

Stadt Bühl, Gemarkung Altschweier

Bebauungsplan
„Grautenbach – Riedbosch“,
3. Änderung und Erweiterung
und Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT

vom 19. April 2023

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

TEIL IA: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN).....	3
A. GELTUNGSBEREICH.....	3
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	4
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE	5
1. Planungsrechtliche Situation	5
2. Grundbesitzverhältnisse	6
3. Baulasten/ Grunddienstbarkeit	6
E. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG.....	6
1. Verkehrliche Anbindung	6
2. Ver- und Entsorgung	6
3. Art der baulichen Nutzung	6
4. Maß der baulichen Nutzung	7
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6. Flächen für Nebenanlagen	9
7. Flächen für Stellplätze und Garagen	9
8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
9. Private Grünflächen	9
10. Leitungsrecht	9
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
11.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung	10
11.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
11.4 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung.....	10
12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
13. Flächenbilanz.....	11
F. ARTENSCHUTZ.....	12
G. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „BÜHLERTAL“ - NATURSCHUTZRECHTLICHE BEFREIUNG.....	12
H. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	13
1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2	13
2. Kleinklima/ Klimaanpassung.....	13
I. KOSTEN	13
J. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG.....	14
TEIL IB: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN).....	15
1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	15
2. WERBEANLAGEN.....	15
3. GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN UND -ABGRABUNGEN	16
4. EINFRIEDUNGEN	16
TEIL II: UMWELTBERICHT.....	17

Teil Ia: Städtebauliche Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Altschweier an der Bühlertalstraße/ Ecke Riedboschweg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,46 ha und erstreckt sich über die Grundstücke Flst-Nrn 3699, 1468/7 und 1486/3 sowie der Teilfläche Flst-Nr. 3331 (Riedboschweg).

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der bestehende Car Bosch Services an der Bühlerstraße 102 im Stadtteil Altschweier beabsichtigt eine betriebliche Erweiterung auf dem unmittelbar östlich angrenzenden und unbebauten Grundstück Flst-Nr. 1468/3. Dieses Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet und ist somit grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Zur Erhaltung und Entwicklung des Bestandsbetriebs soll der bestehende Bebauungsplan „Grautenbach - Riedbosch“ im Regelverfahren geändert und ergänzt werden. Zudem ist wegen der Lage des südöstlichen Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ ein Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Erweiterungsvorhabens ist die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Grautenbach - Riedbosch“ erforderlich.

Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht entgegen.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 17. Februar 2003 enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Ausweisungen:

- Überwiegend bestehende Siedlungsfläche (N)
- Landschaftsschutzgebiet (N)
- (PS 2.3.2 und 2.3.3 (Z)) Siedlungsbereich
Die Stadt Bühl ist als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Siedlungsbereich dient der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit.
In seiner Raumnutzungskarte wird eine bestehende Siedlungsfläche - überwiegend Wohn- und Mischnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesen.
- (PS 3.2.2) Regionaler Grünzug
Z (1) Die Regionalen Grünzüge nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten. Die bauliche Nutzung der Regionalen Grünzüge über die in G (2) genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen.
G (2) Die Inanspruchnahme für Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können, ist in begründeten Fällen möglich, wenn ihre Realisierung der genannten Zielsetzung nicht entgegensteht. Bei der Durchführung unvermeidbarer Maßnahmen ist dem Schutz ökologisch sensibler Bereiche eine besondere Bedeutung beizumessen.

- (PS 3.3.5.4) Überschwemmungsgefährdete Siedlungsgebiete (Hinweis)
G (4) Menschen, Tiere und Sachgüter sollen vor Gefährdungen und Schäden durch Hochwässer geschützt werden. Schutzmaßnahmen sollen rechtzeitig und vorsorglich getroffen werden. Anzustreben ist ein abgestuftes System von Maßnahmen zur Flächen-, Bau- und Risikovorsorge.

Die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden und zu erweiternden Gewerbebetriebes in einem überwiegend bereits als Baufläche ausgewiesenen Bereich entspricht den Ausweisungen des Regionalplans. Die Erweiterung in den Randbereich eines Regionalen Grünzugs ist über den Ausformungsspielraum auf der nachfolgenden Planungsebene gedeckt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier stellt für Teile des Geltungsbereichs eine bestehende Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dar. Das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 ist als landwirtschaftliche Fläche in Überlagerung mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan 2030 entwickelt. Daher ist parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Grautenbach - Riedbosch“ eine Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030 erforderlich.

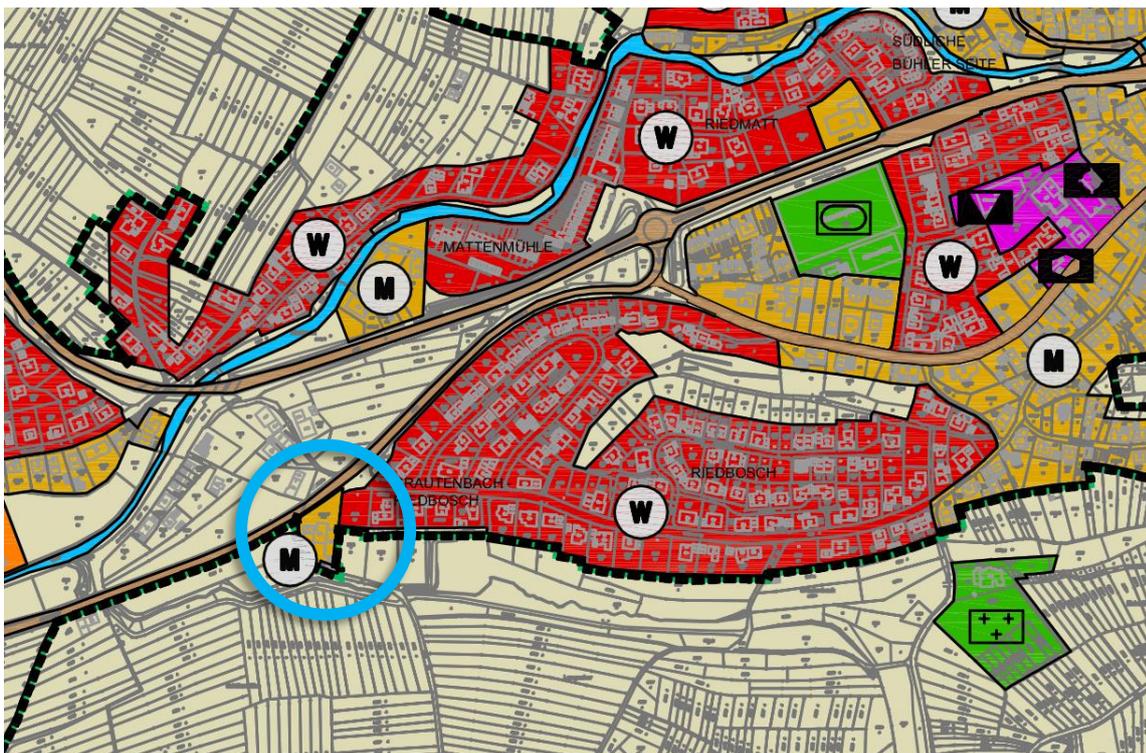


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Für Teile des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Grautenbach - Riedbosch“. Dieser setzt für das Baugrundstück mit den Flst-Nrn 3699 und 1468/7 ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Teilfläche Flst-Nr. 3331 (Riedboschweg) und Teilfläche Flst-Nr. 1468/8 (Gehweg entlang der Bühlertalstraße) sind sämtliche Grundstücke im Eigentum der Bosch Car Service Bühl.

3. Baulasten/ Grunddienstbarkeit

Im Zuge einer Werkstatterweiterung im Jahr 1999 wurde für das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 eine Abstandsbaulast zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 1468/7 ins Baulastenverzeichnis eingetragen. Mit der nun anstehenden Werkstatterweiterung mit einseitigem seitlichen Anbau wird die Erforderlichkeit einer Baulast entfallen.

E. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

Die geplante Werkstatterweiterung ist aufgrund der Bestandssituation nur unter Beanspruchung einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ möglich. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung verträglichste Alternative (Variante 4) ermittelt, bei der eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann. Demnach soll nur die unbedingt notwendige Fläche mit der Werkstatterweiterung überbaut werden. Die verbleibenden unbebauten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und als Fettwiese zu entwickeln. Hierzu die Ausführungen unter Kapitel **G**.

1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Werkstattgeländes erfolgt nach wie vor über die Bühlertalstraße.

Das im bisher geltenden Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck im Einmündungsbereich Bühlertalstraße ist nicht mehr erforderlich; in der Zwischenzeit wurde der Einmündungsbereich Riedboschweg umgeplant und umgebaut.

Bis zur Entwurfsfassung soll die Ein-/ Ausfahrt des Betriebsgrundstücks zuverlässig geprüft und zeichnerisch festgesetzt werden. Hierbei findet die bestehende Querungshilfe (Mittelinsel) im Einmündungsbereich Riedboschweg/ Bühlertalstraße Berücksichtigung.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationslinien über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

3. Art der baulichen Nutzung

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach – Riedbosch“ setzt für den größten Teil der Grundstücke im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § Abs. 2 BauNVO sind lediglich Ställe für Kleintier-

haltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben ausnahmsweise zulässig. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Bereits in den 70er Jahren war eine Tankstelle mit einer Auto-Elektrikwerkstatt am Südwestrand des Baugebietes angesiedelt. Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans schließen ausnahmsweise zulässige Tankstellen aus.

Neben der gewerblichen Nutzung durch die Werkstatt ist eine Betriebswohnung und eine Wohnung für allgemeines Wohnen vorhanden.

Für den bestehenden Wertstattbetrieb sind die Betreiberpflichten gemäß BImSchG einzuhalten.

Konzept

Um die bestehende Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur unzulässig.

Ferner sind an diesem exponierten Standort in der Nähe eines Wohngebietes Vergnügungstätten unzulässig. In anderen Baugebieten der Stadt sind Vergnügungstätten zulässig, sodass kein Totalausschluss zu befürchten ist.

Das in Mischgebieten zulässige Störpotential darf nicht überschritten werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl sowie die maximale Wand- und Firsthöhe.

4.1 Grundflächenzahl

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach – Riedbosch“ setzt eine unterschiedliche Grundflächenzahl fest. Für das Baugebiet I ist eine GRZ von 0,35 und für den nordöstlich angrenzenden Bereich II eine GRZ von 0,3 zulässig. Diese Festsetzungen ermöglichen relativ große begrünte Freibereiche des überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausgebietes. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt; eine Begrenzung der zulässigen Gesamtversiegelung entsprechend der damals geltenden BauNVO gibt es jedoch nicht, sodass die Baugrundstücke komplett versiegelt werden dürfen. Dies ist bei der bestehenden Autowerkstatt nahezu der Fall.

Ferner setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest; dies entspricht einer 2-geschossigen Bebauung.

Konzept

In der Bebauungsplanänderung wird auch künftig eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dies ermöglicht die Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Werkstattbetriebes sowie der bestehenden Wohnungen. Die Gesamtversiegelung liegt mit 0,95 sehr hoch, entspricht aber dem baurechtlichen Bestand. Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind lediglich jene Flächen, die als Mischgebiet festgesetzt sind; die festgesetzten privaten Grünflächen werden nicht einbezogen. Würde man die privaten Grünflächen einbeziehen, würden sich folgende Grundflächenzahlen ergeben:

- 0,23 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
- 0,75 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung im Bereich der schon bestehenden Stellplatzanlage scheidet wegen der Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch Alttaxis und Reparaturwagen aus. Die Randbereiche der Stellplatzanlage werden teilweise als private Grünfläche festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da Grundflächenzahl und Gebäudehöhe ausreichen, um das zulässige Bauvolumen zu regeln. Die mögliche 2-geschossige Bebauung entspricht einer GFZ von 0,8 und hält somit die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ein.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach – Riedbosch“ setzt eine 2-geschossige Bebauung in dem topographisch nicht stark ausgeformten Gelände fest. Die Geschosshöhen von Wohngebäuden fallen relativ ähnlich aus, sodass eine einheitliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gesichert ist.

Im Bereich der Autowerkstatt ist ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung vorgegeben.

Konzept

Bei der Erweiterung der bestehenden Autowerkstatt soll künftig die Gebäudehöhe über Wand- und Firsthöhen definiert werden; zulässig sind aber auch Flachdächer. Die Geschosshöhen gewerblicher Anlagen fallen in der Regel deutlich höher aus als bei einer Wohnbebauung, sodass die Festsetzung der Gebäudehöhe das richtige Mittel ist, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergänzend zu bestimmen. Auf die Festsetzung zulässiger Vollgeschosse wird verzichtet.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach – Riedbosch“ setzt einzelne überbaubare Grundstücksflächen für jedes mögliche Wohngebäude fest.

Hierdurch wird eine offene Bauweise vorgegeben.

Die aneinander gebauten Gebäude der Autowerkstatt im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans weisen eine Länge unter 50 m auf und sind somit in offener Bauweise errichtet.

Zur Straße halten die straßenseitigen Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m bis 5 m ein und ermöglichen so eine Vorgartenzone. Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans springt auf dem Eckgrundstück die überbaubare Grundstücksfläche deutlich vom Riedboschweg deutlich zurück. Diese wird heute als Stellplatz für Alttaxis und Reparaturwagen genutzt.

Konzept

Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Autowerkstatt nach Osten ist eine Gebäudelänge von etwa 50 m sowie ein einseitiger seitlicher Grenzsanbau zu erwarten. Um auch eine geringfügige Überschreitung von 50 m Gebäudelänge sowie einen einseitigen seitlichen Grenzsanbau zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Erweiterung der Autowerkstatt wird über eine von West nach Ost gestreckte überbaubare Grundstücksfläche gesichert. Hier sind Hauptanlagen zulässig. Dies resultiert aus der Bestandssituation.

6. Flächen für Nebenanlagen

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach – Riedbosch“ trifft keine Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Konzept

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung korreliert mit dem hohen Gesamtversiegelungsgrad. Zudem orientiert sich diese Festsetzung am Bestand.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Der bisher geltende Bebauungsplan „Grautenbach – Riedbosch“ trifft keine Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

Konzept

(Überdachte) Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; hingegen sind Garagen und Carports als hochbauliche Anlagen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und sorgt dafür, dass hochbauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu liegen kommen. Die bestehende Doppelgarage am südlichen Rand soll abgerissen und durch eine private Grünfläche ersetzt werden.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bis zur Entwurfsfassung wird die zulässige Ein-/ Ausfahrt entlang der Bühlertalstraße geprüft und abgestimmt sein.

9. Private Grünflächen

Durch die Festsetzung der Privaten Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sollen die Erweiterungsflächen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, von jeglicher Bebauung freigehalten und als begrünte Fläche im Übergang zur freien Landschaft angelegt werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig. So sind auch Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Sofern sich die Erforderlichkeit ergibt, dürfen ausnahmsweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm bauliche Anlagen im unbedingt erforderlichen Umfang errichtet werden.

Eine Freihalte- und Übergangsfunktion erfüllt auch die festgesetzte Private Grünfläche PG2 mit der Zweckbestimmung „Randgrün“. Hier sind bauliche Anlagen unzulässig; Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

10. Leitungsrecht

Der unterirdische Verlauf des RW-Kanals bedarf einer dinglichen Sicherung. Daher setzt der Bebauungsplan am nördlichen Randbereich des Grundstücks Flst-Nr. 3699 ein bis zu 2 m breites Leitungsrecht südlich entlang des Kanals zugunsten des Versorgungsträgers fest. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Leitungsträgers, die bestehende unterirdische Leitung zu betreiben und zu unterhalten.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Umweltbericht (ZIEGER MACHAUER 2023c) zeigt, dass durch den Bebauungsplan geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die teilweise vermieden, gemindert und innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Auswirkungen auf geschützte Biotope oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurden eine Erfassung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste und das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung.

Für den Ausgleich sind insbesondere eine extensive Dachbegrünung, die Anlage von Wiesen und Baumpflanzungen vorgesehen. Der Ausgleich wird vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht.

11.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bereits aus der Bestandssituation heraus ergibt sich eine hohe Gesamtversiegelung der als Mischgebiet festgesetzten Flächen. Die bestehenden Flächen werden über den städtischen Regenwasserkanal entwässert. Bei baulichen Maßnahmen wird eine naturnahe Wasserbewirtschaftung angestrebt; dies ist Regelungsgegenstand im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung.

11.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen zumindest die Randbereiche des Plangebietes außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nach Süden zur freien Landschaft und nach Osten zur bestehenden Wohnbebauung eingegrünt werden.

11.4 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Das bestehende Werkstattgelände ist nahezu zu 100 % versiegelt; natürliche Bodenfunktionen sind kaum noch vorhanden. Zudem hat dies eine negative Wirkung auf das Ortsbild.

Künftig sollen Flächen, die nicht für den Werkstattbetrieb benötigt werden, als private Grünflächen angelegt werden. So kann ein Übergang in die freie Landschaft aber auch zur nach Osten angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden. Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien gelten nicht als Grünfläche; natürliche Bodenfunktionen sind hier nicht mehr gegeben.

In einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag sind die grün gestalteten Flächen nachzuweisen.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Grautenbach - Riedbosch“ in Bühl (HEINE + JUD 2023) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurde der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Es treten Beurteilungspegel bis 55 dB(A) tags auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags an allen Immissionsorten eingehalten. Mit Betrieb im Zeitraum nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) ist nicht zu rechnen¹.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Eine Vorbelastung durch weitere Betriebe im Anwendungsbereich der TA Lärm wurde nicht festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten ausgeschöpft werden kann.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	4.695 m²	0,470 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:			
Mischgebiet	2.958 m ²	0,296 ha	63,00 %
Private Grünfläche PG1 „Wiese“	859 m ²	0,086 ha	18,30 %
Private Grünfläche PG2 „Randgrün“	344 m ²	0,034 ha	7,33 %
Öffentliche Verkehrsfläche	534 m ²	0,054 ha	11,37 %

¹ Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfordert eine 4 m hohe Lärmschutzwand bzw. eine nach Norden und Osten geschlossen ausgeführte Einhausung. Hierzu **Kapitel 5** und **Karte 1 tags** der Schalltechnischen Untersuchung.

F. Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten (ZIEGER MACHAUER 2023a). Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen fernher wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

G. Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ - naturschutzrechtliche Befreiung

Die geplante Betriebserweiterung ist wegen aktueller Entwicklungen im Bereich der E-Mobilität sowie aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Hierfür werden zusätzliche Flächen erforderlich, die im östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ liegen. Das Plangebiet 4.695 m² groß, davon sind 1.299 m² Erweiterungsfläche für die bisher kein Bau-recht besteht. Wegen der Lage der Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ ist eine Befreiung erforderlich.

Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfordert eine Abwägung des öffentlichen Interesses am Natur- und Landschaftsschutz mit dem öffentlichen Interesse der Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.

Überwiegende Gemeinwohlbelange liegen vor, wenn es zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses geboten ist, das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen. In einer zusammenfassenden Betrachtung erfüllt der Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“ die genannten Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aus folgenden Gründen:

- Der überplante Bereich befindet sich am äußersten Rand des LSG. Das LSG ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild charakteristischen Bereich betroffen.
- Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zur Größe des LSG marginal.
- 65% der überplanten Fläche bleiben Grünfläche, die ökologisch aufgewertet wird.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ist gering und die Eingriffe werden innerhalb der betroffenen LSG-Fläche ausgeglichen.
- Es bestehen Vorbelastungen.
- Für die Betriebserweiterung gibt es keine Standortalternativen.
- Das öffentliche Interesse ist hoch.

Aufgrund der Lage des Grundstücks Flst-Nr. 1468/3 am äußeren Randbereich der LSG-Grenze und aufgrund der geringen Gesamtfläche wird bei Variante 4 der zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild und in den Erholungswert der Landschaft nach § 3 Nr. 7 in Verbindung mit § 4 Nrn. 4 und 5 der LSG-VO als nicht erheblich eingestuft.

Eine objektive Befreiungslage kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Forderung berücksichtigt wird:

Es ist ein kleiner Umweltbericht mit Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft im Landschaftsschutzgebiet zu erstellen. Hierzu sind die betroffenen Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert zu beschreiben und zu bewerten. Es sind entsprechende Begrünerungsvorschläge zu erstellen (Pflanzstreifen).

H. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Angesichts des mittlerweile spürbaren Klimawandels kommt dem Klimaschutz eine hohe Bedeutung zu. Sowohl das Bundes-Klimaschutzgesetz als auch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg haben das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040.

Auf der Ortsebene sollen vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß geringgehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

Der geplante gewerbliche Erweiterungsbau schließt unmittelbar an die bestehende Werkstatt an. Hierdurch ergibt sich eine kompakte Baustruktur und damit die Möglichkeit Energie bzw. CO₂ einzusparen. Die festgesetzten Grünflächen, Anpflanzbindungen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft dienen als CO₂-Speicher und damit zur Reduzierung von CO₂.

2. Kleinklima/ Klimaanpassung

Mit voranschreitendem Klimawandel werden auch Maßnahmen zur Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels immer drängender. Mit dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg ist ergänzend zum Klimaschutz auch die Klimawandelanpassung sicherzustellen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sollen Maßnahmen ergriffen werden, um einer Temperaturerhöpfung durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung und Versiegelung entgegenzuwirken. Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen getroffen

- private Grünflächen,
- begrünte Flachdächer,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- helle Fassadenfarben bei der Außenwandgestaltung.

Die Begrünerungsmaßnahmen ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen und können so die Folgen des Klimawandels abmildern. Helle Außenwandfassaden heizen sich bei sommerlicher Hitze weniger stark auf als bei dunklen Farben.

I. Kosten

Planbedingte Erschließungskosten fallen nicht an. Die planbedingten Kosten, z.B. für Bodenordnung und Vermessung, für Planung und erforderliche Gutachten, trägt der Vorhabenträger. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und dem Bauherrn geregelt.

J. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/ Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Teil Ib: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet liegt am äußersten Rand eines Wohngebietes mit aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung unmittelbar an der Bühlertalstraße K3764. Nach Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ an.

Der bestehende Car Bosch Services soll durch die planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterungsfläche auf Flst-Nr. 1468/3 erhalten und entwickelt werden.

Das derzeitige Erscheinungsbild der Bestandsbebauung mit vorgelagerter Stellplatzanlage entspricht der derzeitigen hohen Flächenversiegelung. Geplante Begrünungsmaßnahmen dienen auch der gestalterischen Einbindung der Werkstatt. Ergänzend sollen weitere Regelungen zur positiven Ortsbildpflege getroffen werden.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bestehenden Gebäude weisen Satteldächer unterschiedlicher Dachneigung und Flachdächer auf.

Mit Orientierung an der Bestandsbebauung werden Sattel- und Walmdächer mit Regelungen zu Dachaufbauten/ Dacheinschnitten und Dacheindeckung festgesetzt. Zudem sind Flachdächer zulässig. Diese sind auch erforderlich, um einen naturschutzrechtlichen Ausgleich über Retentionsgründächer zu ermöglichen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Energie werden nicht geregelt und sind somit zulässig.

Helle Außenwandflächen sind im Bestand teilweise vorhanden und erzeugen einen freundlichen Eindruck; dunkle Fassaden stehen im Kontrast hierzu.

Künftig sollen Außenwandflächen eine gewisse Helligkeit aufweisen; dies dient nicht nur dem Ortsbild; vielmehr kann hierdurch auch ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

2. Werbeanlagen

Derzeit wirbt die bestehende Werkstatt mit freistehenden Werbeanlagen an der Bühlertalstraße sowie an dem Einmündungsbereich des Riedweges. Zahlreiche kleinere Werbeanlagen sind an den Außenwänden und im Dachbereich von Werkstatt- und Ladengebäude angebracht und entfalten somit auch eine Wirkung auf das Ortsbild.

Werbeanlagen sind zulässig, werden aber aus stadtgestalterischen Gründen hinsichtlich ihrer Vielfalt, Größe und Lage beschränkt.

Der baurechtliche Bestand an Werbeflächen, der von dieser Regelung abweicht, genießt Bestandsschutz^{2, 3}.

² Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, U. v. 07.03.2013 C 10544/12

Der Begriff des Bestandsschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie fließende, gesetzlich gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG näher ausgestaltete Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung, die einmal formell oder materiell legal war, weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Anlage mit dieser Nutzung heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte (BVerfG, Beschl. v. 24.07.2000)

³ Beim passiven Bestandsschutz kann die vorhandene Nutzung nicht beseitigt werden, aber auf Grund der neuen Rechtslage kann diese auch nicht erweitert werden.

3. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

Das Werkstattgelände fällt zur Bühlertalstraße und zum Riedboschweg leicht ab; es ist ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen an die umgebenden Grundstücke und Straßen angeschlossen.

Geländeaufschüttungen und -abtragungen sind zulässig, es dürfen aber keine Höhenunterschiede zu Straßen und Gehwegen entstehen.

4. Einfriedungen

Das Grundstück Flst-Nr. 1468/3 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Auch nach der Teilbebauung ist der offene Charakter der unbebauten Fläche und damit die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Eine Einfriedung nach Süden und nach Osten ist daher unzulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen zulässig. Sowohl die zulässige Höhe als auch die zulässigen Materialien sollen einen halboffenen Charakter des Grundstücks gewährleisten. Dies entspricht auch der geplanten grüngestalterischen Einbindung des Werkstattgeländes.

Rechtswidrig errichtete Zäune haben keinen Bestandsschutz.

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Teil II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht vom 19. April 2023 ist separat der Begründung beigelegt.

QUELLENANGABEN

1. Zieger Machauer (2023a), Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“ – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Altlußheim, 19. April 2023
2. Zieger Machauer (2023b), Antrag auf Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG von der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 2.16.035 „Bühlertal“ zum Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“, Altlußheim, 19. April 2023
3. Zieger Machauer (2023c), Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung“ – Umweltbericht, Altlußheim, 19. April 2023
4. Heine und Jud (2023); Schalltechnische Untersuchung, 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Grautenbach – Riedbosch“ in Bühl – Altschweier – Projekt 3026/1, Stuttgart, 19. April 2023