



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

**Bebauungsplan : „Karl-May-Weg“
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

A. Schwarz

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die Gemeinde Fischerbach hat im vergangenen Jahr 2010 ein Innenentwicklungs- und Leerstandekonzept (Verdichtungskonzept) erstellen lassen. Gegenstand dieser Untersuchung bildete die Prüfung innerörtlicher Freiflächen auf eine mögliche Bebaubarkeit. Neben anderen Flächen wurde im Bereich der Baugebiete Karl-May-Weg und Rebgarten eine Bebauung auf einer Teilfläche des dortigen Spielplatzes an der Straße Trottmatten aufgezeigt.

Es gibt zwischenzeitlich einen Interessenten, der hier ein Einfamilienhaus errichten möchte. Die Gemeinde Fischerbach beabsichtigt deshalb, kurzfristig den östlichen Teil des Kinderspielplatzes für eine Wohnbebauung zu veräußern. Im westlichen Teilbereich soll die Nutzung als Spielplatz beibehalten werden.

Mit dieser punktuellen Nachverdichtung soll zusammen mit anderen Maßnahmen der großen Anfrage nach Bauplätzen nachgekommen werden. Auf der Bauplatzwerberliste der Gemeinde Fischerbach werden derzeit 23 einheimische und 34 auswärtige Bauwillige geführt.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Karl-May-Weg“ und der Einbeziehung kleinerer Flächen in den Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Bauplatzes auf den Teilflächen der Flst. Nr. 73/3, 77 und 893 geschaffen werden.

Die Nachverdichtung innerhalb des Bestands soll sich städtebaulich einfügen und die Bebauung entlang der Hauptstraße ergänzen.

Da diese Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und zu einer Nachverdichtung beiträgt, ist in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der östliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 893 allein reicht für eine Bebauung nicht aus. Deshalb werden kleine Teilflächen der angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 73/3 und 77 hinzugenommen. Sie gehören zum Baugebiet „Rebgarten“, liegen allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereichs des gleichnamigen Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist im zeichnerischen Teil dargestellt und umfasst die Flurstücke Nr. 73/3 Teil, 77 Teil und 893 Teil. Da für die Bildung des Bauplatzes Flächen außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans hinzugezogen werden müssen, wird der Geltungsbereich entsprechend geringfügig erweitert. Es handelt sich hierbei um ca. 75 m².

Sowohl der Änderungsbereich als auch die alte Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1992 sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 460 m².

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 77 und 893 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Fischerbach. Bei dem Grundstück Flst. Nr. 73/3 handelt es sich um ein Privatgrundstück. Im Einvernehmen mit allen Grundstückseigentümern wurde bereits ein Entwurf zur Grundstücksneubildung erarbeitet. Auch bei den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Änderungsbereichs werden in diesem Zuge teilweise geringfügige Grenzveränderungen vorgenommen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Fischerbach gehört neben der Stadt Haslach und den Gemeinden Hofstetten, Mühlenbach und Steinach zur Verwaltungsgemeinschaft Haslach.

Im Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 sind der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karl-May-Weg“ sowie die angrenzenden Bereiche als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Gesamtkonzeption

Durch diese Bebauungsplanänderung kann die bestehende Bebauung entlang der Kreisstraße K 5357/Hauptstraße nach Norden um ein Wohnhaus verlängert werden. Der Neubau soll sich städtebaulich in den Bestand einfügen. Deshalb werden die neuen Bebauungsvorschriften auf der Basis der rechtskräftigen bzw. der Bebauungsvorschriften des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans „Karl-May-Weg II“ aufgebaut.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

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

Gemäß der geplanten Nutzung und in Anlehnung an den Bestand wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts werden großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,4 geregelt. Dies entspricht der vorherrschenden Dichte der Umgebungsbebauung.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl und der maximalen Zahl der Vollgeschosse wird entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplans verzichtet.

Städtebaulich ist die Regelung der Grundflächenzahl in Kombination mit der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend, um die Gebäudekubatur sinnvoll zu regeln.

Auch hinsichtlich der Maßstäblichkeit erfolgt eine Anpassung an den Bestand. Deshalb wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 beschränkt. Ein Mehrfamilienhaus würde sich mit seiner Kubatur nicht in die kleinteiligere Bebauung am Ortsrand integrieren. Dies war bis dato nicht im Bebauungsplan geregelt.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Grundstücksgröße wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 5,60 m geregelt. Den unteren Bezugspunkt bildet dabei die Oberkante der Straßenachse Hauptstraße, den oberen die Höhenlage des obersten Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut.

Dieses Maß gewährleistet neben der Ausbildung eines Sockels unterhalb des Erdgeschosses einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im rechtskräftigen Bebauungsplan über die Festsetzung einer Sockel- und einer Wandhöhe geregelt. In der Summe wäre hier eine Höhe von maximal 4,70 m möglich (Sockelhöhe max. 1,20 m, Wandhöhe bezogen auf SH max. 3,50 m). Dieses Maß würde für eine Wohnnutzung des Dachgeschosses nicht ausreichen. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung wird ein höherer Dachaufbau erforderlich. Deshalb wird die maximale Wandhöhe um 0,90 m erhöht. Dieses Maß wurde auch in der Bebauungsplanänderung „Karl-May-Weg II“, westlich dieses Änderungsbereichs, zu Grunde gelegt. Durch die Zusammenfassung der Höhenfestsetzungen ist es künftig möglich, die Sockelhöhe zugunsten des Kniestocks zu verringern, ohne die Gesamtkubatur des Gebäudes zu verändern.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch Ausweisung eines Baufensters mit einem Grenzabstand von jeweils 2,50 m bzw. 2,70 m zur Straße hin geregelt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung des geplanten Gebäudes wird parallel zur Hauptstraße festgesetzt. Dies entspricht den Wünschen des künftigen Bauherrn bzw. ermöglicht eine sinnvolle Nutzung des Baufensters. Es wird jedoch geregelt, dass eine Abweichung von bis zu 15° möglich ist.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung wurde ein größerer Spielraum für den Bauherrn eingeräumt. Künftig ist im Änderungsbereich neben einem Sattel- oder Krüppelwalmdach auch ein gegeneinander versetztes Pultdach zulässig. Die zulässige Dachneigung wurde von 35-45° auf 30-45° aufgeweitet.

Auf die Regelung der Dachform bei Garagen wird gänzlich verzichtet.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden pauschaler geregelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt diese anhand von Systemskizzen in Abhängigkeit der Gaubenart. Künftig sind Dachaufbauten pauschal höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss dabei mindestens 2 m betragen. Bei Dacheinschnitten wird die Länge auf maximal 3 m beschränkt. Auch hier muss der Abstand zur Außenkante Giebelwand mindestens 2 m betragen. Als Dacheindeckung sind matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, möglich.

Um die Einsehbarkeit in die Hauptstraße, auch für das Nachbargrundstück, gewährleisten zu können, wird die Höhe der Einfriedungen entlang der Straße auf maximal 1 m beschränkt.

2.3 Landwirtschaft

Östlich des Änderungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße K 5357/Hauptstraße befinden sich landwirtschaftliche Freiflächen.

Der Abstand, gemessen zwischen den Grundstücksgrenzen, beträgt jedoch mindestens ca. 11 m.

Die als Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

Entlang der Ostseite des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße K 5357/Hauptstraße. Aus diesem Grund muss im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße verursachten Immissionspegel rechnerisch ermittelt und mit den maßgebenden Referenzwerten verglichen werden. Dies wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, erarbeitet. Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 4964.1/486 – Prognose und Beurteilung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der K 5357 verursachten Lärmeinwirkung auf das Baugebiet in der Fassung vom 02.03.2011 ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

Das Ergebnis zeigt, dass im Bereich der geplanten Bebauung sowohl die für „allgemeine Wohngebiete“ maßgebenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Deshalb ist die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Im vorliegenden Fall kommen „aktive“ Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand nicht in Frage. Beispielsweise wäre

eine Lärmschutzwand, die entlang des Südostrands des Plangebiets auf der zur Verfügung stehenden Länge von (nur) 17 m angeordnet würde, zu kurz, um eine maßgebliche Pegelminderung zu bewirken. Eine in schalltechnischer Hinsicht sinnvolle Wand hätte eine wesentlich längere Nord-Süd-Ausdehnung und müsste deshalb auf außerhalb des Plangebiets gelegenen Nachbargrundstücken fortgesetzt werden. Diese stehen hierfür, da sie im Privateigentum liegen, nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grund ist durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung zumindest der ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu übertragen. Außerdem ist der Außenwohnbereich innerhalb einer hinreichend geschützten Fläche anzuordnen oder objektspezifisch zu schützen.

2.5 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Bauplatzes erfolgt von der Kreisstraße K 5357/Hauptstraße.

Die bereits festgesetzte Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung wird auch für die Neubaufläche übernommen. Begründet wird dies durch die Erfahrungswerte der Gemeinde Fischerbach. Sie zeigen, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Gründe hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die weiterführenden Schulen und das Krankenhaus befinden sich außerhalb des Gemarkungsgebiets.

2.6 Grundwassersituation

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die Grundwassersituation nicht untersucht. Dies erfolgte jedoch im Rahmen der Baugebietserweiterung „Karl-May-Weg II“. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

Im Plangebiet gibt es keinen Messpegel, um den höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand exakt angeben zu können. Aus diesem Grund hat

man den Grundwasserstand am Sportplatz ermittelt. Hier befindet sich ein Tiefbrunnen, in dem der mittlere Grundwasserstand 1,85 m unter Geländeniveau liegt. Dieser Bereich liegt auf ca. 217,50 m +NN. Der Änderungsbereich liegt auf ca. 222,70 m +NN. Daraus abgeleitet liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 7 m unter der Geländeoberfläche. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

2.7.1 Gewähltes Entwässerungssystem

2.7.1.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gesamtgebiets erfolgt im Trennsystem. Zur Ableitung der Schmutzwässer wird an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen. Die Zuleitung erfolgt anschließend im Mischsystem zum Klärwerk des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach.

2.7.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Zum damaligen Zeitpunkt der Realisierung des Baugebiets wurde eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung noch nicht untersucht. Die bestehende Bebauung wird nun lediglich um einen weiteren Bauplatz erweitert. Aufgrund dieser kleinflächigen Erweiterung wird auf eine Untersuchung auf Grundlage eines ingenieur-geologischen/hydrologischen Erschließungsgutachtens verzichtet.

Um der Thematik dennoch Rechnung tragen zu können, wird auf dem neuen Grundstück der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ festgesetzt. Davon sind mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf auszubilden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

Zudem wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben soll. Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinternen Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind hierbei zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen oder poren-

offene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist nur zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

2.7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie mit Löschwasser ist über das bestehende Netz der Gemeinde Fischerbach gesichert.

2.7.3 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Baugrundstücks ist durch den dortigen 0,4-kV-Leitungsbestand sichergestellt. Der Hausanschluss wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern verlegt.

Über den Geltungsbereich dieser 2. Änderung verläuft eine 20-kV-Freileitung. Im Rahmen der Bebauung soll diese verlegt werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des E-Werks für eine Verkabelung ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Es verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft eine 110-kV-Freileitung. Eine Teilfläche des neuen Baugrundstücks liegt innerhalb des Schutzstreifens dieser Leitung. Die erforderlichen Höhenbeschränkungen für die bauliche und pflanzliche Nutzung in diesem Bereich wurden nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die Schriftlichen Festsetzungen und das Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil übernommen.

2.7.6 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit ist eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas möglich. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich angezeigt werden.

2.7.7 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfallbehälter muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.8 Denkmalschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans „Karl-May-Weg“ liegt im Randbereich des mittelalterlichen Bergwerksreviers Anna (Denkmalliste lfd. Nr. 9, vgl. Anlage), das sich westlich des Orts erstreckt. Dort wurden nachweislich vom Spätmittelalter bis ins 18. Jahrhundert Silbererze abgebaut. 1471 und 1488 wurden die Gruben am „Reichenberg“ bei Fischerbach-Weiler erwähnt. Damit ist dieses Revier das urkundlich zweit-

älteste im fürstenbergischen Revier. Der „Reichberg“ wird identisch mit dem Berg „Eck“ zwischen Schnelling und Weiler sein.

Nach Südwesten verläuft der Gang „Anton am Herrenberg“ bis zur Kinzig. Dieses Bergwerk ist nach einem Befahrungsbericht aus dem 19. Jahrhundert (Vogelsang) in Schlegel- und Eisen ausgeführt und dürfte somit mittelalterlich sein. Im Umfeld der Lagerstätte ist mit einer Bergbausiedlung zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, daher sind alle Vorhaben, die Bodeneingriffe mit sich bringen bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) abzustimmen. Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium zu den einzelnen geplanten Maßnahmen eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und einen Terminplan mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten zukommen zu lassen.

2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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

3. Bebauungsvorschriften/Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich geringfügig vergrößert. Sowohl der Änderungsbereich einschließlich der Erweiterung als auch die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt. Für diesen Änderungsbereich werden neue Bebauungsvorschriften aufgestellt. Für den übrigen Teil außerhalb des Änderungsbereichs gelten weiterhin der rechtskräftige zeichnerische Teil in der Fassung vom 30.12.1991 mit Deckblatt vom 13.01.1999 und die Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 30.12.1991.

4. Umweltverträglichkeit/Ausgleich eines alten Ausgleichs

Bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Zielrichtung einer Nachverdichtung/Innenentwicklung verfolgt. Da zudem die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewandt werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann deshalb von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser 2. 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 die Änderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen neben den Planungskosten ggf. zusätzliche Erschließungskosten für die Verkabelung der 20-kV-Leitung.

Aufgestellt: Lahr, 09.05.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin