

Stand: 15.08.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.  
V. m. § 13a BauGB

---



**Stadt Mahlberg**  
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Lachenfeld ober und unter dem Kirch-  
weg, 9. 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.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>14</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	Bebauung	15
6.2	Verkehr	18
6.3	Technische Infrastruktur	19
6.4	Grünkonzept	19
6.5	Immissionsschutz	20
6.6	Umweltbelange	23
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	24
6.8	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
6.9	Einfriedungen	26
7.	AUSWIRKUNGEN	26
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
7.2	Verkehr	26
7.3	Ver- und Entsorgung	26
7.4	Natur   Landschaft   Umwelt	26
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	26
8.1	Bodenordnung	26
8.2	Entschädigungen	27
8.3	Kosten und Finanzierung	27
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	27

## Teil A Einleitung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Mahlberg beabsichtigt die Neugestaltung des Gebiets des ehemaligen Gartenbaubetriebes zwischen Kirchstraße und Keltenstraße. Entwickelt werden sollen drei Doppelhäuser und vier Einzelhäuser.

Zur Realisierung soll für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ geändert werden.

Zusätzlich sollen die Gebäude der nördlichen Bestandsbebauung in den Bebauungsplan mit einbezogen werden, da sonst ein faktisches allgemeines Wohngebiet entstehen würde.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr punktuell geändert. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 2. Änderung, integriert in die Satzungsfassung vom 13.02.2007“ mit Stand vom 18.02.2008, bleiben aufrechterhalten, solange durch die 9. Änderungen keine weiteren Änderungen aufgeführt werden.

#### 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?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg und ist bereits bebaut bzw. baulich genutzt (Gartenbaubetrieb). Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.  Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Nettobauland 5.840 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 2.336 m <sup>2</sup>	Ja	Ja
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m <sup>2</sup> .		

Begründung

---

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

**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 geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Am 01.04.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 9. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom ..... 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, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und 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 ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Im Plangebiet wurde die Nutzung der Gärtnerei aufgeben, das Gelände liegt inzwischen brach. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Gewerbebrache einer neuen Wohnnutzung zuzuführen und die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

### **2.2 Artenschutz**

Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

### **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 nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung 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 Geltungsbereich

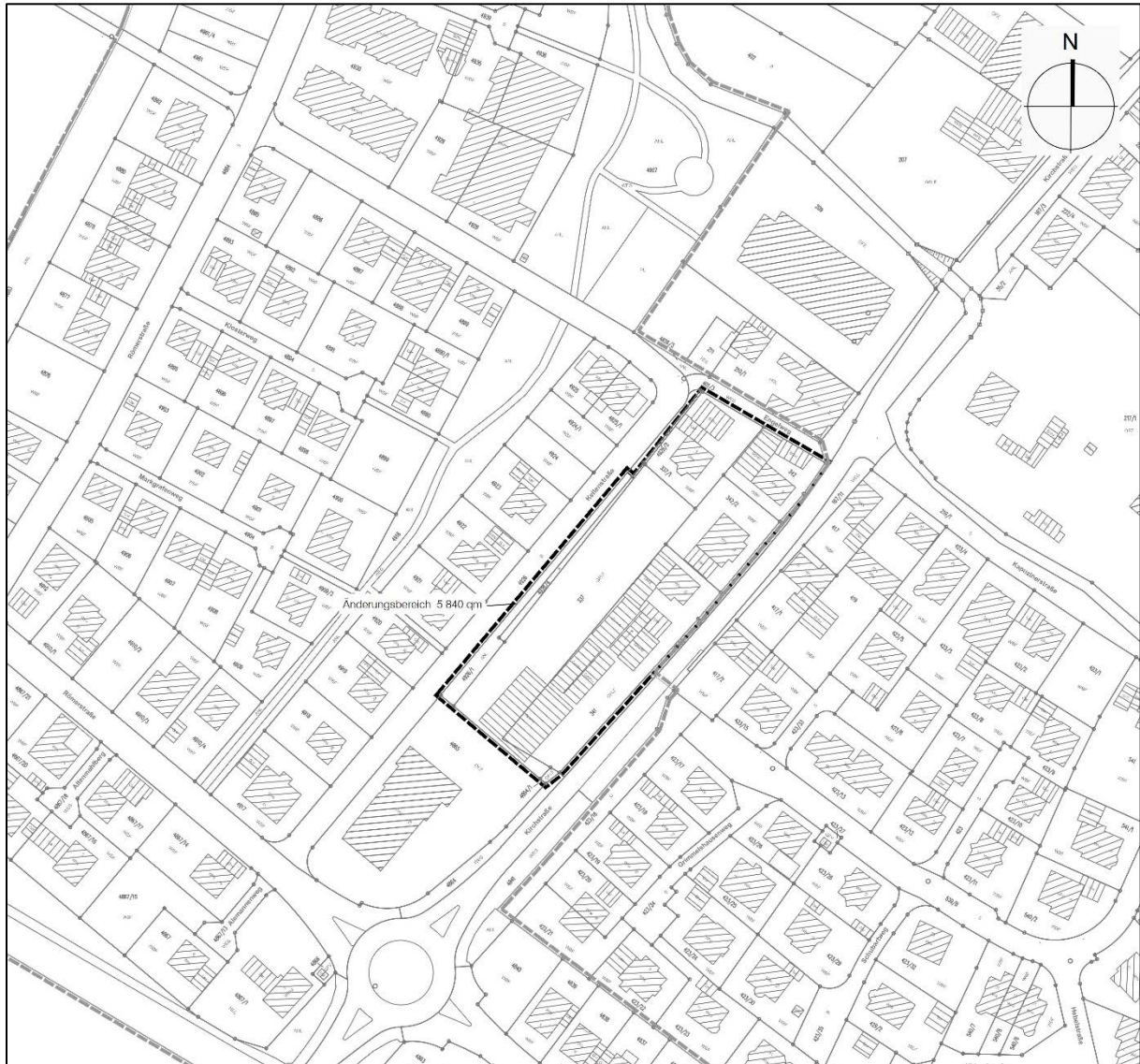


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 0,6 ha (5.840 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch den Engelweg,
- im Osten durch die Kirchstraße (K 5345),
- im Süden durch die Feuerwehr,
- im Westen durch die Keltenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Mahlberg:  
Flst.-Nr. 337, 337/1, 341, 342, 342/2, 4864/1, 4926/4 (Teil), 4926/1 (Teil)

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



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

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Keltenstraße und Kirchstraße am südwestlichen Stadtrand von Mahlberg etwa 400 m Luftlinie vom Stadtkern entfernt.

Im südlichen Planbereich befindet sich die brachliegende Fläche eines früheren Gartenbaubetriebes. Im nördlichen Planbereich befinden sich Wohngebäude.

Die angrenzenden privaten Grundstücke werden westlich und östlich bereits als Wohnbaufläche genutzt. Südlich angrenzend befindet sich die Feuerwehrwache der Stadt Mahlberg. Nördlich des Engelwegs beginnt gemischt genutzte Bebauung. Außerdem befindet sich dort die Kirche St. Leopold.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

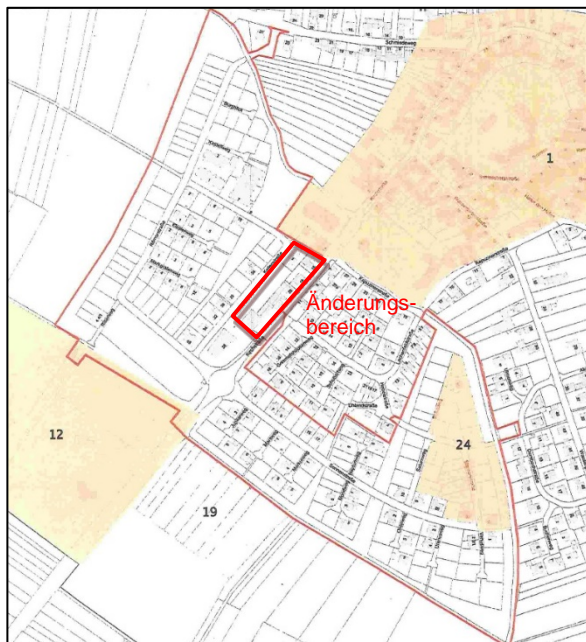


Abbildung 3: Landesdenkmalpflege BW, 01/2018

Innerhalb des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ liegt ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG), hier Nr. 24 „römisches Brandgräberfeld“. Im Jahre 2011 wurde bei der Erschließung des Baugebietes „Lachenfeld“ (Flurstück-Nr. 4763) ein römisches Brandgrab entdeckt. Dieses gehört zu einem römischen Gräberfeld, dessen Ausdehnung nicht erfasst ist.

In der Umgebung sind weitere Kulturdenkmale gemäß § 2 DschG bekannt, hier: Nr. 12 „jungsteinzeitliche Siedlung und mittelalterliche Wüstung“ sowie Nr. 19 „vorgeschichtlicher Grabhügel“.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren Gräbern und archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind sowohl in privatem als auch in städtischem Eigentum.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 165,0 m+NN, wobei die Geländeoberkante der ehemaligen Gärtnerei etwas unterhalb der Straßenoberkante liegt.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheiten und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Für das Baugebiet „Lachenfeld unter dem Kirchweg“ wurde im Jahre 2002 eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich des Bodenaufbaues und der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Demnach liegen im Plangebiet als Leitböden Parabraunerden aus Löß über sandig- kiesigem Flusssediment vor. Parabraunerden aus Löß haben allgemein ein relativ dichtes Gefüge. Sie können hohe Wassermengen nutzbar speichern und sind fruchtbare Böden. Charakteristisch sind Zonen der Tonverarmung und Tonanreicherung so dass es zu temporären Wasseranstauungen kommen kann.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.



### **3.2.7 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Grundwasser

Das Grundwasser wurde in der Baugrunduntersuchung im Jahre 2002 wie folgt angegeben:

- langjähriger Mittelwasserstand MW = 161,00 m+NN
- langjähriger mittlerer Hochwasserstand MHW = 161,70 m+NN
- zu erwartender höchster Grundwasseranstieg HHW = 163,00 m+NN

Aus den Grundwasserganglinien ist zu entnehmen, dass im Einzugsbereich des Plangebiets nur ein geringes Grundwasser gegeben ist. Aus den Angaben ist zu entnehmen, dass beim höchsten Grundwasserstand kein Anstieg bis Oberkante Gelände erfolgt. Die Geländeoberkante der Kirchstraße und Keltenstraße liegt bei mindestens etwa 165,0 m+NN. Der höchste Grundwasserstand liegt somit weit unterhalb der Geländeoberkante (GOK).

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet „Lahr Kaiserwald“ beginnt etwa 150 m westlich des Plangebietes.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

#### Feuerwehrgerätehaus

Durch die Feuerwehreinsätze nachts kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig.

#### Kreisstraße K 5345

Im Plangebiet ergeben sich durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße 5345 Beurteilungspegel bis 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten. Als Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden, diese liegen bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden tags und nachts bis 10 dB(A) überschritten. Es sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig.

#### Schienerverkehr

Durch den Schienenverkehr ergeben sich im Plangebiet tags Beurteilungspegel bis 58 dB(A) und nachts Beurteilungspegel bis 59 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an der geplanten Bebauung eingehalten, nachts werden sie um bis zu 10 dB(A) überschritten. Es sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr notwendig.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

### 3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Über die Kirchstraße (K 5345) und Keltenstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Zu beachten ist hierbei, dass die Ortsdurchfahrt gemäß § 8 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) aktuell südlich des Wohngebäudes Kirchstraße Nr. 11 beginnt. Von Seiten des Landratsamts Ortenaukreis (Straßenverkehrsrecht & ÖPNV, Straßenbauamt) wurde mit Email vom 05.04.2017 mitgeteilt, dass einer Erschließung des Plangebiets über die Kirchstraße (K5345) grundsätzlich nichts entgegensteht. Zu beachten sind bei einer Erschließung über die K5345 jedoch folgende Vorgaben:

- Ein baulicher Eingriff in die Kreisstraße ist nicht zulässig.
- Die Sichtdreiecke müssen bei der Ausfahrt auf die K5345 gewährleistet sein.
- Der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.
- Der Anschluss an die Kreisstraße muss fachtechnisch richtig hergestellt werden.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss auf der Kreisstraße weiterhin gewährleistet sein.

Abschließend wird empfohlen, dass ausreichend Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden, damit es nicht zu massiven Verkehrshindernissen auf der Kreisstraße durch Anwohnerparken kommt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohnung wird dieser Forderung nachgekommen.

### 3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die benötigten Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind bereits in den angrenzenden Straßen verlegt. An diese Leitungen können die Grundstücke angebunden werden.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

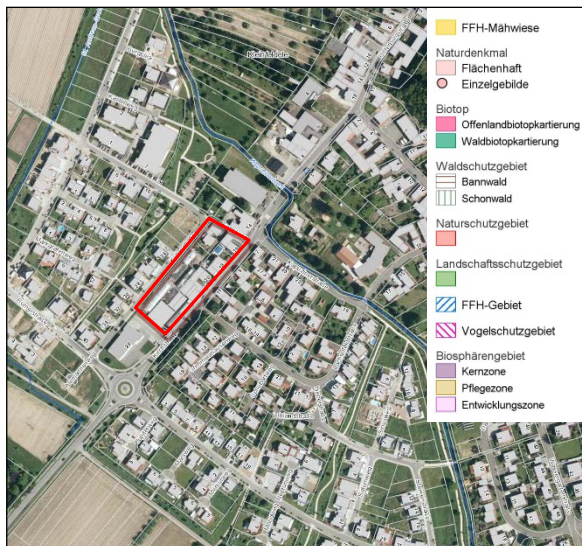


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; schematische Darstellung des Plangebiets

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

Daher kann festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nicht zu erwarten ist. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den Änderungsbereich die Bestimmungen des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 2. Änderung, Fassung vom 18.02.2008 integriert in die Satzungsfassung vom 13.02.2007“.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ 02/2008, Planungsbüro Schippallies, (Auszug), Änderungsbereich schematische Darstellung

Für den Änderungsbereich gelten derzeit die Nutzungsschablonen 7 und 8. Als Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

## 4.2 Raumordnung

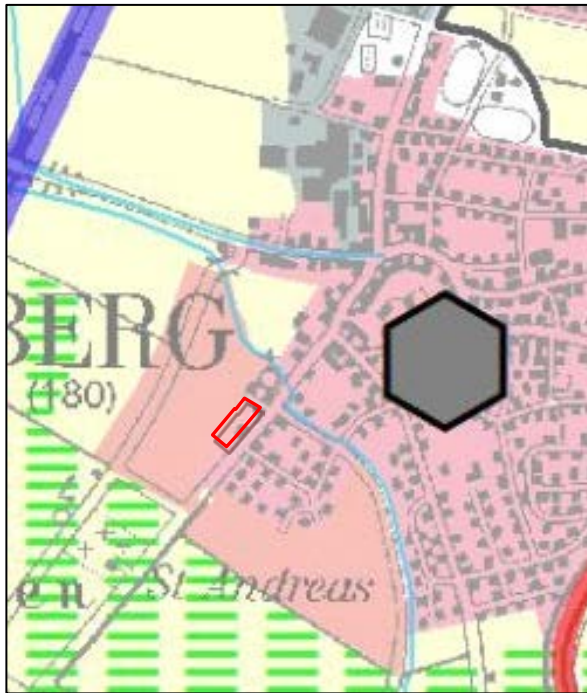


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (bis 10 ha) festgelegt.

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 bestimmbaren, 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 als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Bereich Wohnen festgelegt und dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Darüber hinaus ist die Stadt Mahlberg als Gemeinde mit

Die Stadt Mahlberg liegt auf der im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen- und Mischgebiet“.

Die Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs wird durch Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche erreicht. Dies entspricht dem im Regionalplan Südlicher Oberrhein formulierten Ziel, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist und hierzu der Bauflächenbedarf vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale (einschließlich Brach- und Konversionsflächen) gedeckt werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

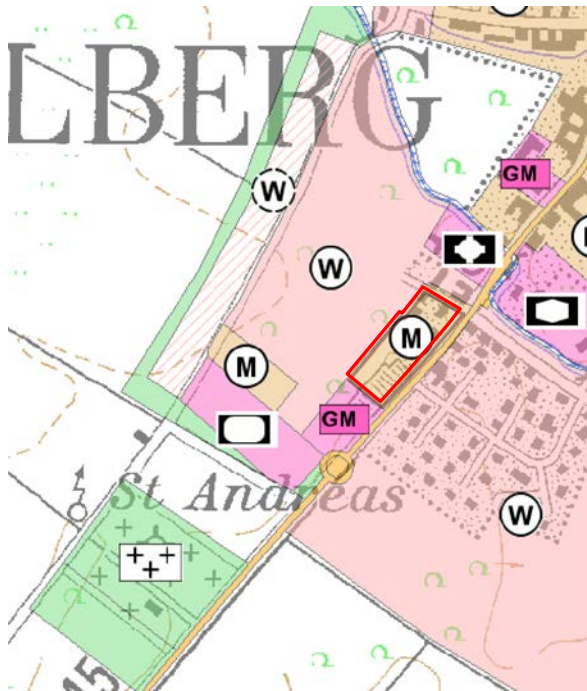


Abbildung 7 - Flächennutzungsplan der VVG Ettenheim ©Geoportal Raumordnung BW,03/2019 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 9. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim zu beachten.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Durch die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet wird die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich fortgeführt. Bereits heute sind im Bestand Wohngebäude vorhanden, so dass durch die Errichtung von weiteren Wohngebäuden diese Entwicklung fortgeführt wird. Eine Beibehaltung der Mischbaufläche ist nicht mehr zielführend, auch weil nach der Aufgabe der Gärtnerei an diesem Standort eine Mischnutzung nicht mehr absehbar ist. Auch führt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu Konflikten mit der benachbarten Nutzung so dass von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen ist.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Mahlberg auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen, die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken  
Hierzu werden die Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Fortschreiben der bestehenden Bebauung  
Hierzu werden Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht.

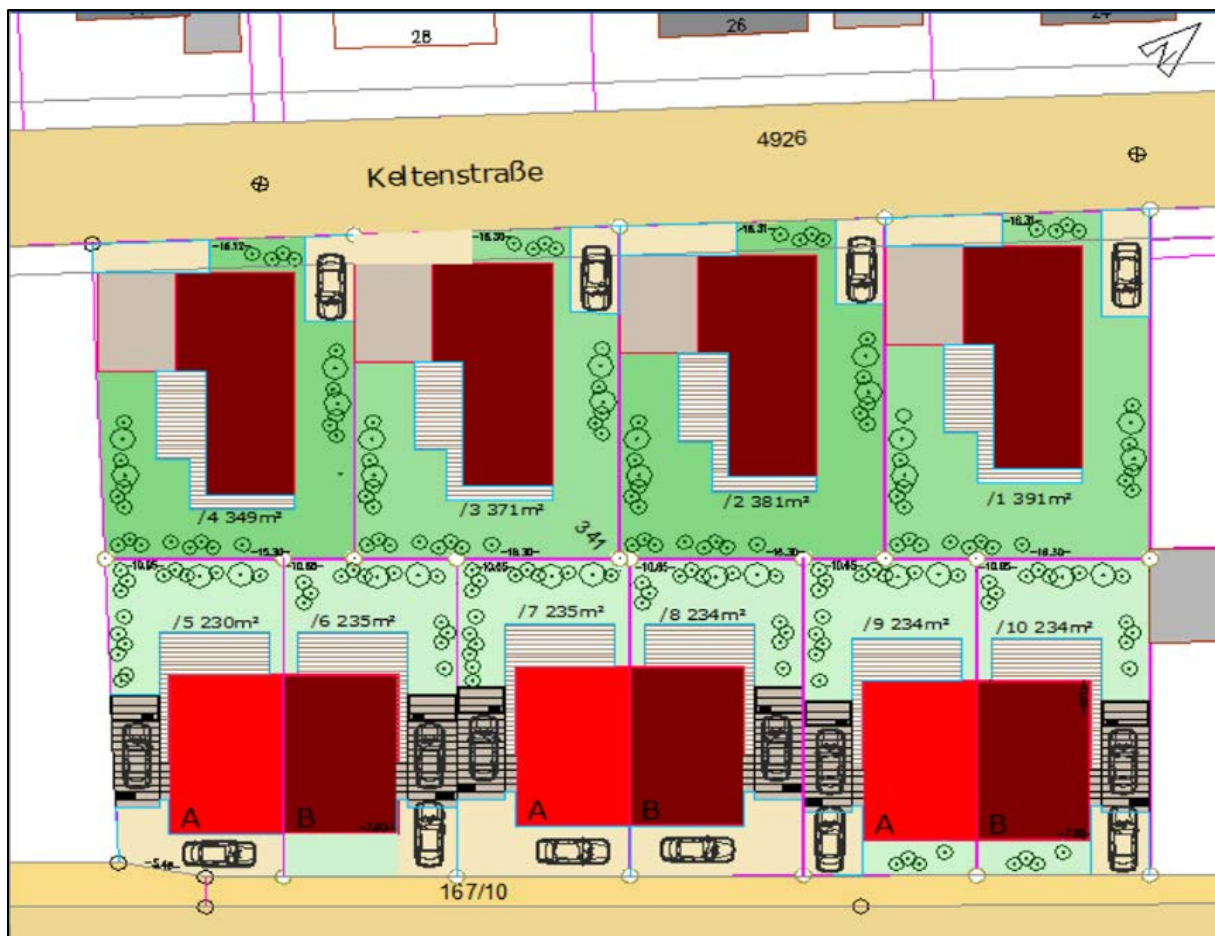


Abbildung 8: Bebauungskonzept, FS-Modulhaus, Breisach, 2019

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Bebauung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung



Abbildung 9: Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 2. Änderung, Fassung vom 18.02.2008 integriert in die Satzungsfassung vom 13.02.2007“ (Auszug)



Abbildung 10: Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 9. Änderung“

7		8	
MI	—	MI	—
0,6	—	0,6	—
TH 7,0 FH 11,0	0	TH 7,0 FH 11,0	0
PD/ZD 12°-32° SD/WD 22°-45°		SD/PD 35°-45°	
max 6 WE pro EZ max 2 WE pro DHH		max 3 WE pro EZ max 2 WE pro DHH	

8	
WA	-
0,4	-
TH 7,0 FH 11,0	ED
PD/ZD 7° - 32° SD/WD 22° - 45°	
max. 3 WE pro EZ max. 2 WE pro DHH	

Die Grundstücke zwischen Kirchstraße und Keltenstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ war im Jahr 2007 die Sicherung der bestehenden Bebauung. Durch die Betriebsaufgabe der Gärtnerei und Entwicklung der Wohnbebauung auf dessen Gelände verliert das bisher festgesetzte Mischgebiet die gewerbliche Nutzung. Das Mischgebiet entwickelt sich nunmehr zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Aus diesem Grund wird im Änderungsbereich die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Dadurch ergibt sich zwar eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen. Diese Einschränkung ist jedoch gerechtfertigt, da das Ziel der Stadt die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum ist. Eine Durchmischung dieses Bereichs ist nicht mehr beabsichtigt.

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden für den Änderungsbereich übernommen.

Ausgeschlossen sind demnach die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da sie mit der Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Kleine Beherbergungsbetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gelten dann, wenn nach Lage, Größe oder Anzahl die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt bleibt. Zu berücksichtigen ist, dass Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen ist, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe. Damit soll eine Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnah gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern wie z.B. Büro-Heim Arbeitsplätze, Telefonservice usw. neben den Räumen für freie Berufe zugelassen werden können. Ergänzend sind ohne besondere Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u.Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

## **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 reduziert. Diese Reduzierung geht einher mit der Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet und den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für das Plangebiet.

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. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO liegt deshalb im Änderungsbereich bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auch der von



der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

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

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

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

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 60% (GRZ 0,4 + 50%).

#### Höhe baulicher Anlagen

Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Die Bestandshöhen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 ermittelt und der Planung zu Grunde gelegt. Die maximale Traufhöhe wird auch in der Änderung daher weiterhin mit 7,0 m, die maximale Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt der Maße ist dabei jeweils die Oberkante der Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

Die festgesetzten Höhen dürfen dabei um 0,3 m überschritten werden, um beispielsweise eine besondere Dachdämmung aufbringen zu können oder um Gebäude gegenüber dem höchsten Grundwasserstand abzusetzen.

Auf die Festlegung der zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe) über Straßenniveau wird bewusst verzichtet, da solche Festlegungen in der Praxis immer wieder zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans führen.

### **6.1.3 Bauweise, Mindestgrundstückgrößen und Anzahl der Wohneinheiten**

#### Bauweise

Als Bauweise wird weiterhin die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hierbei Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht dem derzeitigen Trend auf dem Baumarkt.

#### Mindestgrundstückgrößen

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser wird in der Änderung herausgenommen. Ziel ist, ausreichend Wohnraum zu schaffen und eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.

### Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte beschränkt. Durch diese Änderung werden die maximal zulässigen Wohneinheiten der Gebäude entlang der Keltenstraße von sechs auf drei reduziert. Diese Änderung ist erforderlich, um insbesondere in diesem Bereich eine dem dortigen Gebiet entsprechende und verträgliche Verdichtung zu erreichen. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Keltenstraße für die Aufnahme einer zu großen Verkehrsmenge nicht ausgebaut ist. Darüber hinaus sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Für die bestehende Bebauung im nördlichen Plangebiet wurde hierbei das Baufenster aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Für die Baugrundstücke im südlichen Plangebiet werden die Baubereiche bandartig entlang der Verkehrsflächen entwickelt, so dass sich unabhängig von der späteren Grundstückseinteilung eine große Flexibilität ergibt. Ziel der Festsetzung ist, dass sich die Hauptgebäude zu den jeweiligen Verkehrsflächen orientieren und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung weitgehend freibleiben.

Die geänderten Baufenster im südlichen Plangebiet erhalten eine Tiefe von 16 m und sind ausreichend großzügig bemessen. Weitere planungsrechtlich festgesetzte Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

### Flächen für Nebenanlagen

An den planungsrechtlichen Festsetzungen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden keine Änderungen vorgenommen.

### Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen bis maximal zur Flucht der hinteren Baugrenze zulässig. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Fläche der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Kirchstraße so zurückgesetzt, dass vor der Garage ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Entlang der Keltenstraße wird für das südliche Plangebiet dieser Abstand auf 2,5 m reduziert.

In diesem Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der für Garagen ausgewiesenen Fläche dürfen Carports und Stellplätze untergebracht werden. Carports sind dabei um 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Die Breite der Zufahrt auf die Grundstücke wird nicht reglementiert.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Platz zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorhanden ist.

## **6.2 Verkehr**

Der Anschluss des Änderungsgebietes erfolgt weiterhin über die Keltenstraße im Westen sowie die Kirchstraße im Osten. Die Straßen sind für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens

ausgelegt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein höheres Verkehrsaufkommen ausgelöst als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan schon möglich wäre.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Keltenstraße mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen ..... als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

### **6.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Mahlberg ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3 Entwässerung**

Das Plangebiet wird an das Trennsystem der Stadt Mahlberg angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem ist für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

#### Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der Keltenstraße zugeführt.

#### Ableitung der Oberflächenabflüsse

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Trennsystem zugeführt.

#### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 9. Änderung“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist keine Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffsausgleich wurden durch 8. Änderung des Bebauungsplans neu gefasst bzw. ergänzt. Diese gelten ebenfalls für die vorliegende 9. Änderung.

## **1.10 Grünordnung, Eingriffsausgleich**

### **1.10.1 Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücksflächen und den Gemeinbedarfsflächen**

- (2) *Für die in der Planzeichnung auf privaten Baugrundstücksflächen als Pflanzgebote festgesetzten Hecken („Hecke / Wandbegrünung“) gelten die Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen im Vorgartenbereich entsprechend.*
- (3) *Die in der Planzeichnung auf privaten Baugrundstücksflächen als Pflanzgebote festgesetzten Hecken („Hecke / Wandbegrünung“) sind nur verbindlich, soweit im Bereich dieser Pflanzgebote eine Garage errichtet wird. Soweit keine Garage errichtet wird, gelten hinsichtlich der Herstellung und Gestaltung von Einfriedungen die Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen im Vorgartenbereich.*

### **Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücksflächen und den Gemeinbedarfsflächen**

Auf den Baugrundstücken sind an den geeigneten Stellen drei standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten aus den im Anhang (A.1) aufgeführten Pflanzenlisten anzupflanzen. Diese Änderung erfolgt, um auch die Nutzung von kleinen Baugrundstücken zu ermöglichen, ohne dass diese durch große Bäume zu stark verschattet werden. Durch das Anpflanzen von Sträuchern wird dennoch ein Ausgleich geschaffen.

### **Einfriedungen**

Es sind die neuen Einfriedungsregelungen der 8. Änderung des Bebauungsplans zu beachten.

- (1) Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang örtlicher Verkehrsflächen und bis zu einer Grundstückstiefe von 6,0 m sind bis zu einer Höhe von 1,25 m gemessen von Oberkannte (OK) Straßenrand zulässig.
- (2) Lebende Einfriedungen haben einen Abstand von 0,5 m zu örtlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Bei Einfriedungen mit Mauern, Stützmauern, Zäunen u. ä. kann dieser Abstand entfallen.
- (3) Für lebende Einfriedungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Die zu verwendenden Pflanzenarten für Hecken und Sträuchern sind dem Anhang zu entnehmen.
- (4) Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bis 1,8 m gemessen von Oberkannte (OK) Straßenrand zulässig.
- (5) Die als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind oberhalb von 0,7 m Höhe, gemessen von OK Straßenrand, von Sichthindernisse frei zu halten (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen jeder Art, Bäume, Sträucher u.ä.)

## **6.5 Immissionsschutz**

### **Feuerwehrhaus**

Durch die Feuerwehreinsätze nachts kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Eine Lärmschutzwand müsste eine Höhe bis 10m haben, um den zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm einzuhalten. In städtebaulicher Sicht ist dies nicht umsetzbar.

Zum Schutz der Wohngebäude vor den Immissionen bei Feuerwehreinsätzen wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m an der südwestlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

Dennoch können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet nicht eingehalten werden. Es spricht jedoch vieles dafür, dass diese Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm noch als sozialadäquat anzusehen sind. Bereits die schalltechnische Untersuchung hat diskutiert, ob die Nachteinsätze als seltenes Ereignis i.S.v. Nr. 7.2

der TA Lärm bewertet werden können. Nach den Angaben des Feuerwehrkommandanten finden durchschnittlich mehr als 10 Einsätze im Nachtzeitraum statt.

Die mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundenen Geräuschauswirkungen sind als sozial adäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft getragen werden müssen. Der mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundene Lärm ist jedoch in einem funktionierenden Gemeinwesen unvermeidlich und – wie hier – als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisko zuzuordnen. Dies gilt umso mehr, als die Feuerwehr an dem betreffenden Standort seit vielen Jahren besteht und auch andere Gebiete in gleicher Weise betroffen sind.

### Kreisstraße K 5345

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 180051 sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Durch die Errichtung von Schallschutzwänden entlang der Kirchstraße wäre die Erschließung der Grundstücke nicht möglich, daher sind aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht realisierbar. Der Schallschutz im Plangebiet muss durch passive Maßnahmen wie Lärmschutzfenster etc. sichergestellt werden.

Hierzu werden die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind. Die Baugrenzen der Baufenster im Bebauungsplan liegt hierbei maximal im Lärmpegelbereich V nach der DIN 4109-1 (2018).

Die Ergebnisse des Einzelnachweises können hierbei von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werte (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen. Aus diesem Grund wird aufgenommen, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden können, wenn im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung).

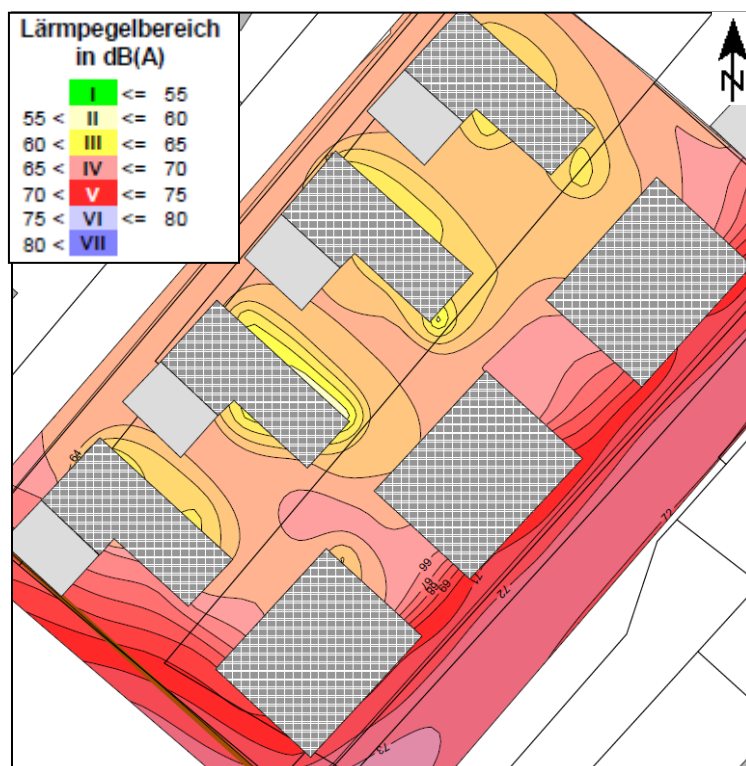


Abbildung 11: Lärmpegelbereiche

Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind ebenfalls schutzbedürftig. Gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab einem Dauerschallpegel von über 62 dB(A) tags nicht mehr gegeben. Dies betrifft insbesondere mögliche Außenwohnbereiche im Bereich der Kirchstraße. In den hellrot gekennzeichneten Bereichen sind keine Außenwohnbereiche vorzusehen.

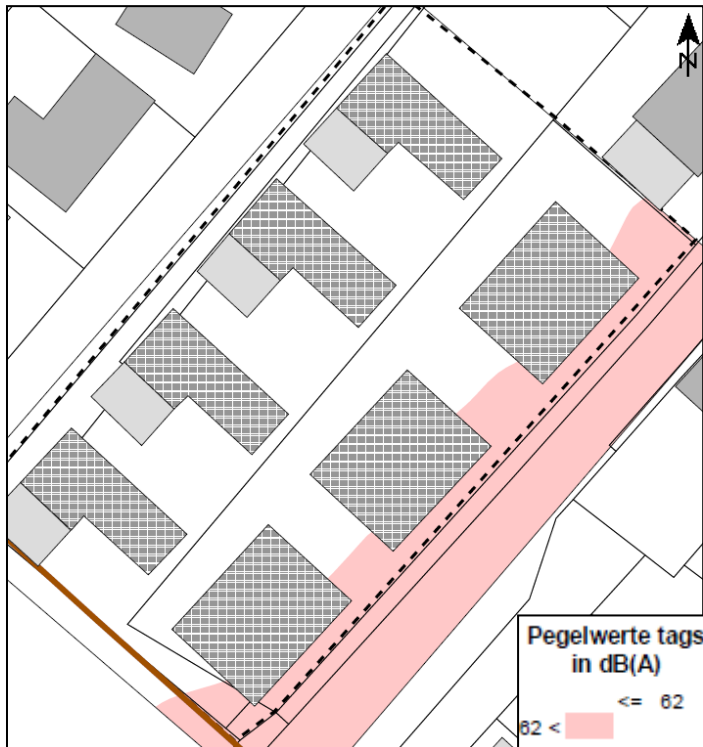


Abbildung 12: Pegelbereiche größer 62 dB(A) tags (Rechenhöhe 5m)

### Schienerverkehr

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber dem Schienenverkehr sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse (EG bis 2. OG) müsste die Sichtverbindung zwischen Schallquellen und Immissionsorten unterbrochen werden. Um dies sicherzustellen, wäre eine Schallschutzwand mit einer Höhe von rund 10 m erforderlich. Auf Grund der städtebaulichen Situation (verfügbare Fläche, städtebauliche Verträglichkeit, Erschließung über die Kelttenstraße) sind aktive Maßnahmen wie Wände oder Wälle für einen Vollschutz nicht realisierbar. Gegenüber dem Verkehrslärm sind entsprechend passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, lärmoptimierte Grundrissgestaltung o.Ä.) zu ergreifen.

Aufgrund der Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Für die Gebäude/Fassaden, die in den *gekennzeichneten* Bereichen liegen (in der nachfolgenden Abbildung in Rot dargestellt), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

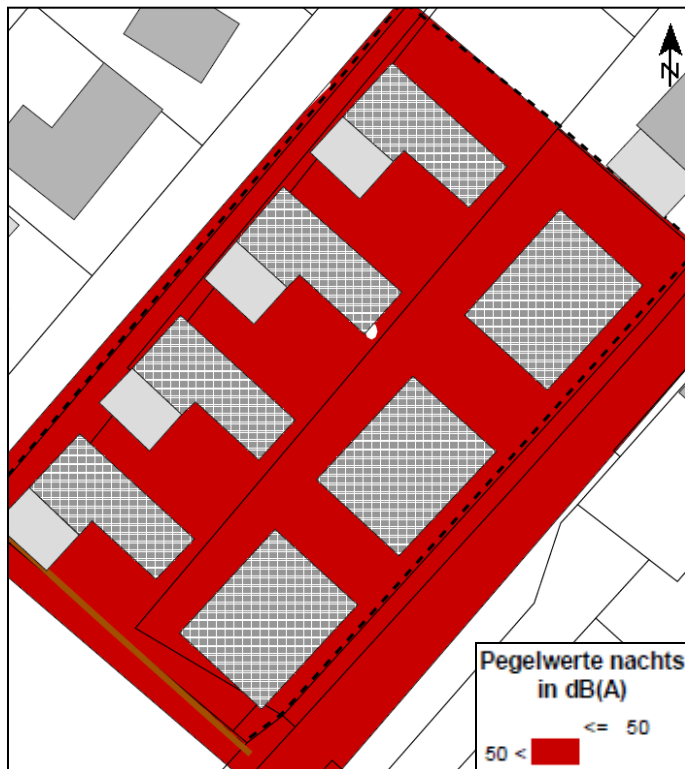


Abbildung 13: Pegelbereiche >50 dB(A) nachts (Rechenhöhe 5m)

## 6.6 Umweltbelange

### 6.6.1 Vorgaben

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die neue mögliche Bebauung nicht zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Dichte entlang der Kelttenstraße durch Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten reduziert wird. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Errichtung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuge der Wiedernutzbarmachung einer Fläche werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

### Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### Eingriffsregelung

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.

### Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 2. Änderung, integriert in die Satzungsfassung vom 13.02.2007“ mit Stand vom 18.02.2008, bleiben aufrechterhalten solange hier keine weiteren Änderungen aufgeführt werden. Für die Regelungen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen aus der 8. Änderung zum Bebauungsplan vom 14.03.2018 (in Kraft getreten am 13.04.2018).



Begründung

---

Die Regelungen zu:

- Dächer mit Dachformen und Dachaufbauten (mit Ausnahme der Dachneigung für Pultdächer) (2.1.1)
- Nebenanlagen (2.1.4)
- Garagen, überdachte Stellplätze (2.1.5)
- Gestaltung von Stützmauern (2.2.3)
- Vorgärten (2.2.1)
- Abgrabungen und Aufschüttungen (2.2.4)
- Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports (2.2.5)
- Abfallbehälterstandplätze (2.2.6)
- Außenantennen (2.3)
- Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (2.4)
- Stellplatzverpflichtung (2.5)

bleiben unberührt.

(die Ziffern in Klammer sind die Ziffern in der Begründung der 2.Änderung)

## **6.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **6.8.1 Gestaltung der Gebäude**

#### Dächer

Im Änderungsbereich waren bislang folgende Dachformen zugelassen:

- Entlang Kirchstraße (Nutzungsschablone 7)  
Pultdächer und Zeltdächer mit 12° bis 32°  
Satteldächer und Walmdächer mit 22° bis 45°
- Entlang Kirchstraße (Nutzungsschablone 8)  
Satteldächer und Pultdächern 35° bis 45°

Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Dachgestaltung angepasst. Zukünftig sind im gesamten Änderungsbereich Pultdächer und Zeltdächer mit 7° bis 32° und Satteldächer und Walmdächer mit 22° bis 45° zulässig. Ziel dieser Änderung ist, entsprechend der Zielsetzung für das gesamte Wohngebiet „Lachenfeld“ ein größeres Spektrum bei der Dachgestaltung zu ermöglichen.

#### Gestaltung der Gebäude

Für den Änderungsbereich wird Ziffer 2.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude herausgenommen. Dadurch sollen die Baukörper größer gestaltet werden können. Die Ausweisung der Baufenster reicht aus, um einer städtebaulichen Ordnung nicht entgegen zu stehen.

#### Gestaltung der Doppelhäuser

Vorgesehen ist im Änderungsbereich die Errichtung von Doppelhäusern mit versetztem Pultdach. Aus diesem Grund wird in Ziffer 2.1.3 die Nutzungsziffer 8 explizit von der Verpflichtung der einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern ausgenommen.

#### Vorgärten

Im Änderungsbereich wird das Anlegen von Schotter- oder Steingärten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt aus gestalterischen Gründen.

## **6.9 Einfriedungen**

Die Regelungen zu den Einfriedungen wurden durch 8. Änderung des Bebauungsplans neu gefasst. Diese gelten ebenfalls für die vorliegende 9. Änderung.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Gärtnerei geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die zulässige Grundflächenzahl wird, auch für den Bestand, von 0,6 auf 0,4 reduziert. Durch die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die bebauten Grundstücke kann jedoch der Bestand gesichert werden.

### **7.2 Verkehr**

Durch die geplante Wohnbebauung wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

### **7.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist.

Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

## 8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst. Weder die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie der Reduzierung der Grundflächenzahl bedeuten einen Wertverlust der Grundstücke.

## 8.3 Kosten und Finanzierung

Die Bebauung des Plangebiets erfolgt als private Baumaßnahme. Die Kosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Stadt Mahlberg, sondern werden durch den Investor übernommen. Dieser verpflichtet sich auch zur Übernahme der Kosten für notwendige Veränderungen an den Erschließungsanlagen.

## 9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Mahlberg, .....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 15.08.2019 Jä/Kr/Ro-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser

## Anhang:

### A.1:

#### Liste heimischer und standorttypischer Gehölze

##### Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens in Sorten	Buchsbaum in Sorten
Cornus florida Roter	Blumen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder-Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

##### Hecken: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

An den im Grünordnungsplan dargestellten Heckenstandorten sind geschlossen gewachsene Hecken zu pflanzen.

##### Geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Ligustrum vulgare,	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	

##### Freiwachsende Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare,	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Wildrosen
Viburnum lantana,	Schneeball
Viburnum opulus	

Sowohl Bäume, Strauch- wie auch Heckenpflanzen als Nadelgehölze, wie z.B. Thuja (Lebensbaum), Juniperus (Wacholder) oder Chamaecyparis (Scheinzypresse) sind ausdrücklich nicht zugelassen.