

Stand: 26.04.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg,
11. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	8
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	14
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2	Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	19
6.3	Technische Infrastruktur	20
6.4	Grünkonzept	20
6.5	Belange des Klimaschutzes	22
6.6	Umweltbelange	22
6.7	Örtliche Bauvorschriften	25
7.	AUSWIRKUNGEN	26
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	27
7.2	Verkehr	27
7.3	Ver- und Entsorgung	27
7.4	Natur Landschaft Umwelt	27
7.5	Kosten und Finanzierung	27
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	28
8.1	Planungsrecht	28
9.	FLÄCHENBILANZ	28

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: INGENIEURBÜRO WALD + CORBE; EIGENE DARSTELLUNG.....	8
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG.....	9
ABBILDUNG 4: BEBAUUNGSPLAN "DARSBACH II" VON 1984 MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS DER 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „LACHENFELD OBER UND UNTER DEM KIRCHWEG“; QUELLE: STADT MAHLBERG, EIGENE DARSTELLUNG.....	11
ABBILDUNG 5: BEBAUUNGSPLAN "LACHENFELD OBER UND UNTER DEM KIRCHWEG" VON 2004 (AUSZUG) MIT EINTRAGUNG DES BEREICHES DER 11. ÄNDERUNG, QUELLE: KBB, EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 6: BEBAUUNGSPLAN "DARSBACH IV" VON 1980 MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: STADT MAHLBERG, EIGENE DARSTELLUNG.....	12
ABBILDUNG 7: DARSTELLUNGEN DER GELTUNGSBEREICHE DER BEBAUUNGSPLÄNE "DARSBACH II", "DARSBACH IV" UND „LACHENFELD OBER UND UNTER DEM KIRCHWEG“ MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: ZINK INGENIEURE.....	13
ABBILDUNG 8: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN VON 2017 - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 9: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM (AUSZUG PLANZEICHNUNG); QUELLE: VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM 06.02.2014, EIGENE DARSTELLUNG	15

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Das Flurstück mit der Flurstücksnummer 710/2 sowie der anschließende Teilbereich des Flurstücks 710/3 sind im momentan rechtskräftigen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ als Grünfläche beziehungsweise als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung eines Parkplatzes ausgewiesen.

Im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung dieses Bereichs sollen dieses Flurstück 710/2 und der als Verkehrsfläche ausgewiesene Teilbereich des Flurstücks 710/3 als Wohnbaufläche umgewidmet werden. So kann auf dieser Fläche ein weiteres Wohnbaugrundstück zur Errichtung eines Wohngebäudes entstehen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an zwei Seiten (Süden und Osten) von bestehender Bebauung umgeben. Im Westen ist das Grundstück durch den Kapuzinerbach und im Norden durch ein weiteres, momentan unbebautes Baugrundstück begrenzt. Im Osten befindet sich die Darsbachstraße, die der Erschließung des Plangebiets dient. Im Süden verläuft ein Fußweg.	Ja	Ja

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

Nettobauland 480 m² x Grundflächenzahl 0,4 =
Grundfläche 192 m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 192 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 08.11.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Darsbach II“ gefasst.

Aufgrund der Überlagerung des Bebauungsplans „Darsbach II“ von 1984 durch den Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ von 2004 an dieser Stelle, ist dieser Bereich nicht mehr dem Bebauungsplan „Darsbach II“, sondern dem Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ zuzuordnen, da dieser zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt wurde. Daher ist dieses Verfahren von der 5. Änderung des Bebauungsplans „Darsbach II“ in die 11. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ zu ändern. Der Beschluss der Aufstellung wird nachträglich förmlich berichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.08.2022 wird vom 04.10.2022 bis zum 04.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.09.2022 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.09.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.08.2022 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.05.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Entwicklung innerstädtischer Flächen gewinnt in der Stadt Mahlberg zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Kommune. Die Innenentwicklung sichert das Funktionieren bestehender Nachbarschaften und die Lebendigkeit des Stadtraums. Zudem kann hiermit dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird.

Um daher flächenschonend Wohnbaufläche anbieten zu können, sollen die beiden bisher als Grünfläche/Spielplatz und als Parkplatzfläche ausgewiesenen Flurstücke 710/2 und der angrenzende Teilbereich des Flurstücks 710/3 als Wohnbaufläche entwickelt werden.

2.2 Artenschutz

Durch das Büro faktorgruen wurde am 21.01.2021 eine Begehung des Plangebiets durchgeführt. Dabei wurde das Habitatpotenzial erfasst und eine Begutachtung der europäischen Vogelarten, sowie der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorgenommen.

Als Habitatstrukturen wurden auf dem Plangebiet zwei Obstbäume (Stammumfang von 130 cm und 103 cm und Brusthöhendurchmesser von ca. 41 cm und ca. 33 cm), eine wasserdurchlässig befestigte Stellplatzfläche (Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster) und kurzgemähtes, artenarmes Grünland festgestellt.

Auf dem Flurstück wird zukünftig eine Wohnbebauung realisiert. Das bedeutet, dass künftig ein Teil der heute bestehenden Freifläche vollständig versiegelt sein wird. Ein Teil der Fläche wird jedoch weiterhin als Grün- und Gartenfläche angelegt. Zudem werden eine Stellplatzfläche und eine Zuwegung zur neuen Wohnbebauung erstellt.

Baubedingte Wirkfaktoren sind dabei zum Beispiel die Inanspruchnahme des Lebensraums für Tiere und Pflanzen, die Lärm- und Schadstoffentwicklung und -emissionen sowie Gehölzrodungen für den Bau und auch eine Bodenbeschädigung durch Lagerung, Aufschüttungen, Abtragung und Verdichtung durch das Überfahren der Flächen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren sind dagegen die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden und die dadurch dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind hingegen Störungen durch Licht, Wärme und menschliche Anwesenheit in Folge der Nutzung der zukünftigen Wohnbebauung.

Begründung

Aufgrund der auf dem Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen sind als Brutvögel im Plangebiet und in dessen näheren Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Typisch für das Plangebiet sind daher Amsel, Rotkehlchen und Rabenkrähe. Eine Verletzung oder gar Tötung dieser Vögel im Rahmen der Fällarbeiten ist auszuschließen. Daher sind diese Arbeiten in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums wird das Fluchtverhalten der Tiere dazu führen, dass eine Verletzung oder Tötung der Vögel nicht eintritt.

Das Plangebiet ist flächenmäßig recht klein. Zudem ist ein Teil im Bereich der Parkplatzfläche bereits wasserdurchlässig befestigt. Daher bietet es für planungsrelevante Arten keine Habitatstrukturen, da zum Beispiel Hecken, artenreiches Grünland oder Bäume mit Höhlenstrukturen auf dem Gebiet fehlen. Diesbezüglich sind daher keine weiteren Untersuchungen im Plangebiet erforderlich.

Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Aufgrund des Fehlens von Habitatstrukturen wie Bäume mit entsprechenden Strukturen (z. B. Höhlen) kann ein Vorkommen von Winter-, Fortpflanzungs- und Tagesquartieren ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Habitatstrukturen kann auch eine Nutzung des Plangebiets als essenzielles Nahrungs- und Jagdgebiet der Fledermaus ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen zum Vorkommen der Fledermaus sind daher nicht erforderlich.

Ein Vorkommen von Reptilien kann ebenfalls aufgrund des Fehlens von Lebensraumstrukturen wie Totholz, Steinstrukturen und Krautsäume als Sonnenplätze, Nahrungsgebiete und Überwinterungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen zu den Reptilien sind daher nicht durchzuführen.

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer, die als Laichhabitate von Amphibien geeignet sein könnten. Hinweise auf Wanderkorridore liegen ebenfalls nicht vor. Das Plangebiet stellt mit seinen Strukturen kein geeignetes Habitat für Amphibien dar, sodass auch hier keine weiteren Untersuchungen anzustellen sind.

Auch für die nach Anhang IV geschützten Schmetterlingsarten bietet das Plangebiet keine entsprechenden Habitatstrukturen. Es fehlen magere Feucht- oder Trockenstandorte außerhalb von Siedlungsgebieten. Daher kann das Vorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der fehlenden spezifischen Lebensraumstrukturen ist im Plangebiet auch das Vorkommen von nach Anhang IV geschützten Käferarten ausgeschlossen. Hier sind ebenfalls keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen auf dem Plangebiet und dem ausreichenden Abstand, der in Richtung des Kapuzinerbachs eingehalten wird, ist auch eine Betroffenheit der nach Anhang IV geschützten Libellenarten auszuschließen. Ebenfalls auszuschließen sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Weichtierarten und Pflanzenarten.

Die Relevanzprüfung durch das Büro faktorgruen ergab deshalb, dass sich keine potenziell geeigneten Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet befinden und daher keine weiteren Untersuchungen und / oder Maßnahmen zum Schutz dieser Arten auf dem Gebiet notwendig sind.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: Ingenieurbüro Wald + Corbe; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von 0,48 ha (480 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das freie Baugrundstück 710/4
- im Osten durch die Darsbachstraße (Flst.-Nr. 710/3)
- im Süden durch einen Fußweg und das Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 700/11)
- im Westen durch den Kapuzinerbach und seinen Uferbereich und einem Wegflurstück Flst. Nr. 710/1.

Umfasst werden durch das Plangebiet das Grundstück Flst.-Nr. 710/2 und ein Teilbereich des Straßengrundstücks 710/3, welches als Parkplatz ausgewiesen ist.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 710/2 und 710/3 (Straßenflurstück) des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Mahlberg.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in flachem, gut bebaubarem Gelände.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Holozänes Auesediment unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Es sind keine Bodenbelastungen im Bereich des Plangebiets bekannt.

Kampfmittel:

Das Plangebiet wurde im Jahr 2022 durch Terrasond Kampfmittelräumung GmbH, Leipheim, überprüft. Es wurden keine Kampfmittel auf der Fläche gefunden.

3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Es ergeben sich also keine Einschränkungen für das Gebiet aufgrund der Festsetzungen des Wasserschutzgebiets.

Im Westen des Gebiets verläuft in einem Abstand von ca. 6,0 m ein als Gewässer 2. Ordnung eingestuftes Fließgewässer.

Der Gewässerrandstreifen, der zum Schutz des westlich angrenzenden Gewässers (Kapuzinerbach) einzuhalten ist (mit einer Breite ab Oberkante der Böschung von 5 m), erstreckt sich in das Gebiet hinein.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Für das Plangebiet sind keine erhöhten Immissionsbelastungen zu erwarten.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebiets.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Darsbachstraße“ angebunden.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die „Darsbachstraße“ an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen und weitere geschützte Biotope finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

3.2.14 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“. Direkt angrenzend befinden sich die Fläche des Bebauungsplans „Darsbach II“ von 1984 und des Bebauungsplans „Darsbach IV“ von 1980. Um eine gute Einbettung dieser 11. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ in die Umgebung zu ermöglichen, orientieren sich die Festsetzungen an der Umgebung, die vor allem durch die Flächen der beiden Bebauungspläne „Darsbach II“ und Darsbach IV“ geprägt werden.

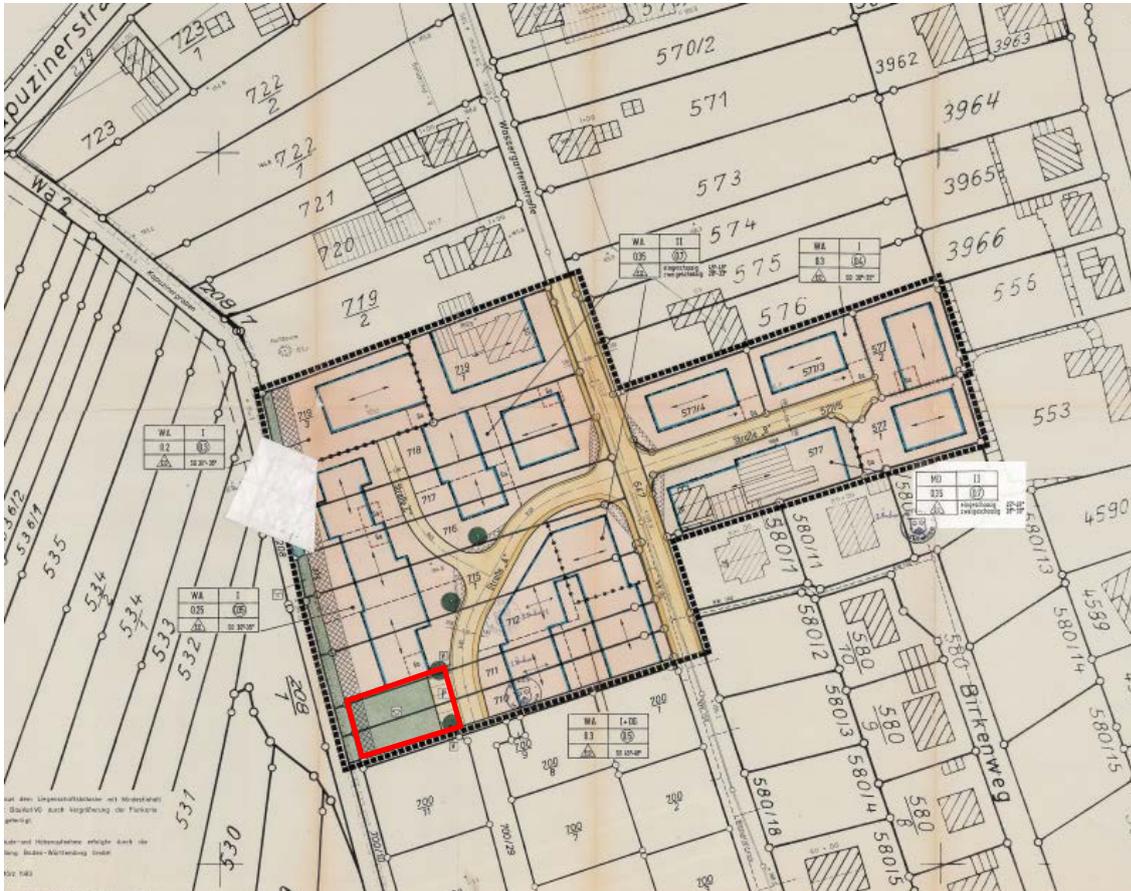


Abbildung 4: Bebauungsplan "Darsbach II" von 1984 mit Darstellung des Plangebiets der 11. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

Begründung



Abbildung 5: Bebauungsplan "Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg" von 2004 (Auszug) mit Eintragung des Bereiches der 11. Änderung, Quelle: KBB, eigene Darstellung

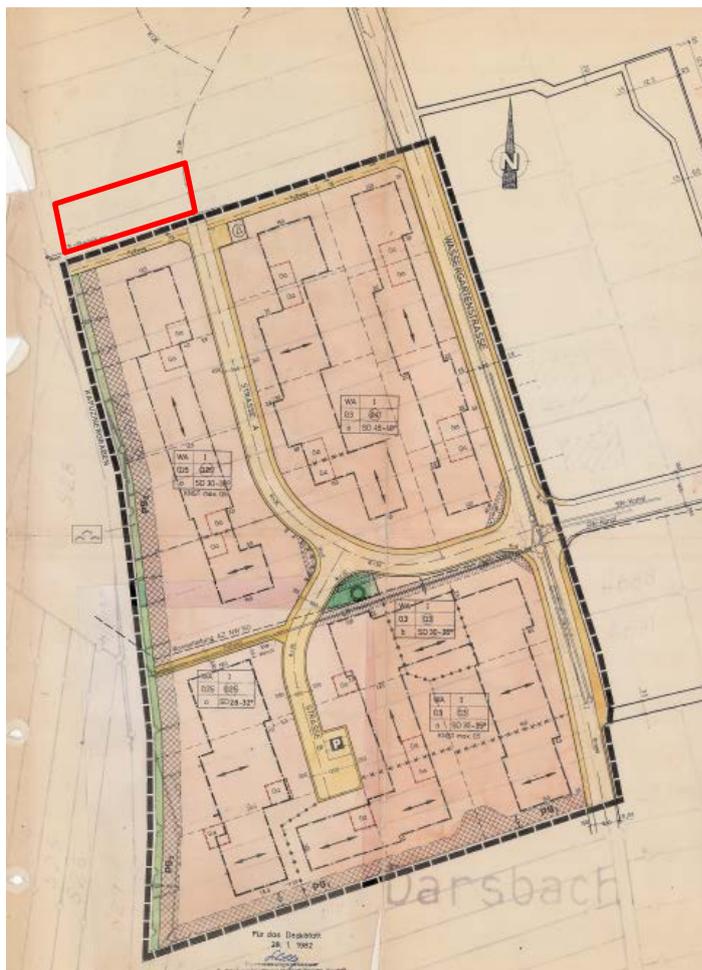


Abbildung 6: Bebauungsplan "Darsbach IV" von 1980 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

Begründung



Abbildung 7: Darstellungen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Darsbach II", "Darsbach IV" und „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Zink Ingenieure

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich momentan bereits im Innenbereich aufgrund der Lage innerhalb des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ aus dem Jahre 2004.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

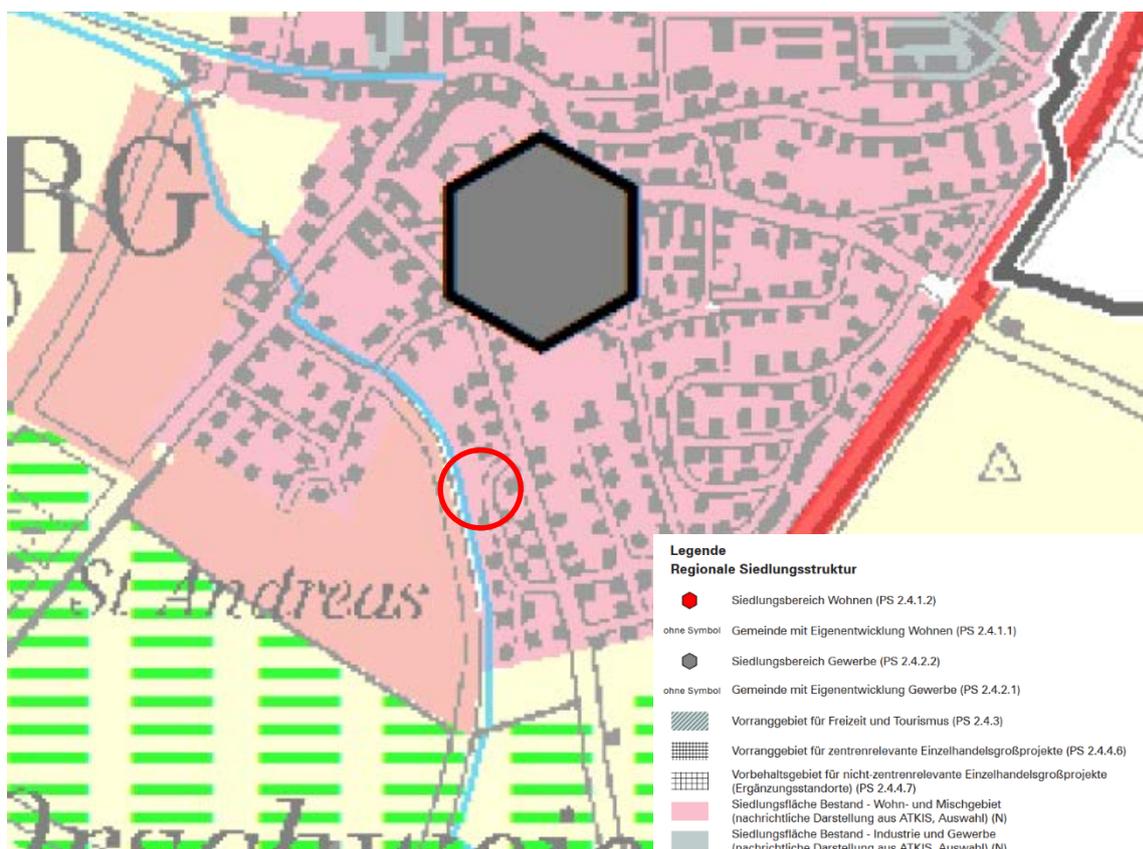


Abbildung 8: Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2017 - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 ist für das Plangebiet eine Fläche für Wohnbebauung im Bestand dargestellt. Die Planung steht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 9: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (Auszug Planzeichnung); Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim 06.02.2014, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 11. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist für den Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist jedoch nicht erforderlich, da die Planung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach den Vorgaben des § 13a BauGB entstehen wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Planung nachrichtlich angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Mahlberg ist durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Daher ist das Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich und zulässig.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Das Plangebiet ist momentan noch im seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ enthalten. Hier ist die Fläche zum größten Teil als Grünfläche und teilweise auch als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Mit der 11. Änderung dieses Bebauungsplans soll diese Fläche nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Nach Rechtskraft der 11. Änderung treten dann auch die neuen Festsetzungen dieser 11. Änderung für den Bereich in Kraft und lösen somit die alten Festsetzungen des Bebauungsplans von 2004 ab. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ von 2004 werden nicht angetastet.

Die Festsetzungen werden sich weitestgehend an den angrenzenden Bebauungsplänen „Darsbach II“ und „Darsbach IV“ orientieren. Das Plangebiet gliedert sich somit in den Bestand ein.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Grundstück Flst.-Nr. 710/2 ist im momentan für diesen Bereich noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ von 2004 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich ist die noch mit aufzunehmende Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 710/3 momentan als Verkehrsfläche (Parkplatz) ausgewiesen.

Im Zuge der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll dieses Grundstück 710/2 und der Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 710/3 als Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Maßnahmen des Gewässerschutzes als Übergang zum in Richtung des Kapuzinerbachs einzuhaltenden Gewässerrandstreifen sollen auf dem Geltungsbereich im Bereich zwischen dem Baufenster und dem an den Geltungsbereich angrenzenden Wegflurstück 710/1 vorgesehen werden. Für diesen Bereich gelten die für einen Gewässerrandstreifen vorzusehenden Maßnahmen und Vorgaben.

Entfallen werden die beiden zu erhaltenden Bäume im Bereich der Parkplatzfläche sowie das Verkehrsgrün entlang des Fußwegs „V“.

5.1.1 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Wohnbaufläche genutzt werden. Hier soll ein Einzelhaus entstehen.

Fläche für Maßnahmen des Wasserrechts zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen auf das Fließgewässer

Im westlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 710/2 wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die den Zweck der Einhaltung des Gewässerrandstreifens in Richtung des Kapuzinerbachs erfüllen wird, sodass dieses Gewässer vor negativen Einflüssen des Wohnbaugrundstücks geschützt werden kann. Die dort umzusetzenden Maßnahmen und Vorgaben werden unter Ziffer 6.1.6 beschrieben.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung eines Wohnbaugrundstücks. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Stadt wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (auch Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets zur Autobahn besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem auch die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Diese Nutzungen sind mit der durch das allgemeine Wohngebiet angestrebten Wohnnutzung vereinbar und stellen keine störenden Komponenten dar, da diese als wohnähnlich und für die Versorgung des Gebiets wichtig angesehen werden.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt innerhalb des Plangebiets bei 0,4 und entspricht somit dem von § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Dies entspricht einer für das Plangebiet und auch in Bezug auf die Umgebungsbebauung einer angemessenen baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme des Plangebiets von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2).

Zahl der Vollgeschosse

Es wird festgesetzt, dass die Gebäude, die im Plangebiet errichtet werden können, mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen dürfen. Dadurch kann sich dann die Bebauung entsprechend in die Umgebungsbebauung integrieren, da dort ebenfalls Gebäude mit einem bis zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Höhe des Gebäudes

Zur Festlegung der Ausgestaltung des Gebäudes wird zusätzlich zur Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse noch die Trauf- und die Firsthöhe (TH, FH) festgesetzt.

Die Traufhöhe liegt auf dem Plangebiet bei maximal 6,0 m, und die Firsthöhe wird auf maximal 10,0 m festgesetzt. Die Errichtung eines für den Bereich unpassenden Gebäudes kann somit verhindert werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

Jedoch kann durch die Kombination aus Grundflächenzahl und Anzahl der möglichen Vollgeschosse die durch § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die Geschossflächen für allgemeine Wohngebiete von 1,2 nicht überschritten werden.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zugelassen wird dabei ein Einzelhaus. Hierdurch kann auf dem Gebiet eine der Umgebung entsprechende Bebauung entstehen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung eines Baufensters ersichtlich.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind mit einer Überschreitung von bis zu 50 % der Grundflächenzahl auch außerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Durch diese Reglementierung wird ein zu hoher Versiegelungsgrad des Grundstücks verhindert. Gleichzeitig kann das Grundstück durch diese Nebenanlagen, Stellplätze und Garage besser ausgenutzt werden.

6.1.6 Fläche für Maßnahmen des Wasserrechts zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen auf das Fließgewässer

Gewässerrandstreifen:

Im westlichen Bereich des Grundstücks ist eine Fläche als Teil des in Richtung des Kapuzinerbaches einzuhaltenden Gewässerrandstreifens einzurichten und als entsprechende Maßnahmenfläche zu kennzeichnen.

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von 5 Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als 2 Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens ist während der Bauphase ein Bauzaun zu errichten, der diesen vor negativen Einwirkungen durch die Bautätigkeiten schützt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Darsbachstraße angeschlossen. Von dort ist die übrige verkehrliche Infrastruktur der Stadt Mahlberg erreichbar.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Energie wird über die Infrastruktur innerhalb der Darsbachstraße realisiert.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird über die Infrastruktur innerhalb der Darsbachstraße realisiert.

6.3.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser des Plangebiets kann über den Schmutzwasserkanal der Darsbachstraße (DN 250) abgeleitet und der örtlichen Kläranlage zugeführt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser kann dem Kapuzinerbach zugeführt werden. Dieser ist für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers dieses einzelnen Baugrundstücks noch ausreichend hydraulisch leistungsfähig.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an die Telekommunikationsleitungen innerhalb der Darsbachstraße angebunden werden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus Gründen der Sicherheit und der Ästhetik des Gebiets sind Versorgungsanlagen- und -leitungen vorwiegend als unterirdische Leitungen oder Anlagen zu errichten. Hiervon ausgenommen sind für die Wartung der Anlagen benötigte Einrichtungen oder entsprechende Schalt- oder Umspanneinrichtungen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen (aus Kupfer, Zink oder Blei) eingeschränkt.

Stellplatzflächen

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmenge von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort seines Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV werden die Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung von Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Hierbei sind Leuchtmittel zu wählen, die ein die meisten Arten wirksames Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin aufweisen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden

6.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Dies dient einer weiteren Durchgrünung des Gebiets und schafft einen Lebensraum für diverse Arten. Des Weiteren werden durch eine Dachbegrünung der Wärmeeffekt und das Bilden einer Wärmeinsel verhindert, da diese Begrünung das Sonnenlicht und dessen Energie weniger stark aufnehmen kann.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wurde das Ziel, das Gebiet vor einer zu hohen Versiegelung des Grund und Bodens zu schützen, berücksichtigt. Hierdurch bleibt weiterhin eine ausreichend große Freifläche erhalten, die weiterhin für die natürlichen Funktionen zur Verfügung steht.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung von Nebenanlagen und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung der Nebenanlagen und Garagen und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Rund 100 m² (ca. 20 %) des Plangebiets sind aktuell bereits zum Teil versiegelt. Bei den restlichen ca. 380 m² handelt es sich um artenarmes Grünland.

6.6.3 Mensch

Lärmemissionen ergeben sich derzeit im Wesentlichen durch Nutzer der Parkplätze. Auch der Anwohnerverkehr in den umgebenden Wohnquartieren ergibt eine zusätzliche Lärmquelle. Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen und -emissionen liegt eine vergleichbare Situation wie bei den Lärmemissionen vor.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten. Der Anwohnerverkehr wird sich leicht erhöhen und sich Lärmemissionen durch die dortige Wohnnutzung entwickeln. Jedoch sind diesbezüglich keine relevanten Änderungen im Ausgangszustand zu erwarten.

6.6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich in der BK50 (Bodenkarte im Maßstab 1:50.000) nicht bewertet. Im Umfeld sind jedoch verschiedene Bodentypen verzeichnet. Jenseits des Kapuzinerbaches liegt der Bodentyp „Auengley-Brauner Auenboden“ (Gley-Vega) und „Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund“ vor. Das Grundwasser ist zum Teil abgesenkt, selten tritt Druckwasser auf. Diesseits des Kapuzinerbaches weist die BK50 südlich der Bebauung von Mahlberg zunächst den Bodentyp „Tiefes Gley-Kollovium, z. T. kalkhaltig“ auf. Das Grundwasser ist teilweise abgesenkt, stellenweise liegt gespanntes Grundwasser vor.

Der teilversiegelte Boden im Bereich der Stellplätze weist lediglich eine sehr geringe bis geringe Funktionserfüllung auf.

Bei der Umsetzung der Planung kommt es in künftig bebauten / versiegelten Bereichen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. In den künftigen Gartenbereichen ist durch Befahren, Ab- und Umlagerung sowie Verdichtungen während der Baumaßnahme zumindest mit einer Abnahme der Funktionserfüllung auf eine geringe Wertigkeit zu rechnen.

Im Plangebiet liegt die hydrologische Einheit „Altwasserablagerung“ vor. Diese wird charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen.

Die teilversiegelten Stellplatzflächen weisen eine eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung auf. In den versiegelten Wiesenbereichen ist eine Versickerung möglich.

Westlich des Plangebiets fließt der Kapuzinerbach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Die Entfernung des Plangebiets zur Gewässerlinie des Amtlichen Gewässernetzes beträgt ca. 6,5 m. Zwischen dem Gewässergrundstück Flst.-Nr. 208 und dem Plangebiet befindet sich noch das ca. 3,0 m breite Grundstück Flst.-Nr. 710/1.

Durch die Zunahme an versiegelten Flächen im Bereich des WA verringert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Zudem soll das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickert, sondern in den Kapuzinerbach abgeleitet werden.

In den Kapuzinerbach wird nicht direkt eingegriffen. Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein und wird dort als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Dort bestehen verschiedene gesetzliche Verbote.

Eine potenzielle Gefährdung des Baches besteht insbesondere während der Bauzeit in Folge von Eintragung in das Gewässer. Daher soll das Einleiten von diesen verunreinigten Bauwässern während der Bauphase durch den Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen vermieden werden. Eine solche Einleitung ist jedoch per Gesetz (§ 32 Abs. 1 WHG) nicht erlaubt. Hinzu kommt noch die geringe ökologische Qualität des Kapuzinerbaches, die durch ein Gutachten ermittelt wurde, die eine Einleitung belasteten Bauwässers in das Gewässer zusätzlich untersagt.

Ebenso soll zum Schutz des Gewässers der Gewässerrandstreifen durch einen temporären Bauzaun vor negativen Auswirkungen innerhalb der Bauphase geschützt werden.

6.6.5 Tiere und Pflanzen

An Baumbestand finden sich auf der Wiese angrenzend zur Stellplatzfläche zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 103 cm bzw. ca. 130 cm, das heißt einem Durchmesser von ca. 33 cm bzw. 41 cm.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzen konnte nicht festgestellt werden.

Ein etwas erhöhtes Habitatpotenzial, insbesondere für Vögel des Siedlungsraums, weisen die beiden Bestandsbäume auf. Die übrige Fläche verfügt dagegen nur über ein geringes Habitatpotenzial.

Im Bereich der Stellplatzfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Bereich der Wiese kommt es durch Überbauung zu einem Verlust eines mittelwertigen Biotoptyps bzw. einer Umwandlung zur überprägten und daher geringwertigen Gartenfläche. Zudem gehen die beiden Obstbäume verloren. Hierdurch kommt es zu einem Verlust an Habitatpotenzial auf dem Plangebiet. In den künftigen Gartenflächen kann das Habitatpotenzial für Arten des Siedlungsbereichs mittelfristig wiederhergestellt werden. Durch die Nutzung, insbesondere durch Lichtemissionen, kann es zu einer zusätzlichen Störung nachtaktiver Arten kommen.

6.6.6 Klima und Luft

Durch den Wegfall von Freifläche durch die Versiegelung und Bebauung des Plangebiets entfallen potenzielle Flächen, die zur Bildung und Regulierung des örtlichen Klimas dienen und eventuell auch zur Entstehung von Frischluft beitragen können.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenzunahme von versiegelter Fläche in einem vorbelasteten Bereich handelt es sich aber um einen sehr geringen Anteil solcher negativer Versiegelungen.

Als Kaltluftentstehungsfläche und Kaltluftschneise weist das Plangebiet nur eine geringe Größe und hinsichtlich der Gesamtgemarkung eine geringe Wertigkeit auf. Aufgrund der eher flachen Topografie in Nord-Süd-Richtung wirkt sich das Plangebiet vorwiegend im Nahbereich aus. Dort wird die vorgesehene Bebauung zu einer gewissen lokalen Erwärmung beitragen. Relevant ist hier insbesondere der Verlust der beiden Bestandsbäume mit Durchmessern von ca. 33 cm bis 41 cm.

In Folge der Planung ergeben sich künftig weitere Emissionen durch die Wohnnutzung, insbesondere durch die Fahrzeuge der künftigen Bewohner. Es wird durch die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten von zwei und einem Stellplatzschlüssel von 2,0 / WE zu einer Zunahme von 4,0 Fahrzeugen kommen.

Aufgrund des geringen Umfangs wird dies jedoch nicht als erheblich eingestuft.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen in diesem Bereich sind daher nicht zu erwarten.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch die Ermöglichung einer Bebauung auf diesem Grundstück wird die momentan dort bestehende Baulücke geschlossen. Dies stellt prinzipiell keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität dar.

Hinsichtlich des Bestands ergibt sich durch die Überbauung kein Verlust einer relevanten Erholungseinrichtung. Die Planung verhindert jedoch die Errichtung des ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes. Bei den nächstgelegenen öffentlichen Spielplätzen dürfte es sich um die Spielplätze Uhlandstraße (ca. 200 m entfernt), Sonnenstraße (ca. 300 m entfernt) und den Spielplatz an der B 3 (ca. 400 m entfernt) handeln. Eine fußläufige Erreichbarkeit von Alternativen ist hierdurch gegeben.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten. Der Anwohnerverkehr wird sich leicht erhöhen. Des Weiteren werden sich Lärmemissionen im Zusammenhang mit der Wohnbebauung ergeben. Diese sind jedoch als typisch für das Umfeld anzusehen.

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

Durch die Umplanung des Geltungsbereichs und den Wegfall der Freifläche mit Spielplatznutzung gehen teilweise wichtige Funktionen verloren. Da es sich hierbei jedoch nur um eine relativ geringe Fläche von 480 m² handelt, ist mit keinen großen Auswirkungen auf die Umwelt, Tiere, Pflanzen und den Menschen zu rechnen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch Planeintrag festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist für den jeweiligen Bauherren frei wählbar. Somit kann dort ein entsprechender Gestaltungsspielraum für das Gebäude erhalten bleiben.

Dachgestaltung

Um eine Eingliederung des neuen Einzelhauses in die umgebende Bebauung zu erreichen, ist auf dem Plangebiet der Umgebung entsprechend ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig.

Dächer von Nebengebäuden, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch mit einer abweichenden Dachneigung oder mit Flachdach zulässig aufgrund der geringeren Kubatur und des dadurch weniger störenden Eindrucks auf dem Plangebiet.

Von den Vorschriften der Dacheindeckung ausgenommen sind die in die Dacheindeckung integrierten bzw. aufgesetzten Elemente für die Stromgewinnung wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen oder Absorberanlagen für die Brauchwassererwärmung. Somit kann die Nutzung regenerativer Energieformen wie die solare Energie gefördert werden.

Für eine Durchgrünung des Gebietes sind die Dachflächen der kleineren Nebengebäude und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Für diese 11. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wird die Dachgaubensatzung der Stadt Mahlberg ausgeschlossen. Die Ausgestaltung des Dachs wird weiterhin über die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ geregelt.

6.7.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Größe des Plangebiets sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Auf diese Weise kann auf den eigenen Betrieb aufmerksam gemacht werden, gleichzeitig aber die Errichtung von Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann so eine Ansammlung mehrerer Werbeanlagen auf dem Plangebiet verhindert werden. Um zusätzliche Störungen, besonders in den Morgen-, Abend- und Nachtstunden, vermeiden zu können, sind selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht nicht zulässig.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches sind so zu gestalten, dass großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), ausgeschlossen werden können. Hierdurch soll eine zusätzliche Versiegelung der Fläche auf dem Plangebiet verhindert werden.

6.7.4 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Einfriedungen, die höher sind als 1,0 m, haben einen größeren Abstand von den Verkehrsflächen einzuhalten, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Sie haben einen Mindestabstand von 0,25 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen dahingegen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch soll der Straßenraum freigehalten werden, was wiederum der Verkehrssicherheit dient.

Aus ästhetischen Gründen sind ebenfalls Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht auszuschließen. Hierdurch können auch Sicht Einschränkungen im Bereich von Kreuzungen verhindert und somit die Verkehrssicherheit vor Ort verbessert werden.

Aufgrund einer möglichen Verletzungsgefahr sind Einfriedungen, bei denen Stacheldraht zum Einsatz kommt, nicht zulässig.

6.7.5 Außenantennen

Um eine Vielzahl an Antennenaufbauten auf dem Dach der Gebäude auf dem Plangebiet zu verhindern wird festgesetzt, dass auf dem Gebäude nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig ist.

6.7.6 Anzahl der Stellplätze

Um die Lage des Gebiets im ländlichen Raum und die wichtige Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs für viele Einwohner zu berücksichtigen, wird die Verpflichtung zum Vorweisen der Stellplätze pro Wohneinheit abweichend von § 37 Abs. 1 LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Da diese Stellplätze jeweils zu einer Wohneinheit gehören, können die Stellplätze daher auch hintereinander angelegt werden.

7. Auswirkungen

Nach § 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB sind auch die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. Dies geschieht im Allgemeinen innerhalb des vorliegenden Kapitels im Zusammenhang mit der Begründung der Festsetzungen. Liegen Auswirkungen vor, die einer ausführlichen Erläuterung bedürfen, kann sich an das Kapitel 6 auch ein eigenständiges Kapitel anschließen, welches sich ausschließlich mit den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans befasst.

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes geht eine Fläche, die für das Anlegen eines Spielplatzes bestimmt war und somit eine Freifläche darstellt, verloren. Durch das Plangebiet kann jedoch an einer sinnvollen Stelle eine Maßnahme der Innenentwicklung realisiert werden, anstatt eine Fläche im Außenbereich entsprechend entwickeln zu müssen.

7.2 Verkehr

Durch die Entwicklung eines weiteren Wohnbaugrundstücks ist von keiner Mehrbelastung der örtlichen Verkehrseinrichtungen zu rechnen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Entwicklung eines Wohnbaugrundstücks ist mit keiner Überlastung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung zu rechnen.

7.3.2 Trinkwasser

Durch die Entwicklung eines Wohnbaugrundstücks ist mit keiner Überlastung der Trinkwasserversorgung zu rechnen. Die Versorgung kann über die bestehende Infrastruktur geleistet werden.

7.3.3 Elektrizität

Durch die Entwicklung eines Wohnbaugrundstücks ist mit keiner Überlastung der Versorgung mit Elektrizität zu rechnen. Die Versorgung kann über die bestehende Infrastruktur geleistet werden.

7.3.4 Gasversorgung

Das Grundstück Flst.-Nr. 710/2 kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit an die Gasleitung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 700/9 durch eine Erweiterung dieser Leitung angeschlossen werden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB herzustellen und auszuführen.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Entwicklung des Plangebiets werden durch die Stadt Mahlberg übernommen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Es wird angestrebt, das Verfahren im Sommer 2023 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		480 m²	100,0%
Fläche für den Gewässerschutz	etwa	33 m²	6,9%
Nettobauland	etwa	447 m²	93,1%
Zahl der Wohneinheiten (WE)			
Einzelhäuser		1 Bauplätze	2 WE
Gesamt		etwa	2 WE
Zahl der Einwohner (E)			
Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	etwa	4 E

Mahlberg,.....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 26.04.2023 Ro-la

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser