



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)
Gemeinde Durmersheim
Gemarkung Würmersheim
“GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 5. Änderung“

Stand: 16.03.2022



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 564/51, 564/50, 564/47, 375/1, 378/2, 379/3, 379/2, 380/1, 380/2, 381/1, 381/2, 2032, 2032/1 und Teile der Flurstücke Nr. 2024 und 470/1 der Gemarkung Würmersheim im bestehenden Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Rottlichwald und Brunnelsäcker“ einschließlich seiner Änderungen.

Die Größe der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "GE Rottlichwald und Brunnelsäcker", in Kraft getreten am 19.02.1971, geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 26.11.1982, geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 19.04.1991, geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 3. Änderung“, in Kraft getreten am 06.09.1991 und zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 4. Änderung“, in Kraft getreten am 29.11.2013.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Bebauungsplans „GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 5. Änderung“ soll eine Anpassung der Baufenster erfolgen um damit eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die Grundstücke optimaler auszunutzen.

Ziel ist es den Bauwilligen durch Anpassung des Bebauungsplans mehr nutzbare Fläche und somit einen Anreiz zur Nachverdichtung der Bauplätze zu schaffen.

Der derzeitige Baubauungsplan setzt Baufenster mit einem Abstand von 20 m zur südlich angrenzenden K 3721 festgesetzt. Nach § 22 StrG ist jedoch zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen lediglich ein Anbauverbot von 15 m zu halten.

4. Bauleitplanung der Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eventuelle Erweiterungen von Gewerbebauten geschaffen. Die Vergrößerung des Baufensters ist an dieser Stelle möglich, da das Straßengesetz für Hochbauten jeder Art zu Kreisstraßen eine Anbaubeschränkung von lediglich 15 m fordert.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "GE Rottlichwald und Brunnelsäcker" einschließlich seiner Änderungen beziehen.



Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Baugrenzen

Der aktuelle Baubauungsplan setzt Baufenster mit einem Abstand von 20 m zur südlich angrenzenden K 3721 festgesetzt. Nach § 22 StrG ist jedoch zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen lediglich ein Anbauverbot von 15 m zu halten.

Die Baugrenzen werden somit um ca. 5 m, teilweise um ca. 10 m im östlichen Bereich in Richtung Süden zur K 3721 erweitert.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans "GE Rottlichwald und Brünnelsäcker", in Kraft getreten am 19.02.1971, geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brünnelsäcker – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 26.11.1982, geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brünnelsäcker – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 19.04.1991, geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brünnelsäcker – 3. Änderung“, in Kraft getreten am 06.09.1991 und zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „GE Rottlichwald und Brünnelsäcker – 4. Änderung“, in Kraft getreten am 29.11.2013, werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch innere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleibt in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen der durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiche wird geringfügig vergrößert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist aufgrund der Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl ausgeschlossen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des



Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "GE Rottlichwald und Brunnelsäcker" einschließlich seiner Änderungen bezieht.

Europäische Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen bereits bebauten Innenbereich.

Von der Planaufstellung betroffene Bereiche sind überwiegend bereits versiegelt oder werden als Abstellflächen genutzt. Es ist festzustellen, dass einzelne Grünflächen zwischen den Verkehrsflächen und der Gewerbesiedlung lediglich für siedlungsrelevanten, ungefährdeten Vogelarten eine Habitatsignung aufweisen. Um Verbotstatbestände des § 44 (1) zu vermeiden sind hier erforderliche Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Für streng geschützte Arten (Anhang IV FFH-RL) weist der Vorhabenbereich keine geeignete Biotopausstattung auf.

Eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Büro agIR, Ötigheim, Stand November 2021, liegt vor.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 16.03.2022

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 16.03.2022 zugrunde.

Durmersheim, den 05. April 2022





Andreas Augustin, Bürgermeister

Landkreis Rastatt
Gemeinde Durmersheim
Gemarkung Würmersheim

SATZUNG

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB "GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 5. Änderung"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtig S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat am 16.03.2022 den Bebauungsplan 'GE Rottlichwald und Brunnelsäcker – 5. Änderung' als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan Maßstab 1 : 500 vom 16.03.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

Dem Bebauungsplan, bestehend aus

- a) dem Lageplan Maßstab 1 : 500 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 16.03.2022

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 16.03.2022, welche jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt: Durmersheim, den 05. April 2022

Andreas Augustin, Bürgermeister

