

Stand: 04.05.2023

Anlage Nr. 5

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Speckenfeld-Nord, 5. Änderung und
1. Erweiterung“**

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	Planungsvorlauf	4
1.5	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	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Verkehr	21
6.3	Technische Infrastruktur	21
6.4	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	22
6.5	Grünkonzept	22
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
6.7	Belange des Klimaschutzes	28
6.8	Umweltbelange	28
6.9	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	30
7.	AUSWIRKUNGEN	33
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	33
7.2	Verkehr	33
7.3	Ver- und Entsorgung	33
7.4	Natur Landschaft Umwelt	34
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	34
8.1	Bodenordnung	34
8.2	Entschädigung	34
8.3	Kosten und Finanzierung	34
8.4	Planungsrecht	34
9.	FLÄCHENBILANZ	34

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	10
ABBILDUNG 3: DARSTELLUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "SPECKENFELD-NORD" MIT EINTRAGUNG DER 5. ÄNDERUNG; QUELLE: ZINK INGENIEURE 2015; EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM, GEMEINDE MAHLBERG (AUSZUG); QUELLE: STADT MAHLBERG UND PLANUNGSBÜRO FISCHER FREIBURG; EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 6: EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ DES SCHUTZGUT DER BIOTOPTYPEN; QUELLE: BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR FAKTORGRÜN, FREIBURG	23
ABBILDUNG 7: EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ DES SCHUTZGUTS DES BODENS; QUELLE: BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR FAKTORGRÜN, FREIBURG	24
ABBILDUNG 8: EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ GESAMT; QUELLE: BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR FAKTORGRÜN, FREIBURG	24

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Ein bereits ansässiges Unternehmen möchte sich in Mahlberg gerne weiterentwickeln und strebt den Bau eines neuen Bürokomplexes mit überdachter Lagerhalle und Werksgebäude an.

Aufgrund des notwendigen Platzangebotes wird ein neuer Standort für dieses Vorhaben benötigt. Dieser soll durch die 5. Änderung und Erweiterung des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Speckenfeld-Nord“ zur Verfügung gestellt und entwickelt werden. Hierfür soll das bestehende Gewerbegebiet „Speckenfeld-Nord“ nach Westen hin erweitert und im westlichen Bereich teilweise geändert (da überlagert) werden.

Die Firma besitzt am Standort „Speckenfeld“ bereits einen Bauhof. Im westlichen Anschluss an diesen soll die Erweiterung der Firma durch die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bestandsplanes „Speckenfeld“ realisiert werden.

Der bisherige Standort des Unternehmens im Bereich der Bromergasse in Mahlberg soll aufgrund des mangelnden Platzangebotes und potentiellen Nutzungskonflikten mit der dort bestehenden Wohnbebauung in den Bereich „Speckenfeld-Nord“ verlegt werden. Dafür wird der Standort an der Bromergasse aufgegeben.

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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, ist eine weitere Bearbeitung nach den neuen Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes nicht notwendig. Das Verfahren wird nach den bis dahin geltende Regelungen zu Ende geführt.

1.4 Planungsvorlauf

Durch ein Architekturbüro wurde bereits eine Bauentwurfsplanung durchgeführt. Auf Grundlage dieses Entwurfes wird nun die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für dieses Gewerbegebiet erstellt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 06.07.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Speckenfeld-Nord“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.04.2021 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.06.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung der Begründung des Bedarfs an Gewerbeflächen
- Weitere Untersuchungen zur Archäologie
- Aufnahme eines Leitungsrechts für die Erdverkabelung der Leitung der Netze BW
- Anpassung der Festsetzungen zu den Werbeanlagen
- Aufnahme einer Festsetzung zu den Lagerflächen außerhalb des Baufensters
- Übernahme von Festsetzungen bezüglich der Grünordnung aus den Unterlagen des Büros „faktorgrün“.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 21.11.2022 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.11.2022 wurde vom 12.12.2022 bis zum 23.01.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.11.2022 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 06.12.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurfs mit Stand 03.11.2022 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Aufgrund der Anpassungen der Art der baulichen Nutzung bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, Lagerflächen und -plätzen, Anpassungen der Ausführungen zum Ausgleich der getätigten Eingriffe durch externe Maßnahmen sowie der Ausführung zum Bauflächenbedarfsnachweis und Anpassungen in der Planzeichnung bezüglich der Aufteilung des Gebiets in zwei Teilgebiete (GE1 und GE2), die Einzeichnung einer größeren Baugrenze und die Eintragung eines absoluten Bezugspunkts m+NN im Bereich der Erschließungsstraße „Im Speckenfeld“, wurde eine erneute, verkürzte Offenlage notwendig. Der Entwurf mit Stand vom 08.03.2023 wurde in der Sitzung am 27.03.2023 gebilligt. Die erneute Offenlage fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 28.04.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.03.2023 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

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 26.06.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Eine bereits ansässige Firma möchte in Mahlberg ihren momentan als Bauhof bestehenden Standort als Hauptstandort für das Unternehmen weiterentwickeln und benötigt hierfür eine Fläche, die für ein solches Vorhaben geeignet ist. Am derzeitigen Standort inmitten des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Mahlberg, ist eine solche Entwicklung mit den benötigten Ausmaßen nicht mehr ohne weiteres möglich. Daher soll im Bereich des am Stadtrand Mahlbergs bereits bestehenden Gewebegebietes und des dort bestehenden Bebauungsplanes „Speckenfeld-Nord“ eine Fläche durch Erweiterung und teilweise Änderung dieses Gewerbegebietes zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche befindet sich im Anschluss westlich des schon bestehenden Bauhofs der Firma. Hier soll ein neuer Bürokomplex mit Sozialräumen und eine Werkhalle mit überdachten Lagerflächen für das Unternehmen entstehen und somit dieser ortsansässigen Firma die Möglichkeit gegeben werden, sich entsprechend zukunftsfähig an diesem Standort aufzustellen.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Hierfür wurde bereits durch das Landschaftsarchitekturbüro „faktorgrün“ eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Es wurde eine Habitatpotentialanalyse mithilfe einer Begehung am 30.09.2020 durchgeführt. Hier wurden intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, ein Erdwall mit Gräsern und Ruderalvegetation bewachsen, ein Heckenzaun aus nicht heimischen Gehölzen, Mieten aus Bauschutt, Erdmaterial/Schotter, geschotterte und versiegelte Bodenfläche und Bestandsgebäude vorgefunden.

Zur frühzeitigen Vermeidung von Beeinträchtigungen dürfen die auf der Fläche bestehenden Bäume und Sträucher nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Weiter wurde bereits eine Betrachtung des potentiellen Vorkommens der FFH-Richtlinie Anhang IV Arten vorgenommen:

Ein Vorkommen im Plangebiet kann für einige Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ohne detaillierte Untersuchung bereits ausgeschlossen werden, z. B. für die Käfer (fehlendes Totholz, bzw. Gewässerlebensräume), Schmetterlinge (fehlende Grünland-, bzw. Waldlebensräume), Libellen und Weichtiere (fehlende dauerhafte Gewässer)

Säugetiere:

Von den in Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet grundsätzlich nur das Vorkommen von Fledermäusen und Haselmäusen möglich. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet (Heckenzaun aus nicht heimischen Gehölzen), bzw. im unmittelbar angrenzenden Bereich (Feldhecke nördlich außerhalb des Plangebietes) reichen jedoch nicht aus, um der Haselmaus ein geeignetes Habitat zu bieten. Eine Nutzung durch Fledermäuse (Quartier, essentielle Jagd- / Leitstruktur) ist aufgrund der geringen Größe, bzw. des geringen Stammumfangs ebenfalls auszuschließen. Daher sind weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe nicht erforderlich.

Reptilien

Während der Übersichtsbegehung konnten im Plangebiet bereits Mauereidechsen nachgewiesen werden. Die Tiere wurden im Bereich des bewachsenen Erdwalls und der Bauschuttmieten entdeckt. Auch wurde ein Exemplar der streng geschützten Schlingnatter auf dem Gebiet kartiert. Diese wurde ebenfalls im Bereich des bewachsenen Erdwalls und auch in den auf der Fläche gelagerten Materialien wie Steine, Paletten, etc. gesichtet. Diese Tiere dürfen laut Bundesnaturschutzgesetz weder getötet noch verletzt werden, noch dürfen ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Überwinterungshöhlen etc.) zerstört werden. Um dies zu vermeiden, sind weitere Maßnahmen auf dem Gebiet notwendig.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen erscheint aufgrund der eher ungeeigneten Habitatstrukturen (Ackerflächen, wenig abwechslungsreiche Vegetation) unwahrscheinlich. Es wurden auch keine Zauneidechsen während der Begehung angetroffen. Da auf dem Plangebiet sowohl eine Schlingnatter als auch Mauereidechsen entdeckt wurden, kommt es ohne Maßnahmen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zum Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen. Um dies zu verhindern, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tiere umzusetzen.

Amphibien

Am Tag der Übersichtsbegehung des Plangebietes konnten im Bereich der Schotterfläche auf Flst.-Nr. 2819 temporäre Gewässer festgestellt werden. Hierbei handelte es sich um Regenwasser, welches sich im Bereich der abgeladenen Erd-, Kies- und Schuttmieten sammelte. Diese temporären Gewässer könnten im Frühjahr möglicherweise als Laichhabitate für Gelbbauchunke und Kreuzkröte dienen.

Bei keiner der fünf anschließenden Begehungen konnten jedoch Amphibien festgestellt werden. Daher kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens keine Amphibien geschädigt werden und dass Verbotstatbestände nicht eintreten. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen diesbezüglich notwendig.

Begründung

Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet. Weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe sind daher nicht erforderlich.

Vögel

Das Plangebiet selbst bietet keine potenziellen Lebensräume für planungsrelevante Vogelarten. Ein Vorkommen der Feldlerche als Offenlandart kann hier ausgeschlossen werden. Durch die bestehende Bebauung, die nahe Bahnlinie und die Feldhecke nördlich des Plangebiets entsteht eine Kulissenwirkung. Die Feldlerche ist daher nicht zu erwarten.

Auf dem Plangebiet konnte ebenfalls kein Brutpaar der Goldammer festgestellt werden. Daher gibt es diesbezüglich ebenfalls keine Einschränkungen auf oder in der Nähe des Plangebiets für diese Art. Anderweitigen Arten der Roten Liste als Brutvögel, Nahrungsgäste oder Randsiedler können aufgrund fehlender Sichtung ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Vögel kann somit mit hinreichender Sicherheit verneint werden.

2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 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 2,9 ha (28.793 m²) und wird begrenzt

- im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten Gewerbegebäude des bestehenden Gewerbegebietes "Speckenfeld-Nord"
- im Süden die Erschließungsstraße "Im Speckenfeld"
- im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet umfasst die Grundstück Flst.-Nr. 2834/2, 2862/2, 2826, 2824, 2821, 2819 und 2807

Begründung

Bei der 5. Änderung und 1. Erweiterung Speckenfeld-Nord handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung die ausschließlich für die Umsiedelung sowie Erweiterung der ortsansässigen Firma Kern im Speckenfeld, erfolgt. Die im Bebauungsplan umfassten Grundstücke befinden sich vollständig im Besitz der Firma Kern.

Weitere Grundstücke werden nicht in die Änderung und Erweiterung aufgenommen, da für die umliegenden Grundstücke keine Pläne bekannt sind und die Überplanung somit nicht angegangen werden kann.

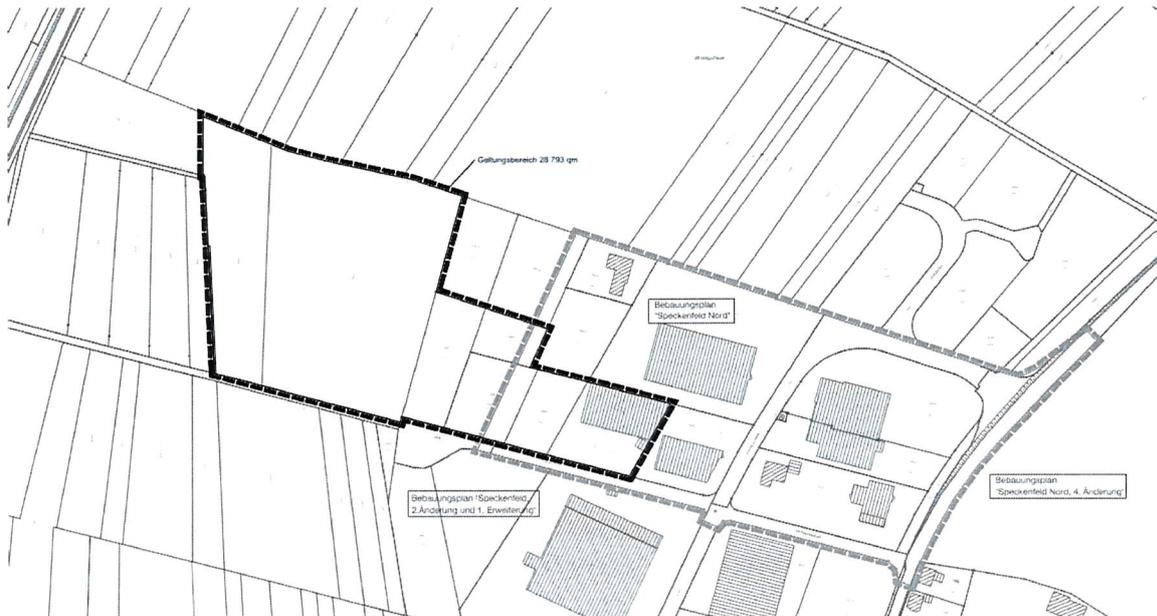


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

In einem Teilbereich überlagert der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Speckenfeld-Nord“ aus dem Jahr 1990. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat legi priori“) wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Speckenfeld-Nord“ durch diese Überlagerung nicht mehr anwendbar.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

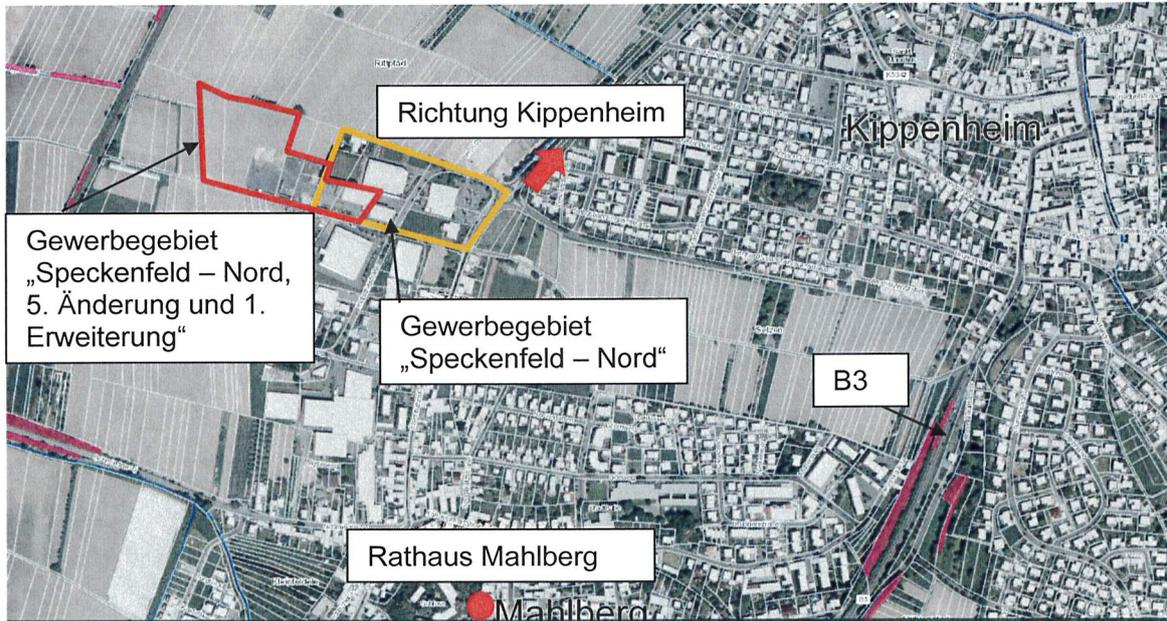


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand der Gemeinde Mahlberg, im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Speckenfeld - Nord“.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich teilweise bereits versiegelt und / oder durch Schotter verdichtet. Diese Fläche wird momentan vor allem als Lager- und Abstellfläche der besagten Firma genutzt. Die westliche Fläche dient derzeit auch als Anbaufläche für die Landwirtschaft.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmäler auf und im Nahbereich des Plangebietes bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privater Hand.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in relativ ebenem Gelände, welches für eine Bebauung gut geeignet ist.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega) und Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm, häufig über Hochflutlehm. Der Boden weist eine hohe Erodierbarkeit auf mit einer mittleren bis (im Unterboden stellenweise) geringen Wasserdurchlässigkeit.

Die natürliche Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:

- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung
 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3,5)
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch bis sehr hoch (3,5)
 - Filter und Puffer für Schadstoffe hoch (3,0)
- Gesamtbewertung: 3,33

Die Bodenfunktionen haben somit eine hohe bis sehr hohe Bedeutung im Plangebiet.

Bodenbelastungen

Es sind keine Bodenbelastungen auf dem Plangebiet bekannt.

Bergbau

Es befinden sich keine Objekte des Bergbaus auf oder im Nahbereich des Plangebietes.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Bereich des Plangebietes.

Grundwasser

Das Lockergestein im Plangebiet hat eine sehr hohe Ergiebigkeit. Bei diesem Grundwasserleiter handelt es sich um pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben. Das Grundwasser hat eine mittlere Bedeutung im Plangebiet.

Wasserschutzgebiete

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

Starkregen

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Des Weiteren ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit keinem relevanten Einfließen von Oberflächenwasser in das Gebiet zu rechnen.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Im Norden und im Westen des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Da es sich hier jedoch um ein Gewerbegebiet handelt, hat dieses keinen erhöhten Schutzwert.

Neben gewerblichen Einrichtungen sind auf dem Gebiet auch Wohnnutzungen, die direkt mit dem Betrieb und dessen Abläufen in Verbindung stehen (Betriebsleiterwohnungen) zugelassen. Hierfür sind jedoch die Immissionswerte für Gewerbegebiete anzuwenden. Daher ist mit keinen negativen Auswirkungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche in der Nachbarschaft zu rechnen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt momentan größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher muss der Bebauungsplan des Gewerbegebietes „Speckenfeld Nord“ in Richtung Westen erweitert werden, um auf diese Weise Baurecht für besagte Fläche zu schaffen.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

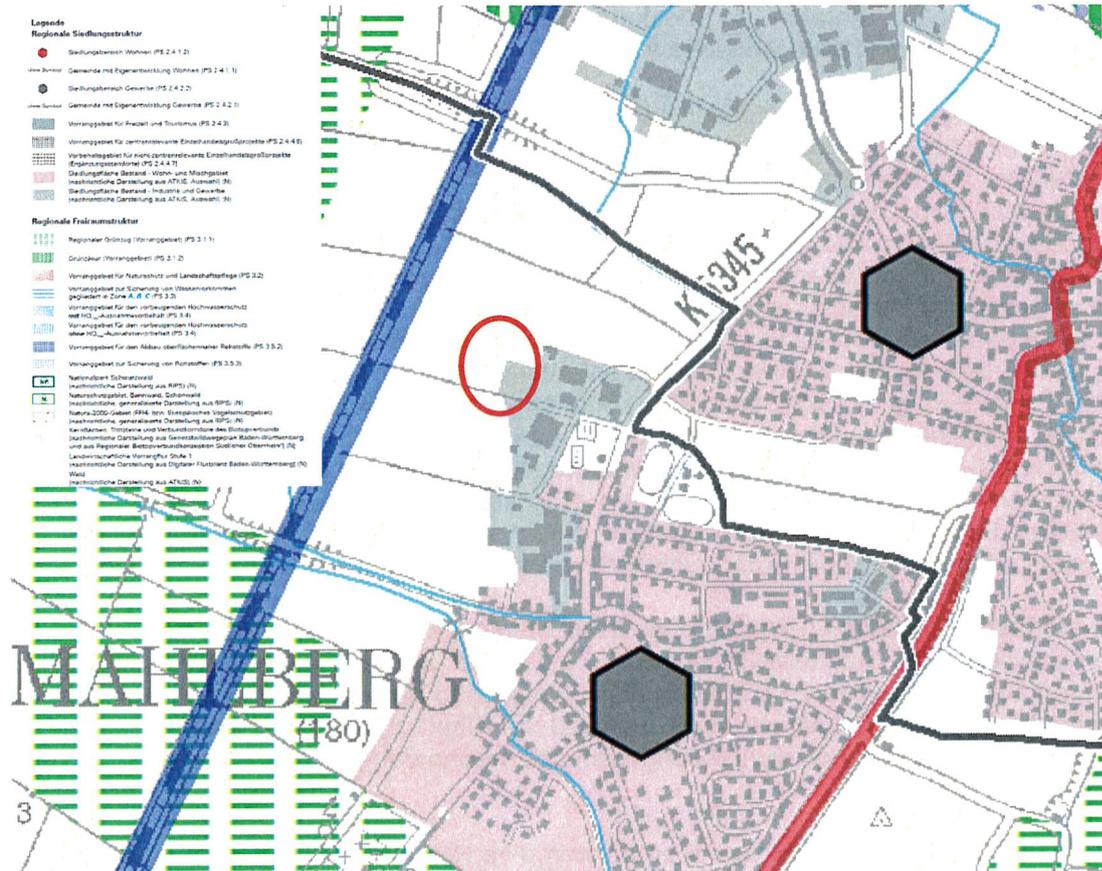


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 welche 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.

Begründung

Für den östlichen Bereich des Plangebiets ist bereits teilweise eine Siedlungsfläche im Bestand mit Industrie- und Gewerbefläche im Regionalplan dargestellt. Der Großteil des Gebietes, vor allem im Westen, wird laut Raumnutzungskarte des Regionalplans jedoch durch eine Fläche der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe 1 beansprucht. Aufgrund dieser Abweichung ist der Flächenbedarf für diese Entwicklung von Gewerbeflächen nachzuweisen.

Die bereits östlich der Fläche ansässige Firma, das Bauunternehmen „Kern GmbH“ mit über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, benötigt für ihre zukünftige Entwicklung Erweiterungsflächen. Das seit 1958 in Mahlberg ansässige Bauunternehmen hat sich seit 2001 kontinuierlich am Standort „Im Speckenfeld“ mit diversen Unternehmensteilen angesiedelt und entsprechend weiterentwickelt.

Durch die damalige Verlagerung des Bauhofes an den Standort „Im Speckenfeld“, hat die Firma zu einer Entflechtung einer unverträglichen Gemengelage im Ortsbereich in der „Bromergasse“ beigetragen, weshalb es im vorher durch die Firma beanspruchten Bereich im Kernort Mahlberg nach der Auslagerung des Firmenstandorts zu einer Entwicklung von Wohnbebauung gekommen ist und nun weiter kommen wird.

Durch das Aufkommen weiterer Problematiken an dem aktuellen Firmenstandort innerhalb des Stadtgebiets im Bereich der Bromergasse, soll nun auch das Büro- und Werkstattgebäude an den Standort „Im Speckenfeld“ verlagert und somit die Kernstadt verlassen werden. Es soll zu einer Zusammenführung einzelner Betriebsbereiche und damit zu einer Erleichterung der Betriebsabläufe kommen. Hierdurch werden die im Stadtgebiet gelegenen, einzelnen Betriebsstandorte aufgegeben und der komplette Betrieb in das Gewerbegebiet „Speckenfeld-Nord“ verlagert. Diese Zusammenführung der einzelnen Betriebsbereiche der Firma Kern am Standort „Speckenfeld-Nord“ dient auch der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens, einem störungsfreien, geordneten, effektiven Betriebsablauf und fördert die Wohnqualität am ehemaligen Standort in der Innenstadt.

In den vergangenen Jahren veräußerte die Stadt Mahlberg etliche Flächen in den Gewerbegebieten des Stadtteils Orschweier („Feldstraße“ und „Im Bengst“) oder sicherte deren Verkauf zu. Die weiteren vorhandenen gewerblichen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan („Industriestraße-Nord“ und „Im Rittpfad“) der Stadt Mahlberg, sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erschlossen und stehen daher in nächster Zeit nicht zur Verfügung.

Diese standortbezogene Betriebsweiterung wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg abgestimmt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

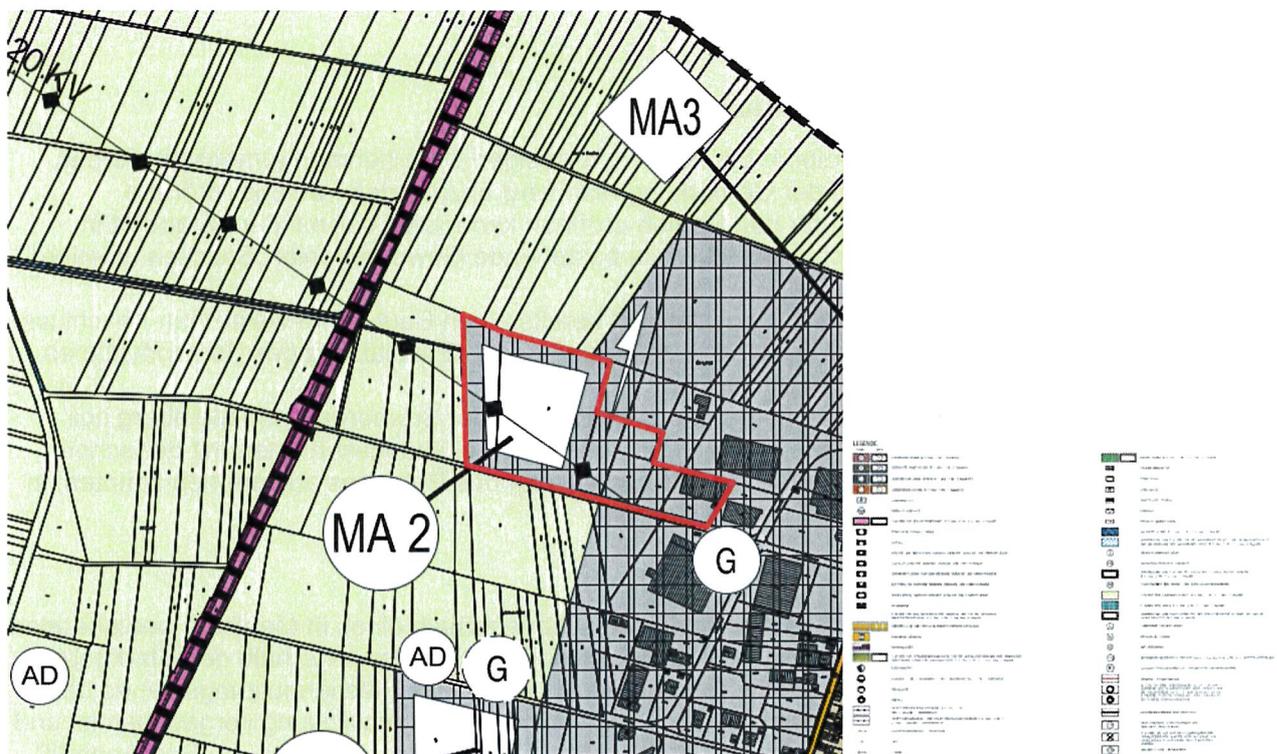


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, Gemeinde Mahlberg (Auszug); Quelle: Stadt Mahlberg und Planungsbüro Fischer Freiburg; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Speckenfeld-Nord, 5. Änderung und 1. Erweiterung“ ist deshalb die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim im Bereich der Stadt Mahlberg zu beachten. Diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist für den Planbereich bereits eine Fläche für Gewerbeentwicklung dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbefläche (GE) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aufgrund der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim befindet sich gerade in der Phase zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt des Ortenaukreises ist nach Rechtskraft der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan stimmt nach dieser Anpassung durch die Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch das Plangebiet soll einem bereits ortsansässigen Unternehmen ermöglicht werden, sich an einem Standort auf der Gemarkung Mahlberg anzusiedeln, welcher größere Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb eröffnen kann. Dies soll mit dem Standort in direktem Anschluss westlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Speckenfeld-Nord“ ermöglicht werden.

Die Firma besitzt am Standort „Speckenfeld“ bereits einen Bauhof. Im westlichen Anschluss soll die Erweiterung dieser Firma als 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bestandsplanes „Speckenfeld-Nord“ realisiert werden.

Der bisherige Standort des Unternehmens im Bereich der Bromergasse in Mahlberg soll aufgrund mangelnden Platzangebotes und potentiellen Nutzungskonflikten mit der schon bestehenden Bebauung, die durch die Vergrößerung des Betriebes aufkommen könnten, in diesen Bereich „Speckenfeld“ verlegt werden.

5.1.1 Planungsalternativen

Eine Planungsalternative wäre eine andere Fläche innerhalb eines in Mahlberg bestehenden Gewerbegebietes oder eine Entwicklung am bisherigen Standort innerhalb des Stadtgebiets. Da die gewählte Fläche jedoch im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Fläche für Gewerbeentwicklung vorgesehen ist und dort bereits der Bauhof der betroffenen Firma besteht, ist dieser Standort „Im Speckenfeld“ für das geplante Vorhaben vorrangig zu entwickeln.

5.1.2 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Auf dem Plangebiet ist ein Büro- und Sozialgebäude mit angebundener Lagerfläche und Werkshalle geplant.

Nutzungskonzept

Die Fläche ist als neuer Standort für eine in Mahlberg bereits ansässigen Firma geplant. Dort soll ein neues Büro- und Werksgebäude sowie diverse Lagerflächen entwickelt werden.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Speckenfeld“ angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind private Fahrwege vorgesehen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE1)

Zulässig auf dem Gebiet GE1 sind:

- Gewerbliche Lagerflächen und Lagerplätze
- Werbeanlagen mit Hinweise auf Handwerk und Beruf des Betriebs, welcher die dortigen Lagerflächen und Lagerplätze betreibt.

Hier sollen Lagerflächen und -plätze für das Betriebsgelände der Firma Kern entstehen. Daher sind entsprechende Lagerflächen und Lagerplätze auf dem GE1 zulässig. Diese baulichen Nutzungen werden in Gewerbegebieten als bauplanungsrechtlich eigenständige Nutzungsbegriffe behandelt. Eine Kombination mit der Festsetzung von Gewerbebetrieben aller Art ist nicht notwendig (vgl. BVerwG Urt.v. 08.11.2001 – 4 C 18/00 in Ernst/Zinkahn et al 2022).

Gewerbebetriebe aller Art sollen eben gerade nicht auf dem GE1 zugelassen werden, da hier der vorhandene Platz für entsprechende Lagerflächen und Lagerplätze bestmöglich genutzt werden soll. Die Errichtung von Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen neben den Lagerflächen und -plätzen soll vermieden und ausgeschlossen werden.

Weiter auf GE1 zugelassen werden Werbeanlagen mit Hinweis auf Handwerk und Beruf des jeweiligen Betriebs, welcher die dortigen Lagerflächen und Lagerplätze betreibt. Hierdurch sollen betriebseigene Werbeanlagen auch auf dieser größeren Fläche zugelassen werden, sodass auch der dortige Platz für die firmeneigene Werbung genutzt werden kann. Fremdwerbung soll ausgeschlossen werden, da das betroffene Grundstück bereits im Eigentum des Betriebs ist und teilweise schon Lagerflächen dieser Firma vorhanden sind. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse und der heute schon teilweise vorhandenen Nutzung des Grundstücks soll ein Schutz vor dieser Fremdwerbung anderer Einrichtungen oder Unternehmen etabliert werden.

Nicht zugelassen werden weiterhin die Arten baulicher Nutzung, die in der weiteren Teilfläche GE2 des Plangebiets zulässig, ausnahmsweise zulässig und unzulässig sind. Auf der Teilfläche sollen keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen außer eben jene gewerbliche Lagerflächen und Lagerplätze sowie Werbeanlagen für das Unternehmen, welches die jeweiligen Lagerflächen und -plätze betreibt, errichtet werden.

Gewerbegebiet (GE2)

Zulässig auf dem Plangebiet sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Werbeanlagen als Hinweis auf Handwerk und Beruf des jeweiligen Betriebs an den Betriebsgebäuden

Durch diese Festsetzungen kann auf dem Plangebiet gewerbliche Nutzung etabliert werden. Somit kann auch das geplante Vorhaben, die Errichtung einer Werkshalle mit Büro- und Sozialgebäude seine Umsetzung finden.

Ausnahmsweise zugelassen werden auf dem Plangebiet:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- unselbständige Verkaufsflächen, wenn diese in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb stehen, dessen eigens hergestellte Produkte verkauft, sofern deren Verkaufsfläche, maximal jedoch 10 % der Produktionsfläche oder 100 m² beträgt.

Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ist für den reibungslosen und effizienten Betriebsablauf der Firma von großer Bedeutsamkeit und soll daher ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einzelhandelsbetriebe mit Betriebsbezug sollen zugelassen werden, sodass die Möglichkeit für das Unternehmen besteht, die selbst produzierten Erzeugnisse auch vor Ort veräußern zu können.

Nicht zugelassen werden jedoch:

- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- unselbständige Verkaufsflächen sowie andere Handelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche, maximal jedoch 10 % der Produktionsfläche oder 100 m² beträgt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Freistehende Werbeanlagen mit sogenannter „Fremdwerbung“ die nicht auf Handwerk oder Beruf des jeweiligen Betriebs hinweist.

Um den Zweck der 5. Änderung sowie der 1. Erweiterung des Gewerbegebietes, eine Fläche für ein bereits in der Stadt ansässiges Gewerbeunternehmen bereitstellen zu können, umsetzbar zu machen, sollen auch die zulässigen Nutzungsarten entsprechend dieser vorgesehenen Nutzung zugeschnitten werden. Daher werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen, die dem Sinn und Zweck einer Erweiterung des Unternehmens an dieser Stelle entgegenstehen könnten. Aus diesem Grund werden die oben genannten Nutzungsarten auf dem Gebiet der 5. Änderung ausgeschlossen. Wohngebäude widersprechen dem Nutzen eines Betriebsgeländes, wenn diese nicht dem Betrieb zugeordnet werden können (Betriebsleiterwohnungen). Vergnügungsstätten und Tankstellen sind zwar in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig, jedoch widersprechen auch diese beiden Nutzungen der Entwicklung eines Betriebsgeländes mit Lagerflächen und Betriebsgebäuden.

Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe sollen sich vorwiegend im Bereich größerer Gewerbegebiete ansiedeln, da die vorgesehene Fläche für die Betriebserweiterung eines bereits vor Ort bestehenden Betriebs fungieren wird. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und dieser dort eigens produzierte Ware anbieten kann, wenn diese nicht mehr als 10 % oder eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten.

Auch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke würden diesem Zweck widersprechen.

Freistehende Werbeanlagen mit Fremdwerbung, die nicht auf Handwerk oder Beruf des jeweiligen Betriebs hinweisen werden ausgeschlossen, da es sich um das eigene Grundstück der betroffenen Firma Kern handelt, die sich dort weiterentwickeln möchte.

Werbung für fremde Firmen werden somit nicht ermöglicht.

Freistehende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, sodass der Platz für die entsprechenden Einrichtungen der Firma bestmöglich ausgenutzt werden kann und nicht durch Werbeanlagen auf dem Gelände beeinträchtigt wird.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl des Gewerbegebietes sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in den beiden Teilbereichen GE1 und GE2 bei 0,8 und entspricht somit der festgesetzten Grundflächenzahl des angrenzenden Gewerbegebietes „Speckenfeld-Nord, 3. Änderung“. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht auch dem von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für Obergrenzen von Gewerbegebiete. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 kann einerseits die Fläche durch das Gewerbe in ausreichender und notwendiger Dimension bebaut, andererseits jedoch auch eine entsprechende Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden, da sich das Gebiet in die freie Fläche entwickelt.

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, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

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.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH).

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Höhe über Normalnull im Bereich der Wendeanlagen der Straße „Im Speckenfeld“ festgesetzt.
Gemessen wird die Gebäudehöhe jeweils in der Gebäudemitte.

In der Baugebietsteilfläche GE 2 ist die Errichtung einer Werkshalle und eines Bürogebäudes mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Gebäudehöhe wird mit 12,5 m festgesetzt, wodurch ein ausreichend dimensioniertes Gebäude und eine ausreichend hohe Werkshalle errichtet werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Für die in der Baugebietsfläche GE 2 vorgesehene Werkshalle sowie das Büro- und Sozialgebäude wird festgesetzt, dass Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden können.

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.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Gewerbegebiet mit 2,4 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
GE	0,8	3	2,4

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse, wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,4 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Auf dem Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge über 50 m aufweisen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung des Baufensters in der Planzeichnung definiert. Diese lässt eine Entwicklung mit Hauptgebäuden nur im Anschluss der bereits durch Bebauung geprägten Bereiche der im Osten anschließenden Gewerbegebiete zu. Somit kann der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches vor einer Versiegelung durch größer dimensionierte bauliche Anlagen wie Hauptgebäude geschützt werden.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Lagerflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen können bis zu einer Überschreitung von 50 von 100 der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche errichtet werden. Auf dem Gewerbegebiet 2 (GE2) gilt für die Bestimmung der maximalen Größe der Flächeninanspruchnahme durch die Lagerflächen, der Orientierungswert für die Obergrenzen für die Grundflächenzahl für Gewerbegebiet des § 17 BauNVO von 0,8. Hierdurch können ausreichend große Lagerflächen in diesem Bereich errichtet und dabei die gesetzlichen Vorgaben für die Inanspruchnahme der Fläche eingehalten werden.

Lagerflächen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit versickerungsfähigem Aufbau ausgebildet werden. Der einzuhaltende Abflussbeiwert für den versickerungsfähigen Auf- und Oberbau ist dabei in den Vorschriften der DIN 1986-100 enthalten und kann dort eingesehen werden.

Durch diese Festsetzung kann das Plangebiet trotz des begrenzten Baufensters bestmöglich von der ansässige Firma ausgenutzt werden, da hierdurch notwendige Lagerflächen auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden können. Das Unternehmen ist auf solche Lagerflächen aufgrund der notwendigen Lagermöglichkeiten für ihre Erzeugnisse und Produktionsmittel unbedingt angewiesen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße "Im Speckenfeld" angeschlossen. Von dort besteht dann eine Anbindung an die Kreisstraße 5345 als übergeordnete Verbindungsstraße.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die innere Erschließung erfolgt über private Fahrwege auf dem Gebiet selbst.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über die Stellplatzflächen auf dem Betriebsgelände organisiert.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Speckenfeld“ und die dortigen Versorgungseinrichtungen mit Energie und Wärme versorgt.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Speckenfeld“ mit Frischwasser versorgt.

6.3.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennverfahren zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in den Sammler in der Straße „Im Speckenfeld“ eingeleitet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Bereits im Bestand wird das Niederschlagswasser in einer Versickerungsmulde versickert. Aufgrund dessen wird von einer generellen Machbarkeit der Versickerung ausgegangen. Die Versickerungsfähigkeit ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen. Für die dezentrale Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Systeme) ist nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben. Die Sohle der Versickerungsanlagen müssen mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) angelegt werden.

Vor der Versickerung des angefallenen Oberflächenwassers der Dach- und Hofflächen in der Versickerungsanlage, ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in geeigneten vorgeschalteten Behandlungsanlagen zu reinigen ist. Hierfür wird die Anwendung der Regelwerke DWA-A 102 Teil 1 bis 4 empfohlen. Anwendung finden auch die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und dem darin enthaltenen Bewertungsverfahren.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über die Telekommunikationslinien innerhalb der Straße „Im Speckenfeld“ mit den wichtigsten Telekommunikationseinrichtungen versorgt.

6.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Aufgrund Ästhetik und auch aus dem Aspekt der Sicherheit sind Versorgungsanlagen und -leitungen, wenn möglich, als unterirdische Anlagen und Leitungen auszubilden und zu verlegen.

6.5 Grünkonzept

6.5.1 Private Grünflächen

Entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang eines Teilbereichs der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang der westlichen und südlichen Grenze von Grundstück 2821/1 und entlang der südlichen Grenze von Grundstück Flst.-Nr. 2824/1 werden private Grünflächen für eine gewisse Eingrünung des Gebiets festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein naturbelassener Erdwall mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,50 m einzurichten. Die Grünflächen sind mit einer Breite zwischen 5,0 m und 20 m vorgesehen. Im Südwesten des Plangebiets, im Bereich der dortigen privaten Grünfläche, wird eine Fläche für die Versickerung als Teil dieser privaten Grünfläche eingerichtet. Diese wird zur Versickerung des auf den Dachflächen des neu geplanten Gebäudes anfallenden Oberflächenwassers genutzt.

6.5.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die diversen Maßnahmen innerhalb des Gebiets, wie zum Beispiel das Anlegen einer Versickerungsmulde mit Hochstaudenvegetation als Biotop, die Etablierung einer Hochstaudenvegetation auf dem geplanten Wall rund um das Plangebiet, das Anpflanzen zusätzlicher 9 Einzelbäume auf dem westlichen Grünstreifen innerhalb des Gebiets und die Vorgabe von wasserdurchlässiger Gestaltung von befestigter Fläche können bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Biotoptypen zwischen dem Ausgangs- und dem Planungszustand ein Wert von 44.981 Ökopunkte generiert werden.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung BIOTOPTYPEN					Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	Fläche (qm)	Anzahl	Grundwert	Gesamt	
Ist-Zustand	37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	24.054		4	96.216	
	Versiegelte Fläche, bestehender BPlan	3.790		1	3.790	
	Unversiegelte Fläche, bestehender BPlan	949		4	3.796	
	Summe Ausgangszustand	28.793			103.802	
					Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	Fläche (qm)	Anzahl	Grundwert	Gesamt	
Planzustand	Künftig versiegelte Fläche (GE2: GRZ 0,8)	7972		1	7.972	
	Wasserdurchlässig befestigte Fläche (GE1: GRZ 0,8)	9978,4		2	19.957	
	Unüberbaubare Fläche, kleine Grünfläche (GE1+GE2: jeweils 0,2)	4487,6		4	17.950	
	Hochstaudenvegetation auf Wall + "Sickerteich Biotop"	6115		16	97.840	
	Versickerungsmulde	240		4	960	
	Einzelbäume		9	456	4.104	
	Summe Planungszustand (inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen)	28.793			148.783	
	Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen: Planungszustand minus Ausgangszustand				44.981	

Abbildung 6: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Schutzgut der Biotoptypen; Quelle: Büro für Landschaftsarchitektur faktorgrün, Freiburg

Durch die Maßnahmen auf dem Plangebiet, wie die Reduzierung der künftig versiegelten Fläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die sonstigen befestigten Flächen usw., kann für das Schutzgut Boden ein Wert von 56.675 Ökopunkten erreicht werden. Aufgrund der Bewertung des Ausgangszustandes von 324.182 Ökopunkten kommt es zu einer Differenz von -267.507 Ökopunkten für das Schutzgut Boden.

Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung BODEN					
			Bodenfunktionen		
	Bodentyp	Fläche (qm)	Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Ist-Zustand	Boden, versiegelt (bestehender BPlan)	3.791	0,00	0,00	0
	Boden, beeinträchtigt durch Bebauung (bestehender BPlan)	949	1,00	4,00	3.796
	Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega), unbeeinträchtigt	24.053	3,33	13,32	320.386
	Summe Ausgangszustand	28.793			324.182
			Bodenfunktionen		
	Bodentyp	Fläche (qm)	Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Planzustand	Künftig versiegelte Fläche (GE2: 0,8)	7.972	0,00	0,00	0
	Wasserdurchlässig befestigte Flächen (GE1: 0,8)	9.978	0,33	1,33	13.305
	Unversiegelte, aber stark beeinträchtigter Boden (Restfläche 0,2, Versickerungsmulde GE2)	4.728	1,00	4,00	18.910
	Stark beeinträchtigter Boden (Wall um Plangebiet, Grünflächen)	6.115	1,00	4,00	24.460
	Summe Planungszustand	28.793			56.675
Bilanz Schutzgut Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand					-267.507

Abbildung 7: Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Schutzguts des Bodens; Quelle: Büro für Landschaftsarchitektur faktorgrün, Freiburg

Bei Verrechnung der beiden Bilanzen der Schutzgüter der Biotoptypen und des Bodens kommt es zu einer negativen Ökopunkte-Bilanz von -222.526 Ökopunkten.

	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Schutzgut Boden	schutzgut-übergreifend (Tiere und Pflanzen, Boden)
Bilanz im Plangebiet	44.981	-267.507	-222.526
Bilanz externe Maßnahmen	0	0	0
Gesamtbilanz (ÖP)	44.981	-267.507	-222.526

Abbildung 8: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gesamt; Quelle: Büro für Landschaftsarchitektur faktorgrün, Freiburg

Das Defizit zwischen den vorhandenen und den benötigten Ökopunkten von -222.526 Ökopunkten kann entweder über externe Maßnahmen, Maßnahmen aus dem eigenen Ökokonto der Stadt oder über den Erwerb von Ökopunkten bei der Flächenagentur gedeckt werden.

Es wurden bereits 111.006 Ökopunkte bei der Flächenagentur erworben. Weitere 111.520 Ökopunkte werden über das Ökokonto der Stadt Mahlberg mit der Maßnahme F-Kap 1 „Naturnaher Umbau Kapuzinerbach I“ (belegt mit 123.463 Ökopunkten) abgedeckt. Es verbleiben nach Abzug der 111.520 Ökopunkte, 11.943 Ökopunkte der Maßnahme F-Kap 1 im Ökokonto der Stadt Mahlberg.

Mit den bezahlten Ökopunkten von insgesamt 222.526 Ökopunkten ist das Defizit ausreichend beglichen.

Der Erwerb der Ökopunkte bei der Flächenagentur ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche des Geltungsbereiches rechtlich festgehalten und gesichert.

6.5.3 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen, öffentlichen Fußwege, privaten Erschließungsstraßen und Feuerwehrezufahrten, nur als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ zulässig sind. Der einzuhaltende Abflussbeiwert für den versickerungsfähigen Auf- und Oberbau ist in den Vorgaben der DIN 1986-100 enthalten und kann dort eingesehen werden.

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. Lagerflächen und ihre Zufahrten können ebenfalls versickerungsfähig gestaltet werden. Somit kann die Grundwasserbildung zusätzlich gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, wird die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

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. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m² Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m² entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m². In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Begründung

Beleuchtung

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.

Versickerungsflächen

Im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen als sogenannte Versickerungsflächen anzulegen. Diese Flächen sollen sich neben ihrer Funktion für die Versickerung ebenfalls als Biotop und somit als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verschiedenster Art ausbilden. Hierdurch kann bereits ein gewisser Ausgleich getätigter Eingriffe auf dem Gebiet selbst geschaffen werden.

Anlegen eines Erdwalls (CEF-Maßnahme)

Um teilweise die getätigten Eingriffe schon im Gebiet selbst ausgleichen zu können, ist die Anlegung eines Erdwalls mit weiteren Strukturen wie eine Ansaat und mit angelegten Steinverstecken in den Bereichen der privaten Grünflächen vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass dieser Wall nicht durch künftige Gebäude verschattet wird. Dieser Wall muss vor Umsetzung des Bebauungsplans hergestellt und die Tiere dorthin geleitet werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist durch ein sogenanntes Monitoring in gewissen Abständen zu prüfen.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen:

V1:

Vor Beginn der Bauarbeiten und nach der Herstellung der notwendigen CEF-Maßnahmen sind die bestehenden Lebensraumstrukturen unattraktiv zu gestalten. Dies erfolgt im Falle des Erdwalls durch Entfernen der aufgewachsenen Vegetation durch häufiges Abmähen, sodass die Vegetation nicht höher als 10 cm steht. Zusätzlich wird auf dem Erdwall eine Schicht Rindenmulch mit ca. 15 cm Mächtigkeit aufgebracht, um die Tiere aus dem Lebensraum in die CEF-Fläche hineinzuvergrämen. Die Tiere werden innerhalb von zwei Phasen (Mitte März bis Mitte April und April bis September für die Schlingnatter) aus dem Plangebiet in die neuen Lebensräume hinein vergrämt.

6.5.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 1.000 m² ein standortgerechter, klimaangepasster Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Großsträucher können angerechnet werden.

Im Bereich der privaten Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, sind 9 weitere solcher standortgerechten und klimaangepassten Bäume anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Diese sollen als neuer Lebensraum für diverse Arten genutzt werden können. Als Baumarten werden heimische Streuobstbäume als Hochstamm (z. B. Walnuss, Apfel, Kirsche, Birne) empfohlen.

Begründung

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die 9 anzupflanzenden Bäume sind Bestandteil des Ausgleichskonzepts. Ziel der Festsetzung ist, zumindest einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen. Dadurch soll auch die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden.

Versickerungsflächen

Die Versickerungsflächen im Plangebiet sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Stauden zu bepflanzen, sodass sich dort ein artenreicher Saum entwickeln kann. Hierdurch kann sich auch im Bereich dieser Flächen ein Lebensraum für diverse Arten entwickeln.

Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 7° sind flächig extensiv mit einer autochthonen (gebietsheimischen), artenreichen Saatmischung, bestehend aus mindestens 10 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50 %) und Sedumarten zu begrünen. Bei der Installation einer PV-Anlagen ist die Herstellung eines Gründachs aufgrund der Verschattung durch die Solarmodule nicht verpflichtend.

Die Substratschicht der Gründächer muss mindestens 15 cm (zuzüglich Drainschicht) betragen.

Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, etc. können ausnahmsweise bis zu 35 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben.

Diese Vorgabe gilt jedoch nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf den Dächern.

Mit dieser Festsetzung der Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 7° kann ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung und Begrünung des Plangebiets geleistet werden. Dies hat ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Kleinklima im Bereich des Plangebiets und wirkt dem Aufheizen des Gebiets entgegen.

6.5.5 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

Das Defizit zwischen den vorhandenen und benötigten Ökopunkten von -221.604 wird hälftig über das Ökokonto der Stadt Mahlberg und hälftig über den Erwerb von Ökopunkten bei der Flächenagentur ausgeglichen. Dieser Erwerb von Ökopunkten bei der Flächenagentur wurde rechtlich über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche des Geltungsbereichs gesichert.

Es wurden bereits 111.006 Ökopunkte bei der Flächenagentur erworben. Weitere 111.520 Ökopunkte werden über das Ökokonto der Stadt Mahlberg mit der Maßnahmen F-Kap 1 „Naturnaher Umbau Kapuzinerbach I“ abgedeckt.

Mit diesen 222.012 Ökopunkten kann das Defizit von 221.604 Ökopunkten vollständig ausgeglichen werden.

6.5.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist in die Fläche für Regenwasserversickerung einzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen.

6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein entsprechendes Leitungsrecht mit einer Breite von 1,0 m für die Stromleitung der Netze BW vorzusehen. Das Leitungsrecht dient der Umsetzbarkeit möglicher Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Leitung und zum Schutz der Leitung vor dem Einfluss baulicher Anlagen oder sonstiger Bautätigkeiten.

6.7 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, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Mahlberg. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung 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 leistet 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.

6.8 Umweltbelange

6.8.1 Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind 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.

6.8.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nur zu einem geringen Teil bebaut. Teilweise ist es durch Schotterflächen befestigt. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht momentan noch eine landwirtschaftlich genutzte Anbaufläche. Es werden hochwertige Ackerflächen der Vorrangflur Stufe 1 in Gewerbefläche umgewandelt. Diese aktuell unbebaute Fläche wird künftig vor allem im östlichen Bereich im Bereich des Baufensters zu 30 % versiegelt werden.

Der Bereich außerhalb des Baufensters kann weiterhin zu 80 % mit Lagerflächen belegt werden. Dies entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Durch die angesetzten Grundflächenzahlen ist eine dem Gebiet angemessene Ausnutzung der vorhandenen Fläche möglich.

Durch diese Versiegelung verbleiben jedoch nachteilige Umweltauswirkungen auf verschiedenen Schutzgüter.

6.8.3 Mensch

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Siedlungsgebietes. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten. Das Plangebiet schließt außerdem an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Die Grenzwerte der DIN 18005 werden eingehalten.

6.8.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt und oder befestigt. Durch die vorgesehene Planung soll jedoch auch in westlicher Richtung eine weitere Fläche für eine Befestigung als Abstellfläche für Gerätschaften oder als Lagerfläche beansprucht werden. In diesem Bereich wird dann ebenfalls die Bodenfunktion stark eingeschränkt und die Grundwasserneubildung reduziert. Hierdurch ist mit einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen, da es zu einem Verlust bisher unversiegelter Fläche kommt. Im Falle von Abgrabungen und Aufschüttungen wird das natürliche Bodengefüge zerstört. Im Bereich der zukünftigen Gebäude oder der Verkehrswege ist die Bodenfunktion auf Dauer gestört. Es verbleiben daher erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, weshalb planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die Grundwasserneubildung wird durch die dauerhafte Versiegelung deutlich verringert. Bezogen auf das Plangebiet kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. Bezogen auf den gesamten Grundwasserkörper im Kreis Mahlberg ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen verursacht. Es bleiben daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.8.5 Tier und Pflanzen

Eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die nach europäischem Recht geschützten Arten (Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie 92/43/ EWG, FFH-RL) wurde durchgeführt und nach Vorkommen und geeigneten Lebensräumen dieser Arten (Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Pflanzen) gesucht.

Diese Relevanzprüfung ergab Habitatpotential für Vögel (Goldammer), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte, Gelbbauchunke).

Die Pflanzen, Biotoptypen und die im Plangebiet lebenden Tiere werden erheblich beeinträchtigt. Baubedingt treten bereits Beeinträchtigungen in Form von Abschieben der Vegetationsschicht, Lärmimmissionen, Schall und Lichteinwirkungen und Inanspruchnahme von Lebensraum durch Lagerflächen ein. Nach Umsetzung des Bebauungsplans werden die Flächen, die aktuell unversiegelt sind, zu 30 % bzw. außerhalb des Baufensters durch die Lagerflächen bis zu 80 % versiegelt sein und keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere mehr bieten.

Es verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, wodurch plangebietsexterne Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe notwendig werden.

6.8.6 Klima und Luft

Durch die Umnutzung der Gewerbefläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. Die festgesetzte Dachbegrünung und Begrünung unbefestigter Flächen können sich positiv auf die Luftqualität und das Klima auswirken. Des Weiteren ist das Plangebiet von drei Seiten von unversiegelter Fläche umgeben. Daher sind die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft als nicht erheblich einzuschätzen.

6.8.7 Kultur- und Sachgüter

Im Jahr 2022 wurden archäologische Untersuchungen und Erprobungen des Plangebiets durchgeführt, welche jedoch keine archäologischen Funde hervorbrachten.

6.8.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch aufgeschüttete Erde und nach Baufertigstellung durch die neu erstellten Baukörper.

Durch die Realisierung des Plangebiets entfällt der momentan im Norden bestehende Erdwall in Richtung der landwirtschaftlichen Fläche. Nachteilige Auswirkungen durch den Wegfall besonders bedeutsamer Landschaftselemente oder Erholungseinrichtungen erfolgen jedoch nicht.

Die genannten Beeinträchtigungen sind jedoch als nicht erheblich zu bewerten, da sich die geplante Bebauung harmonisch an die bestehende Bebauung anschließen wird.

6.8.9 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind lediglich im nördlichen und westlichen Plangebiet vorhanden.

Hierbei wird teilweise in den Erdwall als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und in die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Norden eingegriffen.

Dieser Eingriff ist jedoch erforderlich, um ein wichtiger Standort für eine bereits in Mahlberg ansässige Firma entwickeln zu können. Weitere landschaftsprägende Strukturen oder Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten sind durch die angedachte Planung nicht betroffen. Bei ausreichender Berücksichtigung des Artenschutzes überwiegt der wirtschaftliche Nutzen gegenüber dem Eingriff in Natur und Landschaft. Daher ist eine Umsetzung der Planung an dieser Stelle realisierbar.

6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Zugelassen werden auf dem Plangebiet alle Dachformen und Dachneigungen mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad.

Auf diese Weise kann ein großer Gestaltungsspielraum für die Dachformen auf dem Plangebiet angeboten werden. Ebenfalls besteht eine Orientierung an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Begründung

Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien aufgrund der störenden Wirkung nicht zulässig.

Von den Vorschriften der Dacheindeckung sind in die Dacheindeckung integrierte oder auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) ausgenommen. Hierdurch wird die Nutzung regenerativer Energieformen ermöglicht und unterstützt.

Aufgrund des Störungspotentials sind glänzende Materialien für die Dachdeckung nicht zugelassen.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 7° sind flächig extensiv mit einer autochthonen (gebietsheimischen), artenreichen Saatmischung, bestehend aus mindestens 10 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50 %) und Sedumarten zu begrünen. Bei der Installation einer PV-Anlagen ist die Herstellung eines Gründachs aufgrund der Verschattung durch die Solarmodule nicht verpflichtend.

Die Substratschicht der Gründächer muss mindestens 15 cm (zuzüglich Drainschicht) betragen.

Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, etc. können ausnahmsweise bis zu 35 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben.

Diese Vorgabe gilt jedoch nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf den Dächern.

Mit dieser Festsetzung der Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 7° kann ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung und Begrünung des Plangebiets geleistet werden. Dies hat ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Kleinklima im Bereich des Plangebiets und wirkt dem Aufheizen des Gebiets entgegen.

Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien sind für die Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig, sodass störende Einwirkungen durch Reflexionen verhindert werden können.

Gestaltung großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone $> 2 \text{ m}^2$ Glasfläche und $> 50 \text{ cm}$ Breite ohne Leistenunterteilung, sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad $< 15 \%$ (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft wurden (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden.

Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

6.9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf der Fläche GE2 sind als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.

Auf beiden Teilflächen GE1 und GE2 dürfen sie eine Größe von 3,0 m² nicht überschreiten, sodass die Gestaltung der Gebäude und die einzelnen Baugebietsflächen nicht durch diese Anlagen dominiert werden können.

Die Oberkante der Werbeanlage auf der Fläche GE2 darf die zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m nicht überschreiten.

Auf dem GE1 dürfen die Werbeanlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, sodass eine dominierende Wirkung dieser Anlagen auch auf dieser Fläche ausgeschlossen werden kann.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind aufgrund des großen Störfaktors nicht zulässig.

6.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grünflächen anzulegen, sodass eine Durchgrünung des Gebietes teilweise bestehen bleiben kann.

6.9.4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m über dem Straßenrand zulässig. Einfriedungen, die höher als 2,5 m sind, müssen aufgrund der Verkehrssicherheit zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sodass der Lichtraum der Straße nicht durch diese Anpflanzungen beeinträchtigt werden kann.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zulässig.

6.9.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Durch die Versickerung auf dem Grundstück wird die hydraulische Belastung des bestehenden öffentlichen Regenwasserkanals in der Straße „Im Speckenfeld“ nicht erhöht. Aufgrund der bestehenden Versickerungsanlage wird davon ausgegangen, dass die Herstellung einer weiteren Versickerungsanlage möglich ist. Hierfür sind standortspezifische geotechnische Erkundungen durchzuführen. Die Versickerungsanlagen sind innerhalb der vorgesehenen Flächen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen (siehe hierzu Punkt 6.3.3 Entwässerung). Eine eventuell erforderliche Behandlungsbedürftigkeit ist nach den Regelwerken DWA-A 102 Teil 1 bis 4 zu prüfen und herzustellen.

Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Fläche während der Bauzeit ist nicht zulässig, sodass die dort vorgesehene Versickerung in vollem Umfang durchgeführt werden kann.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der westliche und nördlicher Bereich des Plangebietes werden momentan noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese Nutzung wird mit Umsetzung des Plangebietes und der damit einhergehenden Umwidmung als Gewerbefläche nicht mehr möglich sein. Die restliche Fläche, vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes, wird weiterhin gewerblich genutzt werden.

7.2 Verkehr

Durch die Umsetzung des Plangebietes wird zusätzlicher betriebsbedingter Verkehr in das Gebiet hinein entstehen. Dieser zusätzliche Verkehr kann jedoch über die Straße „Im Speckenfeld“ noch mit aufgenommen werden, da diese entsprechend ausgebaut wurde.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Speckenfeld“ eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser ist dahingegen dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Vorbehandlung des anfallenden Regenwassers vor der Versickerung ist gegebenenfalls notwendig. Hierdurch kann der vorhandene Regenwasserkanal entlastet werden.

7.3.2 Trinkwasser und Löschwasserversorgung

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Straße „Im Speckenfeld“.

Im Jahre 2017 wurde für die Stadt Mahlberg eine überschlägige Netzberechnung durchgeführt. Dabei erfolgte jedoch keine Kalibrierung des Leitungsnetzes. Es wurden keine Entnahmemessungen an Hydranten durchgeführt. Für den Bereich „Im Speckenfeld“ wurde bei dieser Simulation eine maximale Entnahmemessung am Hydranten von mindestens 48 m³/h berechnet. Dies ist in der Regel für ein freistehendes Einzelgebäude mit bis zu drei Vollgeschossen ausreichend. Es entspricht dem Vorhaben, durch welches auf dem GE2 eine Werkshalle mit Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden soll.

Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Löschwasserversorgung sind daher nicht anzunehmen.

7.3.3 Elektrizität

Die „Netze BW GmbH“ wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus deren bestehenden Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über ein Kabelnetz.

7.3.4 Gasversorgung

In der Straße „Im Speckenfeld“ befindet sich eine Gasleitung am Übergangsbereich in die „Industriestraße“. Um dort anschließen zu können, wäre eine Verlängerung dieser Leitung in Richtung des Plangebietes notwendig.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes „Im Speckenfeld“ mit Erdgas versorgt 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.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Daher ist eine Umlegung nicht notwendig.

8.2 Entschädigung

Da die Grundstücke bereits alle im Besitz eines Eigentümers sind, ist ein Entschädigungsanspruch nicht gegeben.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Endausbau „Im Speckenfeld“ sind im Haushalt für das Jahr 2021 der Stadt Mahlberg eingestellt. Die Kosten des Planverfahrens trägt die Stadt im Rahmen der Wirtschaftsförderung.

8.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2023 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	28.793 qm	100,0%
Grünfläche	6.355 qm	22,1%
Nettobauland	22.438 qm	77,9%

Mahlberg, 30. JUNI 2023

Benz, Bürgermeister



Lauf, 04.05.2023; Ro-la/don

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

Planverfasser