

Fassung vom 2016-08-11  
Projekt Nr.: 2016-048

Anlage: 2  
x. Fertigung



Stadt Zell am Harmersbach  
Hauptstraße 19  
77736 Zell am Harmersbach

Offenlageexemplar 12.12.2016 – 13.01.2017

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung**

**Bebauungsplan : „Bruch-Wiesmenfeld“  
in der Fassung der 3. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Zell am Harmersbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruch-Wiesmenfeld“ wurde im Jahr 1967 aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde er zwei Mal geändert bzw. in Teilen aufgehoben (in den Jahren 1993 und 2012).

Mit Bauvoranfrage vom 24.08.2015 beantragte der Eigentümer des 1.176 m<sup>2</sup> großen Grundstücks Flst. Nr. 1220 (Gartenstraße 19) die Änderung des Bebauungsplans, um ein zweites freistehendes Wohnhaus im hinterliegenden Gartenbereich errichten und eine Grundstücksteilung vornehmen zu können.

Da nach den geltenden Bebauungsvorschriften bzw. durch Ausweisung eines Baufensterbands im zeichnerischen Teil nur eine Häuserzeile entlang der Gartenstraße möglich ist, kann diese Ergänzungsbebauung nicht realisiert werden. Um eine Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist hierfür eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Ausschuss für Bau- und Umweltfragen hat sich in seiner vorberatenden Sitzung am 14.09.2015 für die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zur Ausweisung zusätzlicher Baufelder unter Beibehaltung der übrigen bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen, insbesondere zur Vollgeschosszahl und Traufhöhe, ausgesprochen.

Zudem wurde am 15.09.2015 auch für das 1.330 qm große Grundstück Flst. Nr. 1221 (Spitalstraße 17 + 17a) die Ausweisung eines zweiten Baufelds beantragt.

Im Sinne der vom Bundesgesetzgeber in § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) normierten Bodenschutzklausel (nach der ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten und vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Maßnahmen der Innenentwicklung der Vorrang zu geben ist)

werden im Zuge dieser Änderung auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Grundstücke Gartenstraße, 21, 23 und 25 sowie für die Grundstück Sankt-Gallus-Straße 1 und Waldstraße 2 geprüft und entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Hierbei handelt es sich um eine Angebotsplanung.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch diese 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bruch-Wiesmenfeld“ in einem sog. Deckblattverfahren können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Wohngebäude im Bestand geschaffen werden.

Inhalt dieser punktuellen Änderung ist daher die Neufassung der überbaubaren Grundstücksfläche im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil.

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 der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung ist dort dargestellt und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1208/30, 1208/31, 1208/32, 1216, 1217, 1218/1, 1218/2, 1220 und 1221. Er weist eine Fläche von ca. 8.319 m<sup>2</sup> auf. Der Änderungsbereich wird von Westen von der Spitalstraße, im Süden von der Gartenstraße, im Osten von der Waldstraße und im Norden von der Sankt-Gallus-Straße begrenzt.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Deckblatts befinden sich in Privateigentum.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Zell am Harmersbach bildet zusammen mit den Gemeinden Biberach, Nordrach und Oberharmersbach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) und muss daher der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

## **2. Inhalt der Planänderung**

**Gegenstand dieser 3. Änderung ist ausschließlich der gemeinsame zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bruch-Wiesmenfeld“. Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.1967, geändert am 16.02.1993, bleiben unverändert bestehen.**

### **2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts**

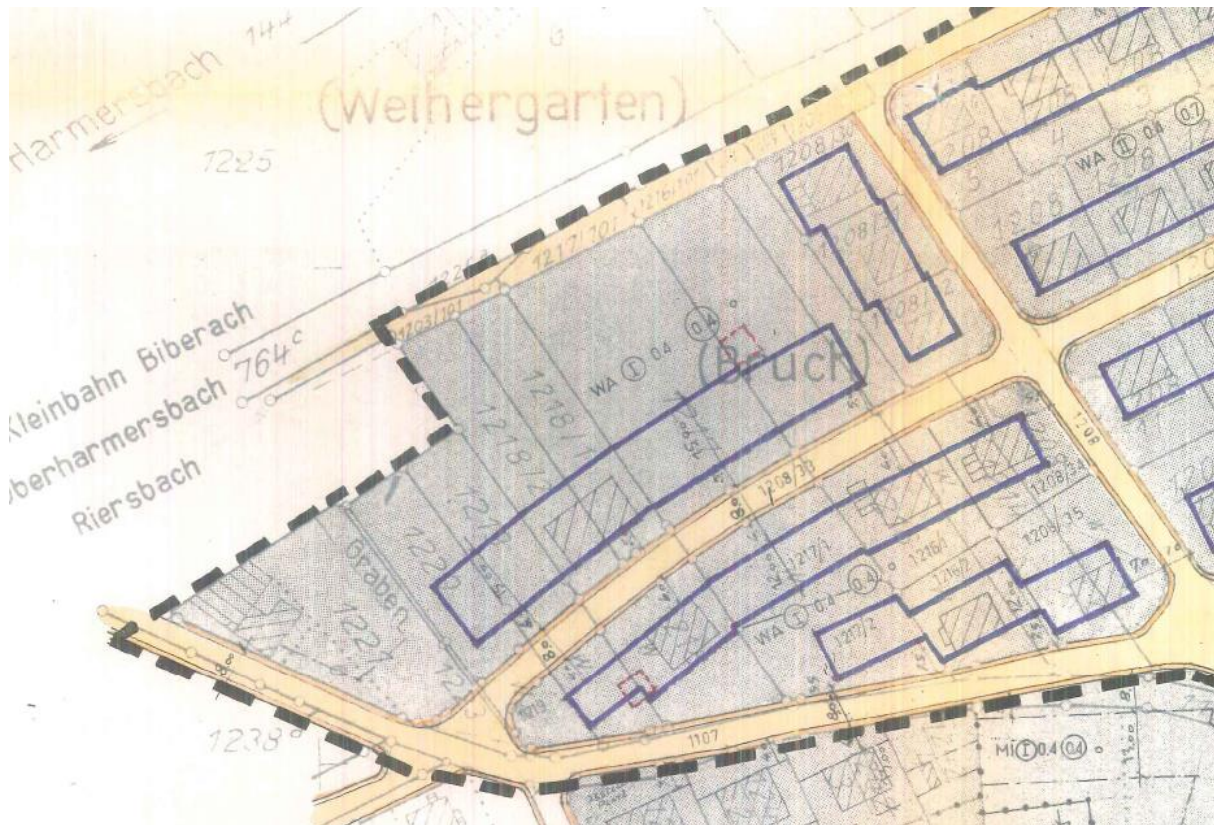
#### **2.1.1 Deckblatt –**

**Flst. Nr. 1208/30, 1208/31, 1208/32, 1216, 1217, 1218/1, 1218/2, 1220 und 1221**

Überbaubare Grundstücksfläche:

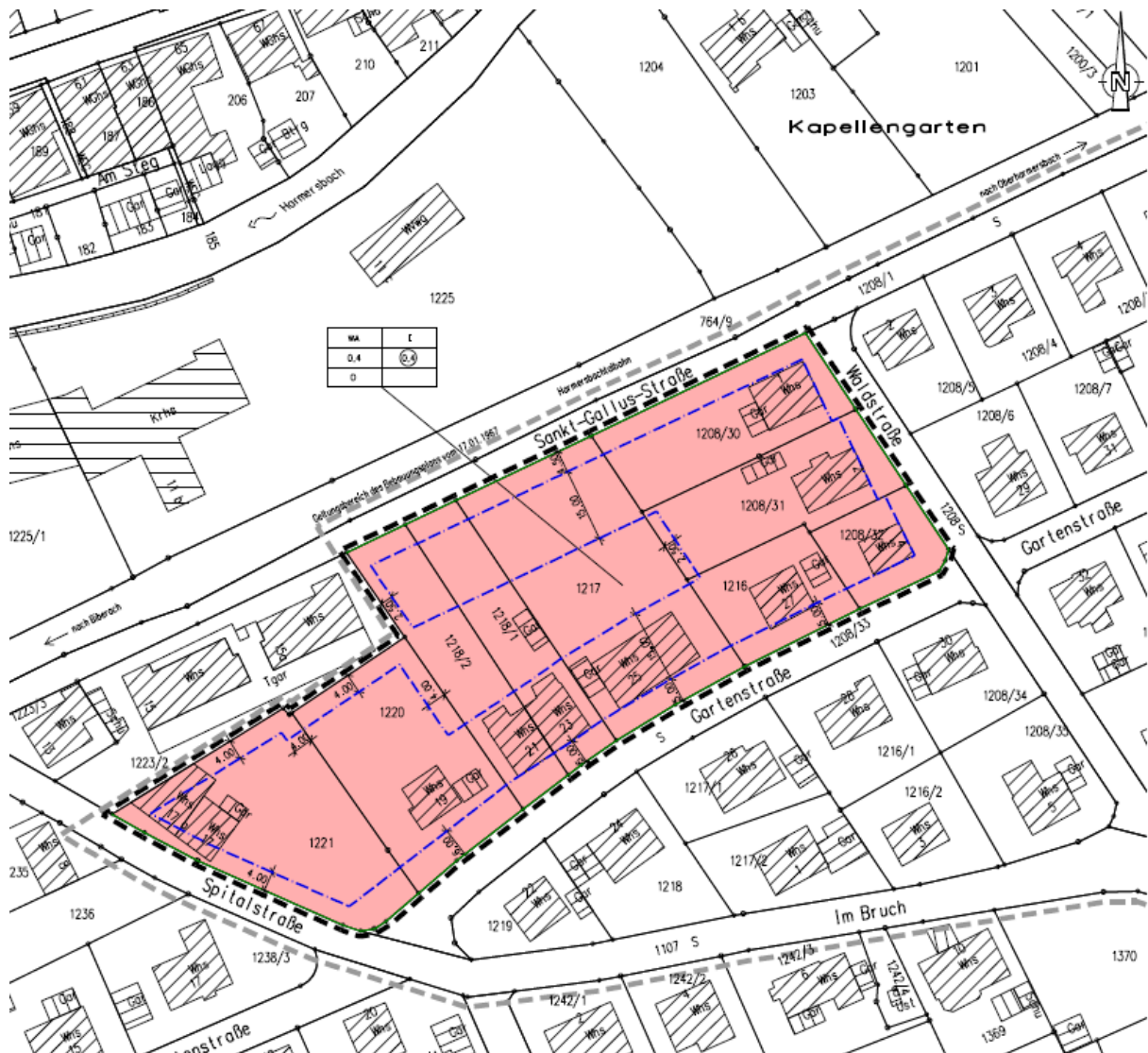
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan über zwei, L-förmig angeordnete Baufensterbänder entlang der Wald- und Gartenstraße definiert. Sie sind im Abstand von ca. 3,50 – 5,50 m (Waldstraße) bzw. ca. 5 - 6 m (Gartenstraße) zu den Erschließungsstraßen angeordnet und weisen eine Baufenstertiefe von 10 - 15 m auf. Die Grundstücke selbst sind jedoch bis zu 55 m tief. In diesen großen Gartenbereichen soll nun durch Ausweisung eines U-förmigen Baufensterbands bzw. durch Verlängerung des bestehenden Baufensters nach Westen die Möglichkeit für eine Ergänzungsbebauung geschaffen werden. Die Erschließung der neuen Baukörper erfolgt über die bestehenden Straßen. Lediglich die mögliche Erweiterung auf Flst. Nr. 1208/31, Waldstraße 2, muss intern an die Waldstraße angebunden werden.

**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan  
(Stand Aufstellung)**





## Geplante Änderung (Deckblatt)



## 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 im vorliegenden Fall um Einzelvorhaben handelt, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der jeweiligen Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln.

## 2.3 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Änderungsbereich wird im Süden von der Gartenstraße begrenzt. Die Spitalstraße führt westlich, die Waldstraße östlich am Änderungsbereich vorbei. Die nördliche Grenze bildet die Sankt-Gallus-Straße. Dieses Teilstück ist noch nicht endausgebaut. Die Planung hierfür liegt jedoch bereits vor. An den derzeitigen Grenzverläufen ergeben sich dadurch jedoch keine Änderungen.

Die hinsichtlich der nördlich an die Sankt-Gallus-Straße angrenzenden Bahnlinie erforderlichen Maßnahmen an der Straßenanlage einschließlich Schutzzaun, der Bahnübergangssicherungsanlage sowie die erforderlichen Verkehrsregeln sind im Rahmen der Straßenausbauplanung in Abstimmung mit der SWEG zu berücksichtigen. Da diese beiden Verkehrsflächen außerhalb des Änderungsbereichs liegen, wird dies nicht über diese Bebauungsplanänderung geregelt.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind von dieser Bebauungsplanänderung in keinsten Weise betroffen. Der Änderungsbereich verläuft entlang der Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord. Sie liegen somit alle außerhalb des Deckblatts.

Die Erschließung der neuen Baukörper kann überwiegend über die bestehenden Straßen erfolgen. Lediglich die Anbindung einer möglichen Erweiterung auf Flst. Nr. 1208/31, Waldstraße 2, erfolgt über eine interne Zufahrt auf dem Grundstück selbst. Hier besteht für den hinterliegenden Bereich keine Möglichkeit eines direkten Anschlusses an öffentliche Verkehrsflächen.



Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## **2.4 Technische Ver- und Entsorgung**

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

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.

## **2.5 Kampfmittel**

Für diesen Bereich wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Zell am Harmersbach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Gebiet vor.

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

### **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.1967 bleiben unverändert.

Die Änderungen dieser 3. Bebauungsplanänderung beziehen sich ausschließlich auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil. Sie erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“. Der Straßen- und Baufluchtenplan sowie der Gestaltungsplan, jeweils in der Fassung vom 17.01.1967, werden daher nur für den Bereich des Deckblatts für diesen Teilbereich aufgehoben und durch das Deckblatt (Anlage 3) ersetzt.

Für den Änderungsbereich wird auf die BauNVO Fassung 1990 umgestellt. Für den übrigen Geltungsbereich gelten weiterhin die alten Rechtsgrundlagen.

Die Schnittzeichnungen 1 und 2 vom 17.01.1967 sind weiterhin unverändert Bestandteil des Bebauungsplans.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 dieser 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.

### 5.3 **Kosten**

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

## 6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### 6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen.

### 6.2 **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Zell am Harmersbach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt: Lahr, 11.08.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin