

# GEMEINDE KELTERN

## Bebauungsplan „Brenner“ 2. Änderung

Fassung vom 13.11.2023

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	19.09.2023
Veröffentlichung (im Internet)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	02.10.2023 02.11.2023
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	02.10.2023 02.11.2023
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	28.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	08.12.2023

Keltern, 08.12.2023

.....  
Steffen Bochinger, Bürgermeister

# **Satzung**

## **über den Bebauungsplan „Brenner“ mit örtlichen Bauvorschriften**

### **2. Änderung**

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Veröffentlichung nach §3(2) BauGB gültigen Fassung.

Der Gemeinderat hat am 28.11.2023 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), jeweils in den am 28.11.2023 rechtskräftigen Fassungen, den Bebauungsplan „Brenner“ - 2. Änderung als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 07.09.2023 maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

#### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 07.09.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 13.11.2023

#### **Anlagen**

C	Hinweise	in der Fassung vom 13.11.2023
D	Begründung	in der Fassung vom 13.11.2023

#### **§ 3**

##### **Änderungsinhalte**

Die 2. Änderung betrifft mit ihren Änderungsinhalten den Geltungsbereich gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans „Brenner“ als Deckblatt) und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B. Die Begründung zur 2. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der 2. Änderung ein. Die von der 2. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brenner“ bleiben unverändert in Kraft.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Brenner“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Keltern, 08.12.2023

.....

Steffen Bochinger, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Keltern, 08.12.2023

.....  
Steffen Bochinger, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Brenner“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Keltern vom 08.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Keltern, 08.12.2023

.....  
Steffen Bochinger, Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

Teil A – Zeichnerischer Teil .....	6
Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	6
2 Nebenanlagen .....	6
Teil C - Hinweise .....	7
1 Belange des Denkmalschutzes.....	7
2 Bodenschutz.....	7
2.1 Altlasten .....	7
3 Artenschutz.....	8
3.1 Fledermäuse .....	8
3.1.1 Maßnahmen Fledermäuse.....	8
3.2 Avifauna (Vögel).....	8
3.2.1 Maßnahmen Avifauna.....	9
3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	9
4 Grundwasserschutz .....	9
Teil D - Begründung .....	10
1 Planerfordernis .....	10
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	10
3 Abgrenzung des Plangebiets .....	10
5 Verkehrserschließung.....	10
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	10
7 Artenschutz.....	11

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Veröffentlichung nach §3(2) BauGB gültigen Fassung.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

#### 2 Nebenanlagen

Alle der Gebietsart WA entsprechenden Nebenanlagen sind zulässig.

## Teil C - Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Weitere Informationen und Terminabsprachen über das Landesamt für Denkmalpflege, Martin Strotz (Tel. 0721/926-4847)

### 2 Bodenschutz

1. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
2. Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglichen, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
3. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
4. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.
5. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung sind die Miete zu begrünen.
6. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.
7. Es wird empfohlen die unter 1 – 6 genannten Punkte durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

Auf die neue Rechtslage durch das Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 wird verwiesen.

#### 2.1 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes existieren derzeit keinerlei Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis - Umweltamt - zu informieren.

## 2.2 Verwertung

Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

## 3 Artenschutz

### 3.1 Fledermäuse

Zur Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnte eine Betroffenheit streng geschützter Fledermäuse in den angrenzenden Gehölzsäumen und der Nistkästen ausgeschlossen werden, da in diese Bereiche, nach derzeitigem Stand, nicht eingegriffen wird. Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch eine Betroffenheit im Rahmen der Beräumung des Unterstands für Holz, Mültonnen und Material. Daher wurden hierfür im Vorfeld Vermeidungsmaßnahmen definiert (Bauzeitenregelung, Besatzfreiheitskontrolle), um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu verhindern, da diese Strukturen von Fledermäusen als Taghangplatz genutzt werden können. Aufgrund der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wurde keine vertiefende Untersuchung durchgeführt.

#### 3.1.1 Maßnahmen Fledermäuse

##### Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist der Unterstand nur außerhalb der Brutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) zu beräumen.

Da trocken überwinternde kältehartes Fledermausarten grundsätzlich jedoch auch in diesem Zeitraum an Holzstapeln vorkommen können, sind vor der Entfernung resp. dem Rückbau weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Vor der Beräumung sind potenzielle Quartierstrukturen daher durch einen Fachgutachter auf Besatzfreiheit zu überprüfen. Aufgrund dessen, dass ein Verschluss bei einem Holzlager nicht sinnvoll möglich ist, hat der Rückbau unmittelbar nach Feststellung der Besatzfreiheit zu erfolgen.

### 3.2 Avifauna (Vögel)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurde eine Betroffenheit von streng geschützten Vogelarten ausgeschlossen. Für die Beräumung des Unterstands wurden im Vorfeld Maßnahmen definiert, um eine Betroffenheit ausschließen zu können.



### 3.2.1 Maßnahmen Avifauna

#### Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Beräumung des Unterstands nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### 3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

## 4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasser-schutzgebietes „Pfinz-tal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“.

Bei der Durchführung von Tief- und Hochbaumaßnahmen sind zur generellen Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigung folgende Vorsorgemaßnahmen zu treffen:

- Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.
- Die Tiefe von Baugruben ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Beim Einsatz von Baumaschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, um Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Die Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste zu sichern. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollte auf flüssigkeitsdichtem Untergrund erfolgen.

## Teil D - Begründung

### 1 Planerfordernis

Mit der Teil-Änderung des Bebauungsplans „Brenner“ (Deckblatt) soll dem Flurstück 13381 ein bedarfsgerechter barrierefreier Zugang ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich um die Erschaffung einer Rampe, die den Zugang zum Grundstück mit Rollstuhl von der Straße aus sichert. Zusätzlich soll die Möglichkeit der Unterbringung von Müllbehältnissen sowie einem PKW-Stellplatz ermöglicht werden. Hierfür findet eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den Nebenanlagen statt.

Die Änderungen beziehen sich auf den zeichnerisch ausgewiesenen Geltungsbereich, der das ca. 287 m<sup>2</sup> große Flurstück 17979 umfasst. Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

### 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Keltern als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt der Bebauungsplan zur 2. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

### 5 Verkehrserschließung

An den Erschließungsanlagen, wie sie im Bebauungsplan „Brenner“ festgesetzt sind, ändert sich durch die 2. Änderung nichts.

### 6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Brenner“ wurden im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Nutzungen zugelassen: öffentlicher Spielplatz mit Pflanzgebot.

In der 2. Änderung wird die o.g. Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Dabei wird kein Baufenster ausgewiesen, da die Fläche lediglich zur Realisierung von dem Flurstück 13381 dienenden Nebenanlagen zur Erschließung und Entsorgung dienen soll. Neben der Rampe zur barrierefreien Erschließung des Flurstücks 13381 soll die Möglichkeit der Unterbringung von Müllbehältnissen sowie einem PKW-Stellplatz ermöglicht werden. Die Zulassung von Nebenanlagen sichert die genannten Nutzungen.

Öffentliche Spielplätze spielen eine wichtige Rolle in der Infrastruktur von Wohngebieten. Nördlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der 2. Änderung ein Kleinkindspielplatz. Das hiermit geschaffene Angebot wird durch das westlich des Plangebiets gelegene und groß-angelegte Spielplatz gestärkt. Somit erweist sich die Umwandlung der bisher festgesetzten jedoch seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brenner“ nicht realisierten Spielplatznutzung als städtebaulich verträglich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brenner“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet) wird unverändert gem. § 4 BauNVO auf die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung ausgeweitet.

## 7 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit wurde in Abstimmung mit den Behörden im Zuge der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse (Bioplan, Heidelberg, Juli 2023) und der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (Bioplan, Heidelberg, 2023) geklärt. Diese sind dem Bebauungsplan als separate Bestandteile beigefügt. Auf die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird verwiesen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung kam zusammengefasst zu den folgenden Ergebnissen:

### Fledermäuse

Einzelne Tagesquartiere am Unterstand sind nicht vollständig auszuschließen, daher werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen definiert.

### Brutvögel

Am Unterstand können Brutstätten von streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste nicht vollständig ausgeschlossen werden, weshalb entsprechende Vermeidungsmaßnahmen definiert wurden.

### Reptilien

Innerhalb des Plangebiets konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (s. Teil C „Hinweise“, §3 Artenschutz) nicht ausgelöst.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.