

## **Begründung**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchmatt / Waldsteg" der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Neusatz und zu den örtlichen Bauvorschriften**

#### **1. Erfordernis der Planänderung**

Für das Gebiet "Kirchmatt/Waldsteg" im Stadtteil Neusatz plant die Stadt Bühl die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.

Das ca. 3,37 ha große Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte von Neusatz zwischen Schwarzwaldstraße (L83a) und Kirchmattweg und umfasst die Randbebauung sowie den Grüngürtel des Muhrbachtals. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Planungsziele liegen insbesondere in der Neukonzipierung der Bebauung auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 159 an der Schwarzwaldstraße einschließlich der 2. Reihebebauung (Wegfall der Bauflächen am Muhrbach) und der Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (u.a. zur Unterbringung von Nebenanlagen) im Bereich Waldsteg und Kirchmattweg.

Die Planänderungen betreffen insbesondere folgende Teilbereiche:

- Entlang der Schwarzwaldstraße wird auf Flurstück 159 ein größeres zusammenhängendes Baufenster für die geplante Neubebauung festgesetzt. Die Erschließung ist künftig über die Schwarzwaldstraße direkt möglich.
- Im Gegenzug entfallen die Baumöglichkeiten in 2. Reihe an der Schwarzwaldstraße.
- Ermöglichung zusätzlicher Nebenanlagen (Schuppen, Garagen, etc.) außerhalb des LSG im Bereich Waldsteg/Kirchmattweg, um hier eine Gleichbehandlung der Grundstücke herzustellen.
- Geringfügige Anpassung von Baugrenzen an die vorhandene Bebauung.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung ist kein Abbruch von Gebäuden, Schuppen, Gartenhütten oder sonstigen baulichen Anlagen vorgesehen.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche (Talgrund des Muhrbachs) dargestellt. Die Freiflächen am Muhrbach befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen.

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Schwarzwaldstraße, im Süden durch den Kirchmattweg bzw. den Waldsteg. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 237 und 6/1. Im Westen wird die Gebietsgrenze gebildet durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 159, 232/1, 249, 248 und 265. An der Schwarzwaldstraße liegen Brachflächen eines ehemaligen Sägewerks.

Neben dem Muhrbach verläuft im Talgrund ein Wassergraben. Der überwiegende Teil des Gebietes wird als eher extensive Mähwiese genutzt. Im Umfeld des ehemaligen Sägewerks und entlang des Muhrbachs befinden sich Gehölz- und Ruderalflächen. Im Gehölzsaum des Muhrbaches steht nahe der Verdolung des Muhrbachs eine mächtige Eiche.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden hohe Flächenanteile von Wohngebäuden und Hausgärten eingenommen: Entlang des Waldstegs und des Kirchmattweges befinden sich ein- bis zweigeschossige freistehende Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Auf den rückwärtigen Grundstücken Flst.Nr. 248 und 248/1 befinden sich zwei eingeschossige, freistehende Wohngebäude (Kirchmattweg 6 und 6a).

Die Gebäude, Anlagen und Lagerflächen des ehemaligen Sägewerkbetriebes auf den städtischen Flurstücken 159 und 232/1 sind weitestgehend abgebrochen und entfernt. Das Flurstück 159 südlich der Schwarzwaldstraße wurde Anfang Oktober 2014 abgeräumt, ist weitgehend vegetationslos bzw. mit Ruderalfluren in den Randbereichen bestanden. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 159/1 an der Schwarzwaldstraße befindet sich ein Wohngebäude aus den 1990er Jahren und auf dem westlich angrenzenden Grundstück 159/2 eine Trafostation.

