

Stand: 15.03.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Feldstraße, 4. 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.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Natur Landschaft Umwelt	7
3.2	Altlasten	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1	Raumordnung	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.3	Immissionen	7
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	9
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
5.1	Änderung der Baugrenze	9
6.	AUSWIRKUNGEN	10
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	10
7.1	Bodenordnung	10
7.2	Entschädigungen	10
8.	FLÄCHENBILANZ	10
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	11

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan „Feldstraße“ aus dem Jahre 2000 wird auf Wunsch des angesiedelten Gewerbebetriebs „Singler GmbH Entsorgungscenter Orschweier“ auf dem Grundstück Flst.-Nr.649/4 geändert.

Ziel der Änderung ist es, die südliche Baugrenze um 4 m in Richtung Süden zu verschieben, um die Ausnutzung des Gewerbegrundstücks zu erhöhen.

Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften für die Gewerbeflächen bleiben weiterhin rechtskräftig und gelten auch für den Änderungsbereich.

Insgesamt sind die geplanten Änderungen dafür geeignet, die städtebaulichen Ziele zur Stärkung des gesamten Industrie- und Gewerbegebiets zu erreichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes bzw. der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die bestehenden und künftigen Gewerbeeinrichtungen berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird der qualifizierte Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB „Feldstraße“ im Teilbereich geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg im Ortsteil Orschweier und ist bereits bebaut. Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO vorhanden ist oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB) festgesetzt ist. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,05 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche mit einer GRZ von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes und somit ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich.

Bei der Beurteilung der zulässigen Grundfläche nach § 13a BauGB kommt es allerdings allein darauf an, welche zusätzliche Grundfläche durch die Änderung ermöglicht wird. Da es sich lediglich um eine Neuordnung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und somit keine neuen Flächen hinzukommen, kann die Überschreitung der Grundfläche gemäß (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB) außer Acht bleiben.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Hier liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgen oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 04.12.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.04.2018 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 15.03.2018 wird vom 14.05.2018 bis zum 15.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung 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, werden mit Schreiben vom 25.04.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.03.2018 aufgefordert.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche und gestalterische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die bestehenden Gewerbeflächen dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

Die Firma Singler GmbH (im Folgenden Fa. Singler) betreibt gemeinsam mit der Firma BAREG auf den Flurstücken Nr. 645, 647/1, 649/1, 649/4, 687/1 und 687/2 der Stadt Mahlberg eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauschutt und gemischten Baustellenabfällen.

Nach einem Brand der Lagerhalle hat die Firma Singler diese neu errichtet. Hierbei wurde die Grenze des Bebauungsplans „Feldstraße“ in Richtung Süden um etwa 4,5 m überschritten. Für die rechtliche Sicherung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Feldstraße“ geändert.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplans für die benannten Grundstücke werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1 – Luftbild der Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Mahlberg etwa 1.500 m Luftlinie vom Stadtkern in südwestlicher Richtung an der ‚Feldstraße‘ im OT Orschweiler und ist gekennzeichnet durch die bereits angesiedelte Firma „Singer GmbH Entsorgungcenter Orschweiler“.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 447 m².

Das private Grundstück (Flst.-Nr.649/4) im Änderungsbereich ist als eingeschränktes Industriegebiet (eingeschränkt nur für Recyclinganlage) festgesetzt. Die südliche Umrandung (Eingrünung) mit einer Breite von min. 6 m erfolgt mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung eines Staubwalls mit 2,50 m Höhe und 6 m Breite festgesetzt.

Verkehrlich ist das Grundstück über die ‚Feldstraße‘ von Norden her erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Areals ist bereits sichergestellt. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.



Abbildung 2 – Luftbild des Betriebsgeländes (Änderungsbereich schematische Darstellung)

3.1 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

3.2 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Mahlberg zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist der Planbereich als Gewerbefläche (G) dargestellt. An diesen Vorgaben wird keine Änderung vorgenommen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

4.3 Immissionen

Schall

Die zukünftige Nutzung der Erweiterungsfläche stellt keine Beeinträchtigung der umliegenden Firmengebäude bzw. -gelände dar. Die Schallimmissionen richten sich nach den Bestimmungen des Industriegebiets (eingeschränkt für Recyclinganlagen).

Durch die neu errichtete Lagerhalle werden keine zusätzlichen Schallimmissionen erzeugt.

Staub

Nach einem Brand der Lagerhalle hat die Firma Singler diese neu errichtet. Hierbei wurde die Grenze des Bebauungsplans „Feldstraße“ in Richtung Süden überschritten.

Da im derzeit gültigen Bebauungsplan „Feldstraße“ in diesem Bereich eine Staubschutzwall festgesetzt worden ist, wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, eine „Prognose der Staubemissionen und -immissionen im Rahmen des immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von mineralischen Abfällen“ erstellt. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Geprüft wurde, ob die Immissionsgrenzwerte in der Umgebung der Firma Singler weiterhin eingehalten werden. Die Prognose zeigt, dass Feinstaub und Staubbiederschlagimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten unter den Immissionswerten der TA Luft und der 39. BImSchV liegen.

Emissions- und immissionsmindernde Maßnahmen

Für Emissions- und immissionsmindernde Maßnahmen gemäß Nr. 5.2.3 TA Luft sind wirkungsvolle Maßnahmen durchzuführen, um die Entstehung und die Ausbreitung von Stäuben zu verringern.

- 1 **Fahrwegbefestigung:** Alle Lkw-Fahrwege zur Anlieferung und zur Abholung der Abfälle sind asphaltiert oder gleichwertig zu befestigen.
(vgl. Ziffer 10.1.0 der rechtskräftigen Festsetzungen)
- 2 **Fahrwegreinigung:** Die asphaltierten oder gleichwertig befestigten Fahrwege sind mittels einer Kehrmaschine sauber zu halten.
- 3 **Fahrwegbefeuchtung:** Die Fahrwege sind bei Trockenheit zu befeuchten.
- 4 **Materialbefeuchtung:** An der Aufgabe des Brechers und an den Austragsbändern des Brechers und der Siebmaschine sind Befeuchtungsanlagen zu installieren, die während der Aufbereitung betrieben werden müssen.
- 5 **Befeuchtung der Input-Halden:** Etwa einen Tag vor dem Brechen sind die mineralischen Abfälle zu befeuchten. Hierdurch dringt Wasser in die Poren ein, wodurch die Staubentwicklung während des Brechens deutlich reduziert wird.
- 6 **Befeuchtung der Output-Halden:** Bei Trockenheit sind die Halden zu befeuchten, sofern an ihnen Umschlagvorgänge geplant sind.

Die beschriebenen Maßnahmen sind in einer Betriebsanweisung festzulegen. Das Personal ist entsprechend zu schulen.

Zur Ermittlung der Emissionen und Immissionen wurden konservative Ansätze gewählt, die zu einer Überschätzung der Emissionen und Immissionen führen. Die Prognose zeigt, dass Fein- und Staubbiederschlagimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten trotz dieser Ansätze unter den Immissionswerten der TA Luft und der 39. BImSchV liegen.

Auf weitere Festsetzungen wird in der 4. Änderung verzichtet. Die Festsetzungen aus der 1. Änderung bleiben bestehen:

Ziffer 9.2.0 Abs. 4

"Auf dem 2,50 m hohen Wall im Industriegebiet (Gle) müssen schnell wachsende Sträucher und Büsche in dichtem Abstand gepflanzt werden. Das gleiche gilt für den Grünstreifen auf beiden Seiten der Mauer und für das Rank-Gitter auf der Mauer entlang der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 649/6. Die beidseitige Bepflanzung der Mauer muss jeweils mindestens 1 m tief sein. Die Bepflanzung muss so erfolgen, dass auch außerhalb der Vegetationsperiode immer genügend immergrüne Sträucher und Büsche vorhanden sind."

Ziffer 10.2.0 Abs. 2

"Auf der nördlichen Seite des Grundstücks Fist-Nr. 649/6 ist statt einem Wall, eine mindestens 2,50 m hohe Mauer aus Ziegelsteinen vorgesehen. Auf der Maueroberseite ist ein stabiles Rank-Gitter von ca. 1,50 m Höhe aufzubringen."

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen (inkl. der Nutzungsschablone) sowie die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Feldstraße“ der Stadt Mahlberg in der rechtskräftigen Fassung vom 12.12.2000 bleiben bestehen.

5.1 Änderung der Baugrenze

Um eine bessere Ausnutzung des Gewerbegrundstückes der Firma „Singer GmbH Entsorgungscenter Orschweier“ (First.-Nr. 649/4) zu erreichen und im Sinne einer Nachverdichtung, wird die Baugrenze um 3,5 m in Richtung Süden verschoben.

Dadurch wird die private Grünfläche in eine eingeschränkte Industriefläche (Gle) umgewandelt und die private Grünfläche von 6,0 m auf 2,5 m Breite reduziert.

Das Pflanzgebot des rechtskräftigen Bebauungsplans (Ziffer 9.2.0) wird durch die Änderung nicht tangiert und muss weiterhin beachtet werden.

Die Fläche „private Grünfläche“ wurde im Bebauungsplan nicht als Ausgleichsfläche angerechnet somit ergeben sich durch die Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

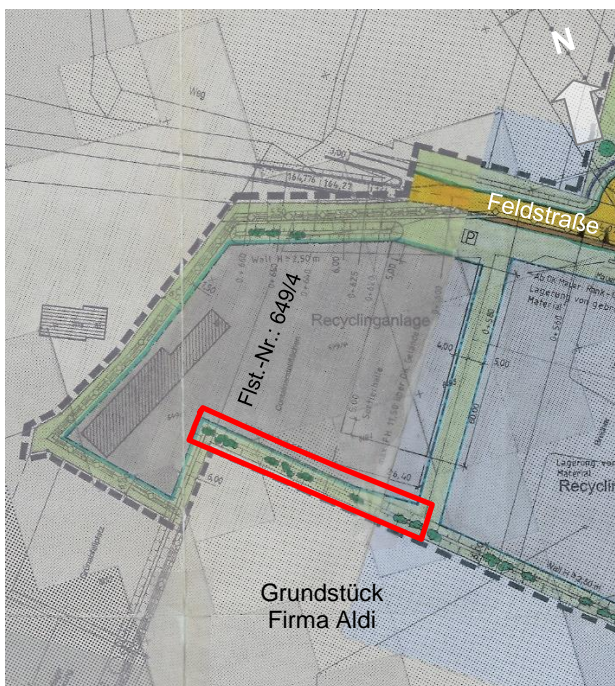


Abbildung 3 – Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. Rechtskraft mit Änderungsbereich (schematische Darstellung)

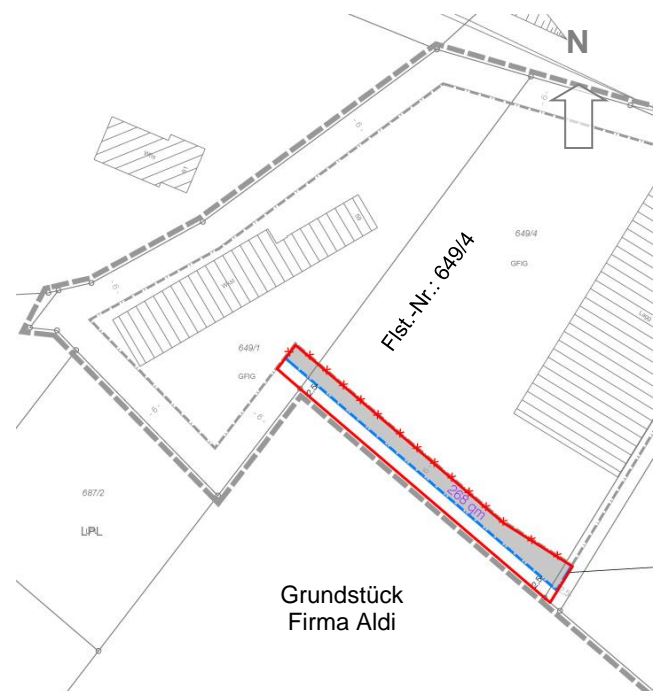


Abbildung 4 – Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. der 4. Änderung (Ausschnitt)

6. Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Nutzungsart, die Verkehrssituation der Feldstraße oder die bestehende Ver- und Entsorgung.

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

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

7.2 Entschädigungen

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

8. Flächenbilanz

Bruttobauland	0,05 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 0,0 ha	0,0%
Nettobauland	etwa 0,05 ha	100,0%

9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 15.03.2018 Jä

ZiNK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser