

# Stadt Bühl-Balzhofen

Bebauungsplan  
„Feuerwehrgerätehaus“  
und Örtliche Bauvorschriften

- Begründung -

22. Juni 2016

stadtconcept   
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau  
Fon 06341 / 96 76 254  
Fax 06341 / 96 76 255  
Mobil 0176/ 30 70 50 16  
Mail [busch@stadtconcept.com](mailto:busch@stadtconcept.com)  
[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)

<b>BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)</b> .....	<b>3</b>
<b>A. GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>3</b>
<b>C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
<b>D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>5</b>
1. Planungsrechtliche Situation .....	5
2. Grundbesitzverhältnisse .....	5
<b>E. VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>F. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
1. Verkehrliche Anbindung .....	6
2. Ver- und Entsorgung .....	6
3. Art der baulichen Nutzung .....	6
4. Maß der baulichen Nutzung .....	7
5. Bauweise .....	8
6. Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
7. Öffentliche Grünflächen .....	8
8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	8
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	9
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	9
11. Erhaltungs- und Anpflanzbindungen .....	9
12. Flächenbilanz.....	10
<b>G. IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>10</b>
<b>H. HOCHWASSERSCHUTZ</b> .....	<b>10</b>
<b>I. ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>11</b>
<b>J. KOSTEN</b> .....	<b>12</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>
<b>A. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>B. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND     DEREN EINFRIEDUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>C. AUßENANTENNEN</b> .....	<b>13</b>
<b>D. FREILEITUNGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>ANHANG 1: FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>14</b>

## **BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Balzhofen südlich der Balzhofener Straße am östlichen Ortsausgang. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,21 ha und beinhaltet die Flst-Nrn 156, 155, 154, 153/1, 152/1, 150/1, 148/1, 1537, 1538 und 20/9.

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



### **B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

In der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplanes 2012 bis 2017 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Personalentwicklung in einigen Abteilungen Anlass zur Sorge gibt. Nur durch die einsatztaktische Zusammenlegung einzelner Abteilungen kann langfristig eine leistungsfähige Feuerwehrarbeit gewährleistet werden. Die Abteilungen Vimbuch, Balzhofen und Oberweier bilden einen Ausrückbereich und sollen in einem zentralen Feuerwehrhaus unter Bewahrung der Eigenständigkeit zusammengeführt werden. Durch Zentralisierung auf ein Gebäude können Einsparungen der Unterhaltungskosten in den heute bestehenden Gebäuden erzielt werden.

Darüber hinaus sind bei den bestehenden Feuerwehrgerätehäusern Vimbuch, Balzhofen und Oberweier bezüglich der Sicherheit für die Feuerwehrleute erhebliche Mängel festzustellen.

Daher wurde die Suche nach einem neuen möglichen Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus durchgeführt. Untersucht wurden vier Standorte zwischen Balzhofen und Vimbuch. Allen Standorten anheim ist die zentrale Lage und gute Anbindung an die K 3747. Die Untersuchung hat einen ganz klaren Vorteil für den Standort am östlichen Ortsausgang von Balzhofen ergeben.

Hier kommen alle Abteilungen in angemessener Zeit zum Feuerwehrhaus. Zudem sind keine Gefahrenstellen durch Ampeln oder Überquerungen von Landesstraßen gegeben. Gebäude, Hoffläche und Stellplätze können so angeordnet werden, dass sich die Fahrzeugbewegungen ausschließlich Richtung K 3747 orientieren. **Hinzu kommt, dass die Flächen bis auf 2 Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt Bühl sind.**

**Die geplante Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses am östlichen Siedlungsrand unmittelbar an der K3747 lässt Immissionen erwarten. Das und die Tatsache, dass in Ergänzung zu den begrenzt verfügbaren gewerblich nutzbaren Flächen im Ortskern von Balzhofen weitere gewerblich nutzbare Flächen planungsrechtlich gesichert werden sollen, sprechen für die Festsetzung eines Mischgebietes. Hierdurch ist ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben an der Kreisstraße K3747 möglich.**

Zudem ist in der Stadt Bühl und insbesondere auch im Stadtteil Balzhofen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum festzustellen. Dies ist unter anderem auch bedingt durch die stark angestiegene Zuwanderung von Flüchtlingen. Vor diesem Hintergrund ist eine Arrondierung der Siedlungsflächen nach Osten mit ca. 14 Wohngebäuden beabsichtigt.

**Die geplante Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses sowie die geplante Gewerbe- und Wohnnutzung am östlichen Siedlungsrand von Bühl-Balzhofen – innenliegender Außenbereich - sind aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.**

## **C. Einbindung in die übergeordnete Planung**

### **1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 weist in seiner Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende Siedlungsfläche – überwiegend Wohn- und Mischnutzung - aus.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 stellt für einen untergeordneten Teil des Geltungsbereichs eine bestehende Wohnbaufläche dar; für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; **die Festsetzung eines Mischgebietes widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.** Im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB ist eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB zulässig. Denn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. **Entlang der Balzhofener Straße - K 3747 - ist bereits beidseits**

eine gemischte Baufläche dargestellt, die nunmehr ihre Fortsetzung nach Osten findet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Das nördliche Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Obstbaumwiese genutzt. Nach Süden grenzt ein ca. 4.600 m<sup>2</sup> großes Hausgrundstück an. Während der nordwestliche Bereich des Grundstückes bebaut ist, wird der übrige Bereich gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der unbebauten Flächen innerhalb aber auch angrenzend außerhalb des Plangebietes kann von einem innenliegenden Außenbereich – sog. Außenbereichsinsel - ausgegangen werden. Hier ist eine Bebauung grundsätzlich unzulässig.

Nach Süden und Südwesten grenzt eine Wohnbebauung an, während sich an der Nord- und Nordostseite die rückwärtigen Obstbaumwiesen der Bebauung an der Schultheißstraße und der Vogt-Kistner-Straße anschließen. Nach Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen in Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Waldhagenich“ an.

### **2. Grundbesitzverhältnisse**

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes ist im Eigentum der Stadt Bühl. Weitere Grundstücksankäufe – zur Realisierung des Feuerwehrgerätehauses und des verkehrsberuhigten Bereiches – werden derzeit mit den privaten Grundstückseigentümern verhandelt. Flächen im Bereich des festgesetzten Fußweges sind im Eigentum des Landkreises Rastatt; die Stadt Bühl beabsichtigt im Zuge der Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Osten den Erwerb dieser Fläche. Das Grundstück Flst.Nr. 1538 ist in privatem Eigentum.

## **E. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur im innenliegenden Außenbereich<sup>1</sup>. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## **F. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am architektonischen Entwurf zum Feuerwehrgerätehaus bzw. ergeben sich aus dem Zuschnitt der für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Fläche. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten – insbesondere die topographische Situation – berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Spannowsky im Berliner Kommentar zum BauGB 30. EL 2015, § 13a Rn 13: Außenbereichsinseln [...] können in räumlicher Hinsicht Gegenstand der Innenentwicklung sein.

## **1. Verkehrliche Anbindung**

Die geplanten baulichen Nutzungen werden über die K3747 – Balzhofener Straße – sowie über den **5,50 m breiten** verkehrsberuhigten Weg Flst.Nr. 20/9 einschließlich seiner Verlängerung bis zum Wirtschaftsweg Flst.Nr. 1587 erschlossen.

Da die Verschiebung der Ortsdurchfahrt nach Osten durch das Straßenbauamt<sup>2</sup> **festgestellt** wurde, kann unmittelbar über die K3747 die Zufahrt zu den Baugrundstücken und **somit auch** zum Feuerwehrgerätehaus erfolgen.

Südlich entlang der K3747 wird ein **1,50 m** breiter Gehweg planungsrechtlich gesichert. **Dies ermöglicht Fußgängern eine getrennte Anbindung an den Ortskern, insbesondere den Erholungssuchenden eine Verbindung zwischen Ortskern und den umgebenden Naherholungsflächen nach Osten.**

Der Radweg an der K3747 wird künftig auf der Fahrbahn mitgeführt.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch vorhandene Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse bereits voll erschlossen. **Im Zuge der Verschiebung der Ortsdurchfahrt nach Osten werden auch die vorhandene Wasserleitung sowie die Stromversorgungsleitungen umgelegt und verlängert.**

**Im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses werden die RW- und SW-Leitung zurückgebaut und im Bereich der geplanten verkehrsberuhigten Straße neu gebaut.**

**Für die Entwässerung der Baugrundstücke im MI1 wird ein Leitungsrecht im MI1 und MI2 festgesetzt; hierzu die Ausführungen unter **F.9**.**

Einen Gasanschluss besteht im östlichen Plangebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden.

## **3. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Anwesens Balzhofener Straße 3, Flst.Nr. 1538, unbebaut und wird derzeit gärtnerisch und landwirtschaftlich – überwiegend Streuobstbestand – genutzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Wege der Feindifferenzierung sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Diese Nutzungsarten sind in anderen Teilen des Gemeindegebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

---

<sup>2</sup> Verfügung des Landkreises Rastatt über die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze (Erschließungsbereich) der Gemeinde Bühl-Balzhofen im Zuge der Kreisstraße 3747 („Balzhofener Straße“) am östlichen Ortsein- bzw. Ausgang in Fahrtrichtung Vimbuch: Die Grenze der Ortsdurchfahrt OD/E (Erschließungsbereich) im Netzknotenbereich VNK 7214 004 - NNK 7214 005 bei Station 0.559 entfällt und wird bei Station 0.730 neu festgesetzt. Diese Verfügung tritt mit Wirkung vom 01.08.2016 in Kraft

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Sicherung einer nutzungsverträglichen Zuordnung wird das Mischgebiet nach zulässigen Nutzungen horizontal in Teilgebiete gestaffelt:

- Mischgebiet MI1 und MI2

Hier sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Diese Nutzungsarten sind in anderen Teilen des Gemeindegebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt.

- Mischgebiet MI3

Hier sind unter anderem auch Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Hierunter fällt auch das Feuerwehrgerätehaus einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Nebenanlagen.

Im Mischgebiet MI3 sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Diese Nutzungsarten sind in anderen Teilen des Gemeindegebietes zulässig. Im Zuge der Nutzungsstaffelung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt.

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Wohngebäude und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, im MI3 sind Wohngebäude unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes insgesamt bleibt gewahrt.

Die Festsetzung der Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet aber auch im Mischgebiet ergibt sich aus der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in Balzhofen. Die vorhandene Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung wird durch die Baugebietsausweisung arroundiert.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, an den funktionalen Erfordernissen der geplanten Nutzungen sowie an den baugebietsbezogenen Obergrenzen nach BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet:

- Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4; eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % ist zulässig und entspricht somit der gesetzlichen Regel.
- $WH_{max} = 5,50$  m
- Zwei Vollgeschosse

Mischgebiet 1:

- Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6; die zulässige Grundflächenzahl darf mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden und entspricht somit der gesetzlichen Regel.

- WHmax = 6,00 m; die Höhendifferenz zu Mischgebiet 2 ergibt sich aus der topografischen Situation in Verbindung mit dem gewählten Höhenbezugspunkt.
- Zwei Vollgeschosse

#### Mischgebiet 2:

- Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6; die zulässige Grundflächenzahl darf mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden und entspricht somit der gesetzlichen Regel.
- WHmax = 5,50 m
- Zwei Vollgeschosse

#### Mischgebiet 3:

- Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6; die zulässige Grundflächenzahl darf mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden und entspricht somit der gesetzlichen Regel.
- WHmax = 8,00 m; es werden Geschosshöhen von 4 m zugrunde gelegt.
- Zwei Vollgeschosse

Die Wandhöhe wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kanaldeckelhöhen (KD) der geplanten verkehrsberuhigten Straße in m ü NN als unterer Höhenbezugspunkt bestimmt. **Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.**

### **5. Bauweise**

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebiete 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **6. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an der Balzhofener Straße - K3747, an dem geplanten verkehrsberuhigten Bereich, an dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg Flst.Nr. 1587 sowie an der südlichen Grundstücksgrenze Flst.Nr. 1538.

### **7. Öffentliche Grünflächen**

Der Bereich mit der zu erhaltenden Baumgruppe wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die markanten Einzelbäume werden so in eine Grünfläche eingebunden und dienen gleichzeitig dem Aufenthalt der Allgemeinheit. Dies trägt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im angrenzenden Baugebiet bei.

### **8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports - mit Ausnahme der Vorzonen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.**

**Darüber hinaus sind innerhalb der Vorzonen bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück zulässig.**

Die maximal zulässige Breite von Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 liegt bei insgesamt 6 m pro Baugrundstück. Im Mischgebiet MI 3 sind aufgrund des dort geplanten Feuerwehrgerätehauses auch breitere Zufahrten zulässig.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größenordnung von 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Aus entwässerungstechnischen Gründen werden im MI1 und MI2 Leitungsrechte zugunsten der festgesetzten Baugrundstücke im Mischgebiet MI1 festgesetzt.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bei überschlägiger Betrachtung zeigt sich, dass der Standort Balzhofen keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Flächen beansprucht und mit relativ geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.

Der vorhandene Streuobstbestand ist nicht besonders hochwertig einzustufen. Die beanspruchten Flächen haben auch keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, die ortsnahe Erholung, biologische Vielfalt oder den Biotopverbund.

Zum Schutz der Insekten wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungseinrichtungen festgesetzt.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen in den Gehölzbeständen darf eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung nur außerhalb im Winterhalbjahr bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen erfolgen. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt werden kann.

## **11. Erhaltungs- und Anpflanzbindungen**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Balzhofen. Nach Osten grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Waldhägerich“ an. In dieser Situation kommt der Erhaltung eines positiven Orts- und Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zu. Die geplante Neubebauung soll durch eine Ortsrandeingrünung in die vorhandene Landschaft eingebunden werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Anpflanzbindung für Bäume und Sträucher gemäß beigefügter Pflanzliste.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch eine Baumgruppe mit älteren Gehölzen geprägt. Die Bäume sollen erhalten bleiben; sie werden mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert. Hierdurch kann der Verringerung des artenschutzrechtlichen Potentials entgegengewirkt werden; gleichzeitig ist mit einer positiven Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

## **12. Flächenbilanz**

<b>Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt</b>	<b>1,21 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Davon entfallen auf:		
Allgemeines Wohngebiet	0,45 ha	37,6 %
Mischgebiet	0,59 ha	48,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	0,11 ha	9,0 %
Fußweg	0,02 ha	1,9 %
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	2,9 %

## **G. Immissionsschutz<sup>3</sup>**

Im Bereich des geplanten Standortes für das Feuerwehrgerätehaus wird ein Mischgebiet MI3 festgesetzt; auf die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird verzichtet. Dementsprechend können in diesem Stadium auch keine zweckgebundenen Lärmschutzmaßnahmen definiert werden. Es ist zwar erforderlich, dass der Bebauungsplan den möglichen Konflikt „Lärm“ betrachtet und nach Möglichkeit löst. Jedoch muss der mögliche Konflikt im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden, da erst dann auf die Gebäudestellung (abschirmende Aufstellung, ausreichende Höhe) und organisatorische Maßnahmen etc. eingegangen werden kann. Der Bebauungsplan bietet lediglich ein Baufenster an, in dem die Planung realisiert werden kann. Da ein Mischgebiet festgesetzt wird, kann sich auch ein anderer Gewerbebetrieb ansiedeln, Vorgaben zu Lärmschutzmaßnahmen sind dann auch erst im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Der Betrieb einer Feuerwehr kann zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen. Der Umfang ist jedoch stark abhängig von der Nutzung und Dauer der Anlage, insbesondere nachts. Vorgesehen sind laut vorliegenden Angaben jedoch nicht mehr als 10 Nachteinsätze pro Jahr. Im Sinne der TA Lärm können diese als „seltene Ereignisse“ angesehen werden, Lärmschutzmaßnahmen sind dann nicht erforderlich.

Bei der Ansiedlung von Betrieben im Mischgebiet werden der Schallabstrahlung schon durch die Gebietsausweisung selbst deutliche Grenzen gesetzt, d.h. im Mischgebiet müssen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Es können sich hier nur Betriebe mit geringer Schallabstrahlung untergebracht werden, Tätigkeiten nachts oder Verladetätigkeiten/ Logistik sind von vornherein ausgeschlossen.

## **H. Hochwasserschutz**

---

<sup>3</sup> Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik: Stellungnahmen/ Einwendungen „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen vom 08.06.2016

Die Entwürfe zu den Hochwassergefahrenkarten vom 09. Juli 2015 enthalten folgende Aussagen zu möglichem Hochwasser:

- Bei einer Flächenausbreitung einer Extremüberflutung wird die östliche Teilfläche des Plangebietes weitgehend als  $HQ_{\text{Extrem}}$  eingestuft. Diese Flächen sind bebaubar.
- Bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährigen Hochwassers ( $HQ_{100}$ ) werden Teilflächen entlang der östlichen Grenze von Flst-Nr. 1537 sowie der angrenzende landwirtschaftliche Weg überflutet. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist eine Ausweisung von  $HQ_{100}$ -Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit einem Feuerwehrgerätehaus nicht zulässig. Diese Flächen bleiben daher von Bebauung frei.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Stadt Bühl Widerspruch eingelegt, da teilweise von nicht korrekten Wasserständen ausgegangen wurde.

Die am 23. Februar 2016 von der Stadt Bühl im Rahmen einer Anfrage zur Verfügung gestellte Bestandsvermessung wurde in das Hochwassergefahrenkarte-Geländemodell übernommen und die Überschwemmungsfläche  $HQ_{100}$  vorläufig angepasst<sup>4</sup>. Demnach haben sich die Überschwemmungsfläche und das Überschwemmungsvolumen gegenüber dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte vom 09. Juli 2015 verringert. Im Zuge der Plausibilisierung und Qualitätssicherung können sich noch Änderungen der Überschwemmungsflächen ergeben.

Im **nunmehr** geplanten Mischgebiet MI3 wird die Überschwemmungsfläche mit dem Baufenster überlagert. Somit wird durch die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses ein geringer Teil der Überschwemmungsfläche in Anspruch genommen. Hierdurch entsteht ein marginaler Retentionsverlust von ca. 2,2 m<sup>3</sup>. Dieser Verlust kann auf dem Grundstück selber oder beispielsweise auf dem benachbarten städtischen Grundstück Flst.Nr. 20/10 kompensiert werden.

**Grundsätzlich ist die Ausweisung von  $HQ_{100}$  Flächen als neues Baugebiet unzulässig. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls eine Ausnahme hiervon zugelassen werden.**

Sobald die fachgerechte Ermittlung und Kartierung abgeschlossen ist, sind die Überschwemmungsgebiete der deklaratorischen Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen. Sie werden als Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Vorerst wird die Überschwemmungsfläche in der Planzeichnung markiert.

**In einer weiteren Stellungnahme<sup>5</sup> haben sich die durch die HWGK ermittelten Überflutungsflächen bestätigt.**

## **I. Artenschutz**

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>6</sup> sowie des Fachbeitrags Artenschutz<sup>7</sup> wurde untersucht, ob infolge der Realisierung der Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

<sup>4</sup> Hydrotec: Anfrage Überflutungsflächen  $HQ_{100}$  Feuerwehrgerätehaus Balzhofen, Essen, Februar 2016

<sup>5</sup> Hydrotec: Stellungnahme zur Hochwassersituation im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses in Bühl-Balzhofen, Essen, Juni 2016

Durch die geplante Bebauung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Rodungsarbeiten im Winter erfolgen oder vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wird, und die vier großen, erhaltenswürdigen Bäume im Osten und im Westen des Plangebietes erhalten werden.

## **J. Kosten**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten.

	<b>Brutto</b>
Umlegung Trinkwasserversorgungsleitung	40.800,00 €
Neubau Gehweg	125.000,00 €
Rückbau Regen- / Schmutzwasserleitung	27.132,00 €
Neubau Regen- / Schmutzwasserleitung	107.100,00 €
Rückbau Feldweg	45.000,00 €
Neubau Erschließungsstraße verkehrsberuhigt	420.000,00 €
<b>Kosten insgesamt gerundet</b>	<b>770.000,00 €</b>

Die Kosten für Hausanschlussleitungen mit dem damit verbundenen Leitungsrecht belaufen sich auf ca. 45.000,00 €

---

<sup>6</sup> Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen, Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Hinweisen zur Eingriffsregelung und Grünordnung, Juli 2015, Aktualisierung 3. März 2016

<sup>7</sup> Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen, Fachbeitrag Artenschutz mit Hinweisen zur Eingriffsregelung und Grünordnung, 22. Juni 2016

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Balzhofen im bzw. am Rande des bereits mit Wohngebäuden bebauten Siedlungsbereichs an der Balzhofener Straße – K3747. Nach Osten grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Waldhägensch“ an.

In dieser Lage ist bei der geplanten Bebauung – Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet – mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Mit Hilfe der Örtlichen Bauvorschriften sollen wesentliche, das Ortsbild prägende Gestaltelemente der Umgebungsbebauung aufgegriffen und bei der geplanten Neubebauung künftig berücksichtigt werden. Dies betrifft vor allem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Einfriedungen und der Freiflächen der Baugrundstücke. Hierbei wird Bezug genommen auf vergleichbare Baugebiete der Stadt Bühl.

### **A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen in Ortsrandlage ist von wesentlicher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Das Aufgreifen grundsätzlicher Gestaltelemente der Umgebungsbebauung aber auch der aufgelockerte Charakter im Ortsrandbereich dienen der Identität des Stadtteils Balzhofen aber auch dem Schutzzweck des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Es werden Regelungen zur Gestaltung der Baukörper insbesondere zu den Dächern und Außenwänden getroffen.

### **B. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung**

Auch die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bedürfen einer einheitlichen Gestaltung im Interesse eines positiven Ortsbildes. So werden Vorgaben getroffen zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung, zur Freihaltung der Gebäudevorzonen von baulichen Anlagen, zu Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

### **C. Außenantennen**

Die zulässige Zahl der Außenantennen wird aus stadtgestalterischen Gründen begrenzt.

### **D. Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Vorhandene Freileitungen genießen Bestandsschutz.

Bühl, den

Wolfgang Eller  
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Aufgestellt:

Landau, 22.06.2016

**stadtconcept**   
sc stadtconcept GmbH  
Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Regierungsbaumeisterin  
Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau

**Anhang 1: Fachbeitrag Artenschutz**

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen,  
Fachbeitrag Artenschutz mit Hinweisen zur Eingriffsregelung und Grünordnung, 22. Juni 2016