

Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Speckenfeld, 2. Änderung und
1. Erweiterung“**

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 der Aufstellung</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplans</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart</i>	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i>	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.1	<i>Begründung der Erforderlichkeit</i>	4
2.2	<i>Artenschutz</i>	5
2.3	<i>Hochwasserschutz</i>	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	6
3.2	<i>Ausgangssituation</i>	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	<i>Raumordnung</i>	10
4.2	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	10
4.3	<i>Immissionen</i>	11
4.4	<i>Bestehender Bebauungsplan „Speckenfeld“</i>	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	13
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	13
5.2	<i>Städtebauliches Konzept</i>	13
5.3	<i>Sektorale Konzepte</i>	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	<i>Bebauung</i>	14
6.2	<i>Verkehr</i>	15
6.3	<i>Technische Infrastruktur</i>	16
6.4	<i>Grünkonzept</i>	17
6.5	<i>Maßnahmen zum Ausgleich</i>	18
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	20
7.1	<i>Dachgestaltung</i>	20
7.2	<i>Außenwände</i>	20
7.3	<i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i>	20
7.4	<i>Bodenanpassungen</i>	20
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	21
8.1	<i>Bodenordnung</i>	21
8.2	<i>Entschädigungen</i>	21
8.3	<i>Kosten und Finanzierung</i>	21
9.	FLÄCHENBILANZ	21
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	22

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die ortsansässige Firma im nördlichen Änderungsbereich Gundlach Logo wurde 1989 im badischen Lahr gegründet und gehört heute mit rund 100 Mitarbeitern zu den qualitativ führenden Herstellern von Haftetiketten und Verpackungsdruck in Deutschland. Der Hauptsitz befindet sich in Mahlberg.

Damit der Standort gesichert werden kann, benötigt die Firma weitere Flächen zum Ausbau der Anlage und zur Lagerung von Materialien.

Für die bestehende Gewerbefläche im Geltungsbereich werden die Festsetzungen den heutigen Bestimmungen angepasst. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Westen werden weitere Gewerbeflächen geschaffen, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. 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 Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil in der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 14.09.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Speckenfeld“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.06.2016 sowie die textlichen Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.08.2015 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.12.2016 wurde vom 09.01.2017 bis zum 24.02.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der 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, wurden mit Schreiben vom 19.12.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.12.2016 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Stadt Mahlberg erfüllt.

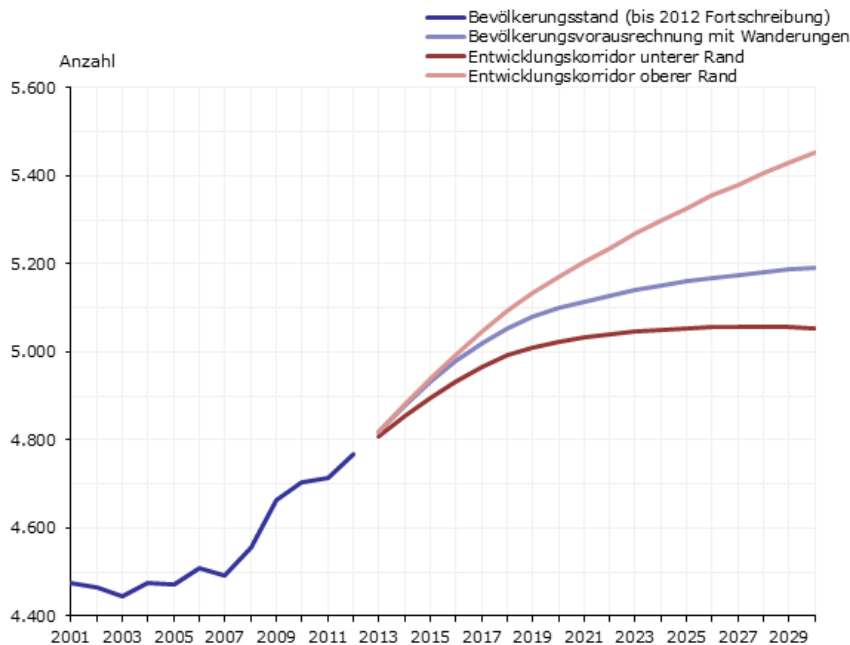
Die Stadt Mahlberg ist bestrebt mit dem zu beplanenden ca. 1 ha großen Erweiterungsgebiet das Angebot an Flächen für Gewerbe in ortskernnahen Lagen zu vergrößern bzw. zu sichern. Wie die Abbildung 1 zeigt, ist mit einem Zuwachs der Einwohnerzahlen auch in Zukunft zu rechnen. Dadurch werden auch zukünftig mehr Arbeitsplätze am Ort benötigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ortskernnahe Fläche am nordwestlichen Stadtrand, die verkehrsmäßig durch die ‚Eisenbahnstraße‘ (K5345) bzw. ‚Industriestraße‘ sehr gut angebunden ist. Der Ortsrand soll in seiner Struktur weiterhin erhalten bleiben und baurechtlich gesichert werden.

Daher ist zur Schaffung und Sicherung von Baurecht die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)

Stadt Mahlberg



Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31.12. Basis VZ'87, ab 2011 Basis Zensus 9.5.2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderung), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12.2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Abbildung 1 - Einwohnerentwicklung bis 2030

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.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Dazu wurde seitens „Büro Faktor Grün“ aus Freiburg, ein Umweltbericht erstellt (vgl. Anlage 4 Ziffer 7 ff).

2.3 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. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden Gewerbegebiet "Speckenfeld Nord",
- im Osten Gewerbegebiet "Speckenfeld",
- im Süden Gewerbegebiet "Schmiede- /Kreuzweg",
- im Westen landwirtschaftliche Flächen.

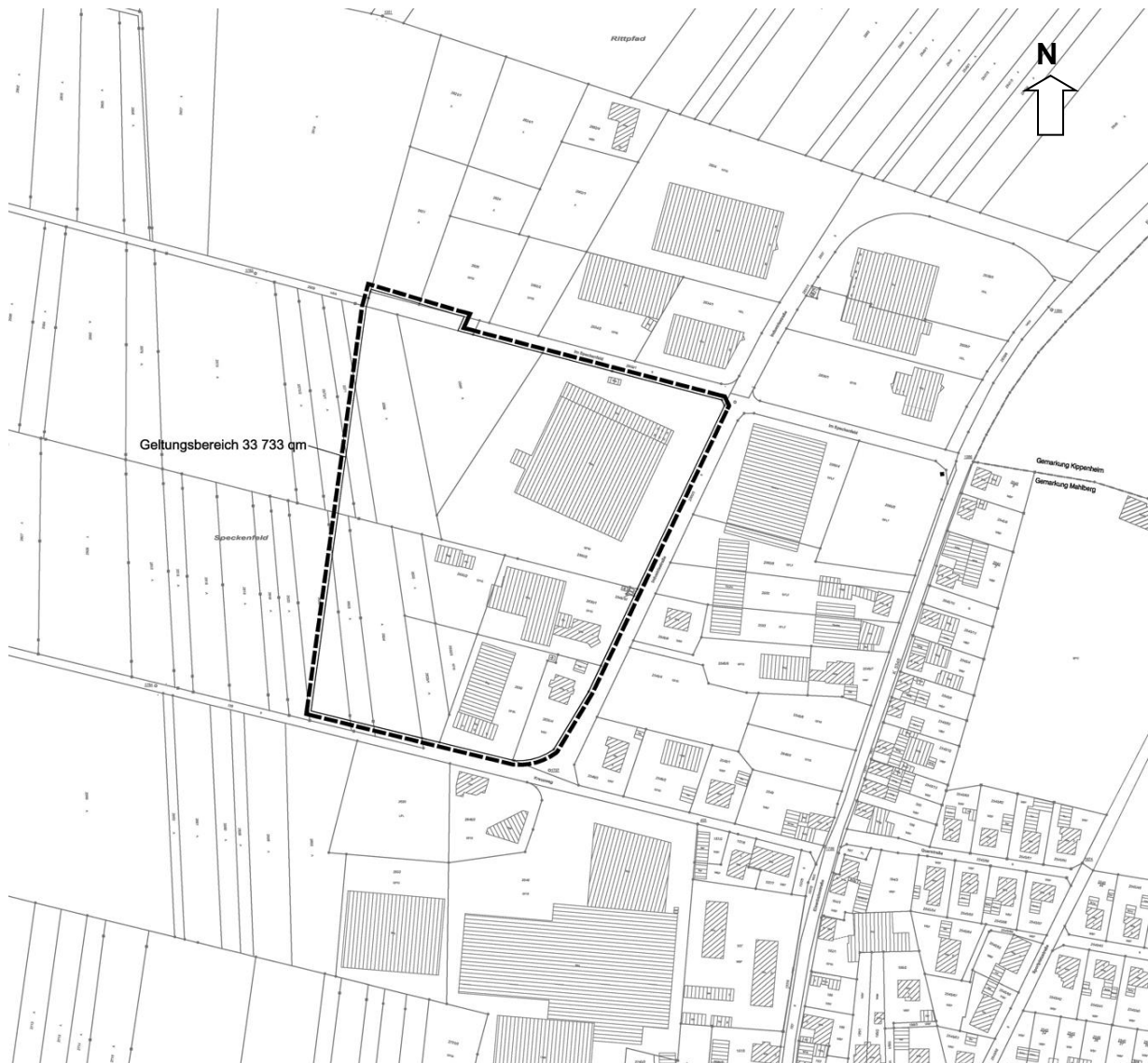


Abbildung 2 - Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Speckenfeld“

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 3,3 ha (33.733 m²).

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Mahlberg etwa 550 m Luftlinie vom Rathaus in nördlicher Richtung an der ‚Eisenbahnstraße bzw. Industriestraße‘ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gewerbebauten und Betriebsleiterwohnungen.

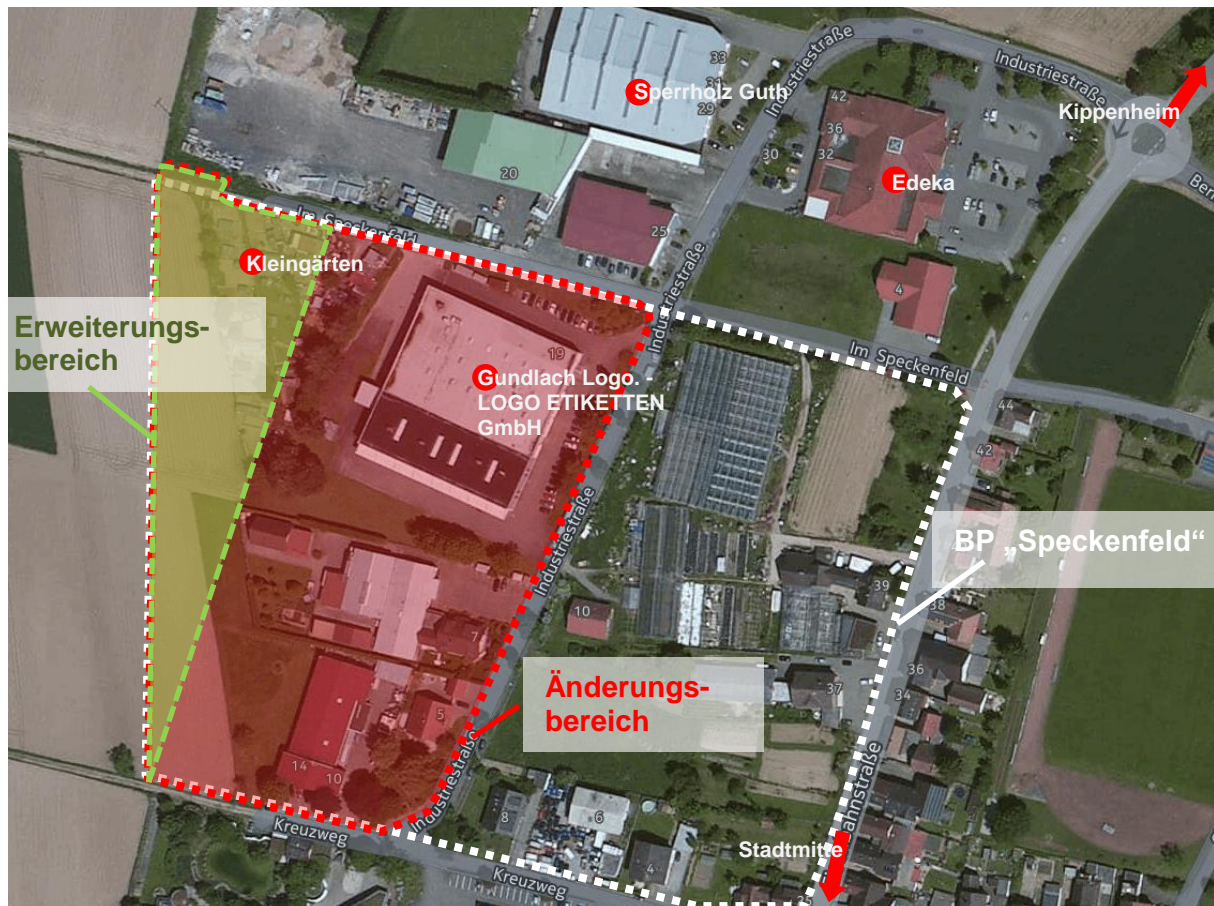


Abbildung 3 - Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereiche schematische Abgrenzungen)

3.2.2 Nutzungen

Das Plangebiet weist eine Gewerbenutzung auf mit zwei Betriebsleiterwohnhäusern im Süden und einer Kleingartensiedlung im Nordwesten. Im nördlichen Bereich am Ende der Straße „Im Speckenfeld“ befinden sich derzeit Wohncontainer für Obdachlose und Flüchtlinge.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Die Flurstücksnummer 2560 ist im Eigentum der Stadt Mahlberg.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet weist keine signifikanten Höhenunterschiede auf. Es handelt sich um ein ebenes Gelände.

3.2.5 Erschließung

Über die ‚Eisenbahnstraße‘ (K5345) im Osten, die Straße ‚Im Speckenfeld‘ im Norden und der Straße ‚Kreuzweg‘ im Süden ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den angrenzenden Straßen verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet bereits angeschlossen. Die Erweiterungsfläche kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets existiert ein 20-kV-Mast der Fa. EnBW.

3.2.7 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

▪ Bodenbeschaffenheit

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen 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. Zusätzlich ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

▪ Bodenbelastungen

Altstandort „Werkzeugkonstruktionen DME“, Industriestraße 17-21, Flst.-Nr. 2560/2, Objekt-Nr. 06265

Der metallverarbeitende Betrieb wurde von 1967 bis 2004 betrieben. Das Ingenieurbüro HPC AG, 79110 Freiburg, hat im Auftrag des Landratsamtes Ortenau-Kreis auf dem o.g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt.

Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 16. Februar 2015 dokumentiert und wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 19. März 2015 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – bewertet.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse konnte der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeräumt werden. Der Ausschluss des Verdachts gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Der Altstandort „Werkzeugkonstruktionen DME“ ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Die Fläche wurde verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ in „B = Belassen zu Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz – und Altlastenkataster dokumentiert.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Wir weisen darauf hin, dass trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein können.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Speckenfeld“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis weiterhin ein „A-Fall“ bekannt.

Altstandort „Schlosserei Lossin“, Kreuzweg 6, Flst.-Nr. 2549/2, Objekt-Nr. 06178

Das Gewerbe wurde von 1994 bis 2006 betrieben.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Fortschreibung der „flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort „Schlosserei Lossin“ bei einer Vorklassifizierung am 15. April 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Eine Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Fachinformationssystem „Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ des Ortenaukreises dokumentiert (archiviert) sind. Mit der Archivierung wird belegt, dass zum Zeitpunkt der Vorklassifizierung (15. April 2011) ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

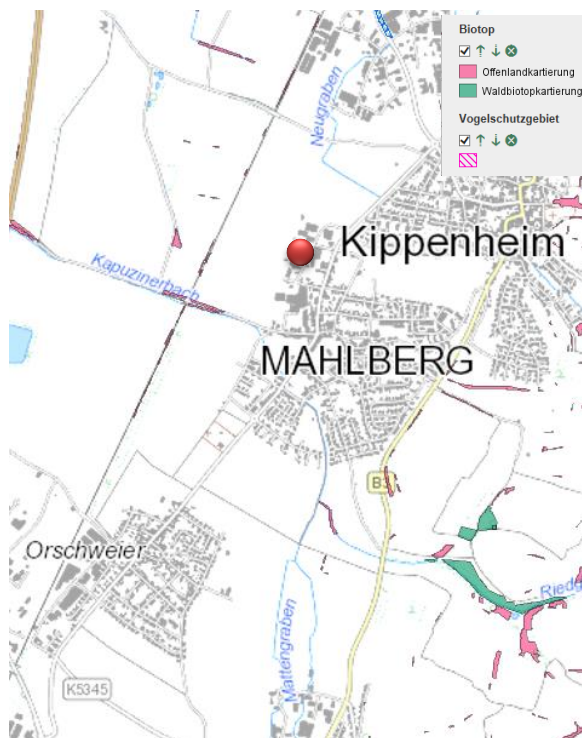


Abbildung 4 - Naturräume des Plangebiets Stand: 2015

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Speckenfeld, 2. Änderung“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

Innerhalb oder angrenzend des Geltungsbereichs sind keine Waldflächen betroffen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

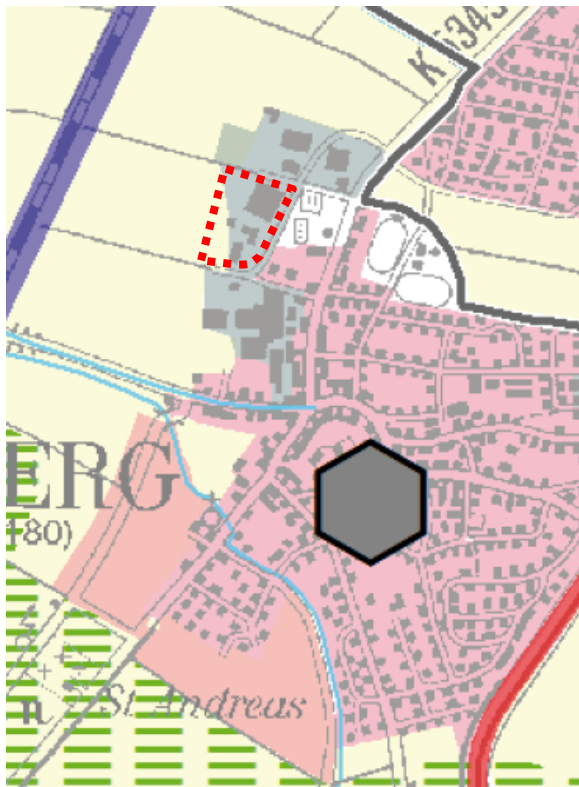


Abbildung 5 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich nordwestlich des Ortskerns der Stadt Mahlberg.

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommene Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht daher weiterhin den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

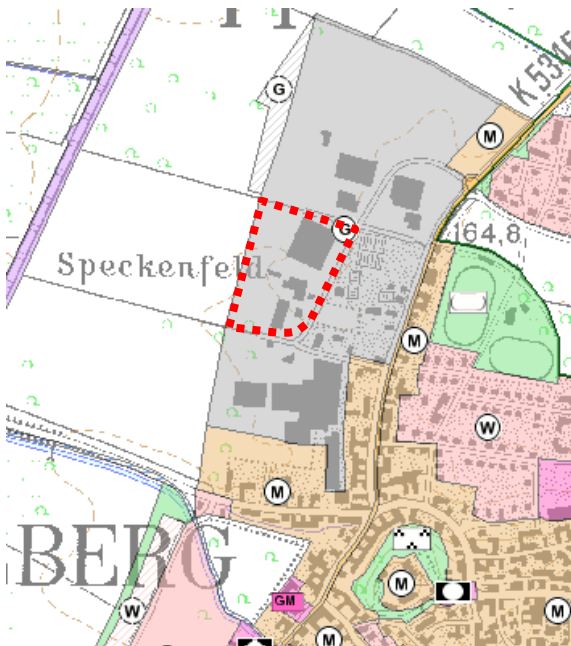


Abbildung 6 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich - schematische Darstellung)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim-Mahlberg zu beachten. In diesem ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Die Darstellungen im FNP sind nicht parzellenscharf, daher kann die geplante Erweiterungsfläche für die ansässigen Firmen als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

4.4 Bestehender Bebauungsplan „Speckenfeld“

Der Bebauungsplan „Speckenfeld“ vom 26.05.1972 wurde am 09.11.1984 geändert. Im Zuge des Bestrebens der Erweiterung des Gewerbegebiets werden die Festsetzungen den heutigen Bestimmungen angepasst (z.B. Einfriedungen).

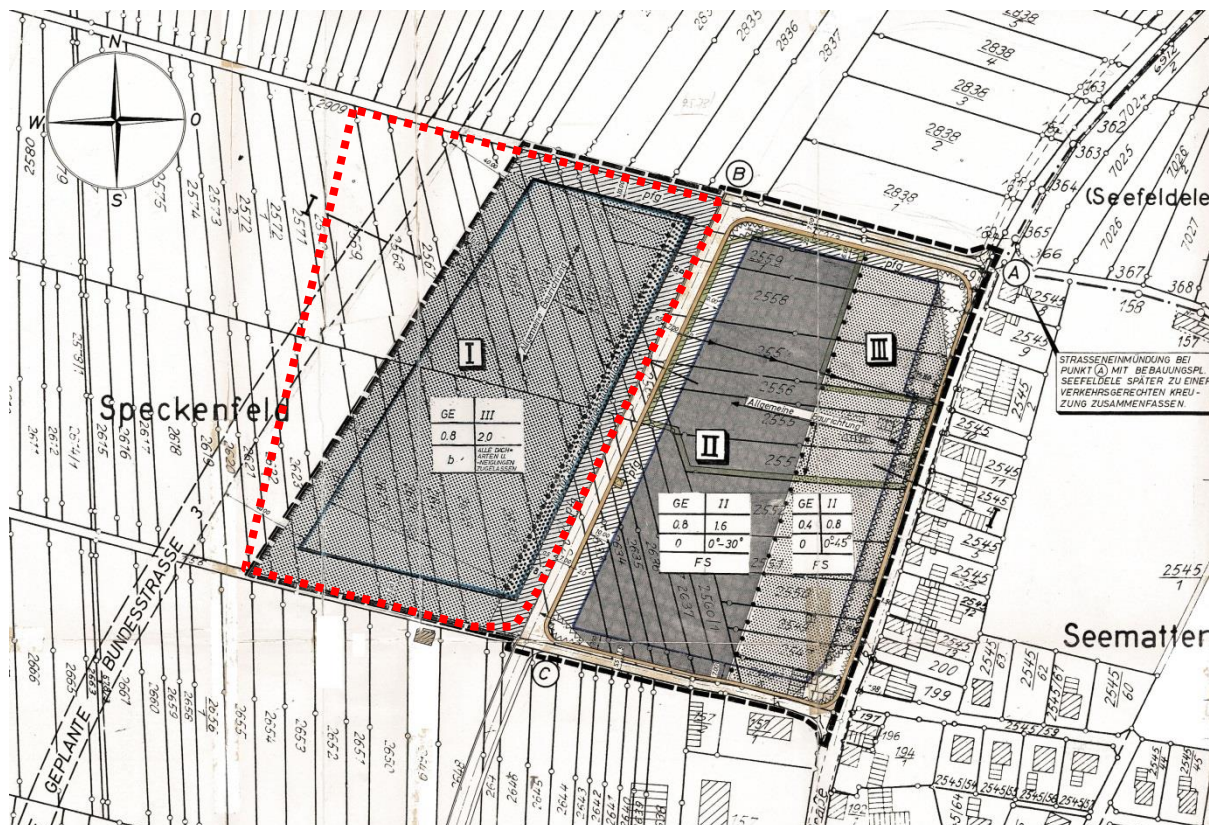


Abbildung 8 - Bebauungsplan "Speckenfeld" i.d.F. der 1. Änderung (1984) (Änderungs- und Erweiterungsbereich rot markiert (vereinfachte Darstellung))

Die aufgeführte geplante Erweiterung der Bundesstraße 3 wird nicht wie im damaligen Bebauungsplan weiterverfolgt. Die B 3 verläuft derzeit ca. 400 m östlich.

Durch den Bundesverkehrswegeplan soll die B 3 Ortsumfahrung zukünftig westlich der Rheintalbahn realisiert werden.

Das aufgeführte Pflanzgebot entlang der Industriestraße (östlicher Geltungsbereich) wurde in den vergangenen Jahrzehnten nicht umgesetzt bzw. ist nicht mehr erkennbar. Daher wird die Fläche mit ihren Bestimmungen aus den Festsetzungen herausgenommen. Bei dem damals getroffenen Pflanzgebot handelt es sich nicht um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Festsetzungen	bestehende Regelungen	Änderungen
Vollgeschosse	III	entfällt
Geschossflächenzahl	2,0	entfällt
Höhe der Gebäude	Traufhöhen (TH) bei I-geschossigen Gebäuden 3,5 m bei II-geschossigen Gebäuden 7,0 m bei III-geschossigen Gebäuden 11,0 m	Gebäudehöhe (GH) 12,0 m
Nebenanlagen/Stellplätze	Nur innerhalb des Baufensters zulässig	Auch außerhalb des Baufensters zulässig

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke

Ziel der Bebauungsplanänderung soll es sein, im schärfer werdenden Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden, Vorsorge für Gewerbegrundstücke zu treffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur des Gewerbegebiets 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.

- Bereitstellen und Sicherung von weiteren Gewerbegrundstücken bzw. Betriebs-erweiterungen,
- hierzu werden die Baugrundstücke als ‚Gewerbegebiet‘ festgesetzt.
- Abrunden und Fortschreiben der bestehenden Gewerbeeinrichtungen am westlichen Ortsrand.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ca. 3,3 ha großes bestehendes Gewerbegebiet im Norden der Stadt, das bereits aufgesiedelt ist. Es ist teilweise durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Speckenfeld“ überplant (der in allen Teilbereichen I – III) Gewerbegebiete ausweist.

Ausgewiesen werden soll die verkehrsgünstig gelegene Erweiterungsfläche als Gewerbefläche, um langfristig die Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben insbesondere des produzierenden und Dienstleistungssektors erfüllen zu können. Dies soll das Angebot an orts-nahen Arbeitsplätzen sicherstellen.

Im nördlichen Bereich des Erweiterungsgebiets befinden sich derzeit noch einige Kleingartenanlagen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entfallen werden. Auch einige Container zur Flüchtlingsunterbringung wurden auf diesem Teilbereich errichtet, die gemäß § 246 Abs. 10 BauGB bis Ende 2019 im Gewerbegebiet bestehen bleiben können (vgl. Ziffer A1.1.2 - Anlagen für soziale Zwecke).

5.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Speckenfeld“ in der 2. Änderung beschränkt sich auf die Bestandssicherung unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen und die Erweiterung von Gewerbeflächen.

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die vorhandenen Straßen. Der Neubau von weiteren öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig, da der Geltungsbereich durch die vorhandenen Straßen komplett erschlossen bzw. durchzogen wird.

Lediglich am Ende der Straße „Im Speckenfeld“ wird eine Wendeschleife für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgebildet.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des erhöhten Bedarfs an ortsnahe gewerblichen Bauflächen und dem daraus resultierenden Planungsziel der Stadt Gewerbegebietsflächen anzubieten wird die bestehende Gewerbefläche erweitert.

Die Nutzungsarten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zugelassen.

Ebenfalls zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht und die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet ist.

Zur nutzungsstrukturellen Anpassung des Gewerbegebietes an die umliegenden Bereiche aber auch hinsichtlich des gefassten Planungsziels ist das betriebsbezogene Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses bezieht sich auch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe der folgenden Art: Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der gebietsnahen Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturell schädigenden Ausstrahlungen zur Folge. Ebenso könnte der Ortsrand von Mahlberg durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 für Gewerbegebiete (GE) wird durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe rechnerisch nicht überschritten. Es wird auf eine Ausweisung der Geschossflächenzahl oder der Baumassenzahl verzichtet. Es gelten weiterhin die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Da sich Gewerbebauten aller Art aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wurde auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Höhe der baulichen Anlagen

Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im bestehenden Gewerbegebiet zu erhalten, sollen die Gebäude eine Maximalhöhe von 12 m aufweisen. Somit wird der Charakter des Gewerbegebiets auch zukünftig gesichert.

6.1.3 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper mit über 50 m Länge errichtet werden können. Die maximale Länge der Baukörper darf max. 100 m betragen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der inneren Erschließungsstraßen soll ein 5 m breiter Streifen auf den Grundstücken von einer Bebauung freigehalten werden. Dieser dient als mögliche Stellplatzfläche oder kann als Grünfläche gestaltet werden. Somit sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Über die ‚Industriestraße‘, die durch das Gewerbegebiet verläuft, die Straße ‚Im Speckenfeld‘ im Norden und der Straße Kreuzweg im Süden ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Über diese wird die überregionale ‚Eisenbahnstraße‘ (K5345) erreicht von der auch die Bundesstraße 3 erreicht werden kann.

Am Ende der Straße „Im Speckenfeld“ wird eine Wendeschleife für 3-achsige Müllfahrzeuge angelegt. Dadurch wird die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets weiter optimiert, attraktiver gestaltet und gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Verkehrssicherheit erhöht.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Die ‚Industriestraße‘ und die Straße ‚Im Speckenfeld‘ weisen eine Straßenbreite auf in der das Parken möglich ist. Ein Parkstreifen entlang der ‚Industriestraße‘ ist bereits vorhaben.

6.2.3 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer können durch das geringe Verkehrsaufkommen die Fahrbahn mitbenutzen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird bereits über die benannten Straßen mit elektrischem Strom durch die Fa. Netze BW GmbH versorgt.

Durch das Baugebiet führt im nördlichen Bereich eine 20kV-Freileitung, die der örtlichen Versorgung dient. Der Bestand der Freileitung wird weiterhin gesichert und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zur Sicherung der Freileitung werden folgende Festsetzungen aufgenommen.

1. Innerhalb des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten wird.
2. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN, anzugeben.
3. Bei den Bauvorhaben, bei denen die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Netze BW GmbH am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
4. Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 vorgenommen werden müssen.

6.3.2 Trinkwasser

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Abwassersystem der Stadt Mahlberg abgeleitet. Neue Gebäude können an dieses System anbinden.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalnetze wurde im Zuge der Bearbeitung des Generalentwässerungsplans (GEP) untersucht und ist gegeben. Die Errichtung von dezentralen Regenwasserbehandlungsanlagen wird im Einzelfall geprüft. Bei Bedarf ist auch die Errichtung einer zentralen Regenwasserbehandlung möglich. Der Generalentwässerungsplan liegt dem Landratsamt Ortenau (Abt. Unteren Wasserbehörde) zur Abstimmung vor.

6.3.4 Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung erfolgt über das Regenwassernetz der Stadt Mahlberg. Bei der Erweiterung kann das zusätzliche Regenwasser ebenfalls eingeleitet werden. Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Gewerbeeinrichtungen im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrs- und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.

Hinweis: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für anfallendes Niederschlagswasser in Gewerbegebieten grundsätzlich das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen ist. In Abhängigkeit von Gewässersituation (Vorflut) und Verschmutzung des Regenabflusses von gewerblich genutzten Flächen (u.a. Hof- und Verkehrsflächen, LKW-Lieferbereich usw.) kann dann eine Abschätzung bzgl. der Behandlungsbedürftigkeit durchgeführt werden.

6.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits am bestehenden Telekommunikationsnetz angebunden.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Gewerbegebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist es die Erweiterung eines Gewerbegebiets zu schaffen. Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen. Daher werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung

Auch wenn es sich bereits um ein überwiegend bebautes Gebiete handelt sollten gewisse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen werden.

Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Dadurch wird nicht nur der Boden und das Grundwasser vor Metalleinlagerungen geschützt, sondern bei Beschädigungen der Dachhaut und somit auch der Beschichtung, keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und Menschen gewährleistet.

Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massive Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust.

Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme; es werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-anteilarme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Die bestehenden Straßenlampen bleiben durch den Bestandsschutz erhalten und werden beim kommenden Austausch auf LED umgerüstet.

Versiegelung

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken die wenig belasteten PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen anzulegen sind.

Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch das „Büro Faktor Grün“ aus Freiburg, ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (vgl. Anlage 4).

Interner Ausgleich

Zur gleichmäßigen Durchgrünung des Plangebiets werden pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche entweder zwei mittelkronige oder ein großkroniger Laubbaum und drei Großsträucher gepflanzt. Alle Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Am westlichen Plangebietsrand wird eine zweireihige Hecke aus heimischen Laubsträuchern und –bäumen gepflanzt. Alle Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (M01).

Pflanzempfehlungen:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Bäume:

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Externer Ausgleich

Insgesamt entsteht beim Schutzgut Biotop, trotz der internen Ausgleichsmaßnahmen, ein Defizit von rund -23.000 Ökopunkten (ÖP). Durch das Schutzgut Boden kommt ein weiteres Defizit von ca. -113.000 Ökopunkten hinzu, insgesamt also rund 136.000 Ökopunkte. Um dieses Defizit auszugleichen, müssen auf Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Mahlberg zurückgegriffen werden. Den Eingriffen im Plangebiet werden die Maßnahmen Wref 10 (95.700 Ökopunkte) und St4 „Streuobstfläche Elzmatt II“ (41.365 Ökopunkte) des Ökokontos zugeordnet.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden dem Plangebiet zwei Maßnahmenflächen aus dem Ökokonto zugeordnet.

- Maßnahme Wref 10

Die Maßnahme Wref 10 liegt auf Gemarkung Mahlberg, Buchengraben, Distrikt II, südöstlich von Schmieheim. Sie hat die Erhöhung des Strukturreichtums durch Erhöhung des Struktur- reichums und des Totholzanteils durch Nutzungsverzicht zum Ziel. Der Ausgangszustand war Hainsimsen-Buchenwald basenarmer Standorte mit Traubeneichen, Tannen und Fichten. Erreicht wird das Ziel durch Herausnahme aus der forstlichen Nutzung und Belassen des Bestandes über die Hiebreife hinaus. Die Maßnahmenfläche ist gekennzeichnet und im Forsteinrichtungswerk vermerkt. Die Maßnahme ist noch keinem anderen Eingriff zugeordnet.

- Maßnahme St 4

Die Maßnahme St 4 „Streuobstfläche Elzmatt II“ hat die Ausbildung einer Streuobstwiese mit Hochstammobstbäumen und einer artenreichen Magerwiese zum Ziel. Der Ausgangszustand der Fläche war Ackerland. Hier wurde eine Wiesenansaat mit Saatgut einer kräuterreichen Magerwiese aus der Oberrheinebene vorgenommen und Hochstammobstbäume einer regionalen Sorte in einer Dichte von 60 Bäumen / Hektar gepflanzt. Die Maßnahme befindet sich westlich von Mahlberg, im Süden des Gewanns „Rennau“ westlich der Rheintalbahn. Die Maßnahme wurde 2015 umgesetzt und noch keinem Eingriff zugeordnet.

Der prozentuale Anteil am Ausgleich berechnet sich durch die Fläche der Baugrundstücke 32.807 m² x 0,8 GRZ im Verhältnis zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 926 m² x 1,0 GRZ. Hinzu kommt, dass die Maßnahmen unterschiedliche Kostenfaktoren aufweisen. Daher wird der Kostenanteil der Maßnahmen ebenfalls ins Verhältnis gesetzt und über die Ökopunkte errechnet.

Aufgrund der Berechnung wird die Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken zu 95,0 % sowie der öffentlichen Verkehrsflächen zu 5,0 % im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Maßnahme	Ökopunkte	Anteil in %
Wref10	95.700	69,8
St4	41.365	30,2

Fläche	A in m ²	Anteil in %	GRZ	A in m ²	Anteil in %
Baugrundstücke	32.807	97,3	0,8	26.246	96,5
Verkehrsfläche	926	2,7	1,0	926	3,5

$$\text{ÖP}^{\text{Gesamt}} \times 3,5\%_{\text{Verkehr}} = 4.797 \text{ } \text{ÖP}^{\text{Verkehr}}$$

$$(\text{ÖP}^{\text{Verkehr}} / \text{ÖP}^{\text{Wref10}}) \times 100 = 5,0\%$$

Durch diese externen Ausgleichsmaßnahmen kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Einfriedungen gemacht.

7.1 Dachgestaltung

Glänzende Materialien bei der Dachgestaltung sind nicht zulässig, um eine Blendwirkung auszuschließen. Vorschriften zur Gestaltung der Dachneigung und -farbe werden nicht aufgenommen. Somit werden die Anforderungen an zeitgemäßer Architektur von Gewerbebauten Rechnung getragen.

7.2 Außenwände

Reflektionen der Außenwände durch das Sonnenlicht oder durch Anstrahlen mittels Lichtquellen kann die Verkehrssicherheit durch Blendwirkung negativ beeinträchtigen. Daher werden leuchtende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

7.3.1 Einfriedungen

Die Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, damit die Verkehrssicherheit der Fußgänger und PKW/LKW-Fahrer gewährleistet bleibt.

Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 2,50 m betragen, wobei der Einsatz von Stacheldraht generell nicht zulässig ist.

7.4 Bodenanpassungen

Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des § 45 ff. BauGB (Umlegung) durchzuführen. Dieses gilt insbesondere für die Flurstücksnummer 2560.

Alle weiteren Flurstücksnummern im Geltungsbereich befinden sich vollständig im privaten Eigentum.

8.2 Entschädigungen

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

8.3 Kosten und Finanzierung

Die umliegenden Straßen werden im Zuge der Erweiterung saniert bzw. ausgebaut. Die Kosten hierfür werden von der Stadt Mahlberg getragen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	3,37 ha	100,0%
Gewerbefläche (GE)	<i>etwa 2,38 ha</i>	<i>70,4%</i>
Gewerbefläche "Erweiterung"	<i>etwa 1,00 ha</i>	<i>29,6%</i>
Verkehrsfläche	<i>etwa 0,09 ha</i>	<i>3,9%</i>
Nettobauland	etwa 3,37 ha	100,0%

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, **01. Feb. 2018**

.....
Benz, Bürgermeister

Lauf, den 28.11.2017 Jä

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser