

Stand: 30.10.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1
BauGB



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Planungsvorlauf	5
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	8
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	Verhältnis zu Nachbargemeinden	15
4.4	Örtliche Zentrenverträglichkeit	16
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
4.6	Verhältnis zu anderen Planungen	17
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	20
5.	PLANUNGSKONZEPT	20
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	20
5.2	Städtebauliches Konzept	20
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	21
6.1	Bebauung	21
6.2	Verkehr	25
6.3	Technische Infrastruktur	26
6.4	Belange des Klimaschutzes	28
6.5	Umweltbelange	29
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	29
7.	AUSWIRKUNGEN	31
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
7.2	Verkehr	31
7.3	Ver- und Entsorgung	32
7.4	Natur Landschaft Umwelt	32
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	34
8.1	Bodenordnung	34
8.2	Entschädigungen	34
8.3	Erschließung	34
8.4	Kosten und Finanzierung	34
8.5	Planungsrecht	34
9.	FLÄCHENBILANZ	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 03.04.2020; eigene Darstellung	8
Abbildung 2: Neuberechnung der Hochwasserflächen (Auszug) mit Markierung des Plangebiets; Quelle: Wald + Corbe 22.06.2020, eigene Darstellung	9
Abbildung 3: Darstellung der Überflutungsflächen HQ100 mit Markierung des Plangebiets (Auszug); Quelle: Zink Ingenieure, 01.09.2023	9
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	10
Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	10
Abbildung 6: Darstellung der möglichen durch ein archäologisches Kulturdenkmal betroffenen Fläche; Quelle: Landesamt für Denkmalschutz (LAD), Januar 2024	11
Abbildung 7: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 07.06.2023; eigene Darstellung ...	12
Abbildung 8: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 07.06.2023; eigene Darstellung.....	13
Abbildung 9: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung	14
Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim; Stand 06.02.2014, Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim	16
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Strukturkarte der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Stand vom Januar 2024 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung.....	17
Abbildung 12: Bebauungsplan "Speckenfeld, 2. Änderung und Erweiterung" aus dem Jahre 2018 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung	18
Abbildung 13: Bebauungsplan "Schmiedeweg / Kreuzweg von 2003 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung.....	19

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Zuge der Planung einer Straßenquerverbindung vom Schmiedeweg in den Kreuzweg mit Zweck einer sogenannten ortsinternen Umfahrung, soll das bereits im Bereich des Kreuzweges bestehende Gewerbegebiet „Schmiedeweg / Kreuzweg“ nach Westen erweitert werden. Hierdurch soll weiterer Entwicklungsraum für das örtliche Gewerbe, vor allem für die geplante Erweiterung der bereits in der direkten Nachbarschaft ansässigen Firma Rodermund, in Richtung Westen zur Verfügung gestellt und realisiert werden können. Bereits im Jahre 2014 kam die Firma Rodermund auf die Stadt Mahlberg mit entsprechendem Wunsch einer Erweiterung zu. Diesem Wunsch möchte die Stadt gerne entsprechen.

Des Weiteren kann durch die bauliche Entwicklung in diesem Bereich die neue Erschließung zwischen Schmiedeweg und dem Kreuzweg nicht nur als ortsinterne Umfahrung zur Entlastung der Anwohner in der Ortsdurchfahrt (K 5345) bzw. im Nordwesten der Stadt Mahlberg, sondern auch als Erschließungsstraße für das örtliche Gewerbe an diesem Standort besser ausgenutzt werden. Durch die geplante Trasse kann eine Entlastung der Kernstadt von der zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastung durch die vorgesehene B3-Ortsumfahrung (K 5344 neu) erreicht werden. Aufgrund der neuen B3-Ortsumfahrung ist mit einer Vervielfachung der Verkehrsbewegungen im Bereich des Schmiedewegs zu rechnen. Durch die geplante Querverbindung zwischen dem Schmiedeweg und dem Kreuzweg kann der Verkehr vor allem in Richtung Kippenheim aus der Kernstadt herausgehalten und über den Kreuzweg, die Industriestraße und die K 5345 um die Kernstadt herum abgeleitet werden.

Des Weiteren sind in naher Zukunft größere Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Kanalbestände in der Ortsdurchfahrt der K 5345 (Eisenbahnstraße, Unterbergstraße, Kirchstraße) vorgesehen, die eine Sperrung der Ortsdurchfahrt zur Folge haben werden. Um für solche Fälle einer Sperrung einen geordneten Verkehrsfluss weiterhin gewährleisten zu können und eine leistungsfähige Umleitungsstrecke zur Entlastung der Anwohner in der Ortsdurchfahrt zu haben, ist die Errichtung der ortsinternen Umfahrung alternativlos.

Mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2019 wurde die Planung durch die Stadt Mahlberg für die Erweiterung der Gewerbefläche mit Einbindung einer Trasse für die ortsinternen Umfahrung angestoßen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

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

1.4 Planungsvorlauf

Bereits im Jahre 2014 ist die Firma Rodermund auf die Stadt mit dem Wunsch zugekommen, eine Betriebserweiterung in direkter Nachbarschaft zu ihrem bisherigen Standort vornehmen zu dürfen. Da die Stadt bereits in Erwägung zog, eine ortsinterne Umfahrung aufgrund der zukünftigen B3-Ortsumfahrung und den umfangreichen Sanierungsarbeiten an den Kanalleitungen der K 5345 anzulegen, wurde im Jahre 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ mit Erweiterung der Gewerbefläche und Aufnahme einer Trasse für die ortsinterne Umfahrung gefasst.

Im Vorlauf der Planung zum Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ wurden mögliche Varianten der neu zu planenden Straßenquerverbindung vorberaten und eine Vorplanung diesbezüglich angefertigt.

Im Zuge dieser Vorplanung wurden bereits diverse Erweiterungsflächen für das nun zu entwickelnde Plangebiet „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ vorgesehen. Nach Abstimmung mit dem betroffenen Unternehmen und Beratung im Gemeinderat wurde sich für eine dieser drei Alternativen ausgesprochen, die nun umgesetzt werden soll.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 23.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Anfertigung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.10.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahmen gebeten.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ 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 __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs 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 kann, 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. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: __.__.____ Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom

Begründung

Gemeinderat am _____.____.____ gebilligt. Die Satzung des Bebauungsplanes „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ wurde beschlossen.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgrund des stetig ansteigenden Durchgangsverkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrt Mahlberg (K 5345) wurde entschieden, eine ortsinterne Umfahrungsstraße für die K 5345 zwischen dem „Schmiedeweg“ und dem Bereich „Industriestraße/Kreuzweg“ zu realisieren und diese im Westen der Gewerbegebietsflächen der Kernstadt Mahlberg anzulegen. Diese Planung der Umfahrung beinhaltet auch gleichzeitig die Möglichkeit, die schon lange angedachte Erweiterung der bereits vor Ort im Bereich des Kreuzweges / Apfelweges und Schmiedeweg ansässige Firma Rodermund im Westen ihres bestehenden Firmenareals anzugehen. Bereits 2014 kam die Firma auf die Stadt mit diesem Wunsch zu. Diese Erweiterung der Gewerbegebietsflächen und das Anlegen der Trasse der ortsinternen Umfahrung sollen parallel zu der Planung der B3-Ortsumfahrung (K 5344 neu) im Westen der Stadt Mahlberg umgesetzt werden. So kann zum einen der Firma Rodermund eine entsprechende Fläche zur notwendigen Erweiterung zur Verfügung gestellt werden, zum anderen wird durch die neue Trasse zwischen dem Schmiedeweg und dem Kreuzweg eine Möglichkeit geschaffen, den Großteil des Verkehrs aus der Ortsdurchfahrt der K 5345 herauszuhalten, indem der Verkehr in Richtung Kippenheim über diese neue Trasse geleitet werden kann. Des Weiteren kann bei einer auftretenden Verkehrsbehinderung im Bereich der Stadt Mahlberg und / oder im Zuge der anstehenden, umfassenden Sanierung der in der Ortsdurchfahrt befindlichen Kanäle und Rohrleitungen, eine entsprechende, leistungsfähige Umleitung zur Entlastung der Stadt über diese Trasse eingerichtet werden.

Um dieses Vorhaben der Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen für zum Beispiel die Erweiterung der Firma Rodermund und um die neue Trasse für die ortsinterne Umfahrung der Kernstadt entsprechend umsetzen zu können, wird der Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“ nach Westen erweitert und die neue Trassenführung der ortsinternen Umfahrung in diese Erweiterung als öffentliche Verkehrsfläche integriert.

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.

Um zu erfassen, welches Potenzial an Lebensraumstrukturen (Habitatstrukturen) im Plangebiet besteht, wurde am 18.02.2020 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Hierbei wurden als Habitatstrukturen Ackerflächen und ein landwirtschaftlich genutzter Grasweg im Norden vorgefunden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gewerbegebietes und zum Anlegen und zur Realisierung der Umfahrung Kreuzweg in Richtung Schmiedeweg, erfolgt eine baubedingte Inanspruchnahme des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Außerdem besteht eine Störung durch menschliche Anwesenheit, Bodeneingriffe durch Bodenabtrag, Bodenablagerung, Bodenabtransport und eine Belastung durch Staub- und Lärmemissionen während den Bauarbeiten. Nach Umsetzung des Verfahrens wird eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme entstehen, wobei die natürliche Bodenfunktion durch eine hohe Versiegelungsrate im Gebiet dauerhaft zerstört werden wird. Außerdem kommt es zu betriebsbedingten Störungen durch Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit.

Begründung

Relevanz des Gebietes für diverse Artengruppen:

Eidechsen:

Im Gebiet besteht ein Potenzial für das Vorkommen von Eidechsen. Daher fanden im Jahre 2024 nochmals 4 Begehungen für die Erfassung von Eidechsenvorkommen statt. Eidechsen konnten dabei im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Vögel:

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind als Brutvögel im Plangebiet und der näheren Umgebung weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Typische Vertreter sind hier für das Plangebiet und seinen Strukturen die Amsel (*Turdus merula*), das Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), die Blaumeise (*Parus caeruleus*) sowie die Kohlmeise (*Parus major*). Hierbei ist eine Verletzung durch Tötung der Vögel auszuschließen, da keine Rodung von Gehölzen durchgeführt werden wird. Für diese Arten besteht deshalb keine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Als Beibeobachtung im Jahre 2020 wurden außerhalb des Plangebiets in der direkten Umgebung insgesamt 4 Vogelarten festgestellt. Drei davon sind Nahrungsgäste. Dabei handelt es sich um den Bluthänfling, die Kohlmeise und der Fitis, die sich in den umliegenden Gehölzen aufhalten. Als vierte Vogelart brütet außerhalb nordöstlich des Plangebiets ein Starenbrutpaar. Die Bruthöhle der der Stare befindet sich in einem Walnussbaum, welcher sich am Wegrand des Kreuzwegs ca. 80 m vom Plangebiet entfernt im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 2622 befindet.

Es ist darauf zu achten, dass die Bruthöhle nicht durch eine mögliche Baustelleneinrichtungsfläche zerstört wird. Eine Beeinträchtigung der Starenbrutstätte durch das Vorhaben ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Jedoch kann das Plangebiet aufgrund des Bestandes aus Ackerflächen für eine planungsrelevante Vogelart als potenzieller Brutplatz dienen. In diesem Falle ist dies die Feldlerche (*Alauda arvensis*). Deshalb ist diesbezüglich als vertiefende, artenschutzrechtliche Prüfung eine Bestandserfassung der Feldlerche durchzuführen.

Während der Kartierung der Feldlerche im Jahre 2020 (April / Mai) konnte keine Feldlerchen im Plangebiet oder der direkten Umgebung festgestellt werden. Eine Brut kann daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Andere Brutvögel konnten innerhalb des Untersuchungszeitraums im Bereich des Plangebiets ebenfalls nicht beobachtet werden. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da sich im Planungsgebiet keine Bäume oder Gebäude und damit keine Höhlen, Risse, Spalten oder Nischen befinden. Strukturen, die als Wochenstube oder Winterquartier dienen können, sind daher auszuschließen. Aufgrund fehlender Strukturen dient das Plangebiet mit hinreichender Sicherheit auch nicht als wichtige Nahrungsfläche der Fledermäuse. Deshalb ist eine vertiefte Untersuchung der Fledermausarten auch nicht erforderlich.

Schmetterlinge

Im Plangebiet fehlen entsprechende Lebensraumstrukturen für die Anhang IV-Arten, wie zum Beispiel Feucht- oder Trockenstandorte außerhalb von Siedlungsgebieten. Deshalb kann ein Vorkommen dieser besonders geschützten Arten der Schmetterlinge für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind deshalb nicht notwendig.

Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet. Deshalb ist auch hier eine weitere Untersuchung dieser Artengruppe nicht erforderlich.

2.3 Hochwasserschutz

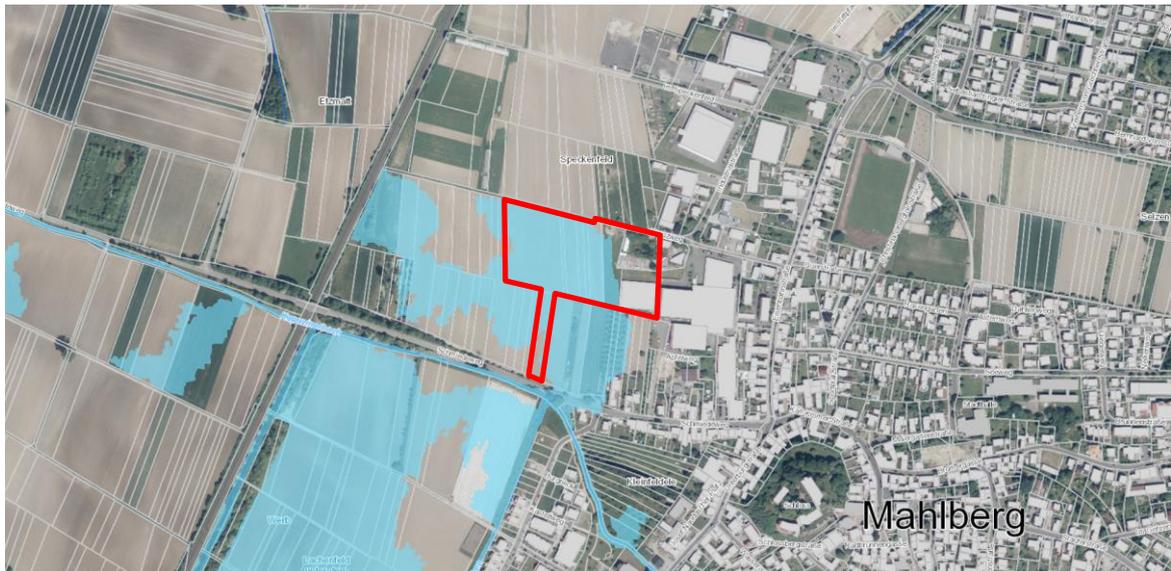


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 03.04.2020; eigene Darstellung

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 laut Daten des Kartenviewers der LUBW innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) kommen. Der Aufstellung des Bebauungsplans stünden daher Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

Durch weitere Untersuchungen und Berechnungen der Überflutungssituation im Stadtgebiet der Stadt Mahlberg im Zuge der Fortschreibung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim konnte jedoch diese Überschwemmungsfläche für das Erweiterungsgebiet nicht bestätigt werden, sodass dort die vorgesehene Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan eingeplant und entsprechend dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ realisiert werden kann. Dies zeigt auch die folgende Neuberechnung der Überflutungsflächen durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe aus dem Jahre 2020 (Abbildung 2) und der aktuellen Darstellung der Überflutungsflächen durch das Ingenieurbüro Zink Ingenieure (Abbildung 3). In Abbildung 2 werden die durch die Berechnung herausfallenden Überflutungsflächen in einer roten Schraffur dargestellt. Daher werden die entsprechenden Flächen im Bereich des Plangebiets herausfallen.

Begründung

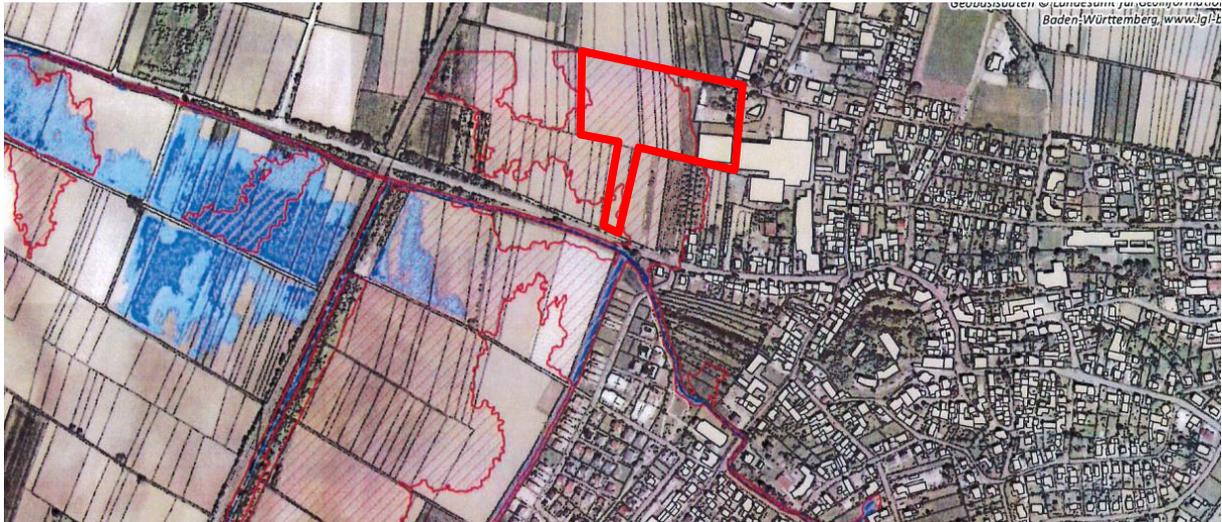


Abbildung 2: Neuberechnung der Hochwasserflächen (Auszug) mit Markierung des Plangebiets; Quelle: Wald + Corbe 22.06.2020, eigene Darstellung

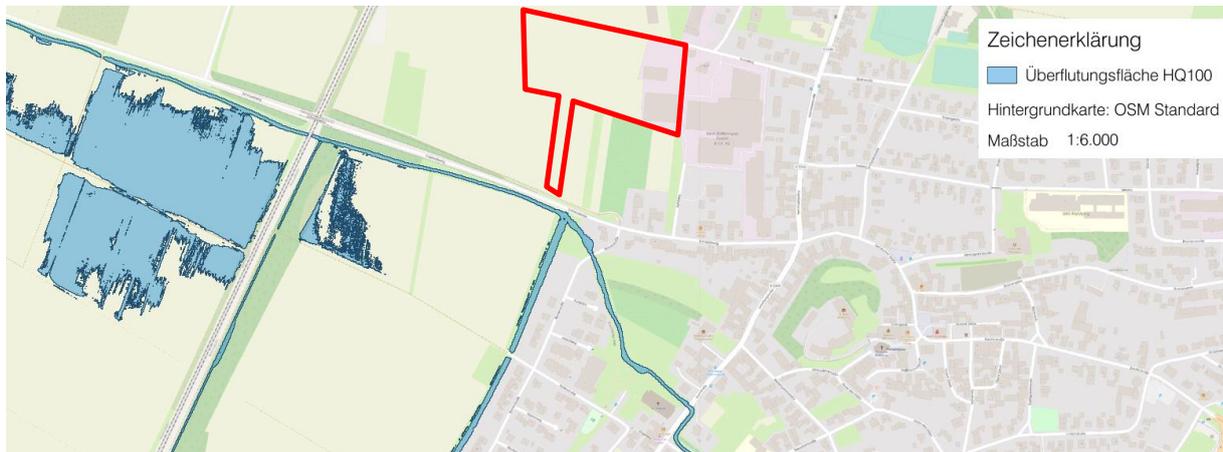


Abbildung 3: Darstellung der Überflutungsflächen HQ100 mit Markierung des Plangebiets (Auszug); Quelle: Zink Ingenieure, 01.09.2023

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 3,2 ha (32.059 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und teilweise dem Kreuzweg
- im Osten durch bestehenden Gewerbeflächen der Kernstadt Mahlberg und dem Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und dem "Schmiedeweg"
- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche und in ca. 220 Meter Entfernung die Bahntrasse Karlsruhe - Basel (Rheintalbahn).

Es werden die Grundstücksflächen 2666, 2663, 2661, 2660, 2659, 2658, 2655, 2653, 2650 umfasst.

Teilweise umfasst werden die Grundstücke Flst.- Nr. 2625/1, 2630, 2624, 2623, 2622, 2620, 2619 und 156.

Begründung

Durch die Querverbindung der ortsinternen Umfahrung (Verkehrsfläche im Bebauungsplan) zwischen Kreuzweg und Schmiedeweg werden die Grundstücke Flst.-Nr. 2715, 2714, 2713 und 2712 ebenfalls teilweise beansprucht.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

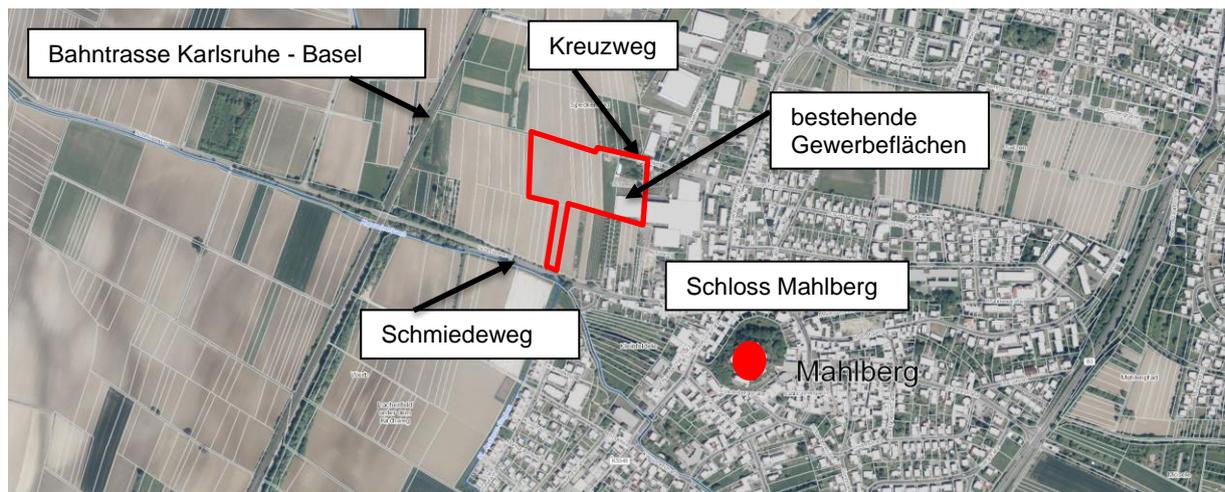


Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich etwa 750 m westlich des Zentrums der Stadt Mahlberg. Es ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und grenzt an schon bestehende Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg“, unter anderem auch der Flächen der Firma Rodermund im Osten des Plangebiets an. Westlich des geplanten Gebietes verläuft in ca. 220 m Entfernung die Bahntrasse zwischen den Oberzentren Offenburg und Freiburg, auf der auch Fernverkehrszüge verkehren.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Fläche für GE2, unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich bereits teilweise gewerblich genutzte Gebäude des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg“.

3.2.3 Kulturdenkmale

Durch archäologische Kulturdenkmäler sind vor allem die westliche Fläche des Plangebiets betroffen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dies wurde mit dem Amt für Denkmalpflege durch einen Beratungstermin am 18.04.2024 abgestimmt. Die Durchführung der notwendigen Grabungen wird vertraglich abgesichert.



Abbildung 6: Darstellung der möglichen durch ein archäologisches Kulturdenkmal betroffenen Fläche; Quelle: Landesamt für Denkmalschutz (LAD), Januar 2024

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise in Privatbesitz. Teilweise befinden sich Grundstücke auch im Eigentum der Stadt Mahlberg.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf relativ ebenem Gelände innerhalb der Flächen der Rheinebene. Es besteht aus mehreren Flurstücken, die momentan alle als landwirtschaftliche Anbauflächen genutzt werden.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Gemäß der Bodenkarte BK 50 des LGRB handelt es sich beim Plangebiet um Böden der Kartiereinheit „x60 Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega) und Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm, häufig über Hochflutlehm“. Dieser wird folgendermaßen hinsichtlich der Erfüllung der Bodenfunktionen bewertet:

Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3,5)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch bis sehr hoch (3,5)

Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0)

Gesamtbewertung: hoch bis sehr hoch (3,33)

Das Schutzgut Boden ist von hoher Bedeutung im Plangebiet

Es sind keine Bodenbelastungen in diesem Bereich bekannt.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. In einiger Entfernung befindet sich südlich des Schmiedewegs der Kapuzinerbach. Hier wird jedoch nicht eingegriffen, da die Entfernung zum Plangebiet und seinen bebaubaren, gewerblichen Flächen zu groß ist.

Grundwasser

Beim Plangebiet handelt es sich um eine vollständig unversiegelte Fläche. Das anfallende Niederschlagswasser kann daher versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das Gebiet wird der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre /Pilozäne Sande und diese im Oberreingraben“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um einen Grundwasserleiter. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Flurstück 2658 eine Regewasser-Rückhaltung anhand eines Grabens geplant. Dies ist jedoch bisher nicht umgesetzt.

Wasserschutzgebiete



Abbildung 7: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 07.06.2023; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes LAHR „Kaiserwald“, Zone IIIB. Hierdurch ergeben sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes, da in den Bereich des Wasserschutzgebietes nicht eingegriffen wird.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Da in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehen, ist mit Immissionen durch das Bewirtschaften dieser Flächen zu rechnen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebietes.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird momentan über den „Kreuzweg“ und den anschließenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die im Osten des Plangebiets bestehende Gebäude werden bereits über den „Kreuzweg“ ver- und entsorgt.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich des Plangebiets.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

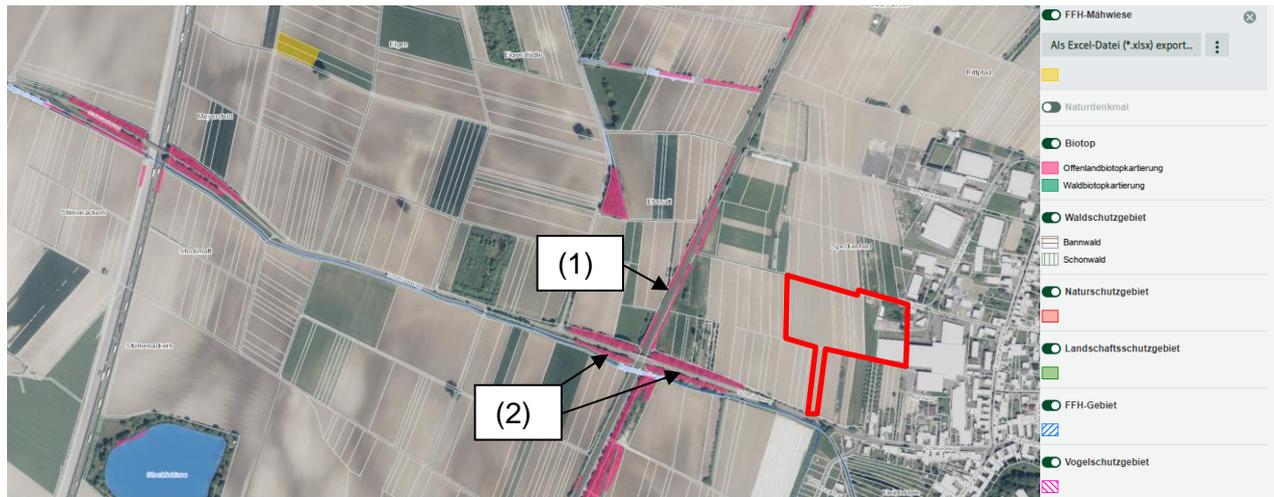


Abbildung 8: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 07.06.2023; eigene Darstellung

- (1) Biotop: Feldhecken an der Bahnlinie W Mahlberg I
- (2) Biotop „Feldhecken an Straßenböschungen W Mahlberg“

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

In etwas Abstand westlich und südlich des Plangebiets befinden sich entlang der Bahnlinie Offenburg-Freiburg und des „Schmiedewegs“ gemäß § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) als Biotop geschützte „Feldhecken an der Bahnlinie W Mahlberg“ (1) und „Feldhecken an Straßenböschungen W Mahlberg“ (2). In diese Bereiche sind keine Eingriffe geplant. Durch den Bebauungsplan wird daher keine Beseitigung dieser Biotope vorbereitet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Gebiet befindet sich momentan zum Großteil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Bestandsgebäude im Osten besteht der Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“ aus dem Jahre 2003. Um für die westlich des Bestandsplans gelegenen Flächen ein entsprechendes Baurecht erlangen zu können, wird ein Bebauungsplan benötigt. Daher werden für diese westlichen Fläche, im direkten Anschluss an den Bestandsplan „Schmiedeweg/Kreuzweg“, der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ aufgestellt.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

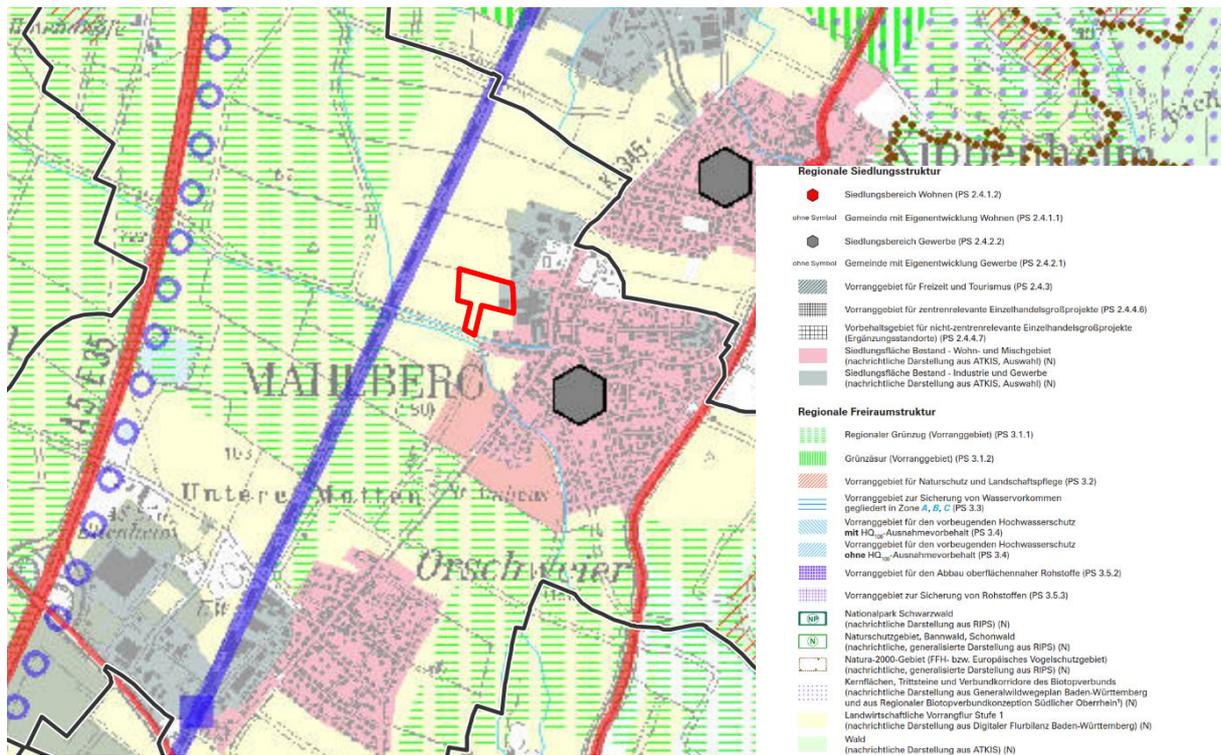


Abbildung 9: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Fläche zum Großteil als landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 dargestellt. Ausgewiesen werden soll dort zukünftig ein Gewerbegebiet. Das Vorhaben widerspricht somit großteils den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes Südlicher Oberrhein in der Fassung 2017 und somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Mahlberg besitzt im Regionalplan Südlicher Oberrhein den Status des „Ländlichen Raums im engeren Sinne“. Dieser „Ländliche Raum im engeren Sinne“ soll so genutzt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Des Weiteren wird Mahlberg zum Mittelbereich Lahr/Schwarzwald gezählt. In diesen Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf eine ausgewogene Raumfunktion hingewirkt werden.

Begründung

Mahlberg gehört außerdem zu den Gemeinden, in denen verstärkt Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe stattfinden soll. Dort wird Mahlberg unter der Kategorie C geführt. Es werden 10 Hektar Fläche für die Gewerbeentwicklung für die nächsten 15 Jahre zugrunde gelegt.

Die genannten Orientierungswerte der Kategorien A, B und C beinhalten auch den Flächenbedarf, der im Rahmen der Eigenentwicklung entsteht, das heißt aus lokalen Erweiterungen beziehungsweise Verlagerungen bereits ortsansässiger Betriebe sowie lokalen Neugründungen resultiert.

In begründeten Fällen können auch höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind.

In diesem Fall, der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“, handelt es sich um eine Erweiterung des Firmenareals der Firma Rodermund und um einen Bereich für das Anlegen einer ortsinternen Umfahrung der Ortsdurchfahrt (K 5345) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,21 Hektar. Die Stadt Mahlberg hat durch den Regionalplan Südlicher Oberrhein im Falle der Siedlungsentwicklung die Kategorie C zugesprochen bekommen, was eine Flächenentwicklung für das Gewerbe von 10 Hektar in einem Zeitraum von 15 Jahren entspricht. Es kann deshalb festgestellt werden, dass die Entwicklung von ca. 3,21 Hektar gewerbliche Fläche und der Verkehrsfläche für die Ortsumfahrung durch den Bebauungsplan mit diesen Festsetzungen der Kategorie C vereinbar ist, da diese Entwicklung einen Anteil von etwa 32 % der Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 15 Jahre darstellt. Außerdem können für Erweiterungen schon bereits ortsansässiger Unternehmen, die nicht durch eine betriebsinterne Umstrukturierung zu bewerkstelligen ist, größere Zugeständnisse bezüglich der Entwicklung gewerblicher Flächen gemacht werden (vgl. Ziffer 2.4.2.2 Abs. 3 Grundsatz im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017). Aufgrund der beengten Situation vor Ort und dem Fehlen von weiterer Fläche auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände zur Realisierung weiterer Lagerkapazitäten, ist eine innerbetriebliche Umstrukturierung und Neustrukturierung für das betroffene Unternehmen auf dem eigenen Betriebsgelände nicht mehr möglich. Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, muss eine Betriebserweiterung in der Nähe des bestehenden Standorts vorgenommen werden. Dies soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ in der direkten Nachbarschaft des bisher bestehenden Firmenstandorts realisiert werden.

Die vorgesehene Entwicklung im Bereich des „Schmiedewegs“ und des „Kreuzwegs“ wird sich weiterhin als Abrundung der dort im Gebiet bereits vorhandenen Bebauung in das Ortsbild einfügen. Ebenfalls werden die Belastungen als standortverträglich eingestuft, da es sich hierbei um eine Betriebserweiterung des bereits in der Nachbarschaft bestehenden Unternehmens handelt, welches bereits seit Jahrzehnten entsprechend im Nahbereich vertreten ist.

Die 4. Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist bereits rechtskräftig. Die Fläche für den Bebauungsplan ist dort als Gewerbefläche dargestellt und somit in der raumordnerischen Planung bereits berücksichtigt.

4.3 Verhältnis zu Nachbargemeinden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann als mit den Belangen der Nachbargemeinden vertretbar angesehen werden, da es sich um eine Erweiterung eines schon in der Stadt Mahlbergs in direkter Nachbarschaft des Gebiets befindlichen Unternehmens handelt. Es

Begründung

werden somit keine Belange benachbarter Gemeinden berührt. Auch durch das Anlegen der ortsinternen Umfahrung werden keine Belange der Nachbargemeinden berührt, da diese ausschließlich dafür dient, einen Teil des Verkehrs aus dem Zentrum Mahlberg herauszuhalten. Es werden keine Gemarkungen anderer Kommunen tangiert.

4.4 Örtliche Zentrenverträglichkeit

Teilweise werden auf dem Teilgebiet GE3 auch Einzelhandelsnutzungen zugelassen, um ein größeres Nutzungsspektrum anbieten zu können. Aufgrund des größeren Platzbedarfs ist eine solche Nutzung an eben jenem Siedlungsrand vorzusehen. Ein entsprechendes Einzelhandelsangebot an dieser Stelle kann als Ergänzung zum bereits im Norden des Gemeindegebiets bestehenden Nahversorger verstanden werden. Von einer örtlichen Zentrenverträglichkeit kann daher ausgegangen werden.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

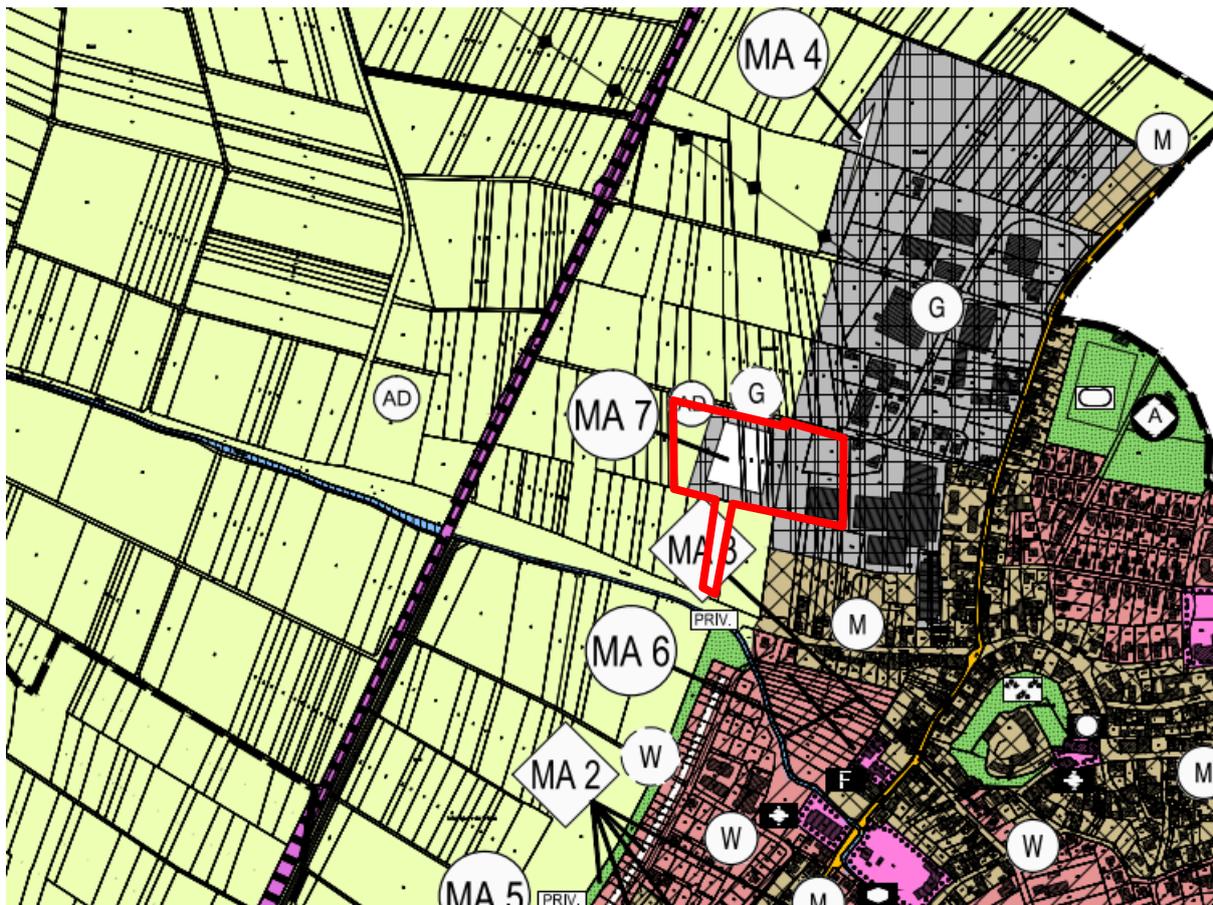


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim; Stand 06.02.2014, Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim

Die 4. Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist bereits rechtskräftig. Dort ist das vorgesehene Gebiet vollständig aufgenommen worden (MA 1, vgl. Abbildung 11). Im Zuge dieser 4. Änderung und Fortschreibung

Begründung

wurde für den Planbereich gesamtheitlich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) beziehungsweise einer öffentlichen Verkehrsfläche geplant.

Durch die erfolgte Planfeststellung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim im Januar 2024 entwickelt sich der Bebauungsplan durch die Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Gewerbeentwicklung somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist somit nicht erforderlich. Der Flächenbedarf wurde bereits im Verfahren der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit den entsprechenden Stellen abgestimmt.

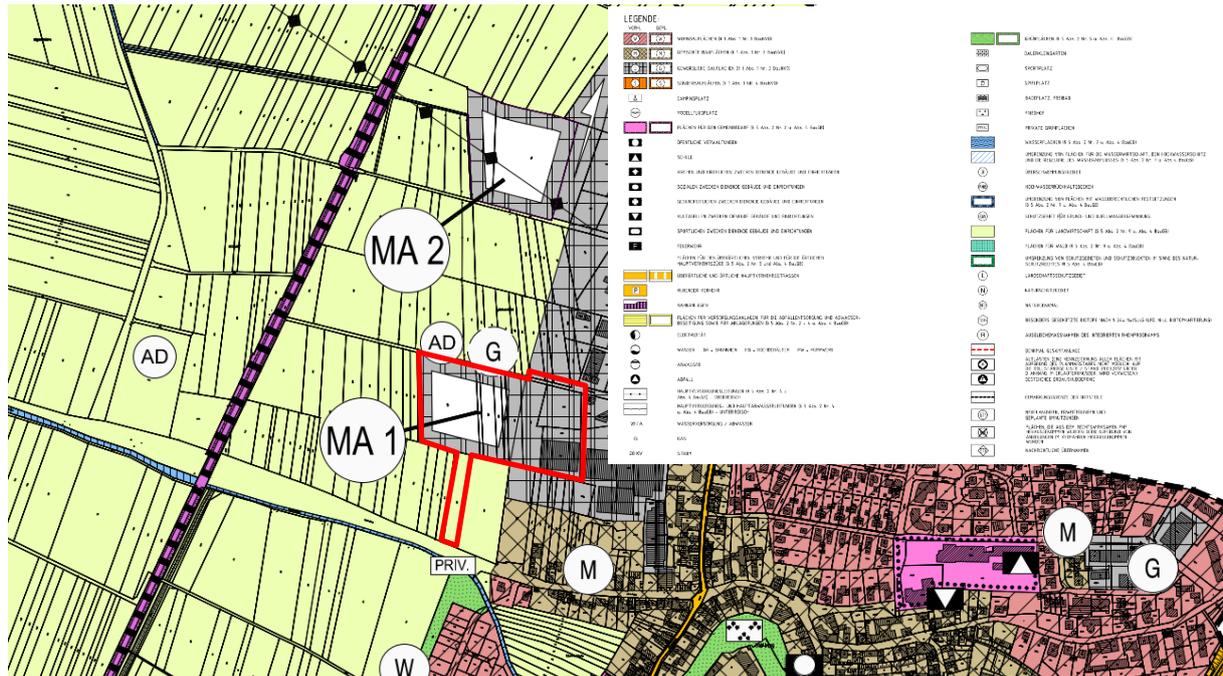


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Strukturkarte der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Stand vom Januar 2024 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

4.6 Verhältnis zu anderen Planungen

Der zu entwickelnde Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ liegt im direkten Anschluss an den Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“ und „Speckenfeld, 2. Änderung und 1. Erweiterung“. Da diese beiden benachbarten Bebauungspläne ebenfalls ein Gewerbegebiet ausweisen, ist der geplante Bebauungsplan als vereinbar mit diesen schon bestehenden Gebieten zu sehen.

Begründung

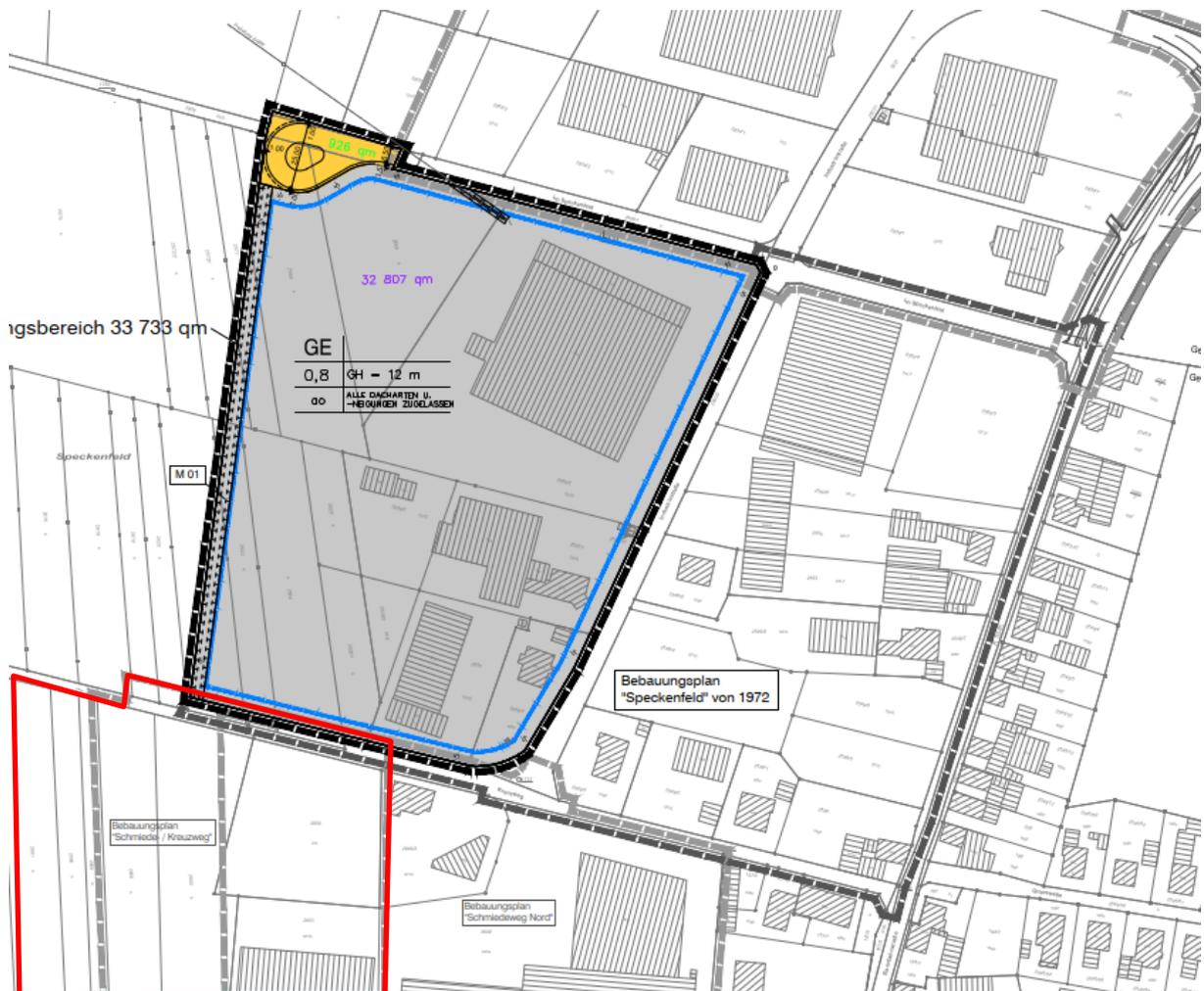


Abbildung 12: Bebauungsplan "Speckenfeld, 2. Änderung und Erweiterung" aus dem Jahre 2018 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

Begründung

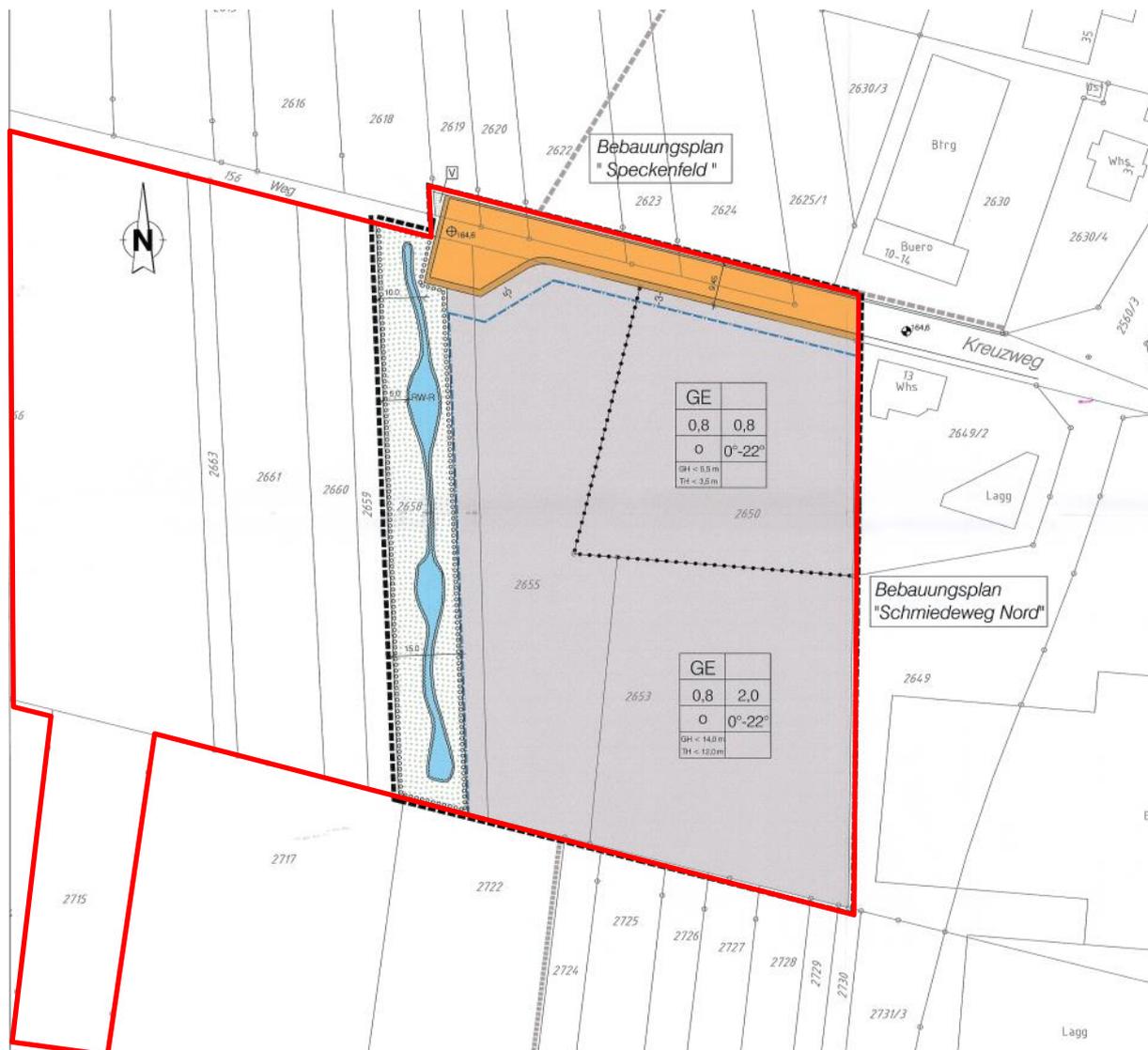


Abbildung 13: Bebauungsplan "Schmiedeweg / Kreuzweg" von 2003 mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Stadt Mahlberg, eigene Darstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ werden die beiden Bebauungspläne in den Bereichen mit auftretender Überlagerung durch den Bebauungsplan „Schmiedeweg/Kreuzweg-West“ nach dem Grundsatz „Lex posterior derogat legi priori“ (Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf) aufgehoben. Es gelten somit die Festsetzungen des jüngeren Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“. Das geplante Regenwasserrückhaltebecken, welches im Plan „Schmiedeweg / Kreuzweg“ von 2003 dargestellt ist, wurde bisher nicht umgesetzt und entfällt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“. Eine Einleitung in den jeweiligen Vorfluter oder eine ortsnahe Versickerung werden für das neue Gebiet vorgesehen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine neue Verkehrsstrasse zwischen dem Schmiedeweg und dem Kreuzweg als ortsinterne Umfahrung zur Entlastung der Anwohner in der Ortsdurchfahrt Mahlberg (K 5345) und dem Schmiedeweg anzulegen. Hierdurch soll ein Teil der Verkehrsbewegungen und des Verkehrsaufkommens in und um die Stadt Mahlberg, welche sich durch die geplante B3-Ortsumfahrung (K 5344 neu) nochmals deutlich erhöhen werden, aus dem Bereich der Kernstadt Mahlberg gelenkt werden. Dies führt zu einer Entlastung für die Anwohner der Ortsdurchfahrt und des Schmiedewegs und dient ebenfalls der Umleitung des Verkehrs bei den in naher Zukunft anstehenden Sanierungsmaßnahmen des Kanalbestands im Bereich der Ortsdurchfahrt der Stadt Mahlberg (K 5345). Außerdem kann auch bei zukünftig möglichen, generellen Verkehrsbehinderungen im Stadtgebiet der Verkehr im Sinne einer Entlastung der anliegenden Verkehrswege über diese ortsinterne Umfahrung um das Stadtgebiet herumgeleitet werden.

Gleichzeitig soll der bereits in der Nachbarschaft bestehenden Firma Rodermund eine Fläche für dessen geplante Erweiterung in angemessener Größe im direkten Anschluss an deren Betriebsgelände bereitgestellt werden. Hierfür soll im Anschluss der Flächen der beiden Bestandsbebauungspläne „Speckenfeld, 2. Änderung und Erweiterung“ und „Schmiedeweg / Kreuzweg“ weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Für dieses Vorhaben soll der bestehende Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“ in Richtung Westen erweitert werden.

Im selben Zuge soll die Trasse der geplanten ortsinternen Umfahrung in den Geltungsbereich dieses Plangebiets mit aufgenommen und baurechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Es sollen auf dem Plangebiet vor allem gewerbliche Gebäude entstehen. Teilweise sollen diese über die neu geplante Querverbindung bzw. ortsinterne Umfahrung für die Ortsdurchfahrt der Stadt Mahlberg (K 5345) erschlossen werden. Ebenfalls erfolgt die Erschließung auch über den Kreuzweg im Norden des Plangebiets.

5.2.1 Leitbild

Das Gebiet soll neben der Sicherung der ortsinternen Umfahrung für die Erweiterung des schon bestehenden Bebauungsplanes „Schmiedeweg / Kreuzweg“ entwickelt werden.

5.2.2 Planungsalternativen

Die Alternative zu dieser Planung wären die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Firma Rodermund an anderen Stellen im Gemeindegebiet. Dies ist jedoch keine praktikable Option, da die Fläche als Erweiterungsfläche, um einen reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten zu können, in der direkten Nachbarschaft des schon bestehenden Betriebsgeländes errichtet und ausgewiesen werden muss.

Zusätzlich kann an dieser Stelle die neue Trasse der bereits schon seit Längerem geplanten ortsinternen Umfahrung realisiert und baurechtlich innerhalb dieses neuen Bebauungsplans gesichert werden.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Es sollen gewerbliche Gebäude errichtet werden, welche sich hauptsächlich entlang der neu geplanten ortsinternen Umfahrung anordnen werden.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Erweiterungsfläche für die bereits ortsansässige Firma Rodermund dienen und somit gewerblich genutzt werden. Gleichzeitig soll es die Trasse für die geplanten Umfahrung des Stadtbereichs der Stadt Mahlberg aufnehmen und sichern. In Richtung Westen besteht eine weitere Fläche, die für eine Ansiedlung von Gewerbe genutzt werden soll.

Verkehrskonzept

Das Gebiet soll über die neu geplante Querverbindung bzw. ortsinterne Umfahrung (K 5345) zwischen dem Schmiedeweg und dem Kreuzweg sowie dem Kreuzweg an sich erschlossen werden.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend begrünt werden und unversiegelt bleiben.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE1 und GE2)

Das Gebiet soll als gewerbliche Fläche ausgewiesen werden.

Im Gewerbegebiet sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäftsstellen-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind die typischerweise in einem Gewerbegebiet zugelassenen Nutzungsarten, um entsprechende Nutzungen, wie vor allem die Erweiterung des Firmengeländes des vor Ort ansässigen Gewerbebetriebs, zu ermöglichen. Für die notwendigen Verwaltungsarbeiten des Betriebs werden auch Geschäftsstellen, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Ausnahmsweise können

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, sowie
- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 qm beträgt,

zugelassen werden.

Diese Nutzungen können als noch mit dem geplanten Nutzungszweck des Gebiets als Gewerbegebiet vereinbar angesehen werden und stehen diesem Nutzungszweck nicht entgegen. Dem produzierenden Gewerbe soll auf diese Weise ein oftmals gerne wahrgenomme-

Begründung

ner kleinräumiger Direktvertrieb ihrer Waren ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen bei Bedarf auch die etwas flächenintensiveren Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke dort ermöglicht werden und eine höhere Nutzungsvielfalt erzeugen.

Dagegen sind

- Vergnügungsstätten,
- Beherbergungsbetriebe,
- Tankstellen,
- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- und Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche mehr als 10 % der Produktionsfläche oder über 100 qm beträgt,

nicht zulässig, da sie dem eigentlichen Nutzen des Gebietes als Erweiterungsfläche einer ansässigen Firma und damit als typisches Gewerbegebiet mit dessen Nutzungsvoraussetzungen entgegenstehen.

Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe über 100 qm oder mit einer Verkaufsfläche, die mehr als 10 % der Produktionsfläche beträgt, sollten sich an anderer Stelle der Stadt ansiedeln, die nicht als Erweiterungsfläche für ein örtliches Unternehmen vorgesehen ist. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls im Plangebiet ausgeschlossen, da es sich bei der Erweiterung der Firma auf der Fläche um die Etablierung von Lagergebäude handelt. Hier sind keine betriebszugehörigen Wohnungen vorgesehen.

Im GE2 besteht bereits ein Gebäude, in welchem sich ebenfalls keine Wohnnutzung befindet. Daher kann auch hier die Betriebswohnnutzung ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiet (GE3)

Zulässig sind auf der Fläche des Gewerbegebiets 3 dieselben Nutzungen wie in den beiden anderen Gewerbeflächen GE1 und GE2. Zusätzlich sind hier jedoch noch Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handwerksbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, zugelassen, sodass auf dieser Fläche GE3 noch zusätzliche weitere Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden können. Hier ist eine größere Flexibilität der zugelassenen Nutzungen vorgesehen, da diese Fläche nicht durch die Erweiterung der Firma Rodermund dominiert und beansprucht werden wird. Diese Erweiterung ist auf den beiden weiteren Fläche GE1 und GE2 im direkten Anschluss an das bereits bestehende Areal der Firma geplant.

Ausnahmsweise zugelassen werden auf GE3 für ein breiteres Nutzungsangebot auf dieser Fläche noch die Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, welche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, darstellen. Diese sind bereits im Bebauungsplan „Schmiedeweg/Kreuzweg“ zugelassen und sollen daher auch auf dieser größeren Fläche im Plangebiet ermöglicht werden. Des Weiteren werden für die Erweiterung des Nutzungskatalogs noch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Diese können sich auf dieser Fläche aufgrund des größeren Flächenbedarfs gut angliedern und wären auch durch die dort geplante ortsinterne Umfahrung gut angebunden.

Ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden hier Gebäude und Räume für freie Berufe (z.B. Notare, Anwälte, Friseure, etc.) im Sinne des § 13 BauNVO. Diese können sich hier als ergänzende Nutzungsmöglichkeit in das Konzept einfügen.

Nicht zugelassen werden in GE3, wie auf den anderen Teilbereichen (GE1 und GE2) des Bebauungsplans auch, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen stehen dem gewünschten Zweck des Plangebiets entgegen, da dieses begrenzte Flächenangebot vorzüglich der Ansiedlung von Gewerbe vorbehalten werden soll.

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.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb im Gewerbegebiet GE bei 0,8 und entspricht dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für Gewerbegebiete. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die mindestens mit 0,5 m Erdreich überdeckt sind, werden auf diese Grundflächenzahl nicht angerechnet, da durch diese Überdeckung keine negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind. Es können sich weitere Bäume und Sträucher auch oberhalb dieser Anlagen ansiedeln.

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 und dessen Überdeckung weniger als 0,5 m beträgt,

mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet.

In der Baugebietsteiffläche GE1 und GE3 ist die Errichtung von gewerblichen Gebäuden vorgesehen.

Die Wandhöhe wird dort mit 12,0 m, die Gebäudehöhe mit 15,0 m festgesetzt.

Im Bereich des Gewerbegebiets 2 (GE2) auf dem Flurstück Flst.-Nr. 2650, besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher werden die dort durch diesen Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“ ausgewiesenen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten und die entsprechende Nutzungsschablone übernommen.

Als Gebäudehöhe wird der oberste Punkt der Dachhaut bestimmt.

Als Wandhöhe bei beidseitig geneigten Dächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

Bei Flachdächern ist die maximale Wandhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut inklusive der Attika bestimmt. Bei Attikageschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Traufhöhe.

Gemessen wird die jeweilige Wand- und Gebäudehöhe von einer durch Planeintrag auf der Straßenfläche des „Kreuzwegs“ festgesetzten Höhe über Normalnull (163,73 m+NN). Hierdurch kann ein eindeutiger Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude vorgegeben werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Gewerbegebiet 1 und 3 (GE1 / GE3) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Damit liegt die festgesetzte Geschossflächenzahl noch unterhalb der gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 2,4.

Im Bereich des Gewerbegebiets 2 (GE2) bleibt die Geschossflächenzahl von 0,8 aufgrund des dort bereits bestehenden Gebäudes erhalten.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird im Gewerbegebiet GE1 und GE3 die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf 50 m jedoch überschreiten. Durch diese Festsetzung können dort entsprechend große Gewerbegebäude errichtet werden.

Im GE2 wird aufgrund des Zuschnitts der Fläche mit beschränktem Platzangebot und aufgrund des dort bereits bestehenden und zu sichernden Gebäudes die offene Bauweise gewählt. Die größte Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Auch dort sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baugrenzen der Planzeichnung zu entnehmen.

Hierdurch haben die Hauptgebäude einen Abstand in Richtung der Straßenfläche einzuhalten, was wiederum der Sicherheit des Straßenverkehrs dient. Es kommt zu keinen Sichtbeeinträchtigungen im Bereich des Straßenraums. An diese Grenzen kann, muss jedoch nicht herangebaut werden.

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Es wird keine Stellung baulicher Anlagen vorgegeben. Auf diese Weise können die Gebäude beliebig und möglichst effektiv auf dem Gelände angeordnet werden.

6.1.6 Flächen für Nebenanlagen

Um die Grundstücke und somit die Fläche besser ausnutzen zu können, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Gewerbegebiet 1 und 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab der Flucht der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Hierdurch können zum Beispiel Versorgungsanlagen ab der vordersten Baugrenze errichtet werden. Aus Sicherheitsgründen, vor allem für den auf der Straßenfläche fließenden Verkehr, sind Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen nicht zulässig.

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung auf dem Plangebiet durch die Erweiterungsfläche des bereits in der Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebs, sollen die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen werden. Das begrenzte Platzangebot soll für die vorgesehene Gewerbeansiedlung nutzbar sein.

6.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Verbesserung der Sicherheit des Straßenverkehrs im Bereich der geplanten Verkehrsfläche (Umgehung) im Plangebiet, ist die Errichtung von Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und nicht im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Hierdurch kann eine Behinderung des Straßenverkehrs durch abgestellte Fahrzeuge im Nahbereich der Fahrbahn und des geplanten Radwegs verhindert werden.

6.1.8 Verbot der Zu- und Ausfahrt

Um die Zufahrtssituation zwischen der geplanten ortsinternen Umfahrung und dem Grundstück für die Erweiterung der Firma Rodermund klar darzustellen, wird ein Verbot der Zufahrt und auch der Ausfahrt zwischen der Fläche des GE1 und GE2 und der neuen Trasse an der gemeinsamen östlichen Grenze zwischen Fahrbahn und Gewerbegrundstücke und auch teilweise südlich des Kreuzwegs vorgesehen. Dieses Verbot wird nur durch die geplante Aus- und Zufahrt vom zukünftigen Firmenareal Rodermund unterbrochen. Durch dieses Verbot soll ein geregelter Verkehrsfluss auf der Trasse der ortsinternen Umfahrung gewährleistet werden. Die geordnete Zufahrt und Ausfahrt von der Umfahrung auf das zukünftige Betriebsgelände der Firma Rodermund und vom Gelände auf die Umfahrungstrasse soll ausschließlich über die geplante Aus- und Zufahrt im Bereich des Kreuzwegs ermöglicht werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird teilweise an die Querverbindung zwischen Schmiedeweg und Kreuzweg, die als ortsinterne Umfahrung der Ortsdurchfahrt (der K5345) genutzt wird, angeschlossen. Hierüber soll vor allem des GE3 erschlossen werden. GE1 und GE2 werden über den Kreuzweg angefahren.

Hierdurch ist eine verkehrliche Erschließung des Geländes über diese Querverbindung, aber auch vor allem über den Kreuzweg gesichert. Im Zuge dieser Maßnahme ist ein Ausbau des Kreuzwegs geplant.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die innere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über betriebliche Fahrwege auf dem Gelände selbst, welche dann an die geplanten Hupterschließungsstraße, hier vor allem über den Kreuzweg, angeschlossen werden.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird auf privaten Stellflächen des Unternehmens abgewickelt.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Es ist keine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr geplant.

6.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Für den Fuß- und Radverkehr wird am östlichen Fahrbahnrand der geplanten ortsinternen Umfahrung ein Fuß- und Radweg angelegt, sodass die neue Verkehrsfläche auch im Sinne der ortsinternen Umfahrung durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden kann.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie und Wärmeversorgung des Gebiets wird über den Kreuzweg gewährleistet.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird nach der Errichtung der ortsinternen Umfahrung und den dortigen Ausbaumaßnahmen über den Kreuzweg gewährleistet.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über den Kreuzweg und die dort bestehenden Schmutzwasserleitungen und damit in den bestehenden Sammler (Mischwasserkanal) abgeleitet. Der Kreuzweg wird im Zuge der Errichtung der Ortsumfahrung ausgebaut.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die anfallenden Niederschlagsabflüsse auf den Grundstücken sind im Bereich der privaten Grünfläche zu versickern und das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben. Das Niederschlagswasser ist über eine 30 cm mächtige belebte Bodenzone zu versickern, um eine Reinigung des Niederschlagswassers zu erzielen. Zudem ist die Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) anzulegen.

Sollte aus technischen Gründen und den Untergrundgegebenheiten eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, so können gemäß der Ergänzung des Generalentwässerungsplan Mahlberg (Stand Februar 2022) die Oberflächenabflüsse, aufgrund von Niederschlag über die bestehenden Regenwasserkanäle in Verbindung mit dem Neubau eines Regenwasserkanals - im Erweiterungsgebiet - in den Vorfluter Unditzgraben eingeleitet werden.

Vor der Einleitung der Niederschlagsabflüsse in den öffentlichen Kanal sind Abflüsse von belasteten Flächen durch geeignete Behandlungsanlagen zu reinigen. Hierzu findet das DWA A-102 Regelwerk Anwendung.

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Ob solche Flächen überdacht werden müssen, ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. LKW- Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen. Die anfallenden Abflüsse sind über das Schmutzwasserkanalnetz zur Kläranlage abzuleiten.

6.3.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen sind aus Gründen der Sicherheit und der Ästhetik des Gebietes als unterirdische Leitungen zu führen.

Einrichtungen, die einer ständigen Wartung bedürfen und daher stets zugänglich sein müssen, können ausnahmsweise auch als oberirdisch Anlagen ausgestaltet werden (z.B. Tafostationen, Schaltkästen, etc.), sodass eine stetige Erreichbarkeit dieser gewährleistet werden kann.

6.3.5 Eingriff und Ausgleich

Getätigte Eingriffe durch das Vorhaben sind gemäß § 8 BNatSchG und §§ 10 NatSchG BW in gleicher Art und Weise innerhalb oder auch außerhalb des Gebietes auszugleichen.

Trotzdem wird eine Maßnahme festgelegt, durch welche die Eingriffe durch die Maßnahme vermieden werden können.

Da innerhalb des Baumes im Bereich des Flurstücks Nr. 2622 eine Brutstätte eines Starenbrutpaars gesichtet wurde, ist in diesem Bereich auf Maßnahmen einer Baustelleneinrichtung zu verzichten, um dieses Brutpaar nicht zu beeinflussen und zu stören. Dies wird als Vermeidungsmaßnahme V01 festgesetzt.

6.3.6 Schutz, Pflege und Entwicklung

Stellplätze und deren Zufahrten

Standplätze, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,75$; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen) auszuführen.

Verunreinigtes Wasser auch von den Verkehrs- und Stellplatzflächen, ist vor Versickerung durch eine belebte Oberbodenschicht oder ein anderes vergleichbares Substrat zu reinigen, sodass der Eintrag von Verunreinigungen durch Reifenabrieb etc. in das Grundwasser vermieden werden kann.

Boden erfüllt viele wichtige Funktionen und ist ein nicht vermehrbare Gut. Bei einer Beeinträchtigung des Schutzguts ist darauf zu achten, dass zumindest einzelne Bodenfunktionen weiterhin erfüllt werden können. Bei der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann das anfallende Niederschlagswasser versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

Eine künstliche Beleuchtung kann sich negativ auf verschiedene Tierarten auswirken. Beispiele hierfür sind: Störung bei der Nahrungsaufnahme durch Fehlverhalten (z.B. Anlockung an Lichtquellen), fehlerhafte Geschlechterkommunikation, Orientierungsstörungen und auch Störungen im Hormonhaushalt. Zusätzlich kommt hinzu, dass manche Leuchten als Todesfallen für Insekten fungieren können. Daher ist eine staubdichte Ausführung, ohne Möglichkeit zum Eindringen erforderlich.

Ausschluss von metallenen Dacheindeckungen

Kupfer-, Aluminium-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Begründung

Metallgedeckte Dächer, die nicht beschichtet oder in anderer Weise behandelt sind, können dazu führen, dass Metallionen ausgewaschen und im Grundwasser angereichert werden. Dies soll durch diese Festsetzung verhindert werden.

6.3.7 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch soll das Gebiet eine gewisse Durchgrünung erfahren. Diese Laubbäume sollten einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m aufweisen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb dieses SOs sind darauf anzurechnen.

Empfohlen wird das Anpflanzen folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad von Hauptgebäuden, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Die Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm Mächtigkeit aufweisen, bei Nebengebäuden wie Garagen ist eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm vorzuzulassen.

Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Hierdurch soll eine zusätzliche Durchgrünung des Gebiets auch im Bereich der Gebäude entstehen.

Gemäß § 23 Abs.1 Satz 2 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) ist die Dachbegrünung bei Bestehen einer öffentlich-rechtlichen Pflicht bestmöglich der Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen. Es besteht daher kein automatischer Ausschluss von Dachbegrünung bei Vorliegen einer Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Eine Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist daher zulässig.

6.3.8 Private Grünflächen

In Richtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine private Grünfläche mit einer Breite von 7,0 m einzurichten. Dies ist für eine zusätzliche Ein- und Durchgrünung des Gebiets, jedoch in erster Linie für den Schutz vor Spritzmittelabdrift aus der Landwirtschaft mit einer 2-3-reihigen und 1,80 m bis 2,50 m hohen Hecke zu bepflanzen (P01). Es sind standortheimischen Sträuchern und Pflanzen zu verwenden.

6.4 Belange des Klimaschutzes

Durch ihre Fähigkeit, Kohlenstoff zu speichern, tragen sowohl Böden als auch Biotop- bzw. Nutzungsstrukturen in unterschiedlichem Maß zur Dämpfung oder zur Verschärfung des Klimawandels bei.

Begründung

Im Plangebiet sind überwiegend Ackerflächen vorhanden, welche einen geringen Beitrag zur Kohlenstoffspeicherung leisten.

Im Plangebiet ist in Folge des Klimawandels mit verschiedensten Veränderungen zu rechnen. Gemäß dem lokalen Klimasteckbrief für Mahlberg (LoKlim, 2024) nehmen die Sommertage (Anzahl Tage mit $T_{max} > 25^{\circ}\text{C}$) in der nahen Zukunft (2021 bis 2025) deutlich zu (zukünftig 63 Tage, bisher 48). Der Winterniederschlag wird demnach von bisher 177 auf 197 zunehmen und die Sommerniederschläge hingegen von 274 auf 258 abnehmen.

Eine klimagerechte Anpassung kann vor allem durch eine klimaangepasste Bauweise der geplanten Vorhaben mit entsprechender Gebäudetechnik erreicht werden. Hierzu zählt zum Beispiel die Vermeidung energieintensiver Baustoffe wie besonders Beton, die Umsetzung einer modularen Bauweise, um später Um- und Abbau (statt Abriss) zu ermöglichen, die Verwendung von Holz als Baustoffe der nachwachsenden Rohstoffe, die Verwendung von recyclingfähigen oder bereits recycelten Materialien, sowie die Verwendung regionaler Produkte, um Transportwege so gering wie möglich zu halten.

6.5 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sind im Umweltbericht näher ausgeführt. Dieser ist ebenfalls Teil der Bebauungsplanunterlagen.

6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad.

Hierdurch kann eine gewisse Flexibilität in der Dachgestaltung ermöglicht werden, indem nicht nur eine Dachform zugelassen wird.

Dächer von Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze können mit gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude, oder mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad ausgebildet werden.

Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung ≤ 10 Grad sind extensiv mit Gräsern oder Sedumarten ganzjährig zu begrünen. Die Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm mächtig sein. Bei Nebengebäuden wie Garagen ist mindestens eine Substratschicht von 8 cm vorzuhalten.

Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern, sodass diese entsprechend ausgenutzt werden können und nicht durch entsprechende Anlagen belegt werden müssen.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 KlimaG BW stellt eine Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage jedoch keinen Grund für den Ausschluss einer Dachbegrünung dar. Diese beiden Nutzungen oder Gestaltungen auf den Dächern sind entsprechend miteinander in Einklang zu bringen. Laut der Rechtsverordnung des Umweltministeriums des Landes Baden-

Begründung

Württemberg § 6 Abs. 1 Nr. 1 zur Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird eine Mindestmodulfläche von 60% der Eignungsfläche auf dem Dach vorgeschrieben.

Außenwände

Für Außenwände sind nicht glänzende oder spiegelnde Materialien zu verwenden. Hierdurch soll negativen und störende Reflexionen aus dem Gebiet vermieden werden.

Die Außenwände sind daher aus Holz, Putz, Ziegel, Naturstein oder Sichtbeton zu gestalten.

Außenwände von Gebäude, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Hierdurch soll der begrünte Anteil des Gebiets gesteigert und somit ein Beitrag gegen die Erwärmung des Gebiets geleistet werden, indem die Wärme durch diese Begrünung reduziert bzw. absorbiert werden kann.

6.6.2 Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung am Himmel in Form von Boostern, sind nicht zulässig. Hierdurch sollen störende Einflüsse durch dies Anlagen vermieden werden.

6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Bereich der überbaubaren Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche durch Gehölze, Stauden oder Gräsern zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierdurch soll die Durchgrünung des Gebiets gefördert und unnötige Versiegelungen vermieden, sowie die Erhaltung der ökologischen Funktionen des Bodens gefördert werden.

Großflächig mit Steinen gestaltete Flächen, sogenannte Schottergärten, sind nicht zulässig, sodass eine zusätzliche Versiegelung der unbebauten Fläche vermieden werden kann.

6.6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind für eine Modellierung oder Absicherung des Geländes bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

6.6.5 Einfriedungen

Auf dem Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Straßenrand zulässig. Einfriedungen haben aufgrund der Erhöhung der Sicherheit von der Straßenfläche einen generellen Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen von den Straßenflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten, sodass ein ausreichender Sicherheitsabstand und freie Sichtbedingungen vor allem an Kreuzungsbereichen oder scharfen Kurven eingehalten werden können und nicht durch hineinwachsende Äste etc. behindert wird. Dies führt zu einer besseren Einsehbarkeit des Straßenraums und zu einer besseren Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge wie zum Beispiel größere LKWs.

Aus Sicherheitsgründen und aus Gründen der Ästhetik ist die Verwendung von Stacheldraht und von Plastikeinflechtungen in die Einfriedungen untersagt.

6.6.6 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

6.6.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Die Versickerungsanlagen für das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser sollen nach dem neuesten Stand der Technik angelegt, gewartet und betrieben werden. Bei Versickerung ist das Oberflächenwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes vor dem Versickern durch eine mindestens 30 cm mächtige belebten Oberbodenzone oder durch andere vergleichbare Maßnahmen zu reinigen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Ausweisung einer gewerblichen Fläche an dieser Stelle, ist die Nutzung als landwirtschaftliche Anbaufläche nicht mehr möglich. Die östlich angrenzenden Bestandsgebäude stehen im Eigentum des betroffenen Unternehmens und werden mit in das Konzept der Betriebserweiterung eingebunden.

7.2 Verkehr

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu zusätzlichem Verkehr durch Anlieferung und Abtransport von Waren kommen. Diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen können jedoch über den Kreuzweg und die neu geplante ortsinterne Umfahrung aufgenommen werden. Zu rechnen ist laut der Prognose des Verkehrsgutachtens für die B3-Ortsumfahrung mit einem Mehraufkommen von 40 bis 50 % zusätzlichen Fahrzeugen bei der Realisierung des Bebauungsplans „Schmiedeweg / Kreuzweg-West“ mit enthaltener internen Ortsumfahrung und Erweiterung der Gewerbeflächen.

Durch das Büro „Rapp AG“ Freiburg i.Br. wurde im Jahre 2022 diese Verkehrsuntersuchung für die Auswirkungen der Realisierung der neuen B3-Ortsumfahrung (K5344neu) angefertigt. Dabei wurden neben der Mehrbelastung durch die B3-Ortsumfahrung auch die möglichen Auswirkungen der Umsetzung der ortsinternen Umfahrung zwischen dem Schmiedeweg und dem Kreuzweg beleuchtet. Für den Schmiedeweg wird es durch die B3-Ortsumfahrung zu einer Mehrbelastung von 24 % im Bereich des KFZ-Verkehrs und sogar um 141 % im Bereich des Schwerlastverkehrs kommen.

Durch die neue ortsinterne Umfahrung ergibt sich in Verbindung mit dem Anschluss Schmiedeweg eine optimale Entlastung der K5345 (Ortsdurchfahrt), da die örtliche Verkehrsbeziehungen sich neu orientieren. Es ergibt sich eine relevante Entlastung für den östlichen Schmiedeweg und die Eisenbahnstraße. Der Schwerverkehr kann über den Anschluss Schmiedeweg und die neue ortsinterne Umfahrung ohne Beeinträchtigung der Wohnbebauung geführt werden. Hierdurch ergeben sich neue Möglichkeiten für die Innenstadt Mahlbergs, wie zum Beispiel eine Neuverteilung des Straßenraums und ggf. flankierende verkehrliche Maßnahmen wie zum Beispiel ein LKW-Verbot für die Innenstadt im Sinne einer verkehrsberuhigten Stadtmitte.

Durch die Umsetzung der B3-Ortsumfahrung kommt es vor allem im Bereich der Kreisstraße 5345 zu einer Mehrbelastung von 800 bis zu 1100 KFZ / 24. Der KFZ-Anteil wird dabei um 15 - 17 Prozent und der Schwerlastverkehr um bis zu 33 - 52 Prozent zunehmen.

Durch die Realisierung der neuen ortsinternen Umfahrung soll dieser neue Verkehr aus der Kernstadt, der Ortsdurchfahrt K 5345 (Kirchstraße, Unterbergstraße, Eisenbahnstraße) und dem Schmiedeweg herausgehalten und um diese herumgeleitet werden. Daher soll diese neue Straßenquerverbindung in den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit aufgenommen und baurechtlich gesichert werden. Die Entlastung der Kreisstraße 5345 (Eisenbahnstraße) und des Schmiedewegs wird auf ca. 700 KFZ / 24 h geschätzt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über den Kreuzweg gewährleistet.

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über die Bestandseinrichtungen innerhalb des Kreuzwegs. Dieser wird im Zuge der Errichtung der Ortsumfahrung ausgebaut.

Anfallendes Niederschlagswasser wird, wenn möglich, im Plangebiet versickert, oder über einen Regenwasserkanal im Bestand innerhalb des Kreuzwegs abgeleitet.

Bei Versickerung ist das Oberflächenwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes vor dem Versickern durch eine mindestens 30 cm mächtige belebten Oberbodenzone oder durch andere vergleichbare Maßnahmen zu reinigen.

7.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über den Kreuzweg. Dieser wird im Zuge der Errichtung der Ortsumfahrung ausgebaut.

7.3.3 Elektrizität

Die Kapazität der Stromversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Versorgungskabel erfolgt über den Kreuzweg.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Prognose der Auswirkungen in Kapitel 6 zeigt, dass die erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur teilweise ausgeglichen bzw. kompensiert werden können.

Die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen sollen durch die nachfolgenden Maßnahmen kompensiert werden.

Vermeidungsmaßnahme:

V1: Auf eine Baustelleneinrichtungsfläche auf dem Flurstück Nr. 2622 ist wegen dem dort vorhandenen Starenbrutbaum zu verzichten.

Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der im Plangebiet erfassten Biotoptypen. Verwendet wurde das Bilanzierungsmodell der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO).

Begründung

	Schutzgut Tiere und Pflanzen	Schutzgut Boden	schutzgut-übergreifend (Tiere und Pflanzen, Boden)
Bilanz im Plangebiet	-66.924	-242.439	-309.363
Bilanz externe Maßnahmen	0	0	0
Gesamtbilanz (ÖP)	-66.924	-242.439	-309.363

Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der im Plangebiet vorhandenen Bodenfunktionen. Verwendet wurde das Bilanzierungsmodell der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ bleibt nach diesem Modell unberücksichtigt, da sie nicht als „sehr hoch“ einzustufen ist.

		Bodenfunktionen			
	Bodentyp	Fläche (qm)	Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Ausgangszustand	unversiegelt (x60 Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega) und Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm, häufig über Hochflutlehm"	18.561	3,33	13,32	247.233
	unversiegelt, jedoch Siedlungsboden	4.258	1,00	4,00	17.033
	teilversiegelt	157	0,50	2,00	314
	versiegelt	10.120	0,00	0,00	0
	Summe Ausgangszustand	33.096			264.579

		Bodenfunktionen			
	Bodentyp	Fläche (qm)	Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Planungszustand	unversiegelt, jedoch Siedlungsboden	5.535	1,00	4,00	22.141
	versiegelt	27.561	0,00	0,00	0
	Summe Planungszustand	33.096			22.141
	Bilanz Schutzgut Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand				-242.439

* Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.

Die Festlegung von schutzgutbezogenen Kompensationsmaßnahmen war im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden daher schutzgutübergreifend kompensiert, indem der Ökopunkte-Überschuss beim Schutzgut Tiere und Pflanzen dem Schutzgut Boden angerechnet wird.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Sollte der Erwerb der benötigten Grundstücke nicht möglich sein, wird eine gesetzliche Baulandumlegung durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

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

8.3 Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen sollen in den Jahren 2026 bis 2028 durchgeführt werden.

Zur Erschließung des südlichen Teilbereichs sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Gebäudeanschlüssen sowie der Bau der ortsinternen Durchfahrt (K 5345) der Stadt Mahlberg erforderlich. Von der Stadt Mahlberg ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2026 und den Folgejahren durchzuführen.

8.4 Kosten und Finanzierung

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Erschließung des Planbereichs für die Jahre 2026 bis 2028 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2025 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		3,21 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,50 ha	15,4%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,50 ha	15,4%
Nettobauland	etwa	2,71 ha	84,6%

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 30.10.2024; Ro

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser