



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.09.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.10.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.10.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 294/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beyerstraße 14"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.09.2021, Büro Stemshorn Kopp PartGmbH (Anlage 5.1-5.15)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen - **nur elektronisch** - (Anlage 6.1-6.10)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen - **nur elektronisch** - (Anlage 7.1-7.7)
 - 1 Stellungnahme zum Artenschutz vom 16.02.2021, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm (Anlage 8)
- **nur elektronisch** -
 - 1 Schallimmissionsprognose vom 16.06.2021, umt Umweltingenieure GmbH, Ulm (Anlage 9)
- **nur elektronisch** -
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 10)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Beyerstraße 14“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM ₃ , C ₃ , LI, OB, SAN, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beyerstraße 14“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.09.2021 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 20.09.2021 hierzu festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- Gesellschaft mbH (UWS) verfolgt das Ziel, das mittlerweile abgebrochene Wohngebäude auf Ihrem Grundstück Beyerstraße 14 durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Grundlage für die Planung stellt der Entwurf des Architekturbüros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB aus Ulm dar.

Im geplanten Neubau sollen 29 Wohnungen und zwei Clusterwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen entstehen. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung geplant, wobei Teilbereiche auch für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen werden können.

Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17) und 2019 (siehe GD 252/19) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum in der Ulmer Weststadt. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143/69, in Kraft getreten am 11.03.1954. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

1.2. Sanierungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Sanierungsgebiet „Weststadt II“. Gemäß Sanierungssatzung werden insbesondere die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

- Nachhaltige Sicherung der Weststadt als innerstädtisches Wohnquartier,
- Entwicklung einer lebendigen Stadtteilmitte mit breitem Nutzungsspektrum,
- Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der öffentlichen Platz- und Straßenräume,
- Verbesserung der Verkehrssituation,
- Verbesserung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit (Einzel-)Handel und Dienstleistungsbetrieben.

Das vorliegende Vorhaben greift die oben genannten Zielsetzungen auf und setzt diese innerhalb des Plangebietes größtenteils um.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10, § 12 und § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.Nr. 1754/8 sowie Teile der östlich und südlich angrenzenden städtischen Verkehrsflächen Flst.Nr. 3173 (Beyerstraße) und Flst.Nr. 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.610 m².

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 143/69, in Kraft getreten am 11.03.1954

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "Gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Beyerstraße 14“ wird als "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 23.03.2021.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 27.03.2021.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021.
- d) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.07.2021.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 17.07.2021.
- f) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

7.1 Private Stellungnahmen

Im Rahmen der Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

7.2 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Feuerwehr Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- RP Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Handwerkskammer Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Fernwärme Ulm weist darauf hin, dass das bisherige Gebäude Beyerstraße 14 an das Fernwärmnetz der FUG angeschlossen war und das neu zu erstellende Gebäude wieder über die FUG versorgt werden kann.

Die Feuerwehr Ulm formuliert brandschutztechnische Vorgaben bzgl. Anleiterung für den zweiten Rettungsweg, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist auf diverse Leitungen von Strom, Gas und Wasser entlang der Beyerstraße hin und formuliert Auflagen, wie mit den Bestandsleitungen umzugehen ist.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau führt die Ihnen vorliegenden Geodaten auf und empfiehlt eine objektbezogene Baugrunduntersuchung.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm formulieren Mindestabstände für die neu zu pflanzenden Bäume von öffentlichen Kanälen und weist auf die Abwassersatzung der Stadt Ulm hin. Zudem wird auf das gemäß § 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderte Abfallverwertungskonzept hingewiesen.

Die Handwerkskammer hinterfragt die im Zusammenhang mit der geplanten Gastronomienutzung angedachte Außenbewirtschaftung an der Beyerstraße. Zudem wird hinterfragt, weshalb die Emissionen der gastronomischen Nutzung nicht in der Schallimmissionsprognose mit berücksichtigt wurden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf ihre bestehenden Telekommunikationslinien im Plangebiet hin.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Das Grundstück war bisher im südlichen Teil mit einem siebengeschossigen Wohnturm bebaut an den nördlich ein fünfgeschossiger grenzständiger Wohnriegel anschloss. Die Bestandsbebauung konnte in den letzten Jahrzehnten nur notdürftig in Stand gehalten werden und wies erhebliche bauliche Missstände auf. Der Abbruch erfolgte im Frühjahr 2021.

In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Grundstück von Wohnbebauung in Form von drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. In östlicher Richtung grenzt das

Plangebiet an die Beyerstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Beyerstraße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Martin-Luther-Kirche“ der Straßenbahn-Linie 2. Daran schließen die parkähnlichen Ehinger Anlagen als Teilbereich der Ulmer Glacisanlagen der ehemaligen Ulmer Bundesfestung an. In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Wörthstraße an, die als Fahrradstraße ausgewiesen ist.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch die UWS im Jahr 2020 eine Mehrfachbeauftragung mit sieben Architekturbüros aus Ulm, Stuttgart, Augsburg, Konstanz und München in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm durchgeführt. Der Beitrag des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH wurde für die weitere Planung empfohlen. Insbesondere wurden die Anforderungen an Städtebau und Architektur, sowie die wohnungswirtschaftlichen Belange nach Auffassung der Jury von diesem Entwurf am besten berücksichtigt. Auf Grundlage des prämierten Entwurfs wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem Mehrfamilienhaus vor, das sich in drei Baukörper untergliedert: Zur Beyerstraße hin ist ein „Stadthaus“ mit steilem Satteldach und sechs Vollgeschossen geplant, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegt. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen, die sich zur Beyerstraße hin öffnet. Jahreszeitenabhängig könnte eine Außenbestuhlung im Bereich der Beyerstraße zur Quartiersbelebung erfolgen.

Westlich an das Stadthaus schließt ein zweiter Baukörper an, der sich der Wörthstraße zuordnet und einen räumlichen Abschluss im Kreuzungsbereich Beyerstraße / Wörthstraße schafft. Der zweite Baukörper ist in Anlehnung an die benachbarte Bebauung der Ulmer Heimstätte im Westen mit fünf Vollgeschossen vorgesehen. Das Flachdach dieses Baukörpers wird extensiv begrünt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt ein dritter Baukörper mit drei Vollgeschossen an. Das Erdgeschoss des dritten Baukörpers ist zum angrenzenden Innenhof offen gestaltet und dient unter anderem als überdachte Stellplatzfläche für die Fahrräder. Auf dem Flachdach des dritten Baukörpers ist eine gemeinschaftliche Freifläche mit einer Teilüberdachung in Richtung Innenhof vorgesehen, die den zukünftigen Bewohnern des Gebäudes unter anderem als Fläche für „urban gardening“ zur Verfügung steht.

Das Vorhaben schafft im Baukörper des Stadthauses entlang der Beyerstraße und dem angrenzenden Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich 18 Wohneinheiten und zwei Wohngemeinschaften, sogenannte Clusterwohnungen. Im Baukörper entlang der Wörthstraße entstehen 11 Wohneinheiten.

Der historische Bezug und die Bedeutung der bisherigen im Volksmund als „Drachenburg“ bezeichneten Bebauung in der Nachkriegszeit ist allen Projektbeteiligten bewusst. Mit dem Frauenforum Ulm wurden bereits mehrere Gespräche geführt, wie das historische Erbe der ehemaligen Bebauung in einem Neubau fortgeführt werden kann und dabei aktuelle und zukünftige Wohnanforderungen berücksichtigt werden. Die UWS verfolgt mit diesem Projekt die Fortführung ihrer auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Miet- und Wohnungspolitik. Das bezahlbare Wohnraumangebot soll ein gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung sichern. Auch im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge setzt das Vorhaben auf die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen, die auf den Wohnungsmärkten sonst keine Chancen hätten.

Besondere Bedeutung kommt hierbei den beiden Clusterwohnungen zu. Diese stellen als Wohngemeinschaften mit fünf bzw. drei Zimmern und jeweils einem Gemeinschaftsraum ein ergänzendes Wohnraumangebot dar. Das Konzept von Clusterwohnungen ermöglicht, das Leben in einer Wohngemeinschaft zu pflegen und mitzutragen und bietet die Möglichkeiten für das

selbständige Wohnen trotz erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt. Des Weiteren sollen 40 % der Wohnungen als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gebaut werden. Die UWS hat damit insbesondere Mietergruppen im Blick, die Schwierigkeiten haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt zu versorgen. Um eine ausgewogene Sozialstruktur sicher zu stellen, werden die weiteren Wohnungen dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Die drei Baukörper bilden einen Innenhof aus, der als gemeinschaftliche Frei- und Erschließungsfläche dient. Der Innenhof ist über zwei Erschließungsfugen im Erdgeschoss zwischen den Baukörpern an die angrenzenden Straßenräume angebunden. In südlicher Richtung erfolgt die Anbindung zwischen den Baukörpern an die Wörthstraße und in nördlicher bzw. östlicher Richtung an die Beyerstraße. Die innere Erschließung der Baukörper erfolgt über einen Laubengang auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, der sich zum Innenhof hin öffnet.

Unter den drei Baukörpern ist eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ebene und 27 Stellplätzen geplant, die an der östlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige, signalisierte Rampe an die Beyerstraße angebunden ist. Die Planung eines zweiten Untergeschosses, das als reines Kellergeschoss dienen sollte, musste auf Grund von bauphysikalischen, brandschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Es ist deshalb nicht möglich alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Für die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens ist deshalb eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO notwendig. Der nach der Landesbauordnung BW nachzuweisende Anteil für die geplante Gastronomie wird vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl ist somit für die Wohnungen geplant.

Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die UWS mit dem Vorhaben Beyerstraße 14 das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und 40 % der Wohnungen als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umzusetzen. Die enormen Kosten eines zweiten Untergeschosses (unter anderem durch notwendige Eingriffe in das Grundwasser und damit verbundene Anforderungen an die Bautechnik sowie den Nachweis eines zweiten Brandschutztreppenhauses) zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen dieser Zielsetzung entgegen. So würde die Erstellung eines zweiten Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz annähernd verdoppeln. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Sozialanteils der Wohnungen von 40 % davon auszugehen, dass nicht jede Wohneinheit ein KFZ besitzt. Darüber hinaus verfügt die Beyerstraße über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Linie 2 direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und Haltestelle Ehinger Tor in ca. 250 m Entfernung). Es wird ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss geschaffen. Mit dem Vorhaben Beyerstraße 14 entsteht somit Wohnraum für Bevölkerungsgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt keinen bezahlbaren Wohnraum finden und die zum großen Teil keinen eigenen PKW besitzen und auf den ÖPNV angewiesen sind.

8.2. Weiterentwicklung des Bebauungsplans gegenüber dem Entwurf

Im Vergleich zum Planstand des Auslegungsbeschlusses (siehe GD 249/21) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Planzeichnung: Die keilförmige Fläche südlich des Stadthauses, die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war, wurde entsprechend der Eigentumsverhältnisse dem Urbanen Gebiet zugeteilt.
- Planzeichnung: Entsprechend der Hinweise der Feuerwehr Ulm wurde der zu pflanzende Baum an der Beyerstraße geringfügig nach Süden verschoben.

- Punkt 1.11.2 der textlichen Festsetzungen: Textliche Ergänzung der bisherigen Festsetzung zur Art „und Maß“ der baulichen Nutzung
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Detaillierung der Fassadengestaltung
- Begründung: Einfügung Punkt 7.8 Geologischer Baugrund.

Im Rahmen der Auslegung wurden im Internet unter www.ulm.de die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2.6 (Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im MU3) ohne die Satzteile *"auf einer Grundfläche von maximal 33 % der überbaubaren Fläche des Teilbereichs (MU III) für Dachaufbauten zur Beschattung der Dachterrasse um bis zu 3 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur nördlichen Außenkante des Baukörpers einhalten."*

und Punkt 1.7 (Lärmschutz) ohne den Passus 1.7.4 *"An diesen Fassadenseiten / - Abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:*

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 auszuführen. Die erforderlichen Schalldämm- Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Januar 2018) nachzuweisen.

- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß der VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten." veröffentlicht.

Die Planunterlagen, welche Grundlage der Beschlussfassung waren, variieren daher in den beiden Punkten. Die Sätze wurden zur Satzung wieder aufgenommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, sondern besitzen detaillierenden Charakter. Für die Öffentlichkeit haben sie keine negativen Auswirkungen und sind daher unerheblich.

Mit den vorgenommenen Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, durch welchen die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen berührt werden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 10 bei und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

10. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beyerstraße 14“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

11. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 20.09.2021 hierzu festgelegt werden.