Teile des Flst. 232/1 sind insbesondere in südlicher Richtung zum dort befindlichen Wassergraben aufgefüllt. Über das Flst. 232/1 verläuft ein Weg, der die Wohngebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 248 und 248/1 erschließt. Auf Teilflächen von Flst. 232/1 befindet sich noch ein mit Schotter befestigter Lagerplatz, **der u.a. zum Parken genutzt wird**. Diese Schotterfläche wurde im Rahmen der Abriss- und Altlastensanierungsmaßnahmen des ehemaligen Sägewerks als künstliche Auffüllung zur Verfestigung des Bodens hergestellt.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **4.1 Bebauungsplan "Kirchmatt/Waldsteg"**

Der seit dem 25.06.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kirchmatt/Waldsteg" wird durch den Bebauungsplan "Kirchmatt/Waldsteg, 1. Änderung" ersetzt.

#### **4.2 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Planungsgebietes zählen zum rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "Bühler Tal", das den Stadtteil Neusatz großflächig umgibt.

Die nördliche Grenze verläuft im Planungsgebiet entlang des Muhrbaches, ausgenommen die geplante 2. Reihe-Bebauung, die südliche Grenze orientiert sich am Rand der Bebauung am Kirchmattweg bzw. Waldsteg; lediglich das bestehende Gebäude Waldsteg 8 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

#### **4.3 Biotope**

Teile des Plangebietes sind als § 30-Biotope erfasst. Es handelt sich um Teilflächen der Biotope "Nasswiese und Abschnitt des Muhrbachs im Gewann Kirchmatt" (Nr. 173142160768) und "Muhrbach unterhalb Neusatz" (Nr. 173142160767). Der Muhrbach selbst entspricht zumindest im Bereich des ehemaligen Sägewerks und der angrenzenden Bebauung im Plangebiet nicht diesen Schutzkriterien.

#### **4.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich bis auf die städtischen Grundstücke Flst.Nr. 159, 232/1 sowie 28, 160 und 233/1 (Muhrbach mit Begleitflächen) und den öffentlichen Verkehrsflächen (Schwarzwaldstraße, Waldsteg und Kirchmattweg) in Privatbesitz.

#### **4.5 Gewässerrand**

Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 sind entlang des Muhrbachs 5m breite Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

#### **4.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer erschlossenen Brachfläche. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit unter 6.000 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4) deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.

#### **4.7 Umweltbelange und Artenschutz**

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung und einer allgemeinen Kompensationsverpflichtung, nicht aber von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem "Fachbeitrag Artenschutz" (Büro Zieger-Machauer, Oberhausen-Rheinhausen) vom Juli 2015 soll das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. der §§ 1, 1a BauGB bereitgestellt werden (siehe Anlage 1). Es wird insbesondere untersucht, inwiefern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1999 wurde ein Grünordnungsplan (Büro H. A. Wittmer, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Stuttgart-Uhlbach) erstellt, dessen wesentliche Aussagen in den Bebauungsplan integriert wurden. Ziel dieser Festsetzungen war vor allem die Talauflage des Muhrbaches weitgehend offenzuhalten und die vorhandenen Vegetationsbestände zu schützen bzw. in ein planerisches Gesamtkonzept zu integrieren. Dieses Gesamtkonzept wird durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen überbaubaren Grundstücksflächen in 2. Reihe an der Schwarzwaldstraße entfallen ersatzlos. In diesem Bereich wurde durch Gebäudeabbruch und Entsiegelung des ehemaligen Sägewerkes bereits eine ökologische Aufwertung geschaffen, die in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ggf. als Ökokontomaßnahme anrechenbar ist. Durch den Bauverzicht entfallen hier zulässige Eingriffe und mögliche Konflikte mit dem Artenschutz werden vermieden; aus landschaftsplanerischer Sicht ist es positiv, dass das Muhrbachtal weiterhin von Bebauung freigehalten wird.

#### **Artenschutzrechtliche Auswirkungen**

Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass "durch die geplante Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. 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 außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Sollte das Flurstück 159 an der Schwarzwaldstraße nicht zeitnah bebaut werden und länger brach liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, also zum Zeitpunkt der konkreten Bebauung des Grundstücks, eine Überprüfung auf Vorkommen von Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer durchzuführen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen vorzusehen."

## **4.8 Sanierungsgebiet**

Die Flächen entlang der Schwarzwaldstraße sowie der unbebaute Talraum liegen im Sanierungsgebiet "Ortskern Neusatz". Der Abbruch des Sägewerks erfolgte als Ordnungsmaßnahme.

## **5. Rahmenbedingungen**

### **5.1 Neubebauung Schwarzwaldstraße**

In der Sitzung des Ortschaftsrates Neusatz am 03.02.2015 wurden verschiedene Planvarianten vorgestellt und mit folgendem Ergebnis diskutiert:

- Max. 2-geschossige Gebäude zur Schwarzwaldstraße, dabei wären (auch) MFH vorstellbar
- Kein Pultdach, sondern Satteldach und traufseitig zur Straße, aber mit Möglichkeit zur Errichtung von Gauben
- Gebäudetiefe max. 12 m und -breite max. 18 m
- 2. Reihe-Bebauung erwünscht

Die 2. Reihe-Bebauung wurde geprüft und letztendlich wegen der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biotopstruktur und Landschaftsbild verworfen. Zudem wäre die Erschließung wegen der Tallage sehr aufwendig.

### **5.2 Erschließung Schwarzwaldstraße**

#### **5.2.1 Anbindung über Schwarzwaldstraße**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die neuen Bauflächen am Muhrbach über eine kurze neu zu erstellende Wohnstraße (Mischverkehrsfläche) von der Schwarzwaldstraße aus erreicht. Dort waren Garagen und Stellplätze für die geplante Neubebauung an der Schwarzwaldstraße als Stellplatzanlage unterhalb der Stützmauer zur Schwarzwaldstraße hin vorgesehen.

Im Rahmen der Neukonzeption ergab sich die Frage nach der direkten Anfahrmöglichkeit über die Schwarzwaldstraße. Dazu liegt vom Referat 45 Abteilung 4 beim Regierungspräsidium Karlsruhe (RP Karlsruhe) als zuständigem Straßenbaulastträger folgende Stellungnahme vor (Email vom 11.11.2014):

- Der betroffene Bereich der Landesstraße L 83a liegt innerhalb der nach Straßengesetz (StrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt von Bühl-Neusatz. Damit sind an dieser Stelle weitere Zufahrten oder Zugänge zur Landesstraße gestattet, wenn diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die neue Wohnanlage (3 x 4-6 WE) kann direkt von der Landesstraße erschlossen werden.
- Die Landesstraße beinhaltet an der genannten Stelle eine Stützmauer mit Gehweg. Diese Konstruktion muss dann zukünftig durch entsprechende Erdanschüttungen ersetzt werden. Die hierfür notwendigen konstruktiven Änderungen an der Stützmauer sind mit dem Ref. 43 abzustimmen. Die Stützwand wird nach der Bebauung keine Funktion mehr erfüllen, deshalb sollte die Kappe und der Kragarm zurückgebaut werden, um eine Verfüllung und Verdichtung dieses Bereiches zu ermöglichen. Der Gehweg ist dort dann mit

klassischem Aufbau neu herzustellen und geht bzw. verbleibt einschließlich Bordstein in der Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Bühl (gemäß § 43 Abs. 4 StrG).

- Für den Übergang zur Treppe des Nachbarhauses sollte noch eine Lösung gefunden werden.
- Für die notwendigen Umbauten im Bereich Straße, Stützmauer, Gehweg und der neuen Zufahrten ist eine entsprechende Fachplanung vorzulegen.

Diese Detailplanung ist vom zukünftigen Bauherrn/Investor zu erbringen. Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Rückbau Teil der Erschließung der Grundstücke ist und die Fachplanung mit dem RP Karlsruhe abzustimmen ist. ~~Dabei ist auch der erforderliche Abstand von Garagen und Stellplätzen zur Schwarzwaldstraße zu klären. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird entsprechend einer Anregung des Polizeipräsidiums Offenburg empfohlen, einen Mindestabstand von 5 m zur Schwarzwaldstraße einzuhalten, um die Straße beim Einparken vollständig zu räumen. Bei einem Abstand von unter 5,0 m wird der Einsatz von elektrischen Garagentorantrieben empfohlen.~~

### 5.2.2 Brücke Muhrbach

Die Überdeckung des Muhrbachs (in der Planzeichnung als "Verdolung" gekennzeichnet) wurde am 14.04.2015 vom Büro RS-Ingeniere, Achern, begutachtet.

Das Bauwerk befindet sich in einem noch ausreichenden Zustand:

- Die Standsicherheit des Bauwerkes ist gegeben.
- Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes kann auf längere Sicht beeinträchtigt sein.
- Laufende Unterhaltung ist erforderlich.
- Eine mittelfristige Instandsetzung (innerhalb der nächsten 3 Jahre) ist erforderlich. Die Kosten für eine Generalinstandsetzung des Bauwerkes werden mit 100.000 € brutto abgeschätzt.
- Bei einer Umnutzung als Baustellenzufahrt, sollte vorab eine Nachrechnung der Brückenüberfahrt durchgeführt werden. Da keine Bestandsunterlagen des Bauwerkes vorliegen, ist es erforderlich hierzu weitere Untersuchungen am Bauwerk vorzunehmen. So ist die Betonstärke der Stahlbetonplatte vor Ort fest zu stellen und der untere Bewehrungsgehalt mittels Bewehrungssuchgerät zu ermitteln.

Da die 2. Reihe-Bebauung entfällt, sind eine Umnutzung als Baustellenzufahrt und die damit verbundenen Bauwerksuntersuchungen aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

### 5.2.3 Entwässerung

Das Regenwasser soll in den Muhrbach geleitet werden, da die Regenwasserleitung in der Schwarzwaldstraße nicht für weitere Mengen dimensioniert ist, während die Schmutzwasserleitung an den bestehenden Kanal in der Schwarzwaldstraße angeschlossen werden soll. Der SW-Kanal liegt ca. 3 m unterhalb der Straßenoberfläche.

Das Gebäude Schwarzwaldstr. 24 ist schmutz- und regenwassermäßig an die Schwarzwaldstraße angebunden, scheint aber auch noch einen RW-Anschluss in den Muhrbach zu haben. (Es liegt ein Entwässerungsantrag mit Ableitung in den südlich im Tal verlaufenden Entwässerungskanal vor.)

Inwiefern und wie viele Anschlussstützen in der Schwarzwaldstraße liegen, müsste über eine Befahrung in Erfahrung gebracht werden. Bei einer Nachverdichtungsbebauung mit Mehrfamilienhäusern könnten bis zu 2 Häuser über einen Anschluss laufen, 3 Häuser wären zu viel (wegen der Fragestellung der Durchbohrungsmöglichkeit der Stützmauer). Bei 3 Doppelhäuser müssten allerdings 6 Einzelanschlüsse errichtet werden (hier müsste dann geprüft werden, ob die Stützwand durchbohrt werden kann.)

## 5.2 Hochwasserschutz

Aufgrund des bisherigen Entwurfsstatus der Hochwassergefahrenkarten vom 9. Juli 2015 wurde die Ausbreitungsfläche des HQ100 im Rahmen des Änderungsverfahrens durch das Ingenieurbüro hydrotec aus Aachen überprüft und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Betroffen sind die Bereiche entlang des Muhrbachs und eine Teilfläche der Schwarzwaldstraße (als Fließweg mit geringen Einstautiefen) und damit geringfügig die Baugrundstücke an der Schwarzwaldstraße, jedoch nicht die überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festlegung der Mindesthöhe der untersten Geschosse der Neubebauung an der Schwarzwaldstraße soll sichergestellt werden, dass selbst bei einem absoluten Extremereignis das Wasser im Tal abfließen kann, ohne dass die Gebäude beeinträchtigt werden.

## 5.3 Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Sägewerkes ist aufgrund der Belastungen als eine Altlastenfläche gemäß BBodSchG eingestuft.

Es wurde ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf für bestimmte Teilbereiche festgestellt.

Gegenwärtig werden weiterhin an vorhandenen Grundwassermessstellen Kontrolluntersuchungen durchgeführt. Es liegen Bewertungsprotokolle des Landratsamtes Rastatt (20.11.2012) und Gutachten des Büros GHJ, Karlsruhe, vom 10.02.2012, 18.01.2013 und zuletzt vom 14.04.2016 vor.

- AA 02184-001 (südliche Teilfläche, in Planzeichnung gekennzeichnet)  
Vorhaben: Sicherungsmaßnahme, Büro GHJ, Kommunale Altlast  
Wirkpfad: Boden-Grundwasser  
Handlungsbedarf: Fachtechnische Kontrolle, Überwachung des hinnehmbaren Schadens  
Die Sicherungsmaßnahmen (Teilaushub, Folienabdeckung) wurden abgeschlossen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.  
Hinweise: Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen auf der Altlast sind Beteiligungen der Umweltbehörden im Rahmen von Bauplanungs- oder sonstigen Genehmigungsverfahren erforderlich.
- AA 02184-002 (nördliche Teilfläche an Schwarzwaldstraße):  
Vorhaben Detailuntersuchung, Büro GHJ, Kommunale Altlast  
Wirkpfad: Boden-Grundwasser  
Handlungsbedarf: Belassen mit Entsorgungsrelevanz  
Die Erkundung ergab, dass keine weiteren Ablagerungsmaterialien außer den in 2011 vorhanden sind. Schadstoffe wurden nicht weiter festgestellt. Die Maßnahmen können abgeschlossen werden.  
Hinweise: Bei Baumaßnahmen auf der Altlast sind Beteiligungen der Umweltbehörden im Rahmen von Bauplanungs- oder sonstigen Genehmigungsverfahren erforderlich.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

Die grundlegende Konzeption des bestehenden Bebauungsplans mit überbaubaren Grundstücksflächen für die vorhandene Bebauung bzw. für die noch nicht bebauten Grundstücke entlang des Kirchmattweges, des Waldsteges und der Schwarzwaldstraße wird beibehalten. Im Bereich des ehemaligen Sägewerkes wird eine Baufläche entlang der Schwarzwaldstraße vorgesehen, die mit nach Norden zweigeschossig in Erscheinung tretenden Doppel- und/oder Einzelhäusern bebaut werden kann. In zweiter Reihe ist keine Bebauung mehr vorgesehen. Die Muhrbachaue wird somit komplett freigehalten und als Grünfläche festgesetzt.

### **6.1 Äußere und innere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 83 a, der Landesstraße (Schwarzwaldstraße). Von der Schwarzwaldstraße aus werden über den Waldsteg und den Kirchmattweg die südlich gelegenen Bauflächen erreicht. Die bestehende 2. Reihe-Bebauung am Kirchmattweg ist wie bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Schwarzwaldstraße aus über die Muhrbachaue erschlossen.

Der Ausbauquerschnitt der vorhandenen Erschließungsstraßen wird nicht verändert.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken selbst; die Gebäude an der Schwarzwaldstraße können nach konstruktiver Änderung des Unterbaues der Landesstraße (Abbruch der Stützmauer und Ersatz durch eine entsprechende Erdauffüllung, siehe 5.2.1) künftig direkt angefahren werden; somit ist auch hier die Parkierung auf den Grundstücken zwischen den Gebäuden oder integriert ins Gebäudeerdgeschoss möglich. Zusätzlich wird im Bereich der vorhandenen Trafostation eine gesonderte Fläche für Stellplätze und Garagen angeboten.

Die vorhandene Schotterfläche im Bereich der Talaue außerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird als "Parken Bestand" im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Fläche soll weiterhin und dauerhaft für das Parken genutzt werden können und wird u.a. als Parkplatz für den nahegelegenen Friedhof benötigt. Die Flächenabgrenzung erfolgte auf Beschluss des Ortschaftsrates Neusatz in der Sitzung vom 26.07.2016. Bei künftigen Veränderungen an der Fläche wie z.B. Aufschüttungen und Nivellierungen sind die einschlägigen Vorschriften insbesondere im Naturschutzrecht zu beachten und entsprechende Genehmigungen einzuholen.

### **6.3 Fußgänger und Radfahrer/Wege**

Die heute vorhandene Fußwegebeziehung vom Kirchmattweg zur Schwarzwaldstraße, die überwiegend auf Privatgrundstücken verläuft, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Sicherung durch Gehrechte) weiterhin sichergestellt.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden weiterhin Festsetzungen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) getroffen. Diese Gebietsfestsetzungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO differenziert. Festgesetzt werden insgesamt zwei Ordnungsbereiche (WA 1 und WA 2), die sich hinsichtlich der Nutzungsintensität der dort zulässigen baulichen Anlagen unterscheiden.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)**

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerkes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Die Nichtzulässigkeit von Sportanlagen wurde festgesetzt, weil diese aufgrund der schwierigen topographischen Situation im Plangebiet wegen des mit innenverbundenen Flächenbedarfes erhebliche Störfaktoren im Plangebiet darstellen würden. Mit der Nichtzulassung der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO soll der Charakter der umgebenden Bebauung geschützt werden und einer nicht angemessenen Zunahme des Erschließungsverkehres insbesondere auf den Straßen Kirchmattweg und Waldsteg verhindert werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe mit einer maximalen Wandhöhe sowie einer Mindesthöhe UG (im neu zu bebauenden WA 1), sowie einer Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (in WA 2).

Die Festsetzungen erlauben im Bereich südlich des Muhrbaches eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Die Bebauung der unbebauten Grundstücke entlang des Kirchmattweges und des Waldsteges orientiert sich an Höhe und Kubatur an der Bebauung auf den benachbarten Grundstücken. Das gleiche gilt für die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an der Schwarzwaldstraße, die zwischen den Gebäuden Nr. 22 im Westen und Nr. 24a im Osten vermitteln.

Im Bereich entlang der Schwarzwaldstraße nördlich des Muhrbaches können bis zu drei Vollgeschosse entstehen. Im Hangbereich zum Muhrbach soll eine flexible Bebauung mit verdichteten Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden; ob hierbei in den Dach- oder Untergeschossen zum Bach gewandt Vollgeschosse entstehen, ist freigestellt. Durch die festgesetzte Wandhöhe wird i.V.m. der Dachform (Satteldach) gewährleistet, dass die Gebäude nach Norden höchstens zweigeschossig zzgl. Dach in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Mindesthöhe der Untergeschosse sorgt dafür, dass die Gebäude nicht tiefer als der Schmutzwasserkanal in der Schwarzwaldstraße liegen. Gleichzeitig wird damit der Hochwasserschutz gewährleistet.

### **7.3 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern festgelegt. Damit wird der vorhandenen Baustruktur entsprochen.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

### **7.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die baulichen Anlagen sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Einträge zu errichten. Mit der Festsetzung soll eine Stellung der baulichen Anlagen parallel zu den Höhenlinien erreicht werden.

### **7.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in WA 2**

Die verkehrliche Situation im Bereich des Kirchmattweges und des Waldsteges ist äußerst beengt. Die Zufahrtsmöglichkeit von der Schwarzwaldstraße aus ist wegen des erheblichen Höhenunterschiedes zwischen Schwarzwaldstraße und Talgrund schwierig. Daneben soll in den ruhigen Bereich der Bachaue möglichst wenig weiterer Verkehr hineingezogen werden. Aus diesen Gründen wurde die Zahl der Wohneinheiten bereits im Bebauungsplan 1998 auf je zwei im Gebäude begrenzt. Verhindert werden sollen damit auch größere zusammenhängende Stellplatzeinrichtungen im ökologisch wertvollen Plangebiet. Im Übrigen nimmt diese Festsetzung die vorhandene Struktur im Bereich der angrenzenden Baugebiete auf.

Für die zentralen Bereiche direkt an der Schwarzwaldstraße (WA 1) wird keine Begrenzung der Zahl der Wohnungen festgesetzt, da hier auch eine verdichtete Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar ist.

### **7.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Es hat sich gezeigt, dass die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans 1998 nicht für alle Baugrundstücke entlang des Waldstegs und der Kirchmattweges die gleichen Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen boten. Entsprechende Bauanfragen mussten daher abgelehnt werden, da sie nicht bebauungsplankonform waren.

Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind künftig einheitlich in den seitlichen Abstandsflächen (Garagen und Stellplätze) und im Vorgartenbereich (bis zu 2 Stellplätze) zulässig. Für die rückwärtigen bzw. abweichend zugeschnittenen Grundstücke Flst.Nrn. 248, 248/1, 265, und 6/1 wird eine gesonderte Regelung geschaffen, die Garagen und Stellplätze auf einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup> je Baugrundstück erlaubt; dies ermöglicht z.B. 1 Doppelgarage und 2 Stellplätze außerhalb des "Baufensters".

**Mit Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5 m zur Schwarzwaldstraße (Landesstraße) einzuhalten, um die Fahrbahn beim Einparken vollständig räumen zu können.**

Um den Erfordernissen der Bewirtschaftung der Grundstücke mit zum Teil sehr großen Wiesen- und Gartenflächen im topografisch bewegten Plangebiet gerecht zu werden, werden außerhalb des Baufensters Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt

40 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m zugelassen, jedoch nur im straßenabgewandten Grundstücksteil und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Mit der Änderung bzw. Öffnung der Festsetzung für Nebenanlagen soll ein Mittelweg gefunden werden, die empfindliche Talaue zu schonen und trotzdem jedem Grundstück eine weitere Nebenanlage, z.B. als Geräteschuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzugestehen.

## **7.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Entlang des Muhrbaches wurde ein beidseitiger Gewässerrandstreifen nach § 29 Wasser-gesetz BW festgesetzt, in dem die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen verbo-ten ist.

## **7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Leitungsrecht (L1) dient einem möglichen Abwassersammler entlang der Schwarzwald-straße, um die evtl. Durchstiche für Hausanschlüsse durch die Stützmauer der Landesstraße zu minimieren.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Erschließung der bereits bebauten Grundstücke Flst.Nrn. 248 und 248/1. Mit dem Geh- und Leitungsrecht GL 1 soll eine fuß-läufige Verbindung vom Kirchmattweg zur Schwarzwaldstraße bzw. in westliche Richtung ermöglicht werden. Das Geh- und Leitungsrecht GL 2 dient der Sicherung und Unterhaltung der im Plangebiet vorhandenen Infrastrukturleitungen und der Zugänglichkeit der Grundstü-cke Flst.Nrn. 230 und 231. Die Rechte werden zugunsten der Allgemeinheit (GL 1 und 2) bzw. der betroffenen Grundstückseigentümer (GFL) eingeräumt.

Das Grundstück Flst.Nr. 232/1 ist grundbuchrechtlich am südlichen Kopfe mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des (in westliche Richtung über-nächsten Grundstücks) Flst.Nr. 230 belastet. Durch die Festsetzung des GL 2 wird das Grundstück Flst.Nr. 231 erreichbar; auch dieses Grundstück ist zugunsten Flst.Nr. 230 im Grundbuch belastet.

## **7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft**

Im Bebauungsplan 1998 wurden entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit sollten die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingrif-fe in Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. vermindert werden. Diese Festsetzungen werden in der Änderungsplanung beibehalten bzw. durch Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt: Insekten (insektenfreundliche Leuchtmittel), Fledermaus (Ausrichtung der Leucht-mittel), Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer sowie weitere Reptilienarten (ggf. erneute Überprüfung auf dem Grundstück Flst.Nr.159 bei Brachliegen der Fläche).

Ein wesentliches Element sind die umfangreichen Festsetzungen zum Schutz und Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen, zur Versiegelung, zum Bodenschutz, zur Neugestaltung des Muhrbaches beim Sägewerk, zur Rekultivierung nicht überplanter Flächen beim Sägewerk und zur Öffnung des vorhandenen Wassergrabens. Diese Festsetzungen sind kombiniert mit Pflegehinweisen.

Die ursprünglichen Pflanzlisten wurden hinsichtlich naturraumtypischer und standortgerechter Arten überarbeitet.

Da die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB dient, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG erforderlich.

### **7.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes 1998 wurden Festsetzungen getroffen, mit denen im Plangebiet die vorhandene Vegetation ergänzt oder bei Abgang ersetzt werden soll. Es handelt sich um Anpflanzungen von Einzelbäumen bzw. Einzelpflanzungen auf Teilen von Baugrundstücken. Diese Anpflanzungen dienen insbesondere der Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft und der Gestaltung der Gartenbereiche.

### **7.12 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Bebauungsplan 1999 ist für die große Alteiche am südlichen Uferrand des Muhrbachs eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung entfällt die Erhaltungsbindung. Stattdessen wird im Zusammenhang mit dem Schutz und Erhalt vorhandener Biotopstrukturen festgesetzt, dass die Alteiche am Muhrbach ausnahmsweise innerhalb der gesetzlichen Schonfrist (Zeitraum von Oktober bis Ende Februar) unter ökologischer Baubegleitung gefällt werden darf, jedoch erst, sobald dies mit Baubeginn des gegenüberliegenden Gebäudes an der Schwarzwaldstraße erforderlich ist. Bei einer Realisierung der geplanten Wohnhäuser entlang der Schwarzwaldstraße am gegenüberliegenden Ufer ist davon auszugehen, dass ein Gefahrenbereich entsteht und die Beseitigung des Baumes geboten ist: Eine Baumfällung stünde dann dem Erhaltungsgebot des Bebauungsplans entgegen.

In Ergänzung zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhalt der Biotopstrukturen) wurden die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zur Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher ("Bachbegleitender Gehölzsaum") beibehalten und im Zuge des Wegfalls der 2.-Reihe-Bauflächen zur Weiterentwicklung eines durchgängigen Bachsaums ergänzt. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Gehölzbestände entlang des Muhrbachs sowie die Feuchtwiesenfläche sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die grünordnerische Konzeption nachhaltig umgesetzt werden kann.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan enthält Regelungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und den Stellplätzen. Mit diesen Gestaltungsvorschriften soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden

## 9. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>		<b>3,37 ha</b>	<b>100 %</b>
Wasserfläche	ca.	<b>0,12 ha</b>	<b>3,6 %</b>
Muhrbach	ca.	0,10 ha	
Wassergraben	ca.	0,02 ha	
Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)	ca.	<b>0,01 ha</b>	<b>0,3 %</b>
Grünflächen	ca.	<b>1,81 ha</b>	<b>53,7 %</b>
Wiese	ca.	1,38 ha	
Gehölzsaum	ca.	0,43 ha	
Versorgungsanlagen	ca.	<b>0,01 ha</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Netto-Bauflächen</b>	<b>ca.</b>	<b>1,42 ha</b>	<b>42,1 %</b>

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Grundstücke wurden bereits umgelegt. Daher sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

## 11. Kosten

Planbedingte Erschließungskosten fallen nicht an.

Bühl, den

Wolfgang Eller  
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien