

Stand: 23.02.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
Stadtteil Orschweier
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan „Kirchenfeld IV,
1. Änderung“**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 06. 2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenfeld IV“ im Stadtteil Orschweier der Stadt Mahlberg werden folgende Festsetzungen des Bestandsplanes geändert:

6.0.0 Verkehrsflächen

6.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Im Verbindungsbereich zwischen dem Damm Süd und dem Damm Nord ist der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Bachstraße in seiner Höhe anzupassen und die Dammbereiche an diesen Weg anzubinden. Die geplante, maximale Dammkronenhöhe an der östlichen Seite von 166,54 m+NN wird dabei auch im Bereich der Wirtschaftswegerhöhung eingehalten.

6.1.2 Der Weg im Dammbereich wird zum Schutz des Damms ein Zufahrts- und Betretungsverbot für die Öffentlichkeit erhalten. Dieser ist somit lediglich durch befugte Personen für Instandhaltungsarbeiten zu betreten.

7.1.0 Schutzmaßnahme / Schutzfläche gegen die Auswirkung von Hochwasser

Im Bereich der im Ursprungsplan aus dem Jahre 2000 ausgewiesenen Fläche für das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern (im Ursprungsplan als Maßnahme M3 beschrieben) sowie im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (im Ursprungsplan als Maßnahme M2 beschrieben), wird nun eine Fläche für Schutzmaßnahmen gegen die Auswirkungen von Hochwasser festgesetzt.

8.0.0 Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation sowie zum Ausgleich der getätigten Eingriffe

8.1.0 Grünordnungsplan

8.1.1 Die im Ursprungsplan auf dem Gebiet der Maßnahme M3 vorgesehene Fläche für das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern, wird nun außerhalb des Geltungsbereiches als externe Maßnahme umgesetzt und entfällt daher in der Darstellung des zeichnerischen Teils. Die Maßnahme M4 des Ursprungsplans aus dem Jahre 2000 wird daher von nun an als Maßnahme M3 geführt.

13.0.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 23.07.2021; Ziffer 5.1)

V1: Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stück gesetzt oder beseitigt werden.

V2: Vor dem Beginn der Baumaßnahme und vor dem Ende der Winterruhe ist bis Ende Februar ein Reptilienzaun im Bereich des südlichen Bauabschnitts zu errichten. Dieser Zaun ist bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

V3: Mit der Baumaßnahme darf erst nach dem Winterschlaf der Mauereidechsen, ab April, begonnen werden.

V4: Vor dem Beginn der Baumaßnahme ist eine Kontrollbegehung bei geeigneter Witterung zur Überprüfung auf verbleibende Mauereidechsen im Eingriffsbereich durchzuführen. Gegebenenfalls vorhandene Tiere müssen abgefangen und umgesetzt werden.

V5: Ökologische Baubegleitung. Während der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V2 bis V4 sowie während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan Ziffer 5.3).

V6a: Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

V6b: Es ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie unbedingt notwendig. Ein Befahren von verbleibenden (für die Umsetzung der Maßnahmen nicht zwingend zu beanspruchen) Freiflächen mit Mutterboden ist nicht zulässig. Zur Anlage der Baustraße ist zuvor der Oberboden abzuschieben und fachgerecht zwischenzulagern. Die Befahrung darf nur auf Unterboden erfolgen. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist zunächst eine Unterbodenlockerung durchzuführen, danach ist der zwischengelagerte Oberboden wieder aufzutragen.

V6c: Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet werden kann.

V6d: Bodenarbeiten dürfen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

V6e: Bei einem Auftreten von verunreinigtem Bodenmaterial ist dieses extern fachgerecht zu entsorgen.

V6f: Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

V6g: Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Boden fachgerecht wieder aufzubauen.

V6h: Boden- und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in die Umwelt gelangen. Für den Havariefall sollten entsprechende Bindemittel vorgehalten werden.

14.0.0 Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 23.07.2021; Ziffer 5.2)

A1: Anlage einer Streuobstwiese

Auf Flurstück Nr. 461 in ca. 240 m Entfernung nördlich des Eingriffsbereichs ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Hierzu sind Hochstammobstbäume regionaler Sorten in einer Pflanzdichte von 60 Bäumen pro Hektar einzupflanzen. Auf der gesamten Fläche soll der Acker in eine artenreiche Magerwiese umgewandelt werden. Die Wiesensaat erfolgt mit einer Saatgutmischung aus kräuterreicher Magerwiese. Das Saatgut muss aus regionaler Herkunft stammen (Herkunft: Produktionsraum 6, Südwestdeutsches Berg- / Hügelland, Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland).

Es erfolgt eine zweimal jährliche Mahd mit Abräumen des Mähgutes (1. Mahd Mitte bis Ende Juni; 2. Mahd ab Mitte August). Saumstreifen / Altgras beim 1. Schnitt zwischen den Bäumen ist zulässig.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und oder Pestiziden ist nicht erlaubt.

Keine Düngung in den ersten 4 Jahren, danach ist eine Erhaltungsdüngung zulässig. Diese kann mit Festmist (100 dt/ha) im Herbst oder mit verdünnter Gülle (20 m³/ha) zum 2. Aufwuchs durchgeführt werden. Stickstoffmineraldünger ist nicht zulässig.

Die Obstgehölzpflege erfolgt durch Pflanzschnitt, Erziehungsschnitt und Pflegeschnitt.

A2: Bereitstellung von Brutkästen (CEF-Maßnahme)

Die Brutkästen im Vorhabensbereich (ein als Brutplatz genutzter im Kirschbaum sowie mindestens ein weiterer im benachbarten Baum) müssen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) abgehängt und zunächst an Bäumen auf dem direkt angrenzenden Spielplatz (Flurstück Nr. 2043) aufgehängt werden. Zusätzlich ist dort ein weiterer geeigneter Kasten anzubringen. Nach der Fertigstellung der Maßnahmenfläche CEF 1 (gemeindeeigenes Flurstück 461 auf der Gemarkung Mahlberg, mit einer Größe von 2.196 m²) und einer entsprechenden Entwicklung der gepflanzten Bäume, werden die Kästen auf diese Streuobstfläche umgehängt.

A3: Anlegen einer Extensivwiese

Im Bereich der geplanten Böschungen sowie auch im Bereich des Dammschutzstreifens im südlichen Abschnitt, ist eine extensive Magerwiese anzulegen. Hierzu sind folgende Punkte zu berücksichtigen.

- Kein Auftrag von humosem Oberboden
- Ansaat mit autochthonem Wiesendrusch mit 5 g / m² (alternativ auch mit autochthonem Mahdgut) und Anwalzung mit einer rauen Walze. Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9: „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“. Die Ansaat sollte vorzugsweise als Herbstsaat im Oktober erfolgen, alternativ kann sie im Zeitraum März - Anfang Mai umgesetzt werden.

A4: Anlagen eines Schotterrasens

Die Ansaat sollte mit autochthonem Wiesendrusch mit 5 g / m² (alternativ auch mit autochthonem Mahdgut) erfolgen. Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“

A5: Eidechsen-Zwischenhalterungsfläche (CEF-Maßnahme)

Vor Beginn der Bauzeit wird auf dem Flurstück 1776, welches sich in ca. 20 m Entfernung östlich der Vorhabensfläche befindet, eine Zwischenhalterungsfläche angelegt. Hierzu wird auf dem Grundstück eine ca. 600 m² große Fläche mit einem Eidechsenzaun umzäunt. Danach werden die Eidechsen aus dem Eingriffsbereich abgefangen (V2 bis V4) und auf die Zwischenhalterungsfläche gebracht. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme bestehen auf dem Damm mit seinen Extensivwiesen-Böschungen und dem Schotterweg höherwertigere und großflächigere Fortpflanzungs- und Lebensstätten als vor der Baumaßnahme.

15.0.0 Eingriff- Ausgleichs- Bilanzierung (vgl. Landschaftsplanerischer Begleitplan Stand 23.07.2021; Ziffer 6.2)

Naturgut Tiere, Pflanzen, Biotope:

	Biotoptyp	Fläche (qm)	Anzahl	Biotoptypen Ökopunkte	
				Grundwert	Gesamt
Planungszustand	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte mit Arten der Fettwiese	1.494		16	23.904
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	51		11	561
	36.50 Lückiger Magerrasen basenreicher Standorte auf Schottersubstrat (arithmetisches Mittel der Planungswerte aus Trittrassen [4], Magerrasen [27] und wassergebundene Decke [2 Ökopunkte])	846		11	9.306
	60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	186		1	186
	Summe Planungszustand (inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen)	2.577			33.957
Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen: Planungszustand minus Ausgangszustand					8.520

Durch die Aufwertung hinsichtlich der Biotoptypen im Vorhabengebiet entsteht ein Ökopunkteüberschuss von 8.520 Ökopunkten, welcher naturgutübergreifend auf das Naturgut Boden angerechnet wird.

Dieser Überschuss ergibt sich aus den Begrünungsmaßnahmen (Extensivwiesen und Magerrasen auf Schotterflächen) und aus der Entwicklung einer Streuobstwiese außerhalb des baulichen Eingriffsbereichs.

Naturgut Boden:

	Bodentyp	Fläche (qm)	Bodenfunktionen		
			Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Planungszustand	Böschungen und Magerwiesenbereiche (Bodenbewegungen, -modellierungen,...) Ausgangsbewertung: 3,33	821	2,33	9,32	7.652
	Böschungen und Magerwiesenbereiche (Bodenbewegungen, -modellierungen,...) Ausgangsbewertung: 3	724	2,00	8,00	5.792
	Wassergebundene Wegedecke (Schotterrasen)	846	0,66	2,64	2.233
	Völlig versiegelte Straße	186	0,00	0,00	0
	Summe Planungszustand	2.577			15.677
Bilanz Schutzgut Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand					-15.620

* Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.

Die Eingriffe in das Naturgut Boden werden durch naturgutübergreifende Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der Ökopunkteüberschuss beim Naturgut Tiere und Pflanzen wird dem Naturgut Boden angerechnet.

Insgesamt entstehen durch die Verrechnung der Eingriffe durch die Maßnahme in das Naturgut Boden mit den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (hier vor allem das Anlegen der 375 m² großen Streuobstwiese außerhalb des Plangebiets) ein Ökopunkteüberschuss von 25 Ökopunkten. Für die anderen Naturgüter ergeben sich keine ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen. Die Eingriffe verbleiben unter der Erheblichkeitsschwelle.

Teil B Hinweise

1 Archäologie

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lachenfeld, ober und unter dem Kirchweg“ liegt ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW „römisches Brandgräberfeld“. Dieses gehört zu einem römischen Gräberfeld, dessen Ausdehnung nicht erfasst ist.

An den Geltungsbereich des Plangebietes grenzen weitere Bodenkulturdenkmale an. Es handelt sich hierbei im Westen um eine jungsteinzeitliche Siedlung und eine mittelalterliche Wüstung. Im Südwesten besteht ein vermutlich vorgeschichtlicher Grabhügel und im Südosten ein römischer Siedlungsplatz.

Angesichts dieser Situation ist auch davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

- 1.2 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat 84.2 - operative Archäologie - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

2. Artenschutz

- 2.1 Bei den Umsetzungen der einzelnen Maßnahmen im Bereich des Plangebietes sind die Vorgaben des speziellen Artenschutzes, hier vor allem die Belange der Reptilien, einzuhalten und zu berücksichtigen.

3. Bodenschutz

- 3.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 23.02.2024 Ro-don

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser