von maximal 15 m², aber pro Grundstück nicht mehr als insgesamt 50 m² Grundfläche zulässig ist.

Eine weitere Öffnung der GRZ beispielsweise auf 0,4 oder weitere Erhöhung der GR würde dem städtebaulichen Konzept und den Planungsgedanken widersprechen. Vor diesem Hintergrund bleibt die GRZ von 0,3 bestehen, kumulativ mit der GR von 210 m² je Baugrundstück.

Mit dem Festsetzungskatalog wird einerseits Nachverdichtung über Neubauten/Anbauten im Bereich „Rehbühn“ ermöglicht, aber andererseits auch der hohe Grünanteil gesichert.

Flachdächer

Das Wohngebiet „Rehbühn“ zeichnet sich mit einer prägenden Satteldachlandschaft aus. Flachdachgebäude kommen in diesem Gebiet nicht vor, nur als eine Ausnahme mit Anbau. Wunsch des Ortschaftsrates Vimbuch war es, diese Satteldachlandschaft zu erhalten. Vor diesem Hintergrund wurden die für das Gebiet untypischen Flachdachformen ausgeschlossen und nur für Gebäudeteile, die die innere Erschließung bzw. technische Aufbauten (z.B. Aufzug/Klimaanlage) beinhalten, bis maximal zu 1/5 des Hauptbaukörpers als begrüntes Flachdach ausnahmsweise zugelassen, wenn die Wandhöhe dabei nicht überschritten wird. Die Zulässigkeit von Satteldächern und die Ausnahmeregelung für Flachdächer wurde somit in den Bebauungsplan aufgenommen.