

Vorhaben:

**Änderung Bebauungs-  
plan "Am Sand"  
in Willstätt-Hesselhurst  
(Deckblatt)**

**Begründung**

Stand: 02.12.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planung .....	3
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	3
3	Verfahren .....	3
4	Übergeordnete Planungen .....	4
	4.1 Flächennutzungsplan .....	4
5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
6	Plangebiet .....	4
	6.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
7	Bestand und Auswirkungen der Planung .....	5
	7.1 Umweltbelange / Artenschutz .....	5
	7.2 Hochwasserschutz .....	6
	7.3 Sonstige Altlasten .....	6
	7.4 Archäologische Kulturdenkmale .....	6
	7.5 Verkehrliche Erschließung .....	7
	7.6 Ver- und Entsorgung .....	7
	7.7 Abfallentsorgung .....	7
8	Bodenordnung .....	7
9	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften .....	7
10	Verfahrensvermerke .....	8
11	Rechtscharakter .....	8

## **1 Erfordernis der Planung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 sah zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke eine Stichstraße mit Wendeanlage vor. Die Straße soll zeitnah endausgebaut werden. Das Grundstück hierfür befindet sich im Privatbesitz.

Die Straße wurde seinerzeit nur als Baustraße hergestellt. Die Grundstücksflächen für den Endausbau der eigentlichen Straße befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen für die Herstellung der Wendeanlage jedoch befinden sich in Privatbesitz und wurden seinerzeit weder erworben noch gesichert. Auf Nachfrage wurde vom Grundstückseigentümer signalisiert, dass ein Grundstücksverkauf an die Gemeinde nicht beabsichtigt ist.

Zwischenzeitlich sind aber auch alle Grundstücke im ursprünglichen Geltungsbereich bebaut und es hat sich gezeigt, dass auf den angrenzenden Grundstücken ausreichende Flächen für das Wenden von PKWs zur Verfügung stehen. Für LKW wäre die geplante Wendeanlage nach derzeitigem Regelwerk ohnehin nicht ausreichend. LKW befahren die Stichstraße bereits jetzt in Rückwärtsfahrt (z. B. Müllabfuhr). Auf die Umsetzung der Wendeanlage kann und soll dementsprechend verzichtet werden.

Da der Wendhammer derzeit aber als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, sollte zu Einem die Fläche für einen ggfls. späteren Ausbau von der Gemeinde dennoch zumindest gesichert werden, zum anderen wäre ein möglicher späterer Ausbau beitragsrechtlich zu berücksichtigen. Aus diesem Grund muss die Verkehrsfläche im Bebauungsplan angepasst und der Teilbereich entsprechend geändert werden. Auf die Wendeanlage wird zukünftig verzichtet, die Fläche wird, entsprechend dem vorhandenen Bestand, dem Baugrundstück zugeordnet.

## **2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Endausbau der Erschließungsstraße geregelt werden.

## **3 Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung bewirkt lediglich geringe Änderungen der Verkehrsfläche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die schriftlichen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Baugrenzen u. ä.) werden nicht verändert. Der Geltungsbereich wird auch auf den Bereich der Wendeanlage begrenzt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder die Beinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegt nicht vor.

Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

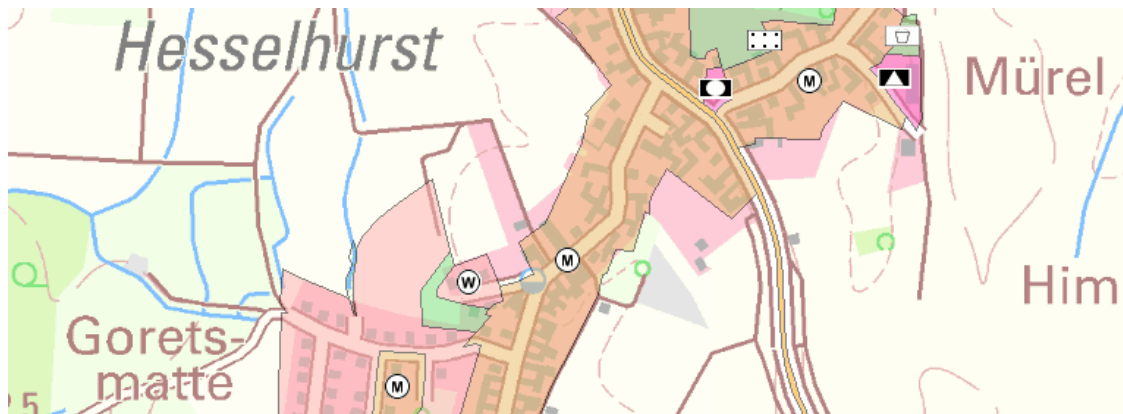


Abb. 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 01.12.2020

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Sand" in Willstätt-Hesselhurst.

## 6 Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern des Willstätter Ortsteiles Hesselhurst. Die Straße "Am Sand" zweigt unmittelbar von der Waldseestraße ab und führt nach Westen bis an den Ortsrand.

Der Planbereich wird nach Westen, Norden und Osten von den angrenzenden Baugrundstücken, nach Süden von einer bestehenden Gartenfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 160 m<sup>2</sup>  $\triangleq$  0,01 ha.

Das Flurstück Nr. 134 liegt teilweise im Planungsgebiet und befindet sich in Privatbesitz.

## **7 Bestand und Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umweltbelange / Artenschutz**

Die Fläche war bisher als vollversiegelte Verkehrsfläche vorgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist diese Fläche zukünftig Teil des Baugrundstückes und somit im Gesamtzusammenhang zu sehen. Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird im Gesamtzusammenhang somit geringer.

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt sind deshalb durchweg positiv einzustufen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Verzicht auf den Ausbau der Wendeanlage können die bestehenden Nebenanlagen erhalten bleiben. Darüber hinaus können auf den geänderten Flächen nur Nebenanlagen erstellt werden, wie sie bereits vorhanden sind. Baumaßnahmen sind auf absehbare Zeit aber nicht vorgesehen. Es erfolgt somit aktuell kein Eingriff in ev. vorhandene Schutzwürdigkeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten sind. Werden beispielsweise zukünftig Gebäude oder Nebenanlagen abgerissen saniert oder umgebaut, so sind diese im Vorfeld auf geschützte Arten zu überprüfen und ggfls. erforderliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen.

## 7.2 Hochwasserschutz

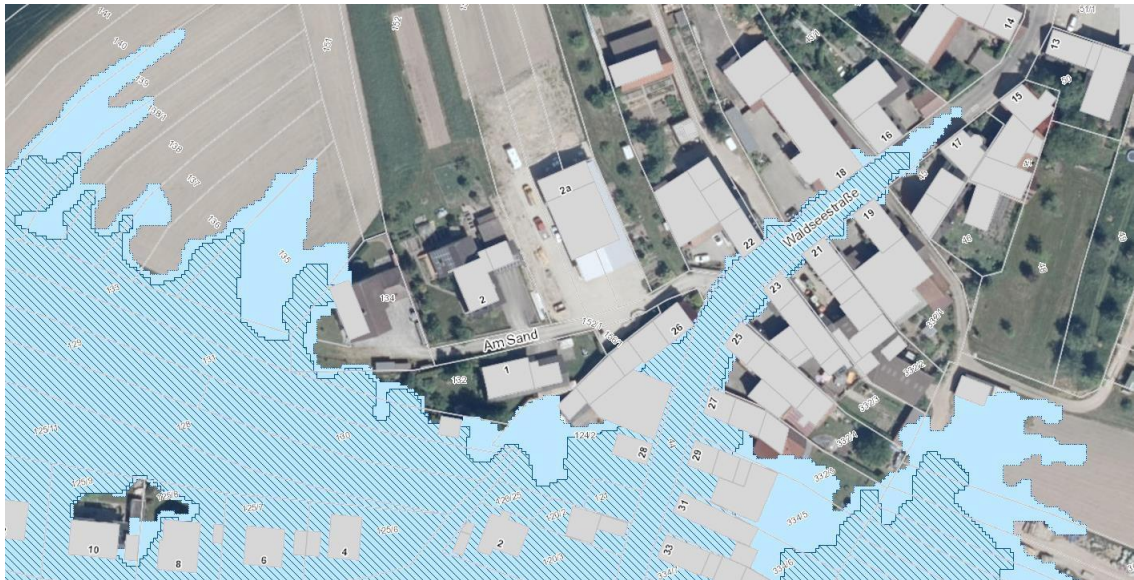


Abbildung 1: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen) des digitalen Umwelt-daten und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Stand: Oktober 2020

Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Überflutungen. Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen sind nicht erforderlich.

## 7.3 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

## 7.4 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **7.5 Verkehrliche Erschließung**

Bisher war eine Erschließung des Gebietes über eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Diese wäre nach aktuellem Regelwerk nur für das Wenden von PKW ausreichend. Da über die Stichstraße lediglich 3 Grundstücke erschlossen werden und auf diesen ausreichend Platz für das Wenden von PKW vorhanden ist, wird zukünftig auf die Wendeanlage verzichtet. LKW befahren bereits jetzt die Straße in Rückwärtsfahrt.

Im bestehenden Bebauungsplan ist in der Begründung auf die Fortführung der Straße "Am Sand" als Grasweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke hingewiesen. Eine Festsetzung über den Bebauungsplan ist seinerzeit nicht erfolgt. Auf dem Flurstück Nr. 134 ist aber per Eintrag in das Grundbuch eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke eingetragen. Eine weitere Sicherung ist deshalb nicht erforderlich.

## **7.6 Ver- und Entsorgung**

In der Erschließungsstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden.

## **7.7 Abfallentsorgung**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## **8 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich bereits im Privatbesitz. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **9 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften**

**Die aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan resultierenden, grundsätzlichen Vorgaben für die Bebauung gelten auch weiterhin, weshalb die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert**

**bestehen bleiben.** Lediglich der zeichnerische Teil wird auf einer geringen Teilfläche angepasst.

## 10 Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss:**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Willstätt beschlossen und am xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht.

### **Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom xx.xx.2020 bis einschließlich xx.xx.2020 ausgelegt.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB**

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.2020 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

### **Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.

### **Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

## 11 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Willstätt, den

Christian Huber  
Bürgermeister

Achern, den

  
RS Ingenieure  
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller