

Stand: 24.10.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Stiegele, 5. 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.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
2.1	Ausgangssituation	5
3.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3	Natur Landschaft Umwelt	6
3.4	Artenschutz	6
3.5	Hochwasserschutz	6
3.6	Immissionen	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	7
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2	Anzahl der Vollgeschosse	7
4.3	Anbaubeschränkung	7
4.4	Umweltbelange	8
5.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	9
5.1	Gestaltung der Bauten	9
6.	AUSWIRKUNGEN	9
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	9
6.2	Verkehr	10
6.3	Ver- und Entsorgung	10
6.4	Natur Landschaft Umwelt	10
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	10
7.1	Bodenordnung	10
7.2	Entschädigungen	10
7.3	Erschließung	10
7.4	Kosten und Finanzierung	10
8.	ÖKONOMIE	10
9.	FLÄCHENBILANZ	11
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	11

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Der seit 23.11.1977 rechtskräftige Bebauungsplan „Stiegele“ wird für das städtische Grundstück Flst.-Nr. 4617 geändert.

Im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung wird für das o. g. Flurstück im allgemeinen Wohngebiet ein Baufenster ausgewiesen und Festsetzungen zur Ausnutzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. 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 beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Nettobauland ca. 530 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = 212 m².
3. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt oder geändert werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.,

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 28.08.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Stiegele, 5. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.10.2017 wird vom 27.12.2017 bis zum 31.01.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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 13.12.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.10.2017 aufgefordert.

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

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Ausgangssituation

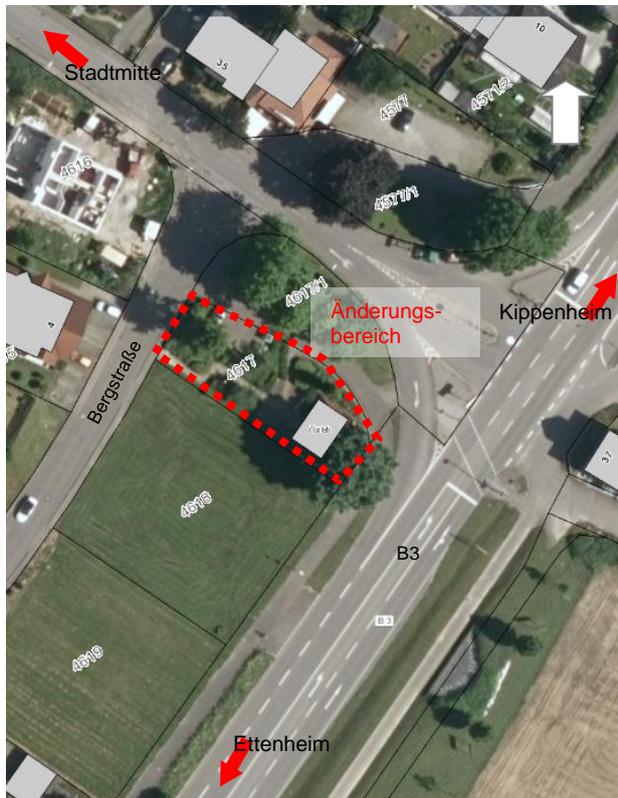


Abbildung 1 – Luftbild mit Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Bergstraße und Bundesstraße 3 am östlichen Stadtrand von Mahlberg etwa 400 m Luftlinie vom Stadtkern entfernt.

Das ca. 530 m² große erschlossene Flurstück 4617 ist derzeit im Eigentum der Gemeinde.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits ein Nebengebäude (Wartehalle) und ein Parkplatz.

Die angrenzenden privaten Grundstücke werden bereits als Wohnbaufläche genutzt bzw. stehen noch zur Verfügung.

Die benötigten Medienleitungen zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind bereits in der Bergstraße verlegt. An diese Leitungen kann das Grundstück angebunden werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

Das Grundstück liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen und Gewerbe“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Stiegele, 5. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Mahlberg zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich Wohnnutzung dargestellt. Eine Änderung der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

3.3 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung 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 Aufstellung 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 Mitte/Nord.

Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

3.4 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.

Im Vorfeld wurde durch den Naturschutzbeauftragten des Landratsamtes Ortenaukreis und mit Vertretern der Stadt Mahlberg eine Ortsbegehung durchgeführt und einer Rodung der vorhandenen Flora zugestimmt. Die Rodung ist grundsätzlich nur im gesetzlich erlaubten Rodungszeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erlaubt. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind nicht zu erwarten.

3.5 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

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

3.6 Immissionen

Die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet werden entlang der Grundstücksgrenze zur B3 überschritten. Aufgrund der Anbaubeschränkung von 20 m zur B 3 werden in diesem Bereich keine Gebäude errichtet werden können. Daher sind keine weiteren Immissionsschutzmaßnahmen notwendig.

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

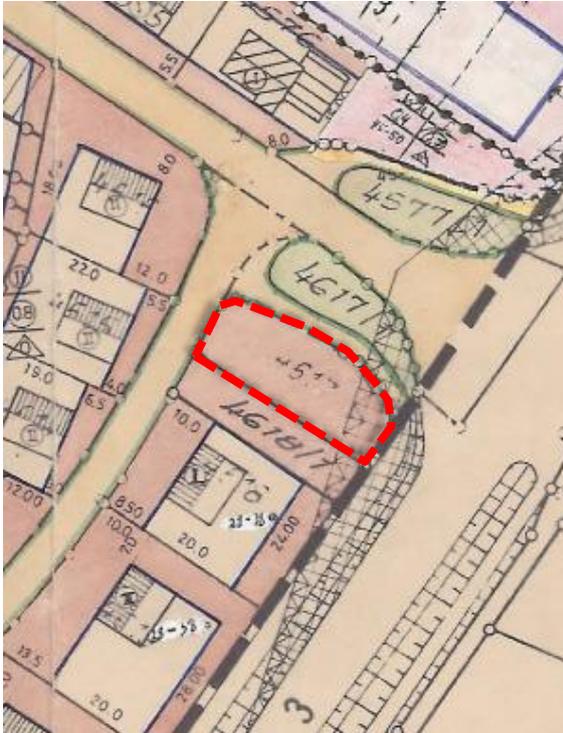


Abbildung 2 – Bebauungsplan „Stiegele“ i. d. F. der Rechtskraft vom 23.11.1977 (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan „Stiegele“, rechtskräftig seit 23.11.1977, wird im Bereich der Flurstücksnummer 4617 geändert.

Festgesetzt ist (Auswahl):

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- offene Bauweise / Einzelhaus
- Zulässige Dachformen: geneigte Dächer
- Gebäudelängsseite min. 9 m
- Bei eingeschossigen Gebäuden bergseits 3,50 m
- Sockelhöhe max. 0,8 m
- Bei Gebäuden, die nur eingeschossig errichtet werden dürfen, ist ein Kniestock bis 0,8 m zulässig.

geändert wird:

- Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer: 4617
- Dachneigung max. 45 Grad
- Festsetzung der max. Vollgeschosse (II)
- Mindestlängen von Gebäuden und Regelungen von Kniestockhöhen entfallen

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die als Flächenausweisung eine flexible Bebaubarkeit des Grundstückes ermöglichen und Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen.

4.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei festgesetzt (II). Dadurch wird die Umgebungsbebauung aufgenommen und fortgeschrieben.

4.3 Anbaubeschränkung

Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße wird die Baugrenze einen Abstand von 20 m zum Straßenrand einhalten. In diesem Bereich wird eine Anbaubegrenzung ausgewiesen.

4.4 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurden. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

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

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

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

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

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

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auf dem Grundstück sind Nutzungen des allg. Wohngebiets vorgesehen. Daher sind mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für den im Änderungsbereich wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Nutzbarmachung des Grundstücks werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) und vor der planerischen Entscheidung erfolgen als zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stiegele“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

5. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zu den Mindestlängen der Bauten für das Grundstück angepasst.

5.1 Gestaltung der Bauten

Dachgestaltung

Für Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis 45 Grad zulässig.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung wird den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen.

Mindestlängen der Bauten

Die festgesetzten Mindestlängen für Gebäude werden auf Grund einer gewünschten architektonischen Vielfalt ersatzlos gestrichen.

Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe für eingeschossige Gebäude werden auf Grund einer gewünschten architektonischen Vielfalt und modernen Bauweise ersatzlos gestrichen.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da der Änderungsbereich schon jetzt als allgemeines Wohngebiet genutzt wird, werden durch mögliche Bauungen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen erwartet.

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

6.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge sind in der Lage, diesen Zuwachs aufzunehmen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teils mit Nebenanlagen bebaut. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der nördlich angrenzenden „Bergstraße“ vorhanden.

6.4 Natur | Landschaft | Umwelt

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 Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig.

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert. Der weitere Bau oder Ausbau von Erschließungsstraßen wird nicht benötigt bzw. vorgesehen.

7.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an, die von der Stadt Mahlberg getragen werden.

8. Ökonomie

Durch die Schaffung des neuen Baufensters wird unter ökonomischen Gesichtspunkten kostengünstiger, zusätzlicher Raum für Gebäude im Innenbereich geschaffen und das bestehende Wohnviertel adäquat verdichtet.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	532 m ²	100%
Nettobauland	532 m ²	100%

10. 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, 24.10.2017 Jä

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser