

Stand: 19.03.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg,
12. 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	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziel und Zweck der Planung	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
6.1	Bebauung	13
6.2	Technische Infrastruktur	14
6.3	Grünkonzept	14
6.4	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	15
6.5	Schallschutz	15
6.6	Belange des Klimaschutzes	15
6.7	Umweltbelange	16
6.8	Örtliche Bauvorschriften	17
7.	AUSWIRKUNGEN	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	18
7.3	Verkehr	18
7.4	Ver- und Entsorgung	18
7.5	Kosten und Finanzierung	18
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	19
8.1	Planungsrecht	19

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, ZUGRIFF 26.07.2023, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3:	AUSSCHNITT AUS DER PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LACHENFELD OBER UND UNTER DEM KIRCHWEG" AUS DEM JAHRE 2005 MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: STADT MAHLBERG, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4:	AUSZUG AUS DER RAUMNUTZUNGSKARTE DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN VON 2017 MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5:	AUSZUG AUS DER 4. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS DER 12. ÄNDERUNG; QUELLE: VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Um weiterhin leistungsfähig zu bleiben und die anstehenden Einsätze nach den geltenden Vorgaben bewältigen zu können, erhält die Feuerwehr der Stadt Mahlberg einen neuen Gerätewagen, der im Jahre 2024 ausgeliefert werden soll.

Für diesen neuen Gerätewagen wird ein neuer Stellplatz mit entsprechenden Gerätschaften und Aufrüstungsanlagen benötigt. Die bisher vorhandenen Stellplätze sind bereits durch die vorhandenen Fahrzeuge belegt und können daher nicht für den neuen Gerätewagen beansprucht werden.

Daher soll durch die 12. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ die Möglichkeit eröffnet werden, auf der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr Mahlberg eine entsprechende Stellplatzfläche für das neue Feuerwehrfahrzeug zusätzlich anbieten zu können.

Im Zuge der 12. Änderung wird außerdem die vorhandene Baugrenze und die bereits vorhandene Fläche für das Anlegen von Stellplätzen an die tatsächliche Situation vor Ort, vor allem bezüglich der Grundstücksgrenzen, angepasst.

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 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ aus dem Jahre 2005 enthalten und von bestehender Bebauung und Verkehrsflächen umgeben.	Ja	Ja

- | | | |
|---|------|----|
| <p>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?</p> <p>Durch die 12. Änderung können zusätzlich 232,2 m² neu bebaut werden.
 Nettobauland 232,2 m² x Grundflächenzahl 0,6
 = Grundfläche 139,3 m²</p> <p>Die im Bebauungsplan neu überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 139,3 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen hierbei nicht vor.</p> | Ja | Ja |
| <p>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</p> <p>Vorgesehen ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p> | Nein | Ja |
| <p>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p> | Nein | Ja |
| <p>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.</p> | 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 geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 10.07.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.07.2023 wurde vom 05.02.2024 bis zum 13.03.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.02.2024 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 31.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.07.2023 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 29.04.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Stadt Mahlberg erhält im Jahre 2024 einen neuen Gerätewagen für ihre Feuerwehr. Dies ist notwendig, um die Einsatzfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr den gültigen Vorgaben entsprechend gewährleisten zu können.

Um dieses neue Fahrzeug fachgerecht unterbringen zu können, wird eine neue Stellplatzfläche mit entsprechenden Versorgungs- und Aufrüstungseinrichtungen notwendig. Hierfür ist der Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ zu ändern, um eine Fläche für die Unterbringung des Gerätewagens als Fläche für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ausweisen zu können.

Des Weiteren werden die Baugrenze und die bestehende Fläche für Stellplätze an die aktuelle Situation hinsichtlich Grundstücksgrenzen angepasst, sodass die Planung mit der Situation vor Ort in Übereinstimmung gebracht werden kann. Außerdem werden die örtlichen Bauvorschriften insoweit geändert, dass sich die Dachgestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäuden entsprechend in das Konzept auf dem Feuerwehrgelände eingliedern lässt. So sind die Dachflächen mit gleicher Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach auszubilden und entsprechend zu begrünen (≤ 7 Grad), oder mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude einzubinden.

2.2 Artenschutz

Es wird ausschließlich in einen bereits durch eine Gemeinbedarfsfläche beanspruchten Bereich eingegriffen und dort eine Fläche für Garagen sowie Stellplätze und die Baugrenze auf diesen Bereich erweitert. Es wird auch in keinen Gebäudebestand eingegriffen. Daher sind für dieses Vorhaben keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen notwendig.

Sollten durch den geplanten Stellplatz für den Gerätewagen dennoch artenschutzrechtliche Bedenken bestehen, sind entsprechende Untersuchungen im Zuge der Baugenehmigung nachzureichen.

2.3 Hochwasserschutz

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 hundertjährigen 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 etwa 0,26 ha (2.616 m²) und wird begrenzt:

- im Norden durch bestehende Bebauung,
- im Osten durch die Kirchstraße und bestehende Bebauung,
- im Süden durch die Kirchstraße und die Römerstraße,
- im Westen die Keltenstraße und bestehende Bebauung.

Umfasst wird nur das Grundstück mit der Flurstücksnummer 4865.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

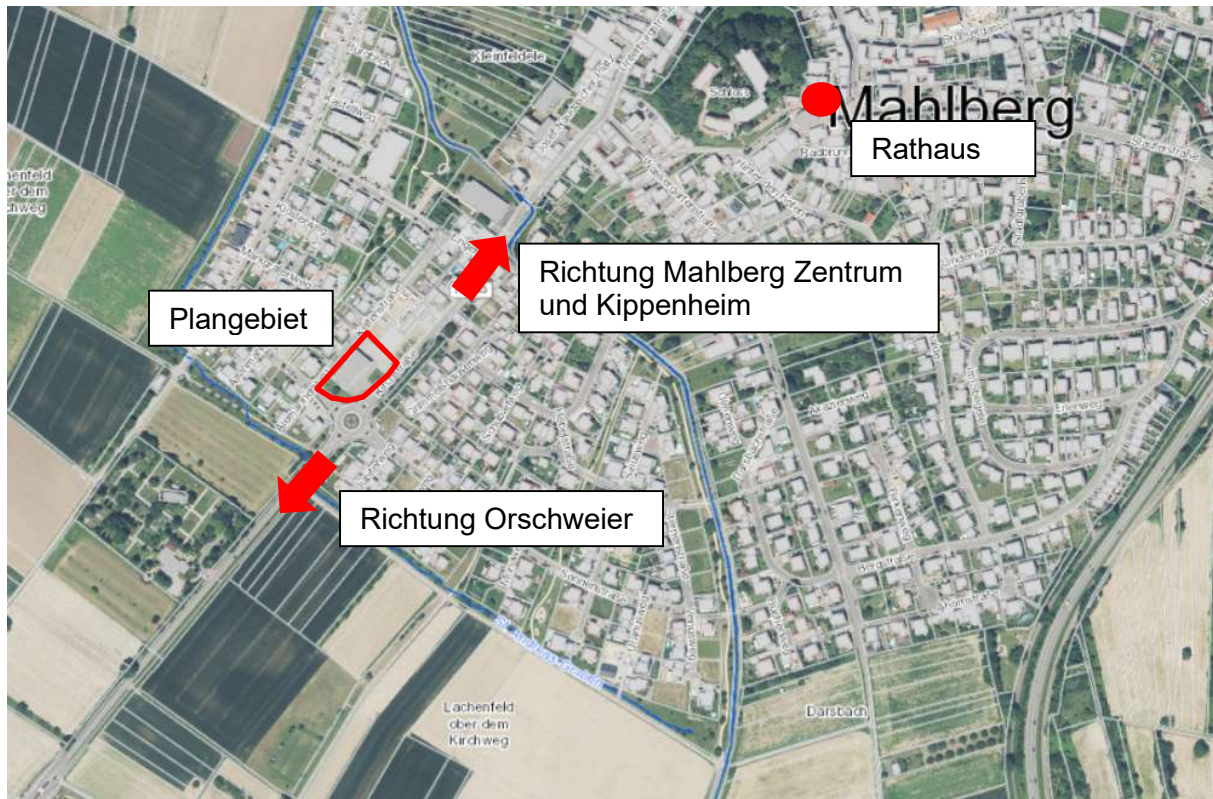


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff 26.07.2023, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend durch den Standort der Feuerwehr der Stadt Mahlberg genutzt. Es ist zum Großteil durch die Stellplätze der Feuerwehrfahrzeuge und Parkplatzflächen für die Mitglieder der Feuerwehr versiegelt sowie mit dem Feuerwehrgerätehaus der Stadt bebaut.

Auch die Umgebung ist bereits zum größten Teil durch Verkehrsflächen aber auch durch bestehende Wohnbebauung versiegelt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 4865 befindet sich in Eigentum der Stadt Mahlberg als bereits ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ von 2005.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in flachem, nach Norden leicht abfallendem Gelände mit einer Höhendifferenz von ca. 1,0 m. Nach Osten in Richtung der Kirchstraße ist es leicht ansteigend mit einer Höhendifferenz von ca. 0,5 m.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

3.2.6 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen aufgrund der Rechtsverordnung der Wasserschutzgebiete oder gar erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets als Standort für die Feuerwehr der Stadt Mahlberg als gegenüber Immissionen unempfindliche Nutzungsform, bestehen keine Belastungen durch Immissionen durch in der Umgebung bestehende Nutzungen oder Verkehrsflächen auf dem Plangebiet.

3.2.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kirchstraße an die verkehrliche Infrastruktur der Stadt Mahlberg angeschlossen.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Kirchstraße an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Mahlberg angeschlossen.

3.2.10 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf dem Plangebiet besteht der Feuerwehrstandort der Stadt Mahlberg als Einrichtung des Gemeinbedarfs.

3.2.11 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 finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Auf dem Plangebiet oder in der näheren Umgebung bestehen keine Flächen der Biotopverbunde.

3.2.12 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wird eine Fläche eben dieses Bebauungsplans aus dem Jahre 2005 geändert. Nach Inkrafttreten dieser Änderung gelten die dortigen, neueren Festsetzungen nach dem Grundsatz „Lex posterior derogat legi priori“ (das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf).



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans "Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg" aus dem Jahre 2005 mit Darstellung des Änderungsbereichs; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche der 12. Änderung ist bereits innerhalb eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB gelegen und das Bauvorhaben daher momentan nach den dort rechtsgültigen Festsetzungen zulässig.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

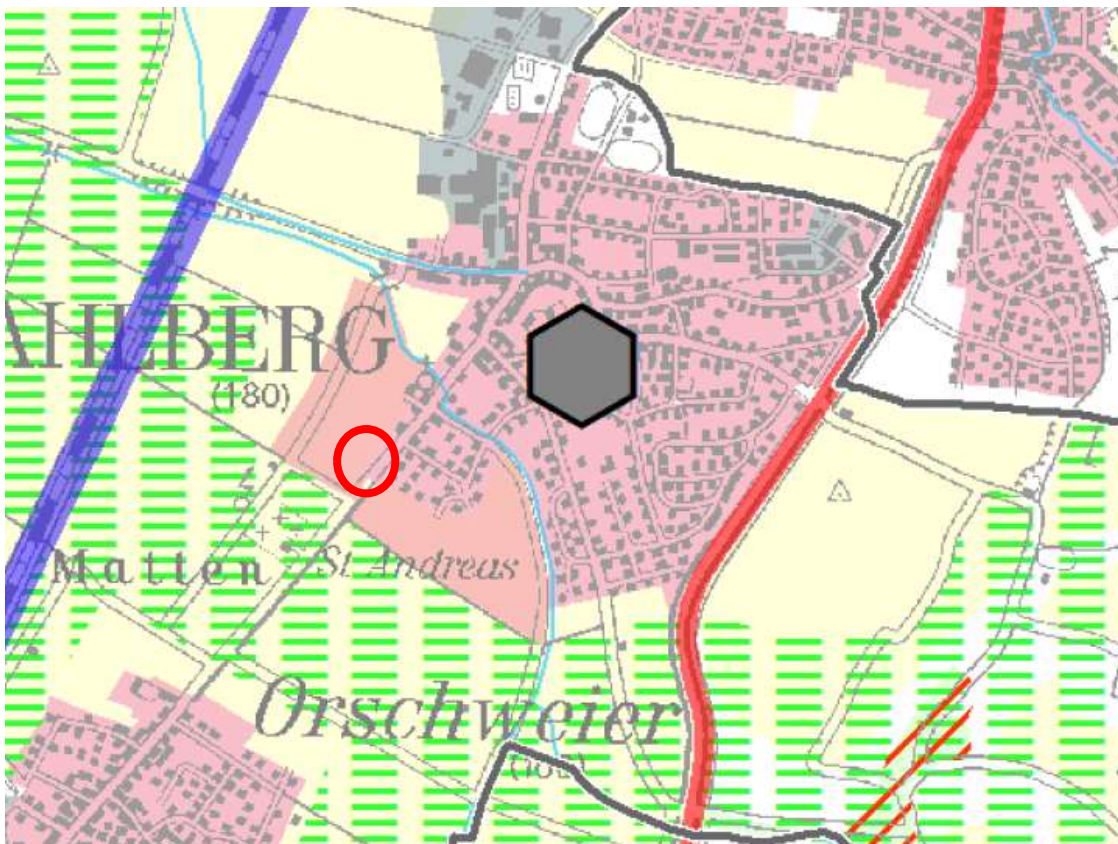


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein von 2017 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

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 rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den nördlichen und westlichen Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Die 12. Änderung weist weiterhin an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung eines Feuerwehrstandorts aus. Deshalb widerspricht diese 12. Änderung auch weiterhin nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Regionalplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

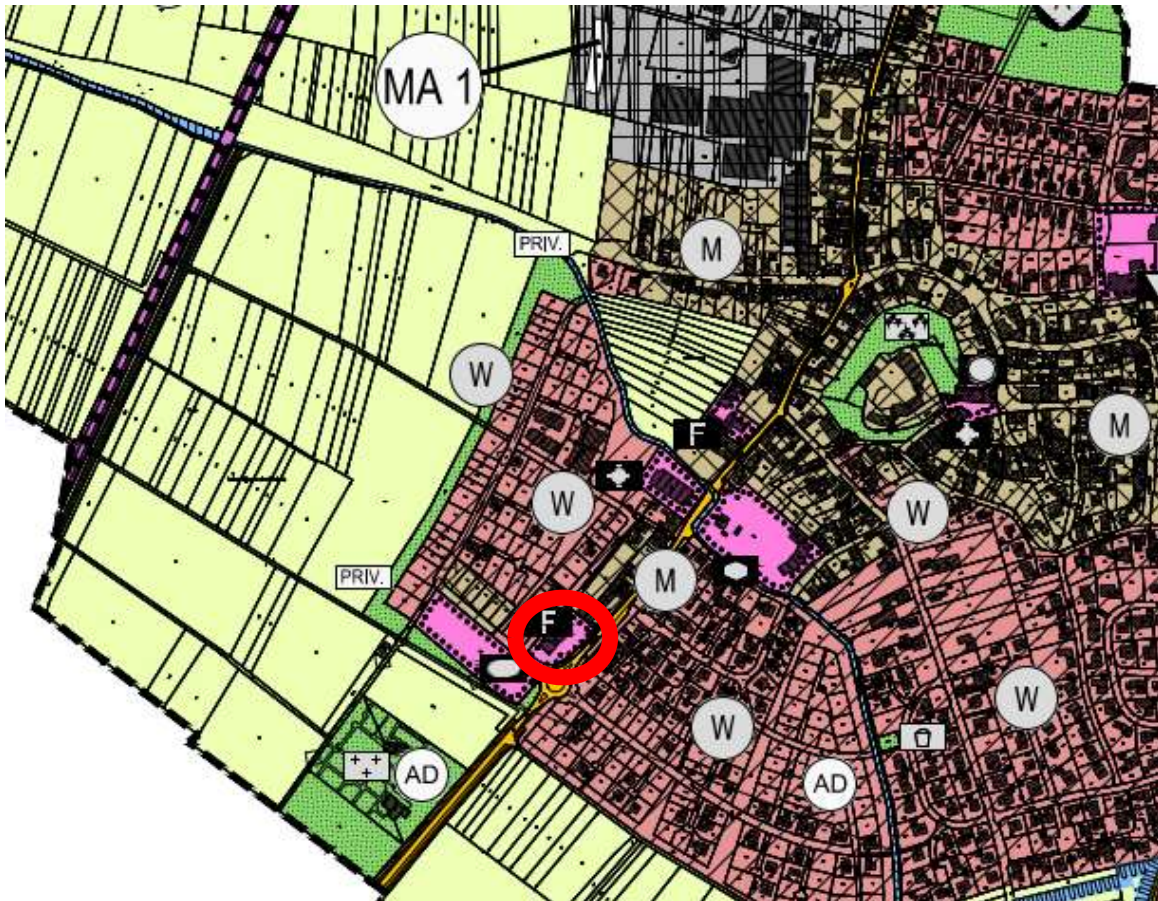


Abbildung 5: Auszug aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Darstellung des Plangebiets der 12. Änderung; Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 12. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit bereits aus dem Flächennutzungsplan. Folglich ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt des Ortenaukreises nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wird eben dieser rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich der 12. Änderung überplant. Die bisher geltenden Festsetzungen treten für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft gemäß dem Grundsatz „das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ (Lex posterior derogat legi priori). Die durch die 12. Änderung nicht angefassten Festsetzungen des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, neuen Raum für das zusätzliche Feuerwehrauto der Stadt Mahlberg zu erhalten. Dieses benötigt eine neue „Unterstellbox“ mit den entsprechenden Einrichtungen zur Aufrüstung und zur Bereitstellung des Fahrzeugs für die Einsatzfahrten. Hierfür werden weitere Flächen für Garagen und Stellplatzflächen auf dem Gebiet der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr ausgewiesen.

Des Weiteren wird die bereits bestehende Fläche für Stellplätze und das auf der Fläche vorhandene Baufenster an die Gegebenheiten vor Ort, vor allem bezüglich der tatsächlichen Grundstücksgrenzen, angepasst.

5.1.1 Planungsalternativen

Da es sich hierbei um eine Anpassung für den örtlichen Feuerwehrstandort handelt, ist eine alternative Planung an einem anderen Standort nicht möglich, da diese Änderung auf der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr umgesetzt werden muss.

5.1.2 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Auf dem südlichen Bereich zwischen dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus und der Römerstraße soll eine weitere Fläche für Stellplätze und Garagen für die neue „Unterstellbox“ für das zusätzliche Feuerwehrfahrzeug der Feuerwehr der Stadt Mahlberg ergänzt werden.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin als Standort für die örtliche Feuerwehr genutzt. Daher wird es diesbezüglich keine Änderungen geben.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin über die Kirchstraße an die örtlichen Verkehrswege angeschlossen. Es bestehen weiterhin zwei Zufahrten auf dieser Verkehrsfläche.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für den bestehenden Feuerwehrstandort der Stadt Mahlberg und für einen möglichen DRK-Standort auf dem Gelände.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt im Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplans und damit im Bereich der Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle weiterhin bei 0,6. Mit dieser festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 kann einerseits die Gemeinbedarfsfläche ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, welche 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, sodass 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 0,6 durch die Grundflächen dieser Anlagen (Stellplätze, Garagen, Vorflächen, Zugänge) bis zur strikten Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und bleiben für den Bereich der 12. Änderung unverändert erhalten.

- Auf dem Änderungsbereich besteht der Feuerwehrstandort der Stadt Mahlberg und eine Potenzialfläche für das Deutsche Rote Kreuz.
Die Traufhöhe wird dort weiterhin mit 7,0 m und die Firsthöhe mit 9,0 m festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Weiterhin bleibt die offene Bauweise bestehen. Die Gebäude dürfen weiterhin eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise auf dem Änderungsbereich an die aktuelle Situation vor Ort angepasst. Teilweise wird das Baufenster in Richtung der Römerstraße verlängert, sodass der neue Unterstand für das zusätzliche Feuerwehrfahrzeug der Stadt Mahlberg errichtet werden kann.

6.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen sind aufgrund einer optimalen Nutzung der Fläche und zum Schutz des Gebiets vor zusätzlicher Versiegelung nur innerhalb der speziell für Garagen ausgewiesenen Fläche zulässig.

Carports und Stellplätze sind darüber hinaus innerhalb der Baugrenze bzw. der für Garagen und Stellplätzen ausgewiesenen Fläche zulässig. Carports sind dabei um 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Die bereits im Ursprungsplan bestehende Fläche für Garagen und Stellplätze wird an die Situation vor Ort, vor allem an die aktuellen Grundstücksgrenzen, angepasst.

Des Weiteren wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze in Richtung der Römerstraße ergänzt, sodass dort der neue Standort des zusätzlichen Feuerwehrfahrzeugs entstehen kann.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwassersammler vor Ort einzuleiten.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die bestehenden Entwässerungsmulden einzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen.

6.3 Grünkonzept

6.3.1 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.

6.3.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, welche die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen 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. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Außenbeleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED- Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m² je Gebäude zulässig. Durch diese Einschränkung soll eine größere Kontamination des Grundwassers durch die ausgewaschenen Metalle verhindert werden.

6.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Auf der Fläche der 12. Änderung soll weiterhin die Fläche für den Feuerwehrstandort bestehen bleiben sowie eine Fläche für einen möglichen Standort des DRK vorgehalten werden. Daher wird hier weiterhin an der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgehalten.

6.5 Schallschutz

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets als Standort für die Feuerwehr der Stadt Mahlberg ist dort mit entsprechenden Emissionen zu rechnen durch Einsatzfahrten und Aufrüstung der Fahrzeuge nach Einsätzen und auch Feuerwehrübungen sowie Veranstaltungen. Zum Schutz, der im Osten direkt an das Gebiet angrenzende Wohnbebauung, ist die innerhalb des dortigen Bebauungsplans vorgesehene Schallschutzwand entsprechend durch die Eigentümer der Grundstücke fertigzustellen, sodass der notwendige Schallschutz gegeben ist. Dies wird über eine Bauverpflichtung durch die Stadt Mahlberg forciert.

6.6 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung auch im Zuge der 12. Änderung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung in Mahlberg, da dieses Gebiet bereits zum Großteil versiegelt ist.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für die Nebengebäude, Garagen und Carports kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung 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. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung und die Nutzung regenerativer Energie ermöglicht werden können.

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

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die aufgrund 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.

6.7.2 Bestand

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut und versiegelt. Es besteht dort bereits das Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr der Stadt Mahlberg mit entsprechenden Außenflächen und Stellplatzflächen.

6.7.3 Mensch

Die Maßnahmen auf dem Plangebiet haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Stattdessen kann die Feuerwehr durch den Anbau für ein neues Fahrzeug noch effektiver operieren, was wiederum einen positiven Einfluss auf den Schutz des Schutzgutes Mensch hat, da bei einem Brand nun noch besser agiert werden kann.

6.7.4 Boden und Wasser

Durch die Ausweitung des Bau-, Stellplatz- und Garagenbaufensters in südlicher Richtung wird in eine bestehende Grünfläche eingegriffen und hierdurch eine weitere Versiegelung ermöglicht.

Durch diese zusätzliche Versiegelung ist mit einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen, da unversiegelter Boden zur Grundwasserneubildung verloren gehen wird.

6.7.5 Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweitung des Bau-, Stellplatz- und Garagenbaufensters in südlicher Richtung wird in eine bestehende Grünfläche eingegriffen. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und entsprechend zu negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

6.7.6 Klima und Luft

Durch die Ausweitung des Bau- und Stellplatz- und Garagenbaufensters in südlicher Richtung wird in eine bestehende Grünfläche eingegriffen, die potenziell als Entstehungsgebiet für Frischluft dienen kann.

Durch die Beanspruchung dieser Grünfläche kommt es zu einem negativen Einfluss auf das Schutzgut Klima und Luft.

6.7.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.7.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und für die Erholung vor Ort, da es bereits durch eine Bebauung der Feuerwehr genutzt wird und mit einer Fläche von 2.616 m² auch deutlich zu klein ist, um eine landschaftliche Bedeutung oder eine Bedeutung für die Naherholung zu haben.

6.7.9 Abwägung der Umweltbelange

Durch die Beanspruchung einer bisher unversiegelten Fläche ist teilweise mit negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu rechnen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der untergeordneten Bedeutung auf Natur und Landschaft, sind die Einwirkungen und Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter als unkritische zu betrachten.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von 7 Grad, auszubilden. Hierdurch kann eine einheitliche Gestaltung der Bebauung auf dem Plangebiet entstehen.

Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern und zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens sowie Minderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses bei. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Hierfür werden die Dachflächen der Flachdächer oder der flach geneigten Dächer vorgesehen.

Flach geneigte Dächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 7 Grad der Garagen, Carports und Nebengebäude sind extensiv entsprechend zu begrünen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die ausgeübte Nutzung des Plangebiets als Standort der Feuerwehr der Stadt Mahlberg bleibt weiterhin erhalten und wird durch die Änderung sogar noch ausgebaut.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen auf dem Plangebiet bleiben bestehen und werden weiterhin als Standort für die Feuerwehr der Stadt Mahlberg genutzt.

7.3 Verkehr

Durch das Plangebiet kommt es zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung für die anliegenden Verkehrsflächen.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Änderung kommt es zu keiner Mehrbelastung der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung. Die entsprechenden Strukturen sind ausreichend dimensioniert.

7.4.2 Trinkwasser

Durch die Änderung kommt es zu keiner Mehrbelastung der Trinkwasserversorgung für das Gebiet und die Umgebung. Die entsprechenden Strukturen sind ausreichend dimensioniert.

7.4.3 Elektrizität

Durch die Änderung kommt es zu keiner Mehrbelastung der Versorgung mit Elektrizität. Die entsprechenden Strukturen sind ausreichend dimensioniert.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den Haushalt der Stadt Mahlberg gedeckt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Es ist geplant, das Verfahren im Sommer / Herbst des Jahres 2024 in die Satzung zu bringen und damit rechtskräftig zu gestalten.

Mahlberg,.....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 19.03.2024 Ro-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser