

Stand: 14.03.2018
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 3



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Lachenfeld ober und unter dem
Kirchweg, 8. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	<i>Anlass der Änderung</i>	3
1.2	<i>Verfahrensart</i>	3
1.3	<i>Verfahrensschritte</i>	4
1.4	<i>Artenschutz</i>	4
2.	BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETS	5
2.1	<i>Lage und Nutzung</i>	5
2.2	<i>Grundwasser</i>	6
2.3	<i>Baugrund</i>	6
2.4	<i>Denkmalschutz</i>	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	7
3.	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	<i>Ziele und Zwecke der Planung</i>	7
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
4.1	<i>Grünordnung, Eingriffsausgleich</i>	7
5.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	7
5.1	<i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i>	7
6.	HINWEISE	8
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	10

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Nachdem zwischenzeitlich ein Großteil der Grundstücke im Neubaugebiet „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ in Mahlberg bebaut sind oder derzeit bebaut werden, werden auch zunehmend die Außenanlagen der Grundstücke fertiggestellt.

Dabei ist zunehmend festzustellen, dass die Vorgaben zu den Einfriedungen nicht eingehalten wurden.

Nachdem extreme Fälle bekannt wurden, müssen entweder alle Verstöße im Neubaugebiet der Baurechtsbehörde entsprechend angezeigt werden oder der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die Grundstückseigentümer mehr Freiheit in Sachen Einfriedungen/Sichtschutzblenden erhalten.

Durch die vorliegende Änderung werden die Örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen vereinfacht und das bestehende Pflanzgebot präzisiert.

1.2 Verfahrensart

Da es sich im vorliegenden Fall um eine isolierte Änderung der Örtlichen Bauvorschriften handelt, werden die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 6 LBO im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, geändert.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000 Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die vorliegende Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan betrifft lediglich eine textliche Änderung hinsichtlich der Vorschriften zu Einfriedungen inkl. einer Präzisierung des bestehenden Pflanzgebotes (vgl. Ziffer 4.1), so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

Durch die Änderung ist entsprechend § 74 Abs. 7 LBO ein Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.

Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Ferner wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

1.3 Verfahrensschritte

Am 10.07.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans wurde am 18.12.2017 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 Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 06.12.2017 wurde vom 08.01.2018 bis zum 12.02.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.12.2017 bekannt gemacht.

Zusätzlich wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 24.01.2018 im Rathaus Mahlberg durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB nicht 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 19.12.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 06.12.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.04.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

1.4 Artenschutz

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Klimaschützende Belange sind durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

2. Beschreibung des Änderungsgebiets

2.1 Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“. Das Plangebiet grenzt südlich der Stadtmitte Mahlbergs an und ist gekennzeichnet durch bereits umgebende bestehende Wohngebäude.

Die privaten Grundstücke im Änderungsbereich sind überwiegend als Wohnfläche ausgewiesen und verkehrlich bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.



Abbildung 1 - Bebauungsplan Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg", Planungsbüro, Schippallies, i. d. F. der Aufstellung 2004

2.2 Grundwasser

Grundwasser kann im Plangebiet bei der Bebauung der Baugrundstücke auftreten. Der Schutz des Grundwassers ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gesetzlich geregelt und steht grundsätzlich einer Bebauung nicht entgegen. Sofern im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant sind, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis (Untere Wasserbehörde) Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein. Hierzu wird die Durchführung einer geotechnischen Beratung empfohlen.

2.3 Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, wie auch mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

2.4 Denkmalschutz

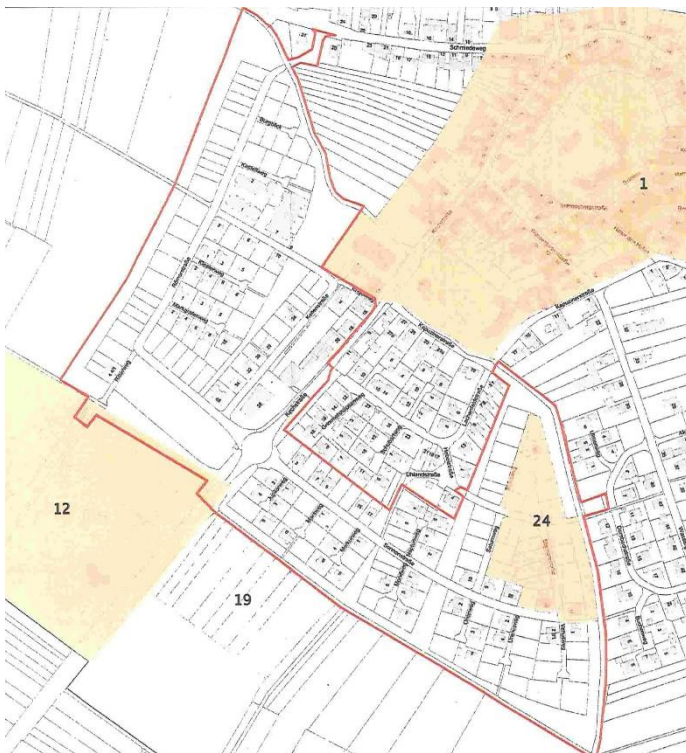


Abbildung 2 - Landesdenkmalpflege BW, 01/2018

Innerhalb des Plangebietes in Mahlberg „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ liegt ein Kulturdenkmal gem. § 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.

An das Plangebiet grenzen weitere Kulturdenkmale gemäß § 2 DschG an, 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.

Teil B Planungsbericht

3. Planungskonzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wichtigste Zielsetzung ist die Vereinfachung der Regelungen bei der Gestaltung der Einfriedungen der privaten Grundstücke. Gleichzeitig werden die rechtskräftigen Regelungen den heutigen Maßstäben angepasst und mit den Vorstellungen der Stadt Mahlberg in Einklang gebracht. Dadurch wird dem Grundstücksbesitzer auch mehr Gestaltungsspielraum bei der Einfriedung eingeräumt.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Grünordnung, Eingriffsausgleich

Das bestehende Pflanzgebot wird gleichzeitig zur Änderung der Einfriedungsregelungen um die nachfolgenden Festsetzungen (2) und (3) präzisiert.

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.*

5. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die vorliegende Änderung werden die Regelungen zu den Einfriedungen neu gefasst.

Somit werden im Sinne des Sicherheitsempfindens die Höhe der Einfriedungen bis zu einer Grundstückstiefe von 6,0 m auf eine Höhe von 1,25 m (gemessen von Oberkante (OK) Straßenrand) zugelassen. Entlang öffentlicher Grünflächen sind auch aus Gründen des Sichtschutzes die max. Höhe von 1,8 m zulässig.

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, gilt für lebende Einfriedungen einen Abstand zu den örtlichen Verkehrsflächen von 0,5 m einzuhalten. Für eine ökologisch und standortgerechte Bepflanzung werden ausschließlich heimische Arten von Laubhölzern zugelassen (vgl. Ziffer 7).

Um der Vielfalt an Einfriedungsarten nicht entgegen zu wirken, werden keine Einfriedungsarten ausgeschlossen.

Einfriedungen

- (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 Oberkante (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 Sträucher sind dem Anhang zu entnehmen.*
- (4) *Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bis 1,8 m gemessen von Oberkante (OK) Straßenrand zulässig.*
- (5) *Die als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind oberhalb von 0,7 m Höhe, gemessen von OK Straßenrand, von Sichthindernissen frei zu halten (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen jeder Art, Bäume, Sträucher u. ä.).*

Die Regelungen zur Errichtung und Gestaltung von Stützmauern gelten unbeschadet weiter.

6. Hinweise

Des Weiteren wird ein Hinweis zu Einfriedungen aufgenommen, welcher auf weitere Vorgaben im Nachbarrechtsgesetz aufmerksam macht.

Einfriedungen

Für weitere Regelungen zu Einfriedungen gilt das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, in der jeweils gültigen Fassung.

Durch die Stellungnahme des Amtes für Denkmalschutz werden folgende Hinweise aufgenommen (vgl. Ziffer 2.4)

Denkmalschutz

Sollte bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbung) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Tel. 0761 / 208-3570).

7. Nachrichtliche Übernahmen

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.

Begründung

Begründung mit Selbstklimmern: Vorschläge

Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein `Engelmannii`
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein `Veitchii`
Hedera Hybriden	Efeu in Sorten

Begründung mit Kletterpflanzen mittels Rankhilfen: Vorschläge

Campsis radicans	Trompetenblume
Wisteria sinensis	Blauregen
Polygonum aubertii	Knöterich
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

8. 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 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Mahlberg,
10. April 2018
.....
Benz, Bürgermeister

Lauf, 14.03.2018 Jä

ZINK
INGENIEURE
Peststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser