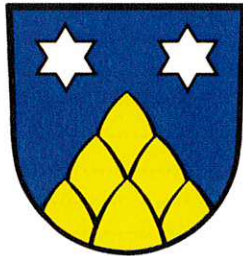


Stand: 07.11.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**Ortenaukreis**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Lachenfeld ober und unter dem  
Kirchweg, 6. 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

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Änderung.....	3
1.2	Verfahrensart .....	3
1.3	Verfahrensschritte.....	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	5
3.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	6
3.1	Raumordnung .....	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Schutzgebiete .....	6
3.4	Schallimmissionen .....	6
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>7</b>
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	7
5.	ÄNDERUNG DER ZUFAHRTSBREITE.....	8
6.	ÄNDERUNG DER BAUVORSCHRIFTEN IM ÜBERBLICK .....	8

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Änderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ vom 17.08.2005, soll für die Nutzungsschablone 6a und 6b (westliche Seite der ‚Römerstraße‘) geändert werden.

Für die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung soll die zulässige Einfahrtsbreite von 6 m aufgehoben werden.

Mit Aussage der Baurechtsbehörde wurde mitgeteilt, dass einer Befreiung hinsichtlich der zulässigen Einfahrtsbreite von 6 m nicht zugestimmt werden kann. Eine Baugenehmigung könne nur erteilt werden, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

#### **1.2 Verfahrensart**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg am nördlichen Ortsrand und war 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 im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 4.324 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

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.

Auch 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 zusammenfassenden 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 erfolgt 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 (siehe hierzu Kapitel 6).

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

### **1.3 Verfahrensschritte**

Am 22.08.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 6. Änderung des „Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans wurde am 22.08.2016 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 06.07.2016 wurde vom 12.09.2016 bis zum 12.10.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 26.08.2016 bekannt gemacht.

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 26.08.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 06.07.2016 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 15.12.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.



## 2. Beschreibung des Plangebiets

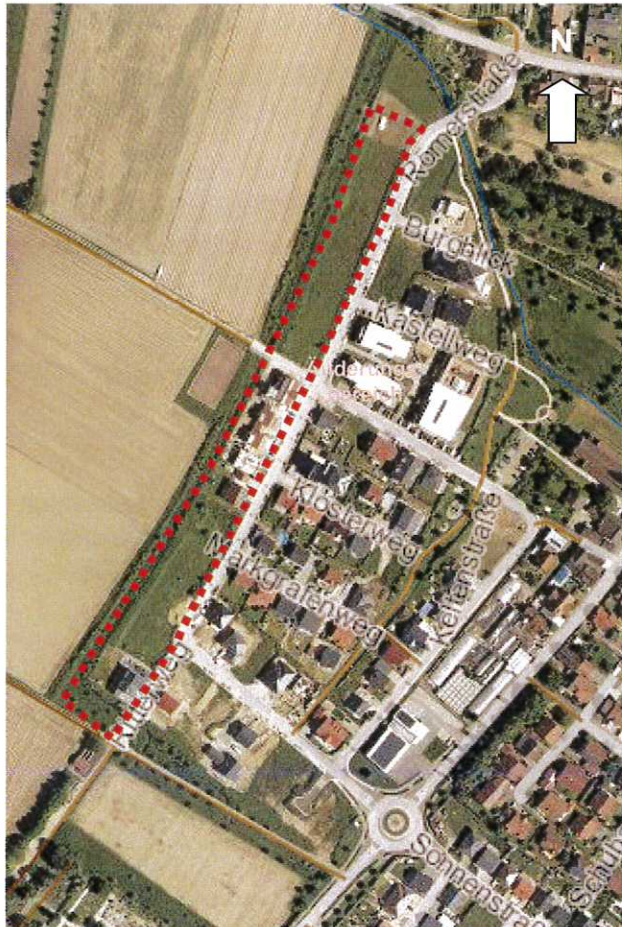


Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Darstellung)

Der Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Mahlberg etwa 300 m Luftlinie vom Ortskern in westlicher Richtung an der ‚Römerstraße‘ und ist gekennzeichnet durch bereits umgebende bestehende Wohnhäuser.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 12.355 m<sup>2</sup>.

Die privaten Grundstücke im Änderungsbereich sind als Wohnfläche ausgewiesen und über die ‚Römerstraße‘ verkehrlich bereits erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

### 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.

Die Grundwasserstände sind angegeben mit

- höchster Hochwasserstand = 163,00 m+NN
- mittlerer Hochwasserstand = 161,70 m+NN
- mittlerer Wasserstand = 161,00 m+NN

### 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.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

#### **3.1 Raumordnung**

Der Planbereich befindet sich südwestlich angrenzend am Stadtkern Mahlbergs. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan festgelegten Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein im Entwurf zur Sitzung des Planungsausschusses am 18.02.2016 (Stand 18.12.2015), wurde der angrenzende regionale Grünzug zurückgenommen. Der Grünzug wird somit nicht mehr berührt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des VVG Ettenheim ist für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dargestellt. An der Art der baulichen Nutzung wird daher keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

#### **3.3 Schutzgebiete**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb einer Wasserschutzgebietszone. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen

Bezeichnung	LAHR "Kaiserwald"
WSG-Nr-Amt	317.307
Zone	Zone IIIB

#### **3.4 Schallimmissionen**

Die zukünftige Wohnnutzung stellt keine Beeinträchtigung der umliegenden bestehenden Wohngebäude dar. Die Schallimmissionen richten sich nach den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebiets.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und der Abwasserhebeanlage verschiedene Bestimmungen und Regelungen aufgenommen (Ziffer 1.9 Immissionsschutz). Die Belange werden durch die 6. Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.



## Teil B Planungsbericht

### 4. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen sowie die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Stadt Mahlberg in der rechtskräftigen Fassung vom 13.02.2007, bleiben überwiegend bestehen.

Diese richten sich nach

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.5.2003 (GBl. S. 271) m.W.v. 6.6.2003
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

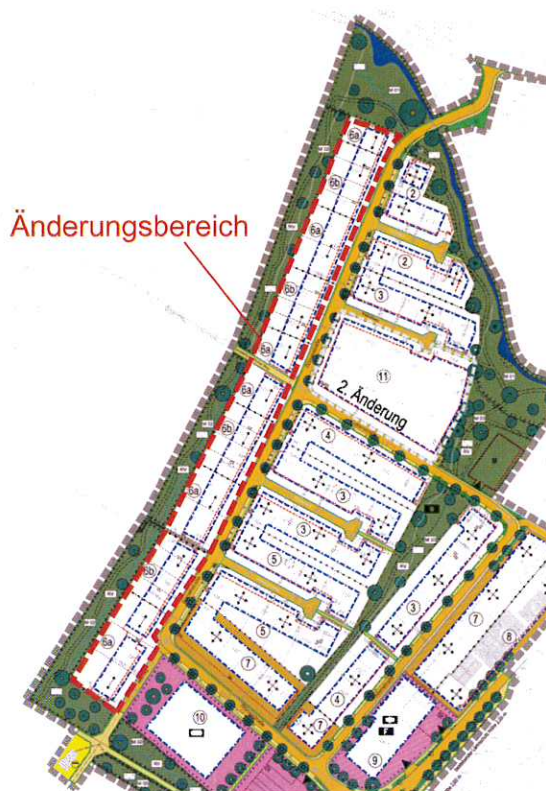


Abbildung 2 – Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ i.d.F. der 2. Änderung vom 17.08.2008 integriert in die Satzungsfassung vom 13.02.2007 (Auszug)

Für den Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzungsschablone 6a und 6b

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
- Traufhöhe 7,0 m
- Firsthöhe zwingend 11,0 m
- Sattel- und Pultdach mit einer Dachneigung von 25-45 Grad
- max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte

zusätzlich gilt für 6a

- nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

zusätzlich gilt für 6b

- abweichende Bauweise

## 5. Änderung der Zufahrtsbreite

Für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entlang der „Römerstraße“ soll die zulässige Einfahrtsbreite von 6 m aufgehoben werden. In diesem Bereich sind keine öffentlichen Parkplätze von Grundstückszufahrten betroffen, so dass diese Änderung vertretbar ist.

Geändert wird die Ziffer 1.5.3 (Einfahrten) der Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“.

## 6. Änderung der Bauvorschriften im Überblick

**Stadt Mahlberg**  
Landkreis Ortenaukreis  
Bebauungsvorschriften über den

### **Bebauungsplan: „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ (Auszug)**

(in Kraft getreten 13.02.2007)

*\*kursiv-rot dargestellt Textpassagen sind Änderungen aus diesem Bauleitverfahren*

#### **1.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

##### **1.5.1 Garagen**

Garagen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen bis maximal zur Flucht der hinteren Baugrenze zulässig.

##### **1.5.2 Carports und Stellplätze**

Carports und Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der für Garagen ausgewiesenen Fläche zulässig. Carports sind dabei um 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

##### **1.5.3 Einfahrten**

Für die Nutzungsschablonen 1, 2, 3, 5 ~~und 6a,b~~ werden die Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze) auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt.

Mahlberg, 28. Dez. 2016



Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, 07.11.2016 Jä

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser