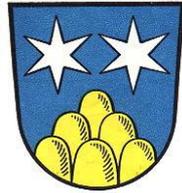


Stand: 05.06.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Stiegele, 7. 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	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	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	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	15
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	18
6.3	Technische Infrastruktur	18
6.4	Grünkonzept	19
6.5	Immissionsschutz	20
6.6	Belange des Klimaschutzes	20
6.7	Umweltbelange	20
6.8	Örtliche Bauvorschriften	22
7.	AUSWIRKUNGEN	24
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	24
7.3	Verkehr	24
7.4	Ver- und Entsorgung	24
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	24
7.6	Entschädigungen	24
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	24
8.1	Erschließung	24
8.2	Sonstige vertragliche Regelungen	24
8.3	Kosten und Finanzierung	25
8.4	Planungsrecht	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	6
Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	7
Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung	11
Abbildung 4: Bebauungsplan „Stiegele“, rechtsverbindlich seit dem 23.11.1977	12
Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Baufirma Kern hat ihren Firmensitz in das Gewerbegebiet „Speckenfeld Nord“ verlagert. Hierdurch entfällt auch der bisherige Standort in der Bromergasse. Beabsichtigt ist, auf dem freiwerdenden Grundstück ein Mehrparteienhaus zu errichten. Der bisherige Bebauungsplan „Stiegele“ vom 23.11.1977 steht dem Bauvorhaben in verschiedenen Punkten entgegen. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich vorgesehen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. 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. Dieser Bebauungsplan wird punktuell geändert.

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:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und an allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Mit dem Bebauungsplan soll die Umnutzung des bisherigen Gewerbebetriebs vorbereitet werden.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 1.985 m ² x Grundflächenzahl 0,5 = Grundfläche 993 m ² Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

- | | | |
|---|------|----|
| 3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. | Nein | Ja |
| 4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor. | Nein | Ja |
| 5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt. | Nein | Ja |

Ergebnis:

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

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 29.01.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Stiegele“ gefasst.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 15.04.2024 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 27.03.2024 wurde vom 22.04.2024 bis zum 24.05.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.04.2024 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 15.04.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.03.2024 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 17.06.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes „Stiegele“ ist erforderlich, um ein Baugrundstück im Siedlungsbereich einer Umnutzung und Nachverdichtung zuführen zu können. Zwar ist für das Plangebiet bereits der Bebauungsplan „Stiegele“ rechtskräftig; dieser steht dem geplanten Bauvorhaben und der vorgesehenen Nachverdichtung jedoch entgegen. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Mahlberg. Die Innenentwicklung sichert das Funktionieren bestehender Nachbarschaften und die Lebendigkeit des Stadtraums. Zudem kann hiermit dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Innenentwicklung aufgegriffen und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben. Mit dem vorliegenden Konzept zur Innenentwicklung wird die Stadt Mahlberg somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht und kann einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten.

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.

Für das Plangebiet wurde durch faktorgrün, Freiburg, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bei der Geländebegehung am 15.02.2024 wurden im Plangebiet verschiedene Strukturen festgestellt, die Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum dienen können. Beim Abriss der Gebäude muss eine Tötung der genannten Artengruppen ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck wurden folgende Maßnahmen formuliert.

- V1: Begehung vor der Durchführung der Abbruchmaßnahmen, um ein aktuelles Vorkommen von Brutvögeln auszuschließen.
- V2a/b: Anbringung von 6 Nistkästen: 2 Nischenbrüter-Kästen (Hausrotschwanz), 4 Haussperlings-Koloniekästen.
- V3: Kontrolle der Spalten am Wohn/Bürogebäude außerhalb der Wochenstubezeit (vor Mitte Mai) und Festlegen des weiteren Vorgehens.

Bei erfolgreicher Umsetzung der Maßnahmen kann aus naturschutzfachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass ein Eintreten des Tötungsverbotes vermieden wird. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar, da ihnen der erforderliche Bodenbezug fehlt bzw. es reine Handlungsanweisungen sind. Darüber hinaus setzt der Artenschutz erst beim Realakt (Bauvorhaben) an. Daher wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die o. a. Maßnahmen entsprechend beim Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

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 Änderung 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

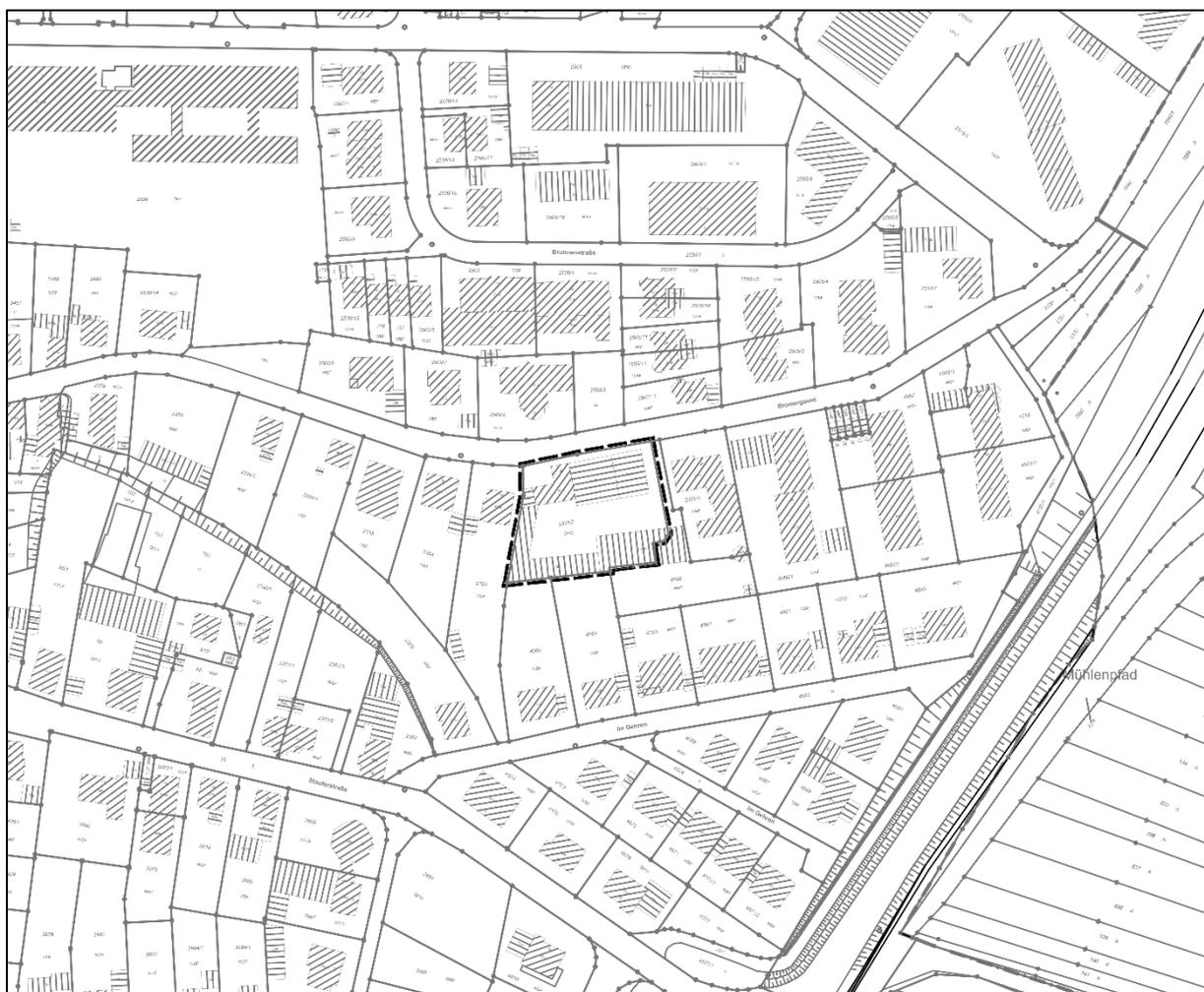


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,2 ha (1.985 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bromergasse,

Begründung

- im Osten durch das Wohngebäude Bromergasse 40/1
- im Süden durch die Grundstücke der Wohngebäude Im Gehren 3, 5 und 7,
- im Westen durch das Wohngebäude Bromergasse 38.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 2335/2 der Gemarkung Mahlberg.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs des Wohngebietes „Stiegele“. Die Bebauung in diesem Bereich ist zu einem großen Teil in den 1970er und 1980er Jahren entstanden und liegt zwischen Stadtkern im Westen und Bundesstraße 3 im Osten.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück im Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung der Baufirma mit Verwaltungs- und Lagergebäuden bebaut und durch ergänzende befestigte Hofflächen vollversiegelt. Die Bestandsgebäude sind maximal zweigeschossig. Die Bebauung östlich wird durch Mehrparteienhäuser mit drei Vollgeschossen zuzüglich Garagen- und Dachgeschoss gebildet. Westlich der Bebauung bestehen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss. Südlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung der Straße „Im

Gehren“ an. Die Straße „Im Gehren“ liegt im Bereich des Plangebietes aufgrund des ansteigenden Geländes etwa 10 - 12 m über der Bromergasse. Die südlich anschließende Wohnbebauung ist nach Norden zum Plangebiet hin mit zwei Geschossen ausgebildet.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Hanglage. Die Geländeoberfläche steigt von Norden nach Süden an. Das Höhenniveau liegt entlang der Bromergasse etwa zwischen 170 bis 171 m+NHN., im Baufeld zwischen ca. 171,6 m über NN und 170,0 m und steigt bis zur südlichen Grundstücksgrenze um etwa 2 m an. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird der bestehende Geländeversprung (etwa 3 - 4 m) zu den angrenzenden Grundstücken durch eine Mauer bzw. bestehende Nebengebäude gesichert.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheit

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Zur Beurteilung der im Plangebiet anstehenden Erdschichten hinsichtlich Aufbaus und Beschaffenheit wurde eine geotechnische Erkundung durch Klipfel & Leonhardt Consult, Endingen, durchgeführt.

Anhand der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich folgender Schichtenverlauf:

- Pflastersteine/Beton
In allen Bohrungen stehen Betonboden (etwa 10 cm) oder Pflastersteine (7 cm) an.

- Auffüllungen
In allen Bohrungen folgen unter der befestigten Fläche sandige bis stark sandige, teilweise sehr schwach bis schwach schluffige Kiese. Hierbei handelt es sich um Auffüllungen bzw. die Tragschichten. Bereichsweise wurden Ziegelreste oder Buntsandsteinbruch eingemischt.
Die Auffüllungen reichen in den Aufschlüssen bis zwischen etwa 0,1 m und 0,7 m unter die Geländeoberkante.

- Abschwemmmassen organisch
Unter den Auffüllungen stehen bereichsweise organische Einheiten aus feinsandigen, teilweise sehr schwach kiesigen Schluffen mit weicher bis steifer Konsistenz an. Das Material ist schwach organisch bis stark organisch („Torf“).
Das abgeschwemmte Material enthält Holz- und Pflanzenreste sowie verkohlte organische Reste natürlichen Ursprungs.

- **Abschwemmmassen**

Unter den organischen Abschwemmmassen bzw. den Auffüllungen stehen bindige und gemischtkörnige Schluffserien an. Im Einzelnen handelt es sich um feinsandige bis sandige, teilweise schwach tonige Schluffe. Bereichsweise können in den Abschwemmmassen Mittelsandlinsen (Dicke 5 - 10 cm) eingeschaltet sein.

Die Beurteilung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Danach wird der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich mit 10^{-3} m/s bis 10^{-6} m/s angegeben. Zudem ist eine wesentliche Voraussetzung für Versickerungen das Vorhandensein einer Schicht mit ausreichendem Aufnahmevermögen für das Sickerwasser.

Die Abschwemmmassen weisen erfahrungsgemäß Durchlässigkeiten unter 10^{-6} m/s auf und befinden sich damit außerhalb des nach ATV-DVWK-A 138 möglichen Versickerungsbereiches. Das Grundstück ist für eine Versickerung nach den Vorgaben des DWA-A 138 nicht geeignet.

Bodenbelastungen

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen konnten keine Auffälligkeiten wie Geruch oder Verfärbungen festgestellt werden. Erstellt wurde eine Mischprobe aus den Abschwemmmassen. Diese Mischprobe wurde im chemischen Untersuchungslabor auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift von Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ sowohl im Feststoff als auch im Eluat analysiert. Auf Grundlage der Analysenergebnisse kann das Material der Qualitätsstufe: Z1.1 zugeordnet werden. Maßgebender Parameter für die Einstufung ist hierbei Arsen im Feststoff.

Unter günstigen hydrogeologischen Voraussetzungen kann der Aushub in technischen Bauwerken verwendet werden. Wenn keine Verwertung möglich ist, müssen die betroffenen Böden auf einer Deponie entsorgt werden.

Gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ist eine Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet geführt. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Eigenbedarfstankanlage des Bauunternehmens Kern. Der Altstandort „Maschinenfabrik EV Tanklager Kern“, Bromergasse 40, Gemarkung Mahlberg, Flst.-Nr. 2335/2, Obj.-Nr. 06860, wurde mit Datum 17.11.2016 von der Fachbehörde auf dem Beweinsniveau „BN1“ als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium; Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft worden. Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet. Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Im näheren Umfeld des Bauvorhabens befinden sich keine amtlichen Grundwassermessstellen. Zusammenhängende oder ergiebige Grundwasserleiter sind in den Abschwemmmassen nicht zu erwarten. Im Untergrund kann es jedoch zur Ausbildung von lokal begrenzten Schichtwasserkörpern durch aufstauendes Sickerwasser, z. B. oberhalb von Lehmschichten, kommen. Die Wasserführung hängt stark von den Niederschlagsverhältnissen ab. Im

Zuge der Erkundungsarbeiten konnten Hinweise auf Stauwasserbildung (hydromorph entfärbte Schichten) festgestellt werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das Wasserschutzgebiet „Kippenheim Schambachtal“ befindet sich östlich der Bundesstraße 3 in etwa 150 m Entfernung.

3.2.8 Immissionsbelastungen

In einem Abstand von rund 150 Metern verläuft im Osten die Bundesstraße 3. Zur Beurteilung der Schalölmissionen wurde der Straßenverkehrslärm im Plangebiet durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, berechnet. Demnach betragen die Beurteilungspegel im Plangebiet durch die Immissionen der Bundesstraße 3 tags bis 55 dB(A) und nachts bis 47 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden im Plangebiet tags eingehalten und nachts bis 2 dB überschritten.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung nachts ist die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Im ungünstigsten Fall beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis zu 60 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereich II), besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden sind hier nicht erforderlich.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bromergasse an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Ein einseitiger Gehweg ist auf der Nordseite der Bromergasse vorhanden.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Mahlberg angeschlossen. Änderungen am Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet entwässert derzeit direkt in die Regenwasser-Kanalisation der Stadt Mahlberg. Nach der Umnutzung soll das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls wieder in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der bisherigen Nutzung das Grundstück zu 100 % versiegelt ist und die Oberflächenabflüsse im Bestand bislang ungedrosselt abgeleitet werden. Durch die Umnutzung des Plangebiets ist zukünftig nur noch eine maximale Versiegelung von 60 % des Plangebiets zulässig. Zusätzlich wird für die Neubebauung ein begrüntes Flachdach vorgeschrieben, so dass neben der Versickerung über unversiegelte Gartenflächen eine Rückhaltung im Plangebiet erfolgt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt demnach gegenüber dem heutigen Bestand eine deutliche Reduzierung der Regenwasserableitung durch Reduzierung der Flächenversiegelung und Vorgabe der Dachbegrünung. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Die Grundschule Mahlberg befindet sich in etwa 300 m, der katholische Kindergarten in etwa 700 m Entfernung.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



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

Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

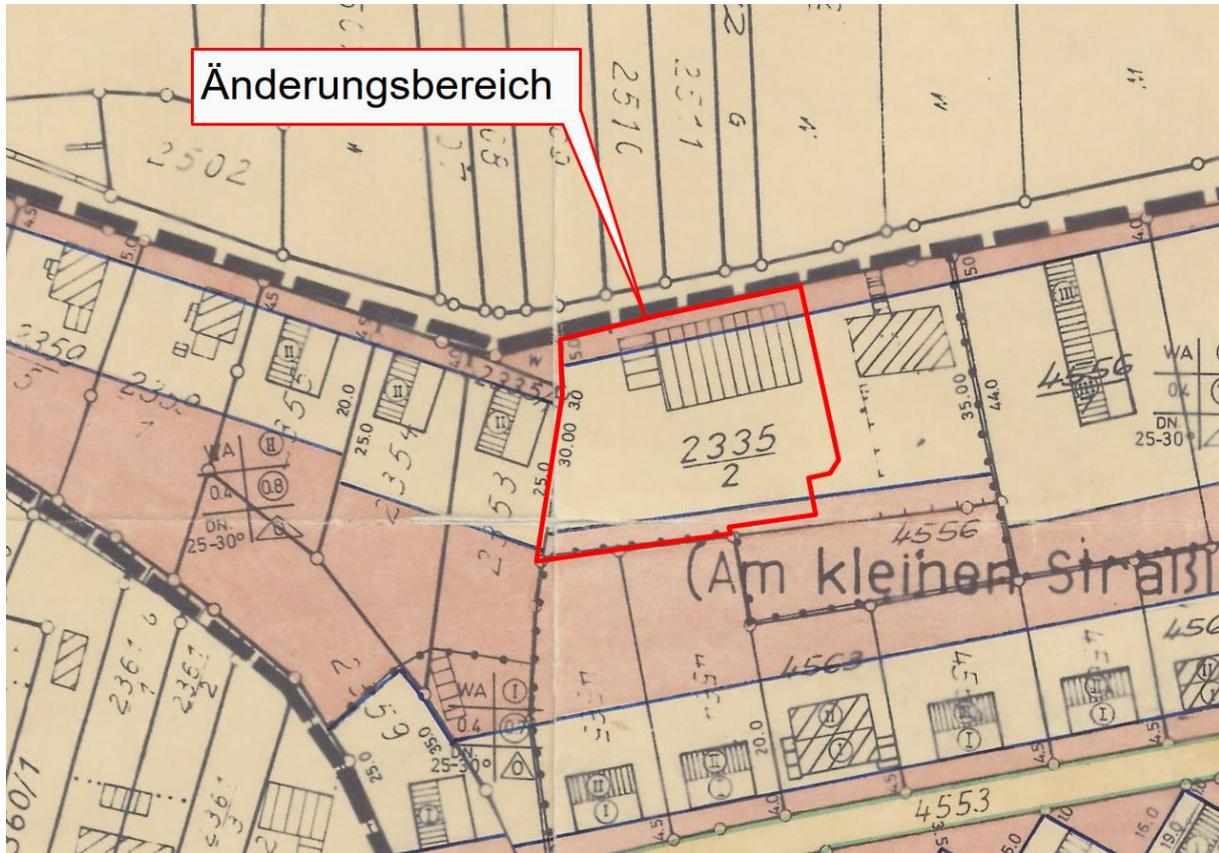


Abbildung 4: Bebauungsplan „Stiegele“, rechtsverbindlich seit dem 23.11.1977

Im Bebauungsplan „Stiegele“ gelten für den Änderungsbereich derzeit folgende Festsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Ställe für Kleintierhaltung.
2. Zulässig sind zwingend zwei Vollgeschosse.
3. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8.
4. Die Traufhöhe darf maximal 6,25 m, gemessen vom natürlichen Gelände, betragen.
5. Zulässig ist eine offene Bauweise.
6. Zulässig ist eine Dachneigung von 25 Grad bis 30 Grad.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

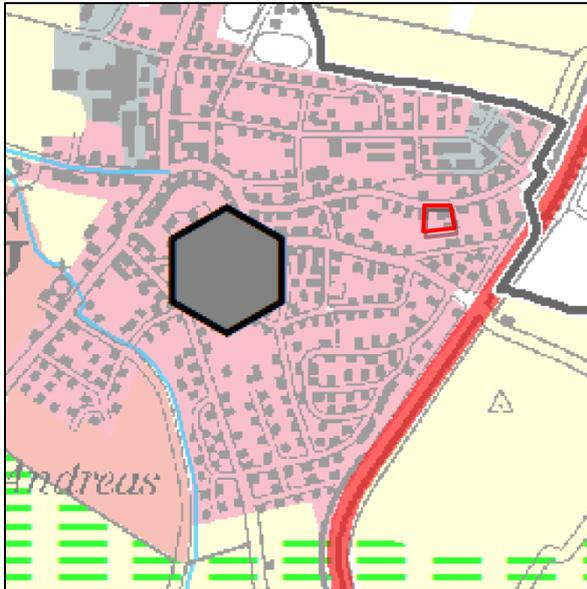


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 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.

Die Stadt Mahlberg ist im Landesentwicklungsplan dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Mahlberg ohne zentralörtliche Einstufung sowie als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Außerdem befindet sich Mahlberg auf der Landesentwicklungssachse Offenburg – Appenweier – Renchen – Achern (– Bühl).

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für das Plangebiet „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist in Plansatz 2.4.0.3 (1) das Ziel formuliert, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Hierzu sollen Möglichkeiten einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden. Die Umnutzung des Gewerbebetriebs zu Wohnbebauung entspricht hierbei den Zielen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

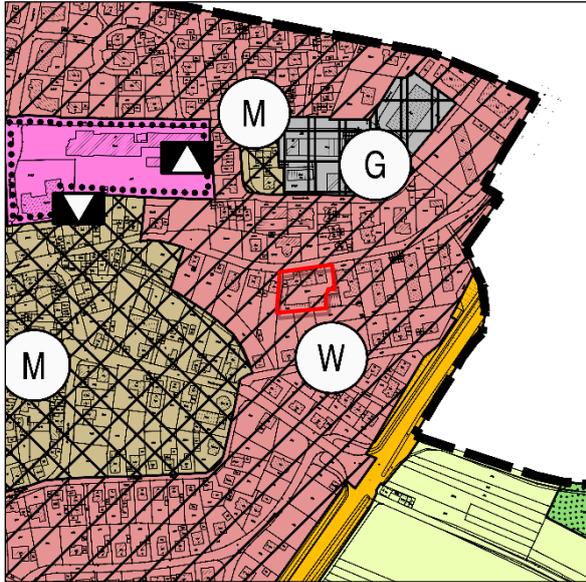


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Darstellung Plangebiet (Auszug); Quelle: Stadt Ettenheim; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist weiterhin die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach wie bisher aus dem Flächennutzungsplan. Weder eine Genehmigung des Bebauungsplanes noch die Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden verschiedene Ziele verfolgt:

- Umnutzung einer Gewerbebrache und Schaffung von innerörtlichem Wohnraum
Zu diesem Zweck werden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.
- Teilweise Entsiegelung des Grundstücks
Zu diesem Zweck wird die aktuelle Baunutzungsverordnung zu Grunde gelegt, nach der im allgemeinen Wohngebiet üblicherweise 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Neubebauung ist vorgesehen, ein dreigeschossiges Mehrparteienhaus als Übergang zwischen den benachbarten Wohngebäuden zu errichten.

Ansicht Nord
M 1:100

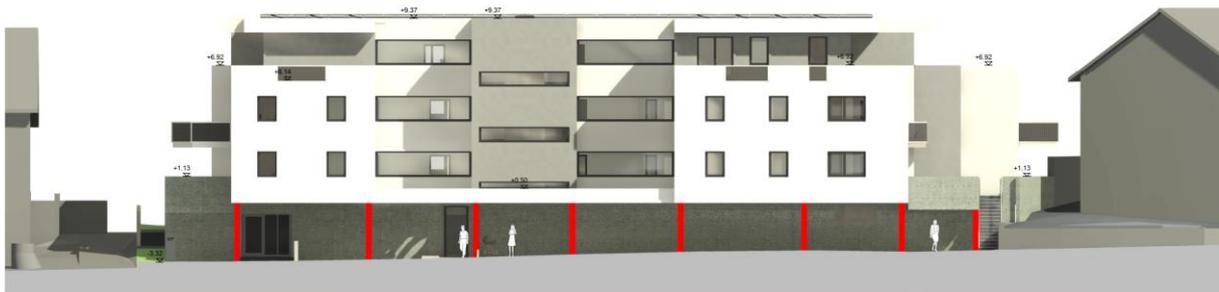


Abbildung 7: Ansicht geplantes Mehrparteienhaus, Ansicht Nord; Quelle: Architektur Ralf Rauer, 21.02.2023

Ansicht Süd
M 1:100

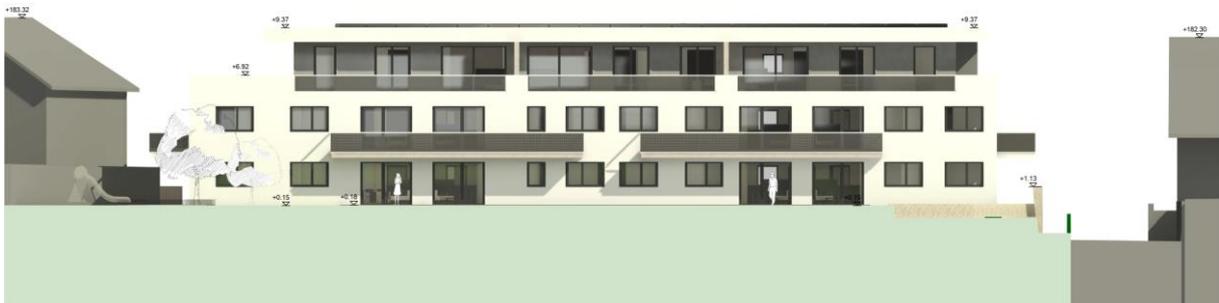


Abbildung 8: Ansicht geplantes Mehrparteienhaus, Ansicht Süd; Quelle: Architektur Ralf Rauer, 21.02.2023

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

An der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird keine grundsätzliche Änderung vorgenommen. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden aber Feinjustierungen bei den zulässigen Arten von Nutzungen vorgenommen und diese an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst.

Bebauungsplan „Stiegele“	7. Änderung des Bebauungsplanes
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. 	Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Ställe für Kleintierhaltung. 	Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen. 	Nicht zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.

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

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

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete 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.

Um die gewünschte Nachverdichtung umsetzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO im Plangebiet mit 0,5 festgesetzt und liegt über den von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen. Diese Überschreitung wird durch die festgesetzte Dachbegrünung ausgeglichen. Hierdurch können die Auswirkungen eines höheren Versiegelungsgrades reduziert werden.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes auch die aktuelle Baunutzungsverordnung zu Grunde gelegt. Hierbei sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen auch 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, die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur noch um die Hälfte überschritten werden. Bislang gilt für das Plangebiet die BauNVO aus dem Jahr 1962, in der insbesondere die Grundflächen von Nebenanlagen noch nicht mitgerechnet wurden. Somit war durch diese frühere BauNVO auch bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine Vollversiegelung des Baugrundstücks wie im vorliegenden Fall möglich.

Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden und eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung zu schützen, wird diese Überschreitungsmöglichkeit auf 0,1 reduziert. Hierdurch ergibt sich auch mit der höheren Grundflächenzahl von 0,5 nur eine maximal mögliche bauliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,5 + 0,1). Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich demnach auch mit der höheren Grundflächenzahl eine deutliche Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist bislang mit zwingend zwei festgesetzt und wird nun mit mindestens zwei und maximal drei vorgegeben. Ziel dieser Änderung ist eine bessere Ausnutzung des bereits bebauten Grundstücks im Siedlungsbereich der Stadt Mahlberg. Darüber hinaus schließen direkt östlich des Plangebiets bereits Mehrparteienhäuser mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie Garagengeschoss an. Daher ist eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich gerechtfertigt.

Durch die Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine ausreichend große Bebauung auf diesem Grundstück umzusetzen. Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden würde an dieser Stelle nicht in das städtebauliche Gefüge passen und wird daher ausgeschlossen.

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) und erfolgt in Metern über Normalhöhennull. Auf einen unteren Bezugspunkt kann daher verzichtet werden. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Gebäudes und schließt daher auch die ggf. erforderlichen Dachaufbauten ein.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 183,5 m über Normalhöhennull entspricht etwa einer Höhe von 13,5 m über der Straßenoberkante und soll die Umsetzung des geplanten Mehrparteienhauses vorbereiten. Die zulässige Gebäudehöhe liegt zwischen den absoluten Firsthöhen der beiden westlich bzw. östlich bestehenden Wohngebäude und bildet hierdurch einen Übergang.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO von bislang 0,8 auf 1,2 erhöht. Ziel dieser Festsetzung ist, die vorgesehene dreigeschossige Bebauung umsetzen zu können. Die Orientierungswerte für Obergrenzen von 1,2 gemäß § 17 BauNVO werden auf allen Baugrundstücken eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Für den Änderungsbereich ist bislang offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind demnach mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese offene Bauweise wird im Änderungsbereich beibehalten, jedoch auf Einzelhäuser beschränkt. Die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen ist aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur nicht gewünscht und wird daher ausgeschlossen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Das bislang festgesetzte Baufenster wird modifiziert und insbesondere näher zur Bromergasse verschoben. Zusätzlich wird die bisherige Tiefe des Baufensters reduziert, so dass zukünftig der südliche Grundstücksbereich von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten ist.

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Zur Stellung und Firstrichtung der Gebäude werden keine Festsetzungen mehr getroffen. Diese entfallen durch die Änderung des Bebauungsplanes.

6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Hierdurch soll eine ausreichende Ausnutzung des Baugrundstücks unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl erreicht werden. Stellplätze und Garagen werden hierbei nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zugelassen, um die Gartenbereiche von diesen Anlagen freizuhalten.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Bromergasse an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Änderungen an der Straße werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Bromergasse werden durch die Umnutzung des Gewerbebetriebs zu Wohnbebauung nicht hervorgerufen. Zwar wird durch die vorgesehene Wohnbebauung ein Verkehrsaufkommen generiert, dafür entfällt jedoch das bisherige, durch die Baufirma hervorgerufene Verkehrsaufkommen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Versorgungsleitungen (Strom, Erdgas) liegen in der Bromergasse. An dieses Versorgungsnetz ist das Plangebiet bereits angeschlossen.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Mahlberg angeschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich in der Bromergasse. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt bereits im Trennsystem und erfolgt über die Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen in der Bromergasse. Änderungen an der Ableitung des Schmutzwassers sind nicht erforderlich.

Durch die teilweise Entsiegelung des Plangebietes (Reduzierung Versiegelungsgrad von 100 % auf 60 %) und Ausbildung der Dachflächen als Gründach erfolgt auch eine deutliche Reduzierung des Regenwasserabflusses. Weitere Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an die Telekommunikationslinien in der Bromergasse angeschlossen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

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

6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Vorgaben aufgenommen. Hierdurch können Insekten vor schädlichen Einwirkungen durch die Grundstücksbeleuchtung geschützt werden und erfahren durch diese Maßnahmen weniger Stress.

Stellplatzflächen und Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze sowie Zufahrten, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässig 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, werden die Flächenbefestigung

mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

6.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Anpflanzen auch stets das Erhalten und Ersetzen bei Abgang des Baumes bedeutet.

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

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 eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Zusätzlich wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eine teilweise Entsiegelung des Baugrundstücks erreicht, so dass dieses dann als Garten-/Grünfläche positive Auswirkungen auf das Kleinklima hat.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. So kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Die Festsetzung zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten.

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

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

6.7.2 Bestand

Das Plangebiet ist mit Haupt- und Nebengebäuden der Baufirma bebaut und vollständig versiegelt.

6.7.3 Mensch

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch die Bundesstraße 3 wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6.7.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Durch die teilweise Entsiegelung des Plangebiets erfolgt eine Verbesserung der Bodenfunktionen sowie Verbesserung der Funktion der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der teilweisen Belastung des Bodens mit Arsen ist ggf. eine Entsorgung von belastetem Material erforderlich. Informationen über sonstige Altlasten oder Altablagerungen liegen nicht vor.

6.7.5 Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet kommt ein Bestand offener Lagerhallen mit möglichen Brutplätzen an Balken und Nischen vor. Bei der Begehung durch faktorgrün wurden alte Nester aufgefunden. Damit sind im Plangebiet die Voraussetzungen für ein Vorkommen charakteristischer Vogelarten der Gebäudebrüter wie dem Haussperling gegeben.

Ein Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen, Käfern, Libellen, Weichtieren und geschützten Pflanzen kann auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet erscheint nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Im Rahmen der Begehung durch faktorgrün wurden am bestehenden Gebäude einzelne Spalten im Dachbereich festgestellt, welche möglicherweise von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist die Durchführung verschiedener Maßnahmen erforderlich.

6.7.6 Klima und Luft

Durch die Umnutzung der Gewerbebrache in eine Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv aus.

6.7.7 Kultur- und Sachgüter

Auf Kultur- und Sachgüter hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

6.7.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Mahlberg.

Nachteilige Auswirkungen auf besonders bedeutsame Landschaftselemente oder Erholungseinrichtungen erfolgen nicht, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist.

Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen durch Baukörper im Innenbereich sind eher dem Schutzgut Mensch und weniger dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zuzuordnen.

6.7.9 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind nicht vorhanden. Vielmehr ergibt sich insbesondere durch die teilweise Entsiegelung, das Anpflanzen von Bäumen und die Festsetzung der Dachbegrünung eine deutliche Verbesserung im Plangebiet.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Im Plangebiet werden ausschließlich Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zugelassen. Zwar sind in der näheren Umgebung bislang überwiegend geneigte Dächer vorhanden. Durch die Errichtung des Flachdaches soll jedoch die Gestaltung eines kompakten Baukörpers erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern und zur Verbesserung des Wasserhaltevermögens 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 Sekundärbiotop für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Ausnahmen werden hierbei für untergeordnete Dachflächen vorgesehen.

Außenwände

Die Fassadengestaltung darf gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO aus gestalterischen Gründen überwiegend nur mit Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas ausgeführt werden, wobei Metallverkleidungen für untergeordnete Bauteile zulässig sind. Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll eine hohe gestalterische Qualität im Plangebiet erreicht werden.

6.8.2 Werbeanlagen

Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind in allgemeinen Wohngebieten bereits nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Zusätzlich wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO eingeschränkt, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden im Plangebiet selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,0 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrandes. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken). Mit Gehölzpflanzungen ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Straßenrand einzuhalten. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Straßen- bzw. Gehwegraum durch überhängende Gehölze eingeengt wird.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Die Zulässigkeit an diesen Grundstücksgrenzen richtet sich demnach nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg.

Die Verwendung von Stacheldraht wird als Einfriedung generell ausgeschlossen, auch entlang privater Grundstücksgrenzen. Hierdurch sollen Gefährdungen vermieden werden.

Plätze für bewegliche Müllbehälter

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO an ihren Außenkanten abzuschirmen. Hierdurch soll ein geordnetes Erscheinungsbild im Plangebiet erreicht werden.

6.8.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Hauptgebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Auch bei Mehrfamilienhäusern ist der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar. Darüber hinaus ist Ziel der Stadt, das Plangebiet mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

6.8.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stadt Mahlberg ist zwar durch den Bahnhof Orschweier an den schienengebundenen Personennahverkehr in Richtung Offenburg und Freiburg angebunden. Verbindungen ins Umland, die von dieser Nord-Süd-Richtung abweichen, sind jedoch nur durch Busverbindungen gewährleistet und daher weniger attraktiv. Daher ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird aus diesem Grund, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung angepasst. Für den Ursprungsbebauungsplan gilt noch die BauNVO 1962, in der insbesondere Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden. Durch die Umstellung der BauNVO auf die aktuelle Fassung sind auch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen und dürfen im vorliegenden Fall die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 um 0,1 überschreiten.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

7.3 Verkehr

Auf die verkehrliche Situation in der Bromergasse hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.6 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Sonstige vertragliche Regelungen

Grundsätzlich können zu zahlreichen Aspekten der Verwirklichung städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Falls diese nicht bereits zu den oben ausgeführten Aspekten angesprochen wurden oder solche Verträge ergänzende Regelungen (beispielsweise Folgelastenvereinbarungen oder Festlegungen zur Ausführung und Nutzung) beinhalten, sind sie an dieser Stelle anzugeben und auszuführen.

8.3 Kosten und Finanzierung

Mit dem Vorhabenträger wird ein Vertrag zur Kostenübernahme der Planungs- und Verwaltungskosten geschlossen. Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind demnach nicht von der Stadt Mahlberg zu tragen.

8.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2024 zur Rechtskraft zu bringen.

8.5 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Diese stellen jedoch Handlungsanweisungen dar, so dass sie nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Artenschutzrecht am Realakt (Bauvorhaben) anknüpft, nicht an der Planung. Aus diesem Grund werden die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung formulierten Maßnahmen als Handlungshinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister
Bürgermeister

Lauf, 05.06.2024 Kr-la



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

Planverfasser