

Teil C: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Hofmatten“ in Bühl-Moos

Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

1. Planungsanlass und Beschreibung der Planung

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt nördlich von Moos in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte. Östlich angrenzend befindet sich das Kinderhaus Moos. Die bestehende, südlich und westlich umliegende Bebauung zeichnet sich mit ortstypischen 1-2 geschossigen Wohngebäuden und vereinzelte Wirtschaftsgebäuden mit Satteldächern aus. Nördlich grenzt das Neubaugebiet an einen bestehenden Wirtschaftsweg an, an dem sich die freie Feldlage anschließt. Aufgrund der Ebenheit ist das Planungsgebiet gut einsehbar. Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist als kaum strukturierte Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet, die als Wirtschaftswiese bzw. Fettwiese genutzt wird. Der am Rande verlaufende Eselsgraben ist ein Gewässer 2. Ordnung ohne besondere Begleitvegetation, welcher jedoch im Zuge der Baugebietsplanung naturnah ausgebaut wird. Hierfür läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

2. Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterungsfläche ist im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Die Fläche für das Baugebiet „Hofmatten“ war bereits im Flächennutzungsplan (FNP) 2001 enthalten und wurde im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Fortschreibung 2030 untersucht und als geeignetes Gebiet eingestuft.

Andere Flächen im Siedlungsbereich wie z.B. das südlich von Moos gelegene Eilseeweiher mussten im Zuge der FNP-Fortschreibung herausgenommen werden, da im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP einige Konflikte mit den Schutzgütern festgestellt wurden. In diesem Bereich konnten lediglich die vorhandenen Gebäude und ihre Nutzungsflächen als Bestandsgebiet beibehalten werden. Der Bereich Eilsee im Südwesten von Moos wurde ebenfalls als konfliktreiches Gebiet im Hinblick auf die Schutzgüter und die Freiraumstruktur eingestuft und daher im FNP nicht als künftige Wohnbaufläche aufgenommen. Daher steht zur Zeit als geeignete Fläche für die Siedlungserweiterung von Moos und im gesamtstädtischen Zusammenhang nur der Bereich Hofmatten zur Verfügung. Eine Verwirklichung der Planziele z.B. durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung ist hier nicht möglich. Eine verträglichere Ausgestaltung des Plans z.B. durch Reduzierung der Bau- oder Verkehrsflächen ist zudem ohne wesentliche Abstriche an den Planzielen nicht möglich. Aus den genannten Gründen sind keine anderen sinnvollen Planungsmöglichkeiten im Bereich Moos vorhanden.

3. Verfahrensablauf:

Für den Bebauungsplan „Hofmatten“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 21. November 2007 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB (Vor-

entwurf) fand durch öffentliche Auslegung vom 22. September bis 22. Oktober 2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden hierzu mit Schreiben vom 12. September 2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Das Thema Aufbau und Anschluss eines kalten Nahwärmenetzes wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11. November 2015 diskutiert. Hier wurde die Entscheidung getroffen, eine Fläche für das kalte Nahwärmenetz vorzusehen und dann die Reaktionen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage abzufragen.

Vom 15. Februar bis 15. März 2016 erfolgte die öffentliche Auslegung des **Entwurfes**, die Behörden wurden mit Schreiben vom 10. Februar 2016 informiert. Damit wurde den Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Mit Entfall des kalten Nahwärmestandortes nach dieser Entwurfsoffenlage, welcher die Grundzüge der Planung betraf, wurde der Bebauungsplan erneut vom 09. Januar bis 09. Februar 2017 offengelegt (**Erneuter Entwurf**) und die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 30. Dezember 2016 wieder zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Da mit der erneuten Offenlage keine wesentlichen Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen wurden, konnte der Bebauungsplan mit Stand vom 03. März 2017 dann als Satzung im Gemeinderat beschlossen werden.

4. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zu Beginn der Planungsentwürfe für das Baugebiet „Hofmatten“ wurde im Dezember 2005 eine ökologische Voruntersuchung einschließlich faunistischer Erhebungen am Eselsgraben erarbeitet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofmatten“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Hofmatten“ trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste sowie für das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung führt, die planintern sowie planextern ausgeglichen werden müssen. Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aus diesem Grund sind als **Ausgleich** für das Baugebiet der naturnahe Ausbau des Eselsgrabens, die Anlage einer Streuobstwiese und die Umwandlung Acker in Grünland vorgesehen. Zudem wird eine bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahme verwendet (Ökokonto-Maßnahme „Ruttmatten“). Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung der Belange des **Artenschutzes** wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt sind, wenn die Rodungszeiten beachtet werden. In Bezug auf das angrenzende **Natura 2000 Gebiet** wurde eine NATURA 2000 Verträglichkeitsprüfung im Juli 2014 durchgeführt. Eine direkte Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind demnach nicht gegeben.

Da in räumlicher Nähe des Plangebietes ein Betrieb für landwirtschaftliche Maschinen angesiedelt ist, wurde eine **schalltechnische Untersuchung** in Auftrag gegeben, die im September 2014 erstellt wurde. Das Gutachten hat keine Beeinträchtigung für das künftige Wohnbaugebiet festgestellt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend im Wesentlichen dargestellt.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahme des **Landratsamtes Rastatt** beinhaltet Hinweise und Änderungsvorschläge zu den Themen Eingriff-Ausgleichs-Bilanz, Natura 2000, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Ortstandeingrünung, Laubbaumpflanzung und Nistkästen, sowie zum Boden- und Immissionsschutz, Altlasten, der Landwirtschaft und der Abfallbeseitigung. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wurden verschiedentliche Punkte hiervon aufgenommen und andere zurückgestellt.

So wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht (UB) überarbeitet und folgende Punkte angepasst oder begründet.

- Abweichung vom Normalwert wurde begründet (siehe Seite 27/41 Tab. 3 UB)
- Bilanz der Bäume wurde angepasst (siehe Seite 39 UB)
- Gehölzpflanzungen im Bereich Kindergarten wurden entnommen (siehe Seite 39 UB)
- Anrechnung der Gartenbäume und die Werteinstufung „Boden“ wurden überarbeitet.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) zu vermeiden, wurde in die textlichen Festsetzungen eine Nachuntersuchung des Vorkommens der Zauneidechse auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1972 bis 1974 und eine Prüfung der Habitatseignung im Rahmen der Baugenehmigung für die Grundstücken Flst.Nrn. 1976 und 1975 aufgenommen. Aus demselben Grund wurden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zum Großen Feuerfalter in die textlichen Festsetzungen eingefügt, auch wenn diese weiterhin als unverhältnismäßig und fachlich nicht notwendig angesehen werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für das nördlich des Plangebietes gelegene Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 7214-342 „Bruch bei Bühl und Baden Baden“ und das Vogelschutzgebiet 7314-441 „Acher-Niederung“), wie z.B. eine Leinenpflicht für Hunde bei Besuch dieses Gebietes, können nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden. Diese sind im Rahmen der direkten Gebietspflege umzusetzen und werden im Wesentlichen bereits durchgeführt bzw. werden zurzeit erarbeitet.

Da innerhalb des Plangebietes nicht alle Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Hierfür werden zum einen Ökopunkte aus dem naturnahen Ausbau des Eselsgrabens (A1) und aus der Ökokonto-Maßnahme „Ruttmatten“ (A4) verwendet, sowie auf dem Grundstück Flst.Nr. 1960 eine Streuobstwiese (A2) angelegt, Acker in Grünland auf dem Grundstück Flst.Nr. 1682 (A3) bzw. in Wiese im Waldhägerich-Oberweier auf dem Grundstück Flst.Nr. 377/1 (A5) umgewandelt. Letztere Maßnahme musste aufgrund der Aberkennung von anrechenbaren Ökopunkten (ÖP) aus dem naturnahen Ausbau des Eselsgrabens (separates Wasserrechtsverfahren) während des Verfahrens zusätzlich für die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgenommen werden. Der für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderliche öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen dem Landratsamt Rastatt und der Stadt Bühl wurde abgestimmt und liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Die festgesetzte Breite der geplanten Ortsrandeingrünung wurde als unzureichend angesehen und als kritisch beurteilt, da sich die Grünfestsetzung auf privaten Flächen befindet und dadurch eine Umsetzung schwierig mache. Die ursprünglich für die Ortsrandeingrünung geplante Fläche stand jedoch nicht zur Verfügung, so dass, um dennoch eine gewisse Eingrünung des Ortrandes zu gewährleisten, dieser Weg gewählt wurde. Die Ortsrandeingrünung wird über die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert und ist somit vor baulichen Eingriffen geschützt. Mit einer Breite von 5,0 m bietet der Eingrünungsstreifen genügend Wachstumsspielräume für eine gesunde Bepflanzung, zumal die Bauflächen entlang dem Eingrünungsstreifen mit einer Tiefe von 14 m ausreichend dimensioniert sind, um die Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken optimal ausrichten zu können (Terrassen nach Süden/ Südwesten), ohne dabei den sich im Norden befindlichen Grünstreifen nachteilig zu beeinträchtigen.

Ebenso wurde die Umsetzung der Festsetzung zur Laubbaumanpflanzung pro Baugrundstück in Frage gestellt. Die Umsetzung der Laubbaumpflanzung und Ortsrandeingrünung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ist als selbständige Auflage in der Baugenehmigung möglich. Bei Nichteinhaltung dieser Auflage können Zwangsmaßnahmen und Bußgelder erhoben und bauordnungsrechtlich durchgesetzt werden.

Auch die Umsetzung, dass pro Hausbesitzer ein Nistkasten für Vögel und Fledermäuse aufzuhängen ist, wurde kritisch gesehen. Das Aufhängen von Nistkästen wurde allerdings nur als Empfehlung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Artenschutzrechtlich ist sie nicht erforderlich und stellt auch keine CEF-Maßnahme¹ dar.

Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zum naturnahen Ausbau des Eselsgrabens hat die Wasserrechtsbehörde die Anlage der Retentionsfläche als Eingriff in das Schutzgut Boden gewertet. Hierdurch wurden Ökopunkte aus der Retentionsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffes in den Boden verrechnet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Hofmatten“ hatte dies insofern, als dass die im Wasserrechtsverfahren gewonnenen Ökopunkte für den Ausgleich im Bebauungsplan herangezogen wurden und somit geringer ausfielen als vorgesehen. Im erneuten Entwurf wurde daher eine zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahme (A5) aufgenommen um dieses Defizit auszugleichen. Gegen diese zusätzlich benötigte Ausgleichsmaßnahme hat im Rahmen der erneuten Offenlage das Landwirtschaftsamt erhebliche Bedenken geäußert, da es den Belangen der Landwirtschaft widerspreche. Auch wenn die landwirtschaftlichen Bedenken nachvollzogen werden können, wurde dennoch zu Gunsten des Naturschutzes die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes abgewogen.

Aus Sicht des Landratsamtes wurde die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) durch die Ausweisung eines Mischgebietes und der Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben nicht ausreichend berücksichtigt. Es wurde bemängelt, dass neben einem allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet entsteht, welches sonstige Gewerbebetriebe zulässt anstatt nur nicht störende Betriebe als Nutzung festzusetzen. Das hier festgesetzte Mischgebiet ergibt sich aber aus dem direkten Bezug zum Ortskern der im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Somit ist die festgesetzte Zuordnung des Mischgebietes und des neuen Wohngebietes klar aus der heutigen baulichen Situation ableitbar. Außerdem ist die Ausweisung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe eines geplanten Allgemeinen Wohngebietes im Sinne einer verträglichen Nutzungsstaffelung zu sehen und somit städtebaulich begründet. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass in Mischgebieten eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, zumal der Schutz des Wohngebietes indirekt über die TA Lärm sichergestellt ist. Hier müssen Betriebe im Rahmen der Baugenehmigung sicherstellen, dass die angrenzenden Gebiete nicht beeinträchtigt werden. Es ist zwar erforderlich, dass der Bebauungsplan einen möglichen Konflikt „Lärm“ betrachtet und möglichst

¹ CEF= continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

löst, jedoch kann ein konkreter Konflikt erst im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden, wenn klar ist, was für ein Betrieb sich ansiedeln möchte und die Gebäudestellung (abschirmende Aufstellung, ausreichende Höhe, organisatorische Maßnahmen, usw.) planbar sind. Der Bebauungsplan bietet lediglich Baufenster an, in welchen die Planung realisiert werden kann. Vorgaben zu Lärmschutzmaßnahmen sind somit erst im Baugenehmigungsverfahren selbst möglich.

Bezüglich des Themas Altlasten wurde im Bebauungsplan der Hinweis ergänzt, dass das Umweltamt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Aus agrarstruktureller Sicht (Landwirtschaft) bestehen erhebliche Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme der Fläche als Baufläche für den Bebauungsplan „Hofmatten“. Diese Inanspruchnahme wurden aber in der Flächennutzungsplanung bereits abgestimmt und die Nutzungen gegeneinander abgewogen. Der Bereich „Hofmatten“ wurde dabei als künftige Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und an anderer Stelle auf Ausweisung von Bauland verzichtet. Darüber hinaus wird über die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff auf die einzelnen Schutzgüter kompensiert.

Zur Prüfung der Belange der Abfallwirtschaft wurde die Straßenplanung im Gebiet hinsichtlich der Abbiegeradien für Müllfahrzeuge und der Tragfähigkeit von einem Verkehrsplanungsbüro überprüft, angepasst und in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wurde die Stellungnahme zur weiteren Beachtung an die ausführende Tiefbauabteilung weitergeleitet mit der Bitte um Berücksichtigung.

Von Seiten des **Polizeipräsidiums Offenburg** wurde hingewiesen, dass aus ihrer Sicht die Zufahrtsstraßen der Ortsmitte bauliche Einschränkungen haben und Durchfahrten zum Teil eng und unübersichtlich sind und die Anfahrtsicht aus der Buchenstraße in die Mooser Straße durch Einfriedungen eingeschränkt ist. Es wurde vorgeschlagen, den Heimatweg zu attraktivieren und den dortigen Feldweg mit auszubauen, sowie die Einfahrtsicht zu verbessern. Dieser Stellungnahme wurde insoweit gefolgt, als dass mit der Realisierung des Baugebietes Hofmatten im Heimatweg Ausweichbuchten erstellt werden, welche einen Begegnungsverkehr Schwerlastverkehr und PKW sicherstellen und diese Verkehrsanbindung attraktiver gestaltet. Zusätzlich wird auch wie vorgeschlagen der vorhandene Feldwege Flst.Nr. 1966 in einer Breite von 3,0 m befestigt und als Einfahrtmöglichkeit in das Baugebiet im Einbahnverkehr ausgebaut. Weiterhin wird im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes bzw. bei Beginn der Bauarbeiten auf den Baugrundstücken ein Verkehrskonzept zur Regelung des Lieferverkehrs erstellt. Mit einer Bebauung Richtung Friedhof soll dann langfristig der komplette Ausbau des Heimatweges als Hauptanbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen. Der Hinweis, dass die Anfahrtsicht in die Mooser Straße aus der Buchenstraße eingeschränkt ist und wenn möglich verbessert werden sollte, wurde an die entsprechende Dienststelle weitergeleitet um wenn möglich Grunderwerb zu tätigen.

Die **Industrie und Handelskammer (IHK)** sieht die Existenz eines Mitgliedbetriebes aufgrund der Verkehrssituation in der Buchenstraße sowie wegen den Lärmemissionen und möglichen Anwohnerbeschwerden gefährdet. Bezüglich der Verkehrssituation wurde, wie in den anderen Stellungnahmen auch, erläutert, dass mit der Realisierung des Baugebietes Hofmatten im Heimatweg Ausweichbuchten erstellt werden und der vorhandene Feldwege Flst.Nr. 1966 in einer Breite von 3,0 m befestigt wird. Auch dass im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes bzw. bei Beginn der Bauarbeiten auf den Baugrundstücken ein Verkehrskonzept zur Regelung des Lieferverkehrs erstellt wird. Zur Betrachtung der Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten erstellt und in der Begründung die Existenz des Betriebes er-

wähnt. Auch auf die nachträglich hingewiesene Sonntagsarbeit wurde überprüft und die Einhaltung der Lärmwerte gemäß TA Lärm bestätigt.

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken von Seiten des **Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**. Lediglich die Hinweise wurden um die Angaben zur Geotechnik ergänzt werden.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Erschließungssituation

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mehrfach das Thema Baugebieterschließung vorgebracht. Diese wurde als unzureichend bzw. die bestehende Buchenstraße als Zufahrt aufgrund der dortigen Engstelle und dem Landmaschinenverkehr in diesem Bereich als zu eng und unzureichend angesehen. Ziel sollte sein die Haupteerschließung des Gebiets über den Heimatweg Richtung Friedhof zu leiten.

Ergebnis: Der Ausbau der Buchenstraße wird aufgrund der vorhandenen Grundstücksverhältnisse als nicht realisierbar angesehen. Daher werden mit der Realisierung des Baugebietes Hofmatten im Heimatweg Ausweichbuchten erstellt, welche einen Begegnungsverkehr Schwerlastverkehr und PKW sicherstellen und um diese Verkehrsanbindung attraktiver zu gestalten. Somit kann der Heimatweg als verbesserte Verbindung zum örtlichen Straßennetz genutzt werden. Zusätzlich wird auch der vorhandene Feldwege Flst.Nr. 1966 in einer Breite von 3,0m befestigt und als Einfahrtsmöglichkeit in das Baugebiet im Einbahnverkehr geschaffen. Weiterhin wird im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets bzw. bei Beginn der Bauarbeiten auf den Baugrundstücken ein Verkehrskonzept zur Regelung des Lieferverkehrs erstellt. Mit einer Bebauung Richtung Friedhof soll dann langfristig der komplette Ausbau des Heimatweges als Hauptanbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen.

Erschließungskosten

Das Thema der Erschließungskosten war auch gerade für die Bestandsbebauung, welche aufgrund der erstmaligen Herstellung der Buchenstraße an den Erschließungskosten beteiligt wird, ein häufig vorgebrachter Kritikpunkt.

Ergebnis: Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach dem Erschließungsbeitragsrecht. Die Erhebung ist somit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu sehen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde vom Betrieb für **Landmaschinen** die Stellungnahme vorgebracht, dass aufgrund der An- und Abfahrten mit schweren Landmaschinen, durch Probe-läufe von Maschinen und Reparaturarbeiten mit hohem Lärm zu rechnen sei. Dies wurde zum Entwurf ergänzt durch den Hinweis auf Sonntagsarbeit zu Stoßzeiten.

Ergebnis: Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche feststellte, dass die Richtwerte der TA-Lärm werktags im allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet an den Baugrenzen tags und nachts eingehalten werden. Auch die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird eingehalten. Die nachträgliche Untersuchung zur genannten Sonntagsarbeit anhand der vorhandenen Daten, ergab auch die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten.

Hierzu wurde von einem Anwohner in einem **bestehenden Gebäude** bemängelt, dass das Gutachten die Lärmsituation für ihren Bestand nicht richtig bewertet hat, da als Bewertungs-

maßstab das Baufenster und nicht das Gebäude genommen werden müsste. Hierzu legt die TA Lärm aber eindeutig fest, dass bei bebauten Flächen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes und nicht die Baugrenze heranzuziehen ist. Weiterhin ist festzuhalten, dass dem Eigentümer die Lärmbelastung durch den angrenzenden Betrieb bereits zum Zeitpunkt seines Antrages auf Baugenehmigung bekannt war und in diesem Rahmen auch hätte geklärt werden müssen.

Ergebnis: Es wurden hier keine weiteren Maßnahmen ergriffen, da keine erforderlich sind.

Erforderlichkeit Bebauungsplan

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes wurde angezweifelt.

Ergebnis: Die Fläche für das Baugebiet „Hofmatten“ ist bereits im Flächennutzungsplan (FNP) 2001 enthalten und wurde im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Fortschreibung 2030 untersucht und als geeignetes Gebiet eingestuft. Da in Bühl nur noch eine begrenzte Anzahl an freien Baugrundstücken zur Verfügung steht, werden insgesamt mit dem bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung untersuchten Baugebiet „Hofmatten“ über den Bebauungsplan neue Wohnbauflächen angeboten werden können. Der Erforderlichkeitsgrundsatz für die Bebauungsaufstellung ist somit gegeben.

Grundstücksgrößen

Die Größe der Grundstücke wurde für den ländlichen Siedlungsbereich in Moos als zu klein bemängelt.

Ergebnis: Die Grundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von ca. 530 m² auf. Somit kann nicht von einer beengten Bauweise gesprochen werden. Die vorgeschlagenen Größen stellen eine Abwägung zwischen dem Wunsch nach großen Grundstücken im ländlichen Bereich, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bezahlbaren Grundstücken dar.

Grundwasserstand / Entwässerungssituation

Es wurden Befürchtungen geäußert, dass durch das geplante Baugebiet zum einen die bestehenden Grundstücke vernässt werden und für die Neubauten Probleme entstehen können. Ebenso wurde die Frage der Entwässerung des Baugebiets gestellt.

Ergebnis: Da ein hoher Grundwasserstand beim Bauen in der Rheinebene nicht immer zu vermeiden ist, wird im Bebauungsplan aufgeführt („Bauen im Grundwasser“), dass die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss so zu wählen ist, dass diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand liegen sollen und das, wenn der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden muss und ein Kellergeschoss vorgesehen wird, dieses als wasserdichte Wanne auszuführen ist.

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes „Hofmatten“ und damit auch der Straßen im Baugebiet erfolgt über den Eselsgraben, der als Vorfluter leistungssteigernd und naturnah ausgebaut und eine Retentionsfläche angelegt wird. Darüber hinaus ist jeder Grundstückseigentümer laut Abwassersatzung der Stadt Bühl verpflichtet sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von seinem Grundstück auf das Nachbargrundstück oder die Straße gelangen kann. Somit ist der Abfluss des Regenwassers aus dem Baugebiet sichergestellt.

Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nrn. 1975 und 1976

Die Einbeziehung der Grundstücke Flst.Nrn. 1975 und 1976 wurde als nicht notwendig gerügt. Der Grund der Einbeziehung sei lediglich die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den anfallenden Erschließungskosten.

Ergebnis: Die Grundstücke bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Gefahr besteht, dass durch die Renaturierung des Eselsgrabens und den Neubau von Gebäuden östlich der Grundstücke Flst.Nrn. 1975 und 1976 der hintere Bereich der Grundstücke zum Innenbereich wird und damit ohne Bebauungsplan bebaubar wäre. Somit ist eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes städtebaulich sinnvoll bzw. notwendig.

Wandhöhenfestsetzung

In der Entwurfsoffenlage wurde eine Stellungnahme eingereicht, welche die geplanten 4,8 m Wandhöhe als viel zu gering ansehen, um attraktiv bauen zu können. Nach einer Erhöhung durch den Gemeinderat auf insgesamt 6,0m Wandhöhe wurde diese in einer anderen Stellungnahme als zu hoch und nicht Ortrandverträglich bemängelt.

Ergebnis: Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses über den erneuten Entwurf wurde die zulässige Wandhöhe auch am Ortsrand auf max. 6,0 m angehoben und stellt somit eine Abwägung von Ortsrandgestaltung und Ausgestaltung der Baumöglichkeiten der einzelnen Bauherren dar. Da die Festsetzungen im Bestandsbereich sogar eine Wandhöhe von 6,5 m zulassen, bedeutet die Wandhöhenfestsetzung keine Benachteiligung für die heutige bestehenden Gebäude im Nordwesten des Plangebietes.

Gebietsausweisung Mischgebiet

Die Ausweisung des Mischgebietes als Übergang vom Dorfgebiet wurde in Frage gestellt, sowie die Nutzungsmischung, die Baufenstergröße und die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ.

Ergebnis: Ziel ist hier, einen Übergang vom Ortskern zum Neubaugebiet durch die Nutzungsmischung zu schaffen, nicht jedoch die gleiche Dichte wie im Ortskern vorzusehen, sondern ein Übergang an die weniger stark versiegelte Fläche der Wohnnutzung zu erreichen. Daher bleibt die Festsetzung des Mischgebietes bestehen. Die Nutzungsfestsetzungen im Mischgebiet wurden überarbeitet, so dass künftig auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Anlagen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, aber nur in geschlossenen Räumen, zulässig sind. Die Größe des Baufensters wurde im Zuge des erneuten Entwurfes angepasst bzw. vergrößert, die Grünfläche entfernt, da von der ursprüngliche Grünvernetzung innerhalb des Baugebietes wegen Umsetzungsschwierigkeiten Abstand genommen wurde. Bei den Angaben der Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 17 BauNVO handelt es sich um maximal zulässige Werte, also um Obergrenzen und nicht um Fixwerte, welche festgesetzt werden müssen. Eine geringere Nutzungsmaßdichte ist gemäß BauNVO zulässig.

Bühl, den