

Stand: 23.10.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg
ORTENAU-KREIS**

Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 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 1	EINLEITUNG	3
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	<i>Anlass der Aufstellung</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart</i>	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i>	4
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	4
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung</i>	4
KAP. 3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	4
TEIL 2	PLANUNGSBERICHT	5
KAP. 4	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
4.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	5
4.2	<i>überbaubare Grundstücksflächen</i>	5
4.3	<i>Verkehr</i>	5
KAP. 5	UMWELTBELANGE	5
KAP. 6	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	5
KAP. 7	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	5
7.1	<i>Bodenordnung</i>	5
7.2	<i>Entschädigungen</i>	6
7.3	<i>Erschließung</i>	6
7.4	<i>Planungsrecht</i>	6
KAP. 8	KOSTEN UND FINANZIERUNG	6

Teil 1 Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Mahlberg hat mit der Erschließung des Baugebiets „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ im Jahr 2006 die wohnbauliche Entwicklung für das nächste Jahrzehnt vorgegeben. Das Baugebiet mit etwa 180 Bauplätzen wurde in drei Bauabschnitte aufgeteilt, wobei mittlerweile alle Bauabschnitte erschlossen wurden.

Im Bebauungsplan wurde bisher entlang des Ritterwegs kein Gehweg vorgesehen. Dieser soll mit der 5. Änderung ausgewiesen werden. Dadurch werden das Baufenster sowie die Garagenstellfläche für die Grundstücke Nr. 6 und 7 um 1,5 m nach innen versetzt.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr punktuell geändert.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 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 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans eingehalten.
Die im Bebauungsplan vorgesehene zu versiegelnde Fläche beträgt etwa 100 m².
Dieser Fläche wird die Grundfläche der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ (Satzungsbeschluss vom 04.11.2013) hinzuzurechnen, da zwischen beiden Bebauungsplänen ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht:

zulässige Grundfläche 4. Änderung	6.298 m ²
<u>zu versiegelnde Fläche 5. Änderung</u>	<u>100 m²</u>
gesamt	6.398 m ² = weniger als 20.000 m ² .
3. Vorgesehen ist die Herstellung eines zusätzlichen Gehwegs. 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.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ bereits vor Planung zulässig waren, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 14.04.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsänderung wurde am 18.08.2014 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsänderung mit Stand 01.08.2014 wurde vom 15.09.2014 bis zum 29.10.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.09.2014 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 12.09.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.08.2014 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 24.11.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.10.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Planung

2.1 Ziele und Zwecke

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Wohngebiets an angrenzende Gebiete
- Erhöhung der Verkehrssicherheit im ‚Ritterweg‘, insbesondere für Fußgänger und Kinder

Zu diesem Zweck wird der ‚Ritterweg‘ um einen straßenbegleitenden Gehweg verbreitert.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Entlang des ‚Ritterweg‘ wird die Errichtung eines Gehwegs festgesetzt, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann und die Anbindung an angrenzende Gebiete sichergestellt wird.

Kap. 3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wird punktuell geändert. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich ‚Ritterweg‘ und die östlich angrenzenden Baugrundstücke.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Mahlberg.

Teil 2 Planungsbericht

Kap. 4 Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Das festgesetzte Baufenster sowie das Garagenbaufenster wird für die beidem Baugrundstücke östlich des ‚Ritterweg‘ um 1,50 m nach Osten verschoben. Dadurch kann der bislang festgesetzte Abstand der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche beibehalten werden.

4.3 Verkehr

Der ‚Ritterweg‘ ist bislang als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche‘ bzw. ‚landwirtschaftlicher Weg‘ festgesetzt. Durch die Erweiterung des ‚Ritterweg‘ um einen straßenbegleitenden Gehweg ist die Änderung dieser Festsetzung in öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Als Hinweis wird die vorgesehene Aufteilung in Fahrbahn und Gehweg im Bebauungsplan dargestellt.

Kap. 5 Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Belange des Umweltschutzes nicht berührt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Kap. 6 Auswirkungen der Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Gehwegs entlang der ‚Ritterweg‘ ermöglicht.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Auf den Straßenverkehr hat die Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen.

Kap. 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung.

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Erschließung

Die Fahrbahn des ‚Ritterweg‘ ist bereits vorhanden. Hergestellt werden muss der Gehweg entlang der ‚Ritterweg‘.

7.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplans bis Ende des Jahres 2014 zur Rechtskraft zu bringen.

Kap. 8 Kosten und Finanzierung

Für die Herstellung des Gehwegs fallen Kosten in Höhe von brutto etwa 10.000,- € an.

In der Finanzplanung ist die Erschließung des Planbereichs für das Jahr 2014 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

Mahlberg, den 28. Nov. 2014

Dietmar Benz
Bürgermeister



Lauf, den 23.10.2014 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser