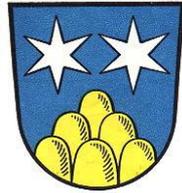


Stand: 04.12.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Stiegele, 8. 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

<b>Teil A</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
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 Planaufstellung .....	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit .....	4
2.2	Artenschutz .....	4
2.3	Altlasten.....	5
2.4	Denkmalschutz.....	5
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Ausgangssituation .....	6
4.	Übergeordnete Vorgaben .....	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
<b>Teil B</b>	<b>Planungsbericht</b> .....	<b>9</b>
5.	Änderungen des Bebauungsplanes.....	9

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung .....	6
Abbildung 2:	Bebauungsplan „Stiegele“, rechtsverbindlich seit dem 23.11.1977 .....	7
Abbildung 3:	Darstellung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Eintragung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans "Stiegele"; Quelle: VVG Ettenheim, eigene Darstellung .....	8

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan „Stiegele“ aus dem Jahr 1975 regelt die Nebenanlagen so, dass diese weitgehend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Vorgabe ist mit den Anforderungen an eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke nicht mehr vereinbar und soll daher angepasst werden.

#### 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 ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt?</b> Der Bebauungsplan wird punktuell für die Zulässigkeit von Nebenanlagen geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein	Ja
<b>2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
<b>3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
<b>4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja

---

---

### **Ergebnis:**

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

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 21.10.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Stiegele“ gefasst.

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

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 21.10.2024 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 09.10.2024 wurde vom 28.10.2024 bis zum 29.11.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2024 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 22.10.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.10.2024 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 16.12.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Bestand eine angemessene Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

### **2.2 Artenschutz**

Es handelt sich um ein seit mehreren Jahrzehnten weitgehend bebautes Baugebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten z. B. in Form von Nachverdichtungen geschaffen. Eine Untersuchung aller Privatgrundstücke bzgl. Amphibien in Gartenteichen, Zauneidechsen, Fledermäusen, Vogelarten in/an Gebäuden etc. wäre unverhältnismäßig und nicht zielführend. Das Artenschutzrecht knüpft am Realakt (Bauvorhaben) an – nicht an der Planung. Bis zum Realakt können allein auf Grund der natürlichen Dynamik potentiell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten. Da durch die Änderung des Bebauungsplans an sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von

geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

### **2.3 Altlasten**

#### **Altstandort „EV-Tankanlage Kern“, Bromergasse 40, Gemarkung Mahlberg, Flst.-Nr. 2335/2, Obj.-Nr. 06860**

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf einem Teilbereich des Grundstücks Flurstück-Nr. 2335/2 ein Altstandort erhoben. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Eigenbedarfstankanlage des Bauunternehmens Kern“.

Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 17. November 2016 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau „BN1“ mit dem Handlungsbedarf „B - Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft.

### **2.4 Denkmalschutz**

Sollte während den Bautätigkeiten in vorhandene Denkmalsubstanz eingegriffen werden, so ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gemäß § 6 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z. B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich



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

Der Geltungsbereich der 8. Bebauungsplan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stiegele“ inklusive aller bisherigen Änderungen mit einer Größe von 117.737 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Ausgangssituation

Es handelt sich um ein Wohngebiet aus den 1970er Jahren. Die Baugrundstücke sind weitgehend bebaut.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

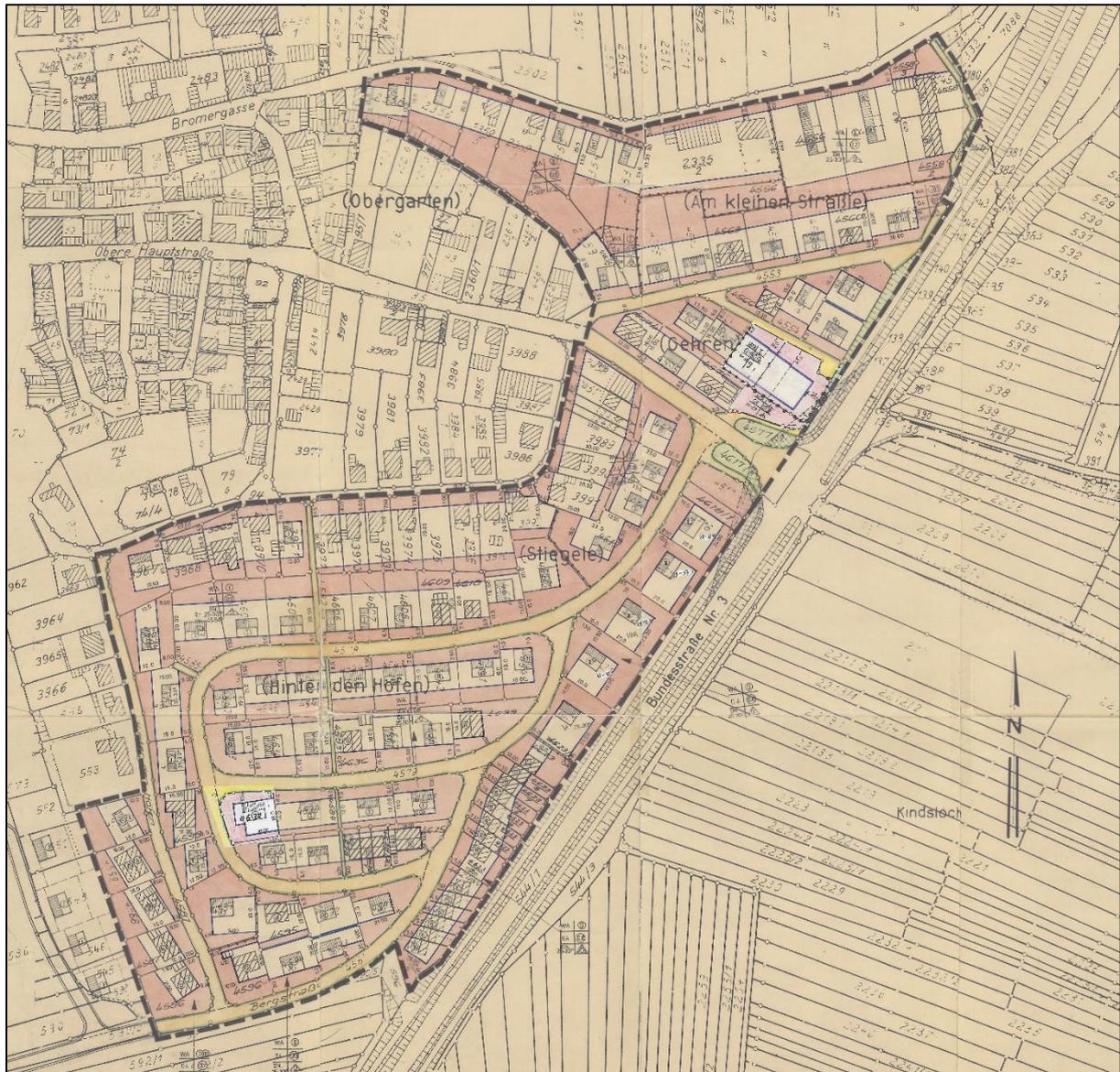


Abbildung 2: Bebauungsplan „Stiegele“, rechtsverbindlich seit dem 23.11.1977

Für das Plangebiet gilt der Ursprungsbebauungsplan „Stiegele“ aus dem Jahr 1977, der inzwischen mehrfach punktuell geändert wurde. Nebenanlagen sind nach dem Ursprungsbebauungsplan weitgehend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Teilbereichen wurden dies bereits angepasst, so z. B. in der letzten Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.-Nr. 2335/2 aus dem Jahr 2024.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

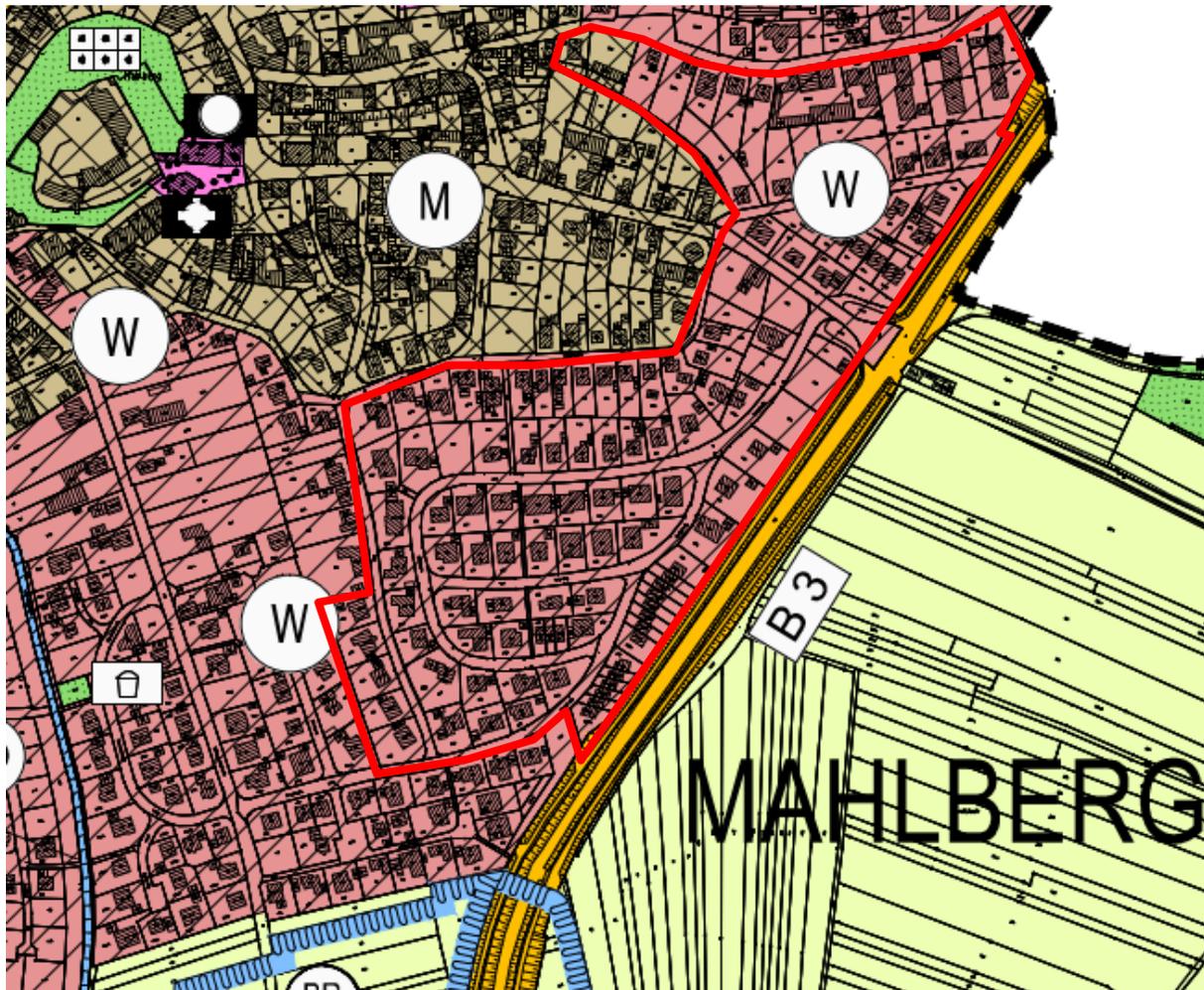


Abbildung 3: Darstellung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Eintragung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans "Stiegele"; Quelle: VVG Ettenheim, eigene Darstellung

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Stiegele“ ist bereits vollständig im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim enthalten. Dort ist zum überwiegenden Teil Wohnbaufläche und im Norden zu einem kleinen Teil auch Mischbaufläche dargestellt. An den Festsetzungen des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet wird nichts geändert. Somit entwickelt sich auch die 8. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Eine parallele Anpassung oder nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Änderungen des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Stiegele“	8. Änderung des Bebauungsplanes
<p style="text-align: center;"><u>§ 3</u> <u>Neben- und Versorgungsanlagen</u></p> <p>(1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p>	<p style="text-align: center;"><u>§ 3</u> <u>Nebenanlagen</u></p> <p>(1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

Geändert wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Die bisherige Regelung stellt eine zu starke Einschränkung der Baugrundstücke dar, weil der Wohnnutzung untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Hierdurch ist eine sinnvolle Nutzung der Wohnbaugrundstücke nicht möglich. Aus diesem Grund wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also auf dem gesamten Baugrundstück, zulässig sind.

Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme etc. nach § 14 Abs. 2 BauNVO waren bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mahlberg, .....

.....

Benz, Bürgermeister  
Bürgermeister

Lauf, 04.12.2024 Kr-la



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

Planverfasser