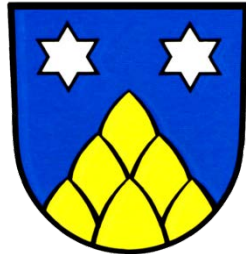


Stand: 06.12.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



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 und Ziele 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 |
| 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 | 8 |
| 8. | RECHTSGRUNDLAGEN | 10 |

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Ziele 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.

1.2 Verfahrensart

Da es sich im vorliegenden Fall um eine isolierte Änderung der örtlichen Bauvorschriften handelt, werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Festsetzungen 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 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000 Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan betrifft lediglich eine textliche Änderung hinsichtlich der Vorschriften zu Einfriedungen inkl. der Festsetzungen zur Grünordnung, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

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 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 wird vom 08.01.2018 bis zum 12.02.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.12.2017 bekannt gemacht.

Zusätzlich wird 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 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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

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

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 als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein. Hierzu wird die Durchführung einer geotechnischen Beratung geraten.

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.

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 ein Abstand zu den örtlichen Verkehrsflächen von 0,5 m. Für eine ökologisch und standortgerechte Bepflanzung werden ausschließlich heimische Arten von Laubbölgern 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 zulässig.*

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

- (1) *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.*

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 |

Begründung

| | |
|-------------------|-------------------------|
| 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 mit Selbstklimmern: Vorschläge

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein `Engelmannii` |
| `Engelmannii` | |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein `Veitchii` |
| `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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 06.12.2017 Jä-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser