

Kappis Ingenieure GmbH  
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



Fassung vom 2022-06-21  
Projekt Nr.: 2021-027

Anlage: 2  
Fertigung: x



**Stadt Zell am Harmersbach**  
**Hauptstraße 19**  
**77736 Zell am Harmersbach**

## **Gemeinsame Begründung**

**Bebauungsplan : „Alter Dorfkern Unterentersbach“**  
**in der Fassung der 2. Änderung**  
**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und**  
**örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

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

Planer:

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Anlass für diese Bebauungsplanänderung bzw. für bereits jahrelange Diskussionen geben unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen in der Innerortslage des Stadtteils Unterentersbach. Im engen Kernbereich, der über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“ aus dem Jahr 2010 mit Änderung 2012 überplant ist, sind lediglich Solaranlagen zugelassen. Im unmittelbar angrenzenden Bereich gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2012, die neben Solaranlagen auch Photovoltaikanlagen zulassen.

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Örtlichen Bauvorschriften nun so gelockert werden, dass eine Gleichstellung in der Zulässigkeit erfolgt. Künftig soll auch die Installation von Photovoltaikanlagen im historischen Ortskern möglich sein. Die Festsetzung der Gestaltungssatzung wird daher unverändert in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Hier treffen die Belange des Klimaschutzes mit denen des Denkmalschutzes aufeinander. Sowohl der Ortschaftsrat Unterentersbach als auch der Gemeinderat Zell am Harmersbach haben sich im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, diesen Weg zu gehen. Mögliche Beeinträchtigungen, insbesondere der Kulturdenkmale, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden in Kauf genommen.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mittels dieser Bebauungsplanänderung werden die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen im Innenbereich von Unterentersbach vereinheitlicht. Neben Solaranlagen sollen künftig auch Photovoltaikanlagen im alten Dorfkern erlaubt werden.

Diese Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs 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 andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst. Da die festgesetzte Grundflächenzahl nicht verändert wird, entsteht keine zusätzliche Grundfläche. Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Alter Dorfkern Unterentersbach“ stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

Er wird wie folgt abgegrenzt:

- im Süden - durch die Dorfstraße unter Einschluss der südlich davon gelegenen Grundstücke Flst Nrn. 9, 9/1, 10/1, 10/2, 10/3 und 11,
- im Westen - durch die Zeller Straße unter Einschluss der Grundstücke Flst Nrn. 65 und 65/1, ausgenommen Flst Nr. 64,
- im Norden und Osten - durch die Nussbaumstraße und durch private Grundstücksgrenzen.

Auszug aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aus der Aufstellung (In Kraft getreten am 25.06.2010):







## **2. Inhalt der Planänderung**

**Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans sind ausschließlich Photovoltaikanlagen, die künftig zugelassen werden, sowie die damit einhergehenden erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz. Die Änderung erfolgt formal über § 2 der Satzung. Zur besseren Handhabung werden jedoch die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan einschließlich dieser punktuellen Änderung als Anlage 3 in diese Bebauungsplanänderung aufgenommen. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich.**

**Der gemeinsame zeichnerische Teil des Bebauungsplans sowie die übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen bleiben weiterhin unverändert gültig.**

### **2.1 Gemeinsamer zeichnerischen Teil**

Der rechtskräftige gemeinsame zeichnerische Teil ist nicht Gegenstand dieser Änderung und bleibt daher unverändert bestehen.

### **2.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Um aufgrund der Zulassung von Photovoltaikanlagen eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist die Aufnahme von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen in den bauplanungsrechtlichen Teil der Schriftlichen Festsetzungen erforderlich. An den bis dato geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich keinerlei Änderungen.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ergänzt. Ansonsten bleiben sie von dieser Änderung unberührt.



Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“ werden lediglich Solaranlagen zugelassen.

Auszug aus den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.4:

#### **2.4 Solaranlagen**

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf Dächern dürfen eine Fläche von maximal 16 m<sup>2</sup> je Hauseinheit nicht überschreiten.

Für die Dachelemente gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- a) Ihr Abstand vom First, vom Ortgang und zur Traufe hat mindestens 0,30 m (eine Ziegelbreite) zu betragen.
- b) Eine Treppung der Module ist unzulässig.
- c) Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- d) Der Farbton der Module muss anthrazitgrau oder schwarz mit dunklem Rahmen sein.
- e) Silberne, glänzende Einfassungen/Rahmen sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Gegebenenfalls einschränkende denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Sie gelten in folgendem Bereich (Geltungsbereich BPL):





Unmittelbar angrenzend an diesen Bereich gelten aufgrund der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Unterentersbach Dorf“ nachfolgende Regelungen:

#### 2.4 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf Dächern dürfen eine Fläche von maximal 16 m<sup>2</sup> je Hauseinheit nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Nebengebäuden zu installieren. Falls kein geeignetes Nebengebäude vorhanden ist, können Ausnahmen auf Antrag zugelassen werden.

Sowohl für Photovoltaik-Dachelemente als auch für Dachelemente zur solarthermischen Nutzung gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- a) Ihr Abstand vom First, vom Ortgang und zur Traufe hat mindestens 0,30 m (eine Ziegelbreite) zu betragen.
- b) Eine Treppung der Module ist unzulässig.
- c) Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- d) Der Farbton der Module muss anthrazitgrau oder schwarz mit dunklem Rahmen sein.
- e) Silberne, glänzende Einfassungen/Rahmen sind nicht zulässig.

Der Geltungsbereich der Satzung umschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Dorfkern Unterentersbach“ (weiße „Insel“) ringsum und stellt sich wie folgt dar:





Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll die „Inselregelung“ aufgehoben und der innere Kern den Regelungen für den angrenzenden Innenbereich angepasst und somit gleichgestellt werden.

## **2.4 Umwelt/Artenschutz**

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

### **2.4.1 Umweltbelange**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es künftig möglich, im alten Ortskern Unterentersbach neben Solaranlagen auch Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Vorgaben zu Umfang und Gestaltung der Anlagen ändern sich nicht. Optisch unterscheiden sich Solar- und Photovoltaikanlagen kaum. Die Unterscheidung der Anlagen liegt vor allem im funktionalen Bereich. Daraus ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter). Auf die Ausarbeitung eines eigenständigen Umweltbeitrags wurde aufgrund der geringfügigen, lediglich funktionalen Änderung des Bebauungsplans verzichtet. Auch die Frage, ob sich Solar- und Photovoltaikanlagen mit dem Schutz des historischen Ortsbilds von Unterentersbach in Einklang bringen lassen, wurde nicht bewertet, da im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Ortskern Unterentersbach“ Solaranlagen bereits zugelassen sind.

### **2.4.2 Artenschutz**

Im Rahmen einer „Artenschutzrechtlichen Abschätzung“ wurde geprüft, ob durch die Änderung des Bebauungsplans Zugriff- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können. Das Gutachten kommt dabei zum Schluss, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung sämtlicher genannter Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen wird. Eine spezielle artenschutz-

rechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen (VM 1 Bauzeitenbeschränkung, VM 2 Fledermausschutz, VoM 1 Nistkästen Haussperling) wurden berücksichtigt und als Festsetzungen in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Bioplan aus Bühl in der Fassung vom 10.06.2022 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 4.

## **2.5 Verkehrssituation/Abfallentsorgung**

Das vorhandene öffentliche Straßennetz bleibt von der Bebauungsplanänderung gänzlich unberührt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Zeller Straße, die Dorfstraße sowie die Nussbaumstraße.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstückbesitzer 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.

## **2.6 Geologische Untersuchungen**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.7 Gewässersituation/Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der Dorfbach. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine hydrologische/hydraulische Untersuchung des Dorfbachs einschließlich der Berechnung eines hundertjährigen Hochwassers vorgenommen. Die ermittelten Überschwemmungsflächen wurden auf dieser Grundlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird im rechtskräftigen Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines zulässigen Wiederaufbaus der Gebäude entlang des Dorfbachs im Bauantragsverfahren die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festzulegen ist.

## 2.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungsnetze (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

## 2.9 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

## 2.10 Denkmalschutz

Der historische Ortskern von Unterentersbach weist eine beeindruckende Anzahl von Schwarzwaldhöfen mit umliegenden, als Streuobstwiesen oder Bauerngärten genutzten Grünflächen und „Bachkuchinen“ entlang des Dorfbachs auf. Die Eindachhöfe mit den umliegenden Grünflächen und insbesondere ihre großen, weitgehend ungestört erhaltenen Dachflächen bestimmen wesentlich den Zeugnischarakter von Unterentersbach und sind damit ortsbildprägend. Einige der Höfe sind Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen dienen dem Schutz des historisch überlieferten Ortsbilds. In den rechtskräftigen Festsetzungen ist die Zulässigkeit von Solaranlagen bis zu einer Fläche von maximal 16 m<sup>2</sup> und entsprechenden Gestaltungsanforderungen bereits gegeben. Im Rahmen dieser Änderung können künftig auch Photovoltaikanlagen mit derselben Flächenbeschränkung und Gestaltungsanforderungen installiert werden, sind jedoch im Regelfall auf Nebengebäude beschränkt. Die Vorgaben zu Umfang und Gestaltung der Anlagen ändern sich nicht, lediglich die Funktion. Daher entstehen für das Ortsbild keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen folgende sieben ausgewiesenen Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG:

- **Dorfstraße 6 (Flst. Nr. 0-10/1)**

Katholische Ferialkirche St. Nikolaus mit ehem. Friedhofseinfriedung;

Kirche 1768 als Chorturmkirche erbaut, neubarocke Ausstattung mit älteren Bestandteilen. An der Außenfassade Holzkreuz mit Korpus.

(Sachgesamtheit)

- **Dorfstraße 14 (Flst. Nr. 0-11, 0-26, 0-55)**

Kirchbauernhof, Eindachhof, 19. Jh.; zweigeschossig mit Ständerbohlenkonstruktion, Walmdach, rückwärtige Widerkehr heute mit Wohnnutzung, am Eckpfosten 1857 datiert. Ehem. zugehöriges Back- und Brennhaus ("Bachkuchi") jenseits des Dorfbachs.

(Sachgesamtheit)

▪ **Dorfstraße 19, 21 (Flst. Nr. 0-51)**

Eindachhof mit Libding, 19. Jh. Das zweigeschossige Hofgebäude steht leicht erhöht am Rand der alten Bebauung. Am Giebel, unter den Wohngeschossen Kellersockel. Dort, am segmentbogigen Eingang die Jahreszahl 1853. Vor dem Obergeschoss Galerie, die sich auch entlang der Eingangstraufseite zieht. Im Inneren weitgehend erneuert. Im Dachbereich liegende Konstruktion, die über dem Wohnteil rauchgeschwärzt ist. Im Keller Holzbalkendecke, neuerer Unterzug. An der Straße das Leibgeding mit einem Wohngeschoss auf Kellersockel, stammt wohl auch aus dem 19. Jh. (Sachgesamtheit)

Die Sachgesamtheit, bestehend aus Hofgebäude und Libding dokumentiert die Weiterentwicklung des Schwarzwaldhofs im 19. Jh.

Trotz Um- und Anbauten sind Lebens- und Arbeitsbedingungen des 19. Jh. auf dem Hof noch nachvollziehbar.

▪ **Dorfstraße 21**

- siehe Dorfstraße 19

▪ **Dorfstraße 25, Nußbaumstraße 4 (Flst. Nr. 0-50)**

Eindachhof, Mitte 19. Jh.; zweigeschossig auf Kellersockel, Obergeschoss in Fachwerk, dort umlaufender Balkon, am Kellerbogen datiert 1844. Back- und Brennhaus ("Bachkuchi") am Dorfbach. (Sachgesamtheit)

▪ **Nußbaumstraße 4**

- siehe Dorfstraße 25

▪ **Zeller Straße 10 (Flst. Nr. 0-57)**

Eindachhof, 19. Jh.; eingeschossig auf Kellersockel, massiv, Walmdach, an Kellerbögen datiert 1880 und 1890. Beim Hof Bildstock, 19. Jh.; Zum Andenken an den 1860 verunglückten Sohn Andreas Willmann.



Diese Kulturdenkmäler sind im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

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 84.2 – Operative Archäologie (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.

## **2.11 Kampfmittel**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der folgenden Änderung wurde für das Plangebiet keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Es liegen der Stadt Zell am Harmersbach keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

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

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

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird über § 2 der Satzung die Örtliche Bauvorschrift zu Solaranlagen hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ergänzt. Zudem werden Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen zum Artenschutz neu aufgenommen. Diese Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Änderungen in Anlage 4 in roter Schrift dargestellt.

Alle übrigen rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Teil bleiben für den gesamten Geltungsbereich unverändert bestehen. Dies gilt auch für die Regelungsinhalte im gemeinsamen zeichnerischen Teil.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Der Änderungsinhalt ermöglicht neben Solaranlagen nun auch die Installation von Photovoltaikanlagen. Es handelt sich um eine Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung. Dies hat keinerlei Auswirkungen auf die festgesetzte Grundflächenzahl, sodass durch die Änderung keine zusätzlich zulässige Grundfläche hervorgerufen wird. Daher können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann 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 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die geltenden grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin rechtskräftig. Im Hinblick auf den Artenschutz werden entsprechende Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen in die Schriftlichen Festsetzungen neu aufgenommen.

## **5. Auswirkungen**

### **5.1 Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

### **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten dennoch Grenzverschiebungen/-anpassungen erforderlich werden, können diese über einen Fortführungsnachweis erfolgen.

### **5.3 Kosten**

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans ruft neben Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans auch Kosten für die Fachbeiträge Arten- und Naturschutz hervor.

## **6. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

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

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) eingesehen werden.

Aufgestellt: Lahr, 21.06.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin