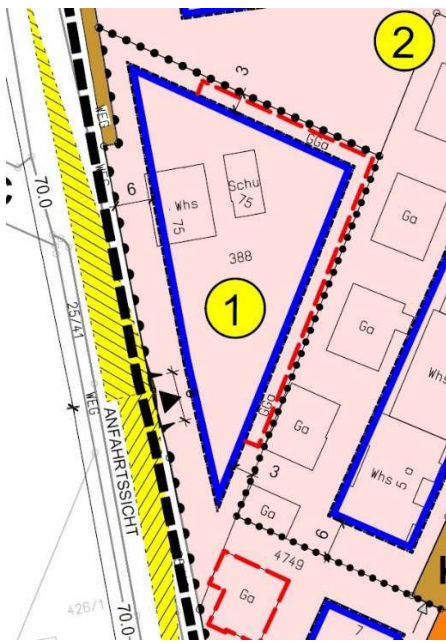




Gemeinsame Begründung (9 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan Zimmererstraße 10. Änderung
Gemeinde Appenweier

Fassung: Entwurf Stand 24.06.2020

Grundlage: Bebauungsplan Nr. 300, Stand 24.06.2020



0 Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | 10. ÄNDERUNG TEILBEREICH FLST.NR. 388 | 3 |
| 1.1 | Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung..... | 3 |
| 1.2 | BP-Änderungsverfahren | 3 |
| 1.3 | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 1.4 | Flächennutzungsplan / Bebauungsplan | 4 |
| 1.5 | Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan | 5 |
| 1.5.1 | Darstellung im zeichnerischen Teil..... | 5 |
| 1.5.4 | Zufahrt Flst.Nr. 388 von B3 | 6 |
| 1.5.5 | Zeichnerischer Teil | 7 |
| 1.5.6 | Geplante Bebauung nach Rechtskraft 10. Änderung..... | 7 |
| 1.6 | Städtebaulicher Vertrag..... | 8 |
| 2 | ZUSAMMENFASSUNG DER 1. BIS 9. ÄNDERUNG | 8 |
| 2.1 | Historie der Änderungen des BP Zimmererstraße | 8 |
| 2.2 | Synopse der Änderungen..... | 10 |
| 2.3 | Redaktionelle Überarbeitung zeichnerischer Teil..... | 13 |
| 2.4 | BauNVO1..... | 13 |
| 2.5 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 2.6 | Baugrenzen | 15 |
| 2.7 | Artenschutz..... | 15 |
| 2.8 | Bestehende und neue Rechtsverhältnisse..... | 17 |
| 2.9 | Geltungsbereich | 17 |
| 2.10 | Aussagen zur Erschließung..... | 17 |
| 2.11 | Bodenordnung | 17 |
| 2.12 | Umweltverträglichkeitsprüfung | 17 |
| 2.13 | Rechtscharakter | 17 |
| 3 | VERFAHREN / PLANVERWIRKLICHUNG / FOLGEVERFAHREN..... | 18 |
| | Das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB | 18 |
| 3.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats | 18 |
| 3.2 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses..... | 18 |
| 3.3 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... | 18 |
| 3.4 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB..... | 18 |
| 3.5 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger | 18 |
| 3.6 | Erneute Auslegung des geänderten B-Plan-Entwurfes..... | 18 |
| 3.7 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB..... | 18 |
| 3.8 | Der Bebauungsplan als Grundlage | 18 |

1 10. ÄNDERUNG TEILBEREICH FLST.NR. 388

1.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Im „Bebauungsplan Zimmererstraße“, letzte Änderung vom 18.02.1995, wurde das Flst.Nr. 388, das vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1971 schon bebaut war, überplant und entsprechend der damaligen Nutzung ein Mischgebiet (MI) mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

Der dreieckige Grundstückszuschnitt und seine Lage mit der langen Seite des Dreiecks an der B3 waren wohl die Gründe, dass die unwirtschaftliche Grundstücksausnutzung nicht durch eine Neubebauung optimiert wurde.

Der Mangel an Bauflächen in Appenweier und die starke Nachfrage nach Mietwohnungen ist Anlass für einen Investor, das Grundstück mit Mietwohnungen zu bebauen. Es wurde deshalb der Antrag gestellt, das Grundstück so zu überplanen, dass eine Nutzung entsprechend den angrenzenden Grundstücken Flst.Nr. 4749, 4750 und 4810 möglich wird.

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.Nr. 388 am 17.07.2017 gefasst.

1.2 BP-Änderungsverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Ein Bebauungsplan für die ... Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt (und damit auch geändert) werden. Die Planänderung im beschleunigten Verfahren hat den Vorteil, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu gewähren, wahlweise kann die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Zimmererstraße 10. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung des Grundstückes Flst. Nr. 388 geschaffen werden. Gleichzeitig wird der Zufahrtsbereich von der B3 zu diesem Grundstück geregelt.

Die bisherigen BP-Änderungen 1 bis 4 und 6 bis 9 werden in einem redaktionell überarbeiteten zeichnerischen und schriftlichen Teil zusammengefasst, damit für die Bürger die aktuellen Festsetzungen leichter erfasst werden können.

Die Landesregierung drängt die Kommunen zur Reduzierung des Landverbrauches auf Innenentwicklung und Nachverdichtung. Baulücken sollen geschlossen und benötigter Wohnraum ohne Ausweisung von Neubauf Flächen geschaffen werden. Diese Vorgaben können durch die Bebauungsplanänderung erfüllt werden

1.4 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

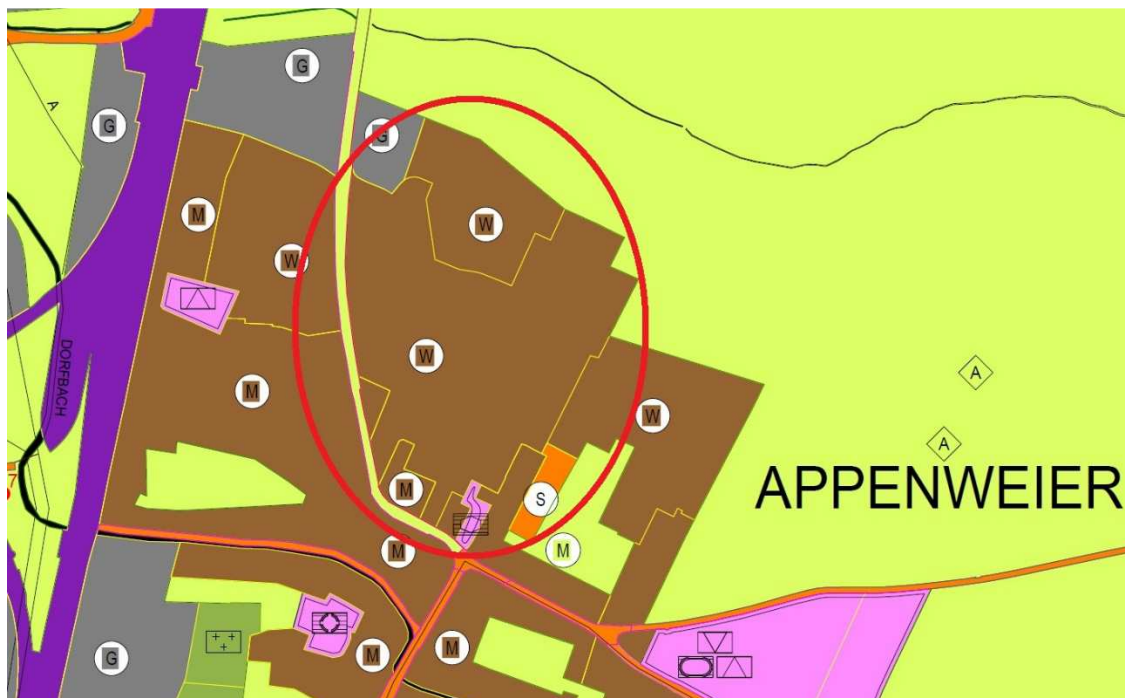
Der Bebauungsplan „Zimmererstraße 9. Änderung“ vom 18.02.1995, Bauplanungsrechtlicher Teil, Örtliche Bauvorschriften, Bauordnungsrechtlicher Teil entspricht teilweise nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 13.12.1997.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen

- WA1, Flst.Nr. 388 und WA9 Flst.Nr. 383/1 als gemischte Baufläche
- WA11 Flst.Nr. 268 als Sondergebiet

dargestellt und weichen somit von den Festsetzungen des BP Zimmererstraße 10. Änderung ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (§13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB) zeitnah angepasst.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

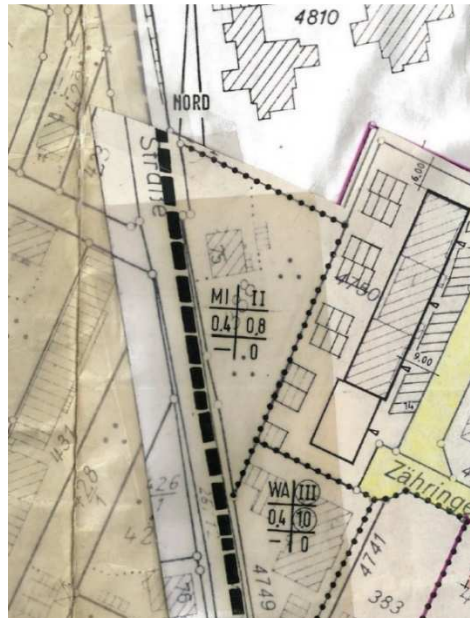


1.5 Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Zimmererstraße 9. Änderung"

1.5.1 Darstellung im zeichnerischen Teil

Ausschnitt BP Zimmererstraße 9. Änderung:

Gestaltungsplan



1.5.2 Geplant Zimmererstraße 10. Änderung

Ausschnitt Bebauungsplan



1.5.3 Neufestsetzungen

Für Flst.Nr. 388 wird festgelegt:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet WA |
| Zahl der Vollgeschosse | III |
| Grundflächenzahl | 0,4 |
| Geschossflächenzahl | 1,0 |
| Bauweise | offen |

Im zeichnerischen Teil werden Baugrenzen festgelegt.

In § 4 Abs. 2 ist festgelegt, dass die Grundflächenzahl überschritten werden kann, wenn sich die Überschreitung durch die Flächen von offenen Garagen und deren Zufahrten ergibt.

Begründung:

Im alten Bebauungsplan war die BauNVO 1977 festgesetzt. Nach dieser mussten die Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt werden.

Der neue Bebauungsplan schreibt abweichend von LBO zwei Stellplätze pro Wohneinheit vor. Das hat zur Folge, dass beim Geschosswohnungsbau zusätzliche Flächen für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden. Dies führt zu einer Überschreitung der GRZ. Diese Überschreitung wird in Kauf genommen, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und zu fördern und gleichzeitig genügend Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen.

1.5.4 Zufahrt Flst.Nr. 388 von B3

Das Grundstück Flst.Nr. 388 wird bisher schon über die B3 erschlossen. Diese Zufahrt wird aufgegeben und nach Süden verlegt.

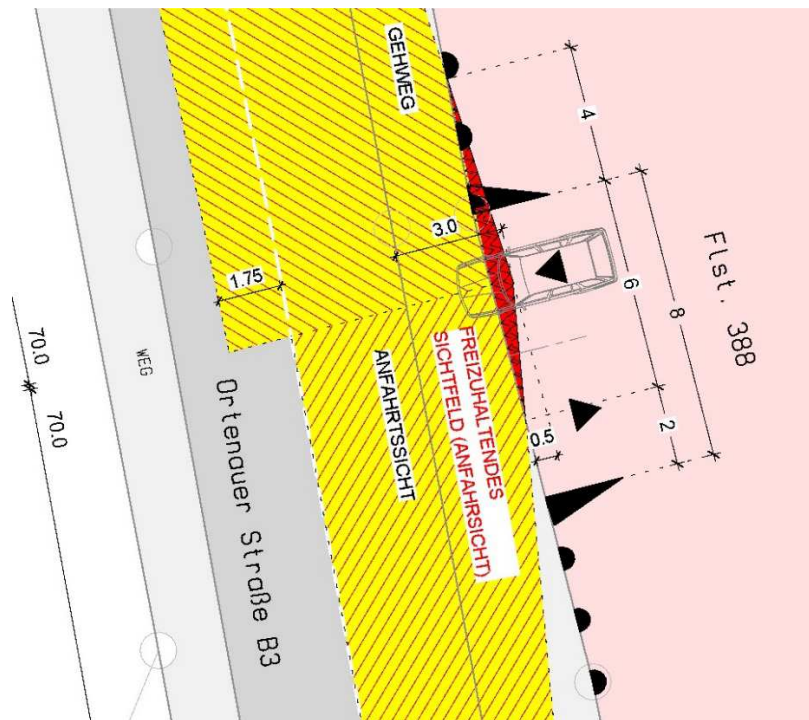
Die Anfahrtssicht für die Ausfahrt von Flst.Nr. 388 auf die B3 wurde entsprechend Zeichnung ermittelt und in den zeichnerischen Teil übernommen. Bedingt durch den 2,50 m breiten Gehweg (Flst.Nr. 25/42) im Bereich der Ausfahrt beeinträchtigt das freizuhaltende Sichtfeld (Anfahrt Sicht) das Baugrundstück kaum.

Sichtfläche

Wird nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.



Detail Sichtfläche bei Ausfahrt Flst.Nr 388



1.5.5 Zeichnerischer Teil

Die 1. bis 4. und 6. bis 9. Änderungen werden im Bebauungsplan überwiegend übernommen. Die GRZ in MI11 und MI12 werden von 0,4 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

WA1, Flst Nr. 388 und WA9 Flst.Nr. 383/1 werden vom MI zum WA-Gebiet.

Die Baufenster werden an die bestehende Bebauung angepasst. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege, Straßenausbau) erfolgt entsprechend aktuellem Zustand. Bei der Überarbeitung des zeichnerischen Teiles wurde bei der Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche der aktuell vorhandene Zustand übernommen (Gehwegführungen, Straßenausbau).

1.5.6 Geplante Bebauung nach Rechtskraft 10. Änderung



1.6 Städtebaulicher Vertrag

Der Antragsteller hat die Übernahme der Kosten des Verfahrens bestätigt. Mit dem Antragsteller wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

1.7 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 17.07.2017 gefasst.

Durch die BP-Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die zulässige Grundfläche verändert sich geringfügig.

REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

- Die Festsetzungen aus der 1. – 4. und 6. – 9. BP-Änderung werden überwiegend übernommen.
- Im gesamten Geltungsbereich gilt BauNVO 1990.
- Die Baugrenzen werden geschlossen und an die bestehende Bebauung angepasst.
- Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege, Straßenausbau) erfolgt entsprechend aktuellem Zustand.

NEUFESTSETZUNGEN in der 10. Änderung.

- | | | |
|--|-------|--|
| ○ WA1, Flst.Nr. 388. wird vom MI zum WA mit Neufestsetzungen | | 2.034 m ² |
| ○ In M11 und M12 wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 angehoben | M11 | 4.641 m ² |
| | M12 | <u>4.411 m²</u> |
| ○ In den Nutzungszonen 4,5,6,7,8 wurde WR wird zu WA | | |
| ○ Flst.Nr. 383/1: MI wird zu WA | | |
| | Summe | 11.086 m ² >20.000 m ² |

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Als betroffene Behörden werden,

- das Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- RP Freiburg Abteilung 4- Straßenwesen und Verkehr

angesehen. Diese wurden am Verfahren beteiligt.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER 1. BIS 9. ÄNDERUNG

- im zeichnerischen Teil
- redaktionelle Änderung / Zusammenfassung der Bebauungsvorschriften

2.1 Historie der Änderungen des BP Zimmererstraße

Seit der Rechtskraft des BP am 08.05.1971 wurden verschiedene BP-Änderungen durchgeführt. Dies waren Änderungen im Deckblattverfahren oder Änderungen in den schriftlichen Teilen des BP.

Zeichnerischer Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9. Änderung vom 18.02.1995.



2.2 Synopse der Änderungen

Im Folgenden sind die Änderungen, auch wenn diese in den Änderungsverfahren nicht durchnummeriert wurden, von der 1. bis zur 9. Änderung aufgelistet.

| Beschluss / Genehmigung | Geltungsbereich Flst.Nr. | BauNVO | Gegenstand der Änderung |
|-------------------------------|---|----------------|--|
| Rechtskraft 08.05.1971 | | | |
| | | BauNVO 1968 | |
| 1. Änderung 06.10.1973 | | | |
| | 4804 4805 | | aus Baulinien wurden Baugrenzen |
| 2. Änderung 17.01.1976 | | | |
| | 4768 4768/1 4768/2 4768/3 4768/4 vorher 4768 | BauNVO 1968 | <ul style="list-style-type: none"> • statt vier- nun eingeschossig • Baugrenzen neu festgelegt |
| 3. Änderung 19.02.1977 | | | |
| | | BauNVO 1968 | <ul style="list-style-type: none"> • Streichung § 5 Abs. 2 • künftig Festsetzung GFZ in Gestaltungsplan • Einfügung. Geschossflächenzahl in § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 Satz 1 nach dem Wort Grundflächenzahl |
| 4. Änderung 07.12.1978 | | | |
| | 4763 4765 4771 | | offene Bauweise Deckblattänderung |
| 5. Änderung 23.09.1983 | | | |
| | 4809 4808/1 Türkenlouisstraße (heute Flst.Nr. 4836 – 4888) | | separater zeichnerischer und schriftlicher Teil, behält daher seine Gültigkeit und ist von der 10. Änderung nicht betroffen |
| 6. Änderung 09.06.1990 | | | |
| | 4806 4806/1 4806/2 4806/3 | BauNVO 1977 | <ul style="list-style-type: none"> • Änderung Bauweise FD 0°-8° oder SD 22°-30° • Anpassung Firstrichtung • § 10 Abs. 4 Änderung Bezugspunkt für TH |

| Beschluss / Genehmigung | Geltungsbereich Flst.Nr. | BauNVO | Gegenstand der Änderung |
|-------------------------------|---|-------------|---|
| 7. Änderung 15.06.1991 | | | |
| | 4750 | BauNVO 1977 | Baugrenze nach Süden erweitert |
| 8. Änderung 24.10.1992 | | | |
| | Flst.Nr. 4767/3 4766/3 4767/2 4766/2 4767/1 4767 4766 4771 4771/1 4771/2 4765 4765/1 4765/2 4764/4 4764/3 4764/2 4767/1 4764 4763 4763/1 4763/2 | BauNVO 1990 | <ul style="list-style-type: none"> • § 10 Abs. 4 erhält weitere Ergänzungen (Satz 3 und 4), • § 10 Abs. 7 und 8 neu gefasst. • Festsetzung für Dachdeckung entfällt. • Teilbereich Habsburger Straße / Zimmerer Straße und Römerstraße erhält Deckblattänderung, so dass künftig Wohngebäude mit Satteldächern gestattet sind. • § 11 Abs. 3 wird aufgehoben • § 11 Abs. 2 neue Fassung |
| 9. Änderung 18.02.1995 | | | |
| | 4748 4750 Satteldach 267 268 269 270 273 380/1 383 388 (MI) | BauNVO 1990 | <ul style="list-style-type: none"> • 2 VG zwingend, Satteldach • Satteldach • MI, § 10 Abs. 2-4 wird geändert. |

| | | | |
|---------------------|---|-------------|---|
| 10. Änderung | Geltungsbereich siehe zeichnerischer Teil und Tabelle 1 | BauNVO 1090 | <p>Die Festsetzungen aus der 1.bis 4. und 6.bis 9. BP-Änderung werden überwiegend übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Baugrenzen werden geschlossen und an die bestehende Bebauung angepasst. ○ In den Zonen 4, 5, 6, 7, 8, wurde WR zu WA. ○ Für Flst.Nr Flst. Nr. 388 WA1 gibt es umfassende Neufestsetzungen. WA1 wird vom MI- zum WA-Gebiet ○ Flst.Nr 383/1 wird von MI zu WA ○ In Gebiet MI11 und MI12 wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 angehoben ○ Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege, Straßenausbau) erfolgen entsprechend aktuellem Zustand. <p>Im gesamten Geltungsbereich gilt BauNVO 1990. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig</p> |
|---------------------|---|-------------|---|

Tabelle 1: Geltungsbereich 10. Änderung

| | Flst.Nr. | | | | | | |
|------|----------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|------------|--------|
| WA 1 | 388 | | | | | | |
| WA 2 | 4810 | 4750 | 4749 | | | | |
| WA 3 | 4808 | | | | | | |
| WA 4 | 4806/1 | 4806/2 | 4806/3 | | | | |
| WA 5 | 4806 | | | | | | |
| WA 6 | 4805 | 4767 | 4767/6 | 4766 | 4766/6 | 4766/12 | 4800/2 |
| | 4805/1 | 4767/1 | 4767/7 | 4766/1 | 4766/7 | 4764 | 4800/1 |
| | 4805/2 | 4767/2 | 4767/8 | 4766/2 | 4766/8 | 4764/1 | 4736/3 |
| | 4803/1 | 4767/3 | 4767/9 | 4766/3 | 4766/9 | 4764/2 | 4736/2 |
| | 4803/2 | 4767/4 | 4767/10 | 4766/4 | 4766/10 | 4764/3 | |
| | 4804 | 4767/5 | 4767/11 | 4766/5 | 4766/11 | 4764/4 | |
| WA 7 | 4802, 4801, | 4765, 4765/1 | 4765/2, 4771, | 4771/1, 4771/2, | 4763, 4763/1, | 4763/2 | |
| WA 8 | 4772, | 4777, | 4782, | 4787, | 4792, | 4797, | |
| | 4773, | 4778, | 4783 Teilf | 4788, | 4793, | 4798, | |
| | 4774, | 4779, | 4784, | 4789 | 4794, | 4799 Teilf | |
| | 4775, | 4780, | 4785, | 4790, | 4795, | | |
| | 4776, | 4781, | 4786, | 4791 | 4796, | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|
| WA 9 | 4102 4102/1 4103/15 371/1 | 4743 4744 4745 4746 | 4747 4748 4751 4752 | 4753 4754 4755 4756 | 4757 4758 4759 4760 | 4761 4762 383/1 | |
| WA 10 | 4770 | 4768 | 4768/1 | 4768/2 | 4768/3 | 4768/4 | |
| MI 11 | 267 | 269 | 270 | 268 | | | |
| MI 12 | 273 | 380/1 | 383 | | | | |
| Wege / Straßen | 25/31 Teilfl. 25/27 25/42 Teilfl. | 4731 4732 4741 | 4742 4733 4734 | 4739 4737 4738/1 | 4736/1 4811 4735 | 4740 Teilf 266 Teilfl 25/11 | |
| Versorgungs- anlagen | 4805/4 | | | | | | |
| Spielplatz | 4769 | | | | | | |

2.3 Redaktionelle Überarbeitung zeichnerischer Teil

Die Folgen der vielen Änderungen sind, dass der zeichnerische Teil durch Deckblatt-Überklebungen und durch Einfügungen in den schriftlichen Teilen unübersichtlich geworden sind. Im Zuge der 10. Änderung wurden der zeichnerische und die schriftlichen Teile redaktionell überarbeitet und die Gliederung in den schriftlichen Teilen der aktuellen Rechtsprechung angepasst.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (Flst. 4836 bis 4888) ist nicht Bestandteil des Verfahrens, da bei dieser Änderung ein separater zeichnerischer und schriftlicher Teil erstellt wurde.

Ziel ist, dass der Bürger für das gesamte Gebiet nur einen Bebauungsplan vorfindet, in dem die verschiedenen Änderungen eingearbeitet sind.

2.4 BauNVO

Die **BauNVO 1990** wird für das gesamte Gebiet verbindlich festgesetzt.

In Tabelle 2 sind die zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit von den jeweiligen Fassungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Tabelle 2

| BauNVO | | | | | |
|---------------------|-----------|---|------------------------|----------|-----------------|
| | | Nutzungen | 1968 | 1977 | 1990 |
| | | | Ausnahmsweise zulässig | | |
| §4 Abs. 3 | WA-Gebiet | Beherbergungsgewerbe | zulässig | zulässig | zulässig |
| | | Nicht störende Gewerbebetriebe | zulässig | zulässig | zulässig |
| | | Verwaltungen, Anlagen für sportl. Zwecke | zulässig | zulässig | zulässig |
| | | Gartenbaubetriebe | zulässig | zulässig | zulässig |
| | | Tankstellen | zulässig | zulässig | zulässig |
| | | Kleintierhaltung | zulässig | zulässig | nicht zulässig |
| §6 Abs. 2, Ziffer 8 | MI-Gebiet | Vergnügungsstätten | | | zulässig |

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten benötigen

- große Flächen für die Produktion (Gartenbau), oder
- einen erhöhten Platzbedarf für Zufahrten und Kfz-Stellplätze. (Tankstellen)
- oder sind für die gewachsene Bevölkerungsstrukturen im Gebiet wegen deren Lärmemissionen und dem sozialen Besucherclientel (Vergnügungsstätten) nicht zumutbar.

Diese Nutzungen sind nicht zulässig und werden in A § 2 der schriftlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Bezüglich **GRZ und GFZ** werden die Festsetzungen aus den alten BP-(Änderungs-) Fassungen übernommen.

Auf den MI-Grundstücken **MI11 und MI12** entlang der B3 ist mit der bestehenden Bebauung die GRZ überschritten. Hier wird die **GRZ** von 0,4 auf 0,6, entsprechend §17 BauNVO angehoben. Bei einer künftigen Neubebauung ist dieser Wert einzuhalten.

Die **Bauweise** wurde aus den alten Bebauungsplänen übernommen. In den schriftlichen Festsetzungen wurde unter A§ 4 (1) zusätzlich zum zeichnerischen Teil konkretisiert, dass an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

2.5 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird statt WR (reines Wohngebiet) neu WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung.

2.6 Baugrenzen

Da die im Bebauungsplan 1971 dargestellten Baulinien oft tatsächlich nicht eingehalten wurden und keine Baulücken vorhanden sind, werden die Baulinien (rot) durch Baugrenzen (blau) ersetzt.

2.7 Artenschutz

Der gesamte Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst

Tabelle 3

| | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------|
| BP Zimmererstraße 1971 | 105.225 m ² | 98,1% |
| Flst.-Nr. 388 (Neufestsetzung) | 2.031 m ² | 1,9% |
| Geltungsbereich | 107.256 m ² | 100,0% |

98,1 % des Geltungsbereiches der 10. Änderung sind bebaut. Hier werden die alten Festsetzungen nur redaktionell übernommen und die oben beschriebenen Änderungen / Ergänzungen eingefügt. Nur Flst.Nr. 388, also 1,9% der Fläche, werden durch den Bebauungsplan überplant und für eine neue Bebauung vorbereitet.

Wegen diesen geringen Flächenanteiles, für den Neufestsetzungen getroffen werden, wird auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung für das Gesamtgebiet verzichtet.

Für Flst.Nr. 388 hat das Büro Bioplan, Bühl, Dr. Martin Boschert, eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen und das Grundstück am 07.05.2020 besichtigt.

2.7.1 E-Mails Bioplan, Dr. Boschert, Bühl zur Artenschutzrechtlichen Abschätzung BP Zimmererstraße 10. Änderung

Im Folgenden wird die betreffende E-Mail-Korrespondenz wiedergeben

E-Mail von Dr. Boschert am 01.05.2020, 18:38 Uhr

Wir könnten die artenschutzrechtliche Abschätzung übernehmen. Folgende Fragen sind jedoch aufgetreten:

Soll die Abschätzung nur für das Flurstück 388 angefertigt werden (siehe Stellungnahme des LRA, Frau Böhler) oder für den gesamten Geltungsbereich, der ja schon bebaut ist? Im letzteren Fall wäre dies aufwändig und auch nicht zielführend, da ja überhaupt nicht klar ist, ob und wenn ja, welche weiteren Veränderungen vorgesehen sind.

Falls auf dem Grundstück Gebäude abgerissen werden sollen, sollte direkt eine Begehung der Gebäude durchgeführt werden hinsichtlich Fledermäuse und Vögel.

.....

Mit freundlichen Grüßen
Martin Boschert

E-Mail von Dr. Boschert am 07.05.2020, 22:17 Uhr

Hallo Herr Brudy,
meine Kollegin, Frau Brozynski, hat sich heute das zum Abriss bestimmte Haus angesehen. Um sicher Fledermäuse auszuschließen, ist es notwendig, nächste Woche noch ein Aufzeichnungsgerät für ungefähr 10 Tage aufzuhängen.

.....

Viele Grüße
Martin Boschert

E-Mail von Elsa Brozynski Büro Bioplan am 01.06.2020, 16:03 Uhr

Hallo Herr Brudy,
im Dachstuhl des Hauses wurde ein automatisches Aufzeichnungsgerät ausgebracht, das jedoch keine Fledermausrufe aufzeichnete. Eine Ausflugsbeobachtung ergab zudem keine Hinweise auf Fledermausquartiere außen an den Gebäuden. Wochenstubenquartiere schließen wir daher aus.

Jedoch brütet der Hausrotschwanz derzeit am Wohnhaus.

Mit freundlichen Grüßen
Elsa Brozynski

E-Mail von Dr. Boschert am 04.06.2020, 17:57 Uhr

Sehr geehrter Herr Brudy,
nein, Festsetzungen müssen nicht aufgenommen werden. Das brütende Hausrotschwanzpaar hat jedoch Auswirkungen auf den Zeitpunkt des Hausabrisses. Dieser geht erst nach Beendigung des Brutgeschäftes.

....

Mit freundlichen Grüßen
Martin Boschert

In die schriftlichen Festsetzungen wurde daraufhin aufgenommen:

A § 8
Artenschutz

Im Gebäude auf dem Grundstück WA 1, Flst.Nr. 388, brütet ein Hausrotschwanzpaar. Das Gebäude darf erst nach Beendigung des Brutgeschäftes abgerissen werden.

2.8 Bestehende und neue Rechtsverhältnisse

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
 - a) Gemeinsamem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Zimmererstraße 10. Änderung", M 1:1000, Plan Nr. 300 vom 24.06.2020.
 - b) schriftlichen Festsetzungen **A bauplanungsrechtlicher Teil** vom 24.06.2020.

2. Die örtlichen Bebauungsvorschriften bestehen aus:
 - a) Gemeinsamem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Zimmererstraße 10. Änderung", M 1:1000, Plan Nr. 300 vom 24.06.2020.
 - b) Schriftlichen Bestimmungen **B bauordnungsrechtlicher Teil** vom 24.06.2020.

2.9 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan "Zimmererstraße 10. Änderung" zu entnehmen.

2.10 Aussagen zur Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die vorhandene Erschließung nicht verändert.

2.11 Bodenordnung

Da alle Grundstücke im Planbereich entsprechend dem Bebauungsplan bereits im Liegenschaftskataster eingetragen sind, ist eine förmliche Umlegung nicht erforderlich

2.12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da das Baugebiet nicht von den Kriterien der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erfasst wird.

2.13 Rechtscharakter

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

| | |
|----------|--|
| 3 | VERFAHREN / PLANVERWIRKLICHUNG / FOLGEVERFAHREN |
|----------|--|

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „**beschleunigtes Verfahren durchgeführt.**“

- | | | | |
|-----|---|----------------------|--|
| 3.1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats nach § 2 BauGB | am | 17.07.2017 |
| 3.2 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Appenweier | am | 31.05.2019 |
| 3.3 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis | 23.05.2019 12.07.2019 |
| 3.4 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt | am am bis | 31.05.2019 11.06.2019 12.07.2019 |
| 3.5 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB | vom bis | |
| 3.6 | Erneute Auslegung des geänderten B-Plan-Entwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt | am vom bis | |
| 3.7 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB | am | |
| 3.8 | Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die Umlegung Grenzregulierung Enteignung Erschließung, | | |

sofern diese Maßnahmen beim Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier



Appenweier, den xx.xx.xxxx

Appenweier, den 24.06.2020

.....
- Der Bürgermeister -

.....
- Der Planer -