



Gemeinde Willstätt

Hauptstraße 40

77731 Willstätt

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung

Bebauungsplan : „Löhl“

**in der Fassung der 6. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Willstätt,

Planer:

Bürgermeister:

Christian Huber

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Beim Bauamt Willstätt haben die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 325 und 326 aus Langelshurst vorgesprochen und sich nach der Möglichkeit erkundigt, ob diese Gartengrundstücke entlang der Schierengstraße bebaut werden können. Diese Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Löhl“, der 1972 aufgestellt und zwischenzeitlich fünf Mal geändert wurde. Darin ist eine Bebauung vorgesehen, die allerdings nur gemeinsam mit dem Grundstück Flst. Nr. 328/1 durch eine Neuaufteilung möglich ist. Eine diesbezügliche Umsetzung ist bisher nicht erfolgt. Seitens des Eigentümers des hinterliegenden Grundstücks Flst. Nr. 328/1 besteht nach Rücksprache nach wie vor kein Interesse, das Grundstück gemäß Bebauungsplan neu aufzuteilen und zu bebauen.

Daher liegt bei der Verwaltung ein Antrag der Eigentümer von Flst. Nr. 325 und 326 vor, durch Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke ohne Hinzuziehen des Nachbargrundstücks zu schaffen.

Da vorrangiges Ziel einer jeden Kommune die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortslage vor einer Außenentwicklung bildet, möchte die Gemeinde Willstätt diesen Bauwünschen nachkommen. Da der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 328/1 eine Neuaufteilung und Bebauung seines Grundstücks nicht wünscht, kann durch Änderung des Bebauungsplanes zumindest für die vorderen zwei Grundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Die innerörtliche Baulücke wird so straßenseitig geschlossen.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke ohne Hinzunahme bzw. Abhängigkeit von Nachbargrundstücken ermöglicht. Wenn diese planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht geschaffen werden, bleiben sie zwangsläufig unbebaut. Da sich innerörtliche Baulücken jedoch im Hinblick auf die Nutzung des vorhandenen Potentials ohne weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen nahezu aufdrängen, wird dieses Verfahren eingeleitet.

Die künftigen Regelungen sichern die Wahrung des Ortsbilds und eine maßstäbliche Ergänzung des Bestands.

Inhalte dieser punktuellen Änderung sind:

- Punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils in einem Bereich durch ein Deckblatt
- Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich

Mit dieser Bebauungsplanänderung kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich Nachverdichtung im Bestand geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 6. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Durch die Reduzierung der Bauflächen verringert sich zudem die zulässige Grundfläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Gegenstand des 6. Änderungsverfahrens ist zum Einen eine punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts und zum Anderen eine Neufassung der Bebauungsvorschriften für diesen Bereich. Der Geltungsbereich dieser Änderung ist im „Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil“ unter Anlage 3 dargestellt.

Er umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 325 und 326 an der Schierengstraße sowie den nördlichen Teil des Fst. Nr. 328/1 im Ortsteil Legelshurst.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 3.160 m².

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung).

2. Inhalt der Planänderung

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den zeichnerischen als auch den textlichen Teil.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt in Form eines Deckblatts. Die Schriftlichen Festsetzungen werden für diesen Änderungsbereich neu aufgestellt und beziehen sich auch nur auf diesen.

2.1. Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts – Grundstücke Flst. Nr. 325, 326 und 328/1 (Teil)

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand der Aufstellung)





Geplante 6. Änderung (Deckblatt)



2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Regelung zur Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt unverändert. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen werden jedoch als Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Randbereich von Legelshurst und insbesondere ihres Flächenzuschnitts für diese Nutzungen ungeeignet. Auch die damit einhergehende maßstabssprengende Gebäudekubatur wurde sich städtebaulich nicht in den Bestand einfügen, da dieser von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt ist.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Um eine gute Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks zu erreichen, darf die GRZ im allgemeinen Wohngebiet, in Anlehnung an die Höchstgrenze der BauNVO; maximal 0,4 betragen. Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt bis dato das Höchstmaß auf 0,3. Die GFZ wird aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen anstelle von 0,3 auf 0,8 angepasst. Die sich daraus ergebende Dichte und Geschossigkeit lässt sich im Bestand entlang der Schierengstraße wiederfinden, so dass sich die Neubebauung einfügen wird. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von zwingend einem Vollgeschoss auf maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht einen wirtschaftlichen und sinnvollen Ausbau des zweiten Geschosses.

In der Randlage soll kein massiver Geschosswohnungsbau entstehen. Die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung soll ergänzt und weitergeführt werden. Um dies zu gewährleisten, wird die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 2 beschränkt. Allein die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung würde die Kubatur nicht ausreichend regeln.

2.1.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird aufgrund der Grundstückszuschnitte als offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser, definiert.

Um die Höhe der baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhe) regeln zu können, wird eine Hüllkurve festgelegt. Diese Vorgehensweise hat die Gemeinde Willstätt im Jahr 2014 eingeführt und wird seitdem bei Neuaufstellungen von Bebauungsplänen so geregelt. Der Vorteil liegt darin, dass die Bauherren auf diese Weise sehr große Freiheiten in der Gestaltung erhalten.

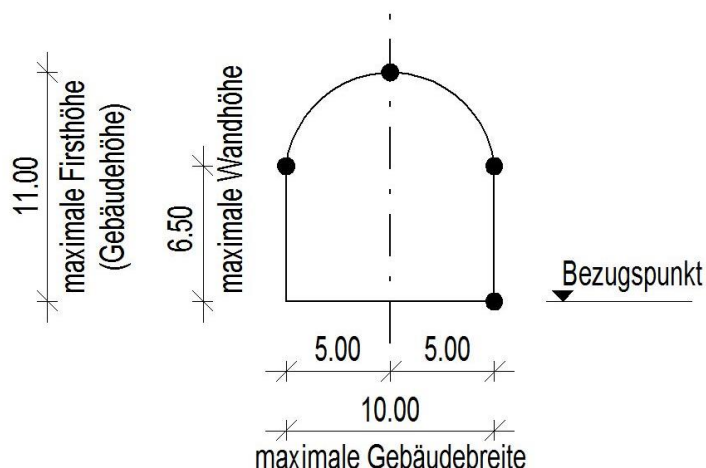
Bis dato waren nur eine maximale Sockelhöhe und ein „Soll-Kniestock“ geregelt.

Mittels der Hüllkurve werden automatisch fünf Parameter geregelt. Auf Grundlage einer maximalen Gebäudebreite werden die maximale Wand- und Firsthöhe (Gebäudehöhe) definiert. Bei der Dachgestaltung der Hauptgebäude werden alle Dachformen und Dachneigungen zugelassen, die innerhalb dieser Hüllkurve liegen.

Die Hüllkurve ergibt sich, unabhängig der gewählten Dachform, aus einer maximalen Gebäudebreite, zwei vertikalen Begrenzungslinien, welche die maximale Wandhöhe definieren, der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) in der Mitte der maximal zulässigen Gebäudebreite (auf der Giebelseite) und einem Kreisbogen, der sich aus diesen drei Punkten ergibt. Die Gesamtkubatur darf die Hüllkurve nicht überschreiten. Die Hüllkurve ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.



Hüllkurve:



Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhenlage der Oberkante Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche (Schierengstraße), straßenseitig Mitte des Gebäudes lotrecht auf die Straßenachse gemessen.

2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze, private Grünfläche

Der rechtskräftige zeichnerische Teil setzt sehr enge Briefmarkenbaufenster fest. Ihre Lage setzt eine Grundstücksneuaufteilung voraus. Da dies nicht möglich ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen nun basierend auf den vorhandenen Grundstücksgrenzen möglichst großzügig neu gefasst. So kann auf den schmalen Grundstücken dennoch eine gewisse Flexibilität bei der Positionierung der Hauptgebäude gewährleistet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Carports werden jedoch Mindestabstände zum öffentlichen Verkehrsraum der Schierengstraße definiert. Im Vergleich zu den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird auf die Ausweisung der Garagenstandorte verzichtet. Der Bauherr kann die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen selbst bestimmen.

Da der Teilbereich des Flst. Nr. 328/1 aufgrund der Wünsche des Eigentümers nicht bebaut werden soll, wird er als private Grünfläche ausgewiesen.

2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Abweichend von den alten Regelungen wird keine Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung mehr festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dieser.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Voraussetzung für die Regelung der Höhe der baulichen Anlagen mittels einer Hüllkurve ist die Regelung der Gebäudebreite. Sie wird senkrecht zur Hauptfirstrichtung/Hauptgebäuderichtung gemessen und darf das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.

Die Dachform und -neigung der baulichen Anlagen kann künftig frei gewählt werden, sofern die festgesetzte Hüllkurve eingehalten wird. Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen nur innerhalb dieser Hüllkurve gestattet.

Der alte Bebauungsplan ließ nur Satteldächer mit einer Neigung von 45-48° zu.

Als Dacheindeckung werden Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen oder grauen Farbtönen, vorgegeben. Die Dachgestaltung von Dachaufbauten oder Wiederkehren dagegen ist von dieser Regelung ausgenommen. Zudem werden Flachdächer, begrünte Dachflächen, Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen generell zugelassen.

Die Dachgestaltung von Nebengebäuden, Garagen oder Carports kann ebenfalls frei gewählt werden. Lediglich für Garagen oder Carports mit Flachdach oder flach geneigten Dächern (0° bis 10 ° Neigung) ist eine extensive Dachbegrünung vorgegeben, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Hinsichtlich der Thematik Werbeanlagen werden beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen. Sie sind gemäß LBO nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich um Einzelvorhaben handelt, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisiert werden können, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu klären und abzuhandeln.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzrodungen nur von Oktober bis Februar zulässig.

2.3 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Änderungsbereich ist von Osten über die Schierengstraße angebunden.

An den derzeitigen Grenzverläufen der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keinerlei Änderungen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan angedachte Anbindung der Finkenstraße an die Schierengstraße wurde nicht realisiert. Zur Erschließung von Grundstücken wird dieses Verbindungsstück nicht benötigt. Daher wird der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Streifen nicht in diese 6. Änderung übernommen. Die bestehende Bebauung, über die dieses Straßenstück führen würde, kann erhalten bleiben.

Die Abfallentsorgung erfolgt daher nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Erschließung des Änderungsbereichs und somit auch die Abfallentsorgung sind über das bestehende Straßennetz, insbesondere die Schierengstraße, gesichert.



Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang dieser bestehenden, mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortsaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortsaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Aufgrund der stetigen Zunahme des Individualverkehrs zeigen die Erfahrungen der Gemeinde Willstätt, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit, insbesondere in den Ortsteilen, deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Gründe hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der nicht gesicherten Nahversorgung bzw. der überwiegenden Lage der Infrastruktureinrichtungen im Kernort Willstätt selbst. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind deshalb pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze auszuweisen. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze dürfen hintereinander angeordnet werden. Eine Erhöhung wird grundsätzlich in allen Planungen der Gemeinde vorgenommen.

2.4 Geologische Untersuchungen

Auf die Erstellung eines Bodengutachtens wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Grundwassersituation/Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Für die Gemeinde Willstätt liegen Grundwassergleichenpläne vor. Daher kann das Gutachten des Ingenieurbüros Wald & Corbe aus dem Jahr 1992 zur Prüfung der Grundwassersituation herangezogen werden.

Das Straßenniveau der Schierengstraße liegt im Änderungsbereich ca. 138,60 – 138,80 m+NN.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet beträgt gemäß dieser Karten ca. 138,00 m+NN, das mittlere Hochwasser ca. 138,75 m+NN. Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 139,25 m+NN.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche müssen wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) ausgeführt werden. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers sowie Drainagen sind unzulässig.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan in der Zone C eines Vorranggebiets zur Sicherung von Wasservorkommen befindet. Die Vorranggebiete dienen zur langfristigen Sicherung von Trinkwasserreserven und der Möglichkeit, neue Trinkwasserversorgungen einzurichten. Deshalb werden in den Regionalplanziele in den Zonen verschiedene Nutzungsbeschränkungen konkretisiert. Die Plansätze 3.3 zu den „Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen“ im Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ sind zu beachten. Ein Konflikt mit Plansatz 3.3 des Regionalplans liegt nicht vor.

2.6 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Änderungsbereich für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Er wird jedoch im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde der Änderungsbereich gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß §

50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Gas, Strom, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Das Versorgungskabel zur elektrischen Versorgung der beiden Bauplätze befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Schierengstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es wird von Seiten der Telekom nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Daher bittet die Telekom, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz) verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Gemeinde Willstätt liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich an der Schierengstraße geändert. Für die Grundstücke innerhalb dieses Änderungsbereichs werden neue, eigenständige Bebauungsvorschriften – planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – aufgestellt. Sie gelten ausschließlich für diese Teilfläche des Gesamtgeltungsbereichs.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (Stand Aufstellung einschließlich der fünf rechtskräftigen Änderungen).

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans inhaltlich um eine Nachverdichtung im Bestand und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits gebildet bzw. könnten durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

5.4 Erschließung/Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Ver- und Entsorgung der Neubauten erfolgt in Form von Hausanschlussleitungen.

Aufgestellt: Lahr, 29.07.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin