



**Stadt Mahlberg**

---

**Bebauungsplan „Wassergartenstraße“**

---

**Begründung**

---

Fassung zur Satzung

Lauf, 04. Juni 2007

---

**zink**  
INGENIEURE  
*J. Zink*

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>2. Verfahrenablauf</b>	<b>4</b>
<b>3. Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
4.2 Rahmenbedingungen	5
4.2.1 <i>Landschaftliche Gegebenheiten und Bodenverhältnisse</i>	5
4.2.2 <i>Nutzung und Baubestand</i>	6
4.2.3 <i>Stadtgestaltungssatzung</i>	6
4.2.4 <i>Denkmalschutz</i>	6
<b>5. Übergeordnete und sonstige Planungen</b>	<b>7</b>
5.1 Aussagen des Regionalplanes	7
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet</i>	7
6.1.2 <i>Mischgebiet</i>	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten	8
6.3 Bauweise	9
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.5 Verkehrskonzept	9
6.6 Versorgungsleitungen	9
6.7 Gestalterische Vorschriften	10
6.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
<b>7. Umweltprüfung</b>	<b>10</b>

<b>8. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>10. Umweltbericht</b>	<b>12</b>
10.1 Einleitung	12
10.1.1 Rechtsvorschriften	12
10.1.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	12
10.1.3 Ziele des Umweltschutzes	13
10.2 Beschreibung des Bestandes	13
10.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	13
10.2.2 Beschreibung der Umwelt	14
10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Maßnahme (Nullvariante)	16
10.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	16
10.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	16
10.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild	17
10.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	17
10.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
10.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	17
10.4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	18
10.4.7 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter	18
10.4.8 Wechselwirkungen	18
10.4.9 Bewertung der Umweltauswirkungen	18
10.5 Aufzeigen von geplanten Maßnahmen	18
10.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

## **1. *Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes***

Die Stadt Mahlberg ist seit langer Zeit bestrebt, den Bereich des ehemaligen Getränkehandels, Grundstück Flst. Nr. 139 einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Wichtig ist, dass sich die Nutzung in die städtebaulich sensible Umgebung des Schlosses und der Altstadt Mahlberg einfügt und keine in Art und Größe unverträglichen gewerblichen Betriebe in diesem Gebiet angesiedelt werden.

Zur exakten Steuerung der Maßvorgaben wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Darüber hinaus besteht in der Kapuzinerstraße ein Sanitärbetrieb. Dieser Bereich wird ebenfalls überplant und planungsrechtlich gesichert.

## **2. *Verfahrensablauf***

Bereits am 08.06.1998 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wassergartenstraße“ beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2005 ersetzt.

Am 23.10.2006 wurde vom Gemeinderat der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wassergartenstraße“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.11.2006

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.11.2006 bis 17.12.2006 durchgeführt.

In der Sitzung am 26.02.2007 wurde vom Gemeinderat der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Als Rechtsgrundlage wurde das Baugesetzbuch vor der Billigung des Entwurfs an die Fassung vom 21. Dezember 2006 angepasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 11.04.2007 bis zum 11.05.2007. Gleichzeitig wurden die Behörden über die öffentliche Auslegung informiert.

### **3. Ziel der Planung**

Ziel ist, das Flurstück Nr. 139 einer geeigneten Nutzung zuzuführen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützt und die umgebende historische Bebauung (Schloss, Altstadt) berücksichtigt. Das in den letzten Jahren sanierte historische Stadtbild soll in diesem Bereich aufgewertet werden. Angestrebt wird eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel und kleineren Handwerksbetrieben. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung der kleinteiligen Struktur der Altstadt.

Außerdem wird der bestehende Sanitärbetrieb in der Kapuzinerstraße planungsrechtlich gesichert und dessen Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet.

### **4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

#### **4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,8 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Mahlberg:

Flurstücke Nr. 137, 138, 139, 140, 141 (Teil), 218/21, 218/22, 218/24, 218/27, 218/28, 218/30, 218/31, 218/32, 223.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Straße „Kapuzinerstraße“
- Im Süden durch die Straße „Wassergartenstraße“
- Im Westen durch die Straße „Untenburgstraße“
- Im Norden durch die Straßen „Hinter den Höfen“ und „Schlossbergstraße“ sowie das Mahlberger Schloss

#### **4.2 Rahmenbedingungen**

##### **4.2.1 Landschaftliche Gegebenheiten und Bodenverhältnisse**

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Mahlberger Schloss mit dem markanten Schloßberg.

Entlang der Wassergarten- bzw. Kapuzinerstraße verläuft das Gelände relativ eben, wohingegen die Schlossbergstraße nach Nordosten und die Straße „Hinter den Höfen“ nach Nordwesten stark ansteigen. Es besteht ein Höhenunterschied zwischen Wassergartenstraße und Ecke „Schlossbergstraße/Hinter den Höfen“ von etwa 10 m.

Als Baugrund wird Löss und Lösslehm sowie tiefes vulkanisches Felsgestein erwartet.

#### **4.2.2 Nutzung und Baubestand**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Die Grundstücke Flurstück Nr. 218/27 und 218/31 sind noch unbebaut und dienen der Gartennutzung.

In der Kapuzinerstraße befindet sich ein Sanitär- und Blechnerbetrieb. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 139 befindet sich eine Lagerhalle. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet dienen der Wohnnutzung.

#### **4.2.3 Stadtgestaltungssatzung**

Der westliche Teil des Plangebietes zwischen Unterburgstraße, Wassergartenstraße und entlang der Schlossbergstraße liegt im Geltungsbereich der „Allgemeinen Stadtgestaltungssatzung für die Altstadt Mahlberg“. Hier sind besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt.

#### **4.2.4 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- **Schlossbergstraße 11, Flst. Nr.223,**  
Wohnhaus, 18. Jahrhundert; zweigeschossig mit massivem Untergeschoss, Fachwerkfassade, Krüppelwalmdach und Freitreppe, Türsturz in Form einer Sonnenuhr, anschließendes schmales Ökonomiegebäude.
- **Schlossbergstraße 14, Flst. Nr. 140**  
Wohnhaus, zweigeschossig über Kellersockel; Satteldach; Freitreppe, 18. Jahrhundert.
- **Unterburgstraße 11, Flst. Nr. 137**  
Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Anwesens, eingeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach und auskragendem Giebel, 18. Jahrhundert.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Umgebung des Schlosses Mahlberg, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG), das Umgebungsschutz genießt (§ 15 Abs. 3 DSchG).

## **5.    *Übergeordnete und sonstige Planungen***

### **5.1   *Aussagen des Regionalplanes***

Die Stadt Mahlberg ist dem Mittelbereich Lahr zugeordnet und ist im Bereich der Wohnbevölkerung als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgesetzt. Im gewerblichen Bereich ist Mahlberg als Gewerbestandort festgesetzt.

### **5.2   *Flächennutzungsplan***

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Ettenheim als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

### **5.3   *Bestehende Rechtsverhältnisse***

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

## **6.    *Planinhalt und Festsetzungen***

### **6.1   *Art der baulichen Nutzung***

In den letzten Jahren sind erhebliche private und öffentliche Mittel in die Stadtsanierung investiert worden. Das erreichte historische Stadtbild von Mahlberg soll deshalb nicht durch störende Nutzungen beeinträchtigt werden.

#### **6.1.1   *Allgemeines Wohngebiet***

Als Art der Nutzung wird für einen Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 III Nr. 4+5 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden ausgeschlossen, da sie mit der Wohnnutzung nicht vereinbar sind und nicht dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes und der Umgebung entsprechen.

### **6.1.2 Mischgebiet**

Die Bereiche westlich der Schlossbergstraße sowie entlang der Kapuzinerstraße werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Mischgebiet werden Gartenbautriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese sonst im Mischgebiet zulässigen Nutzungen entsprechen nicht dem für das Plangebiet vorhandenen bzw. gewünschten städtebaulichen Charakter.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus ist nur der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente haben einen geringen Flächenanspruch und können überwiegend ohne Personenkraftwagen transportiert werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nicht zentrenrelevante Sortimente wie z. B. Möbel, Campingartikel, Baustoffe oder Kraftfahrzeuge hohe Flächenansprüche haben.

Das Plangebiet soll zur Stärkung der Grundversorgung der innerstädtischen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs beitragen. Außerdem soll die kleinteilige Struktur der Altstadt erhalten bzw. gestärkt werden. Aus diesem Grund werden nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen. Damit sich neue Einzelhandelsbetriebe außerdem in die bestehende Struktur einfügen, wird die maximale Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten um 50 % bzw. die Kappungsgrenze von 0,8 für Anlagen nach § 19 IV BauNVO (Stellplätze, Garagen, usw.) richten sich nach der BauNVO und werden deshalb nicht gesondert festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Traufhöhe und die Firsthöhe bestimmt. Entlang der Straße „Hinter den Höfen“ wird die straßenseitige Wandhöhe mit maximal 5,0 m und die Firsthöhe mit 10,00 m festgesetzt.

Bergseitig darf die Wandhöhe maximal 7,00 m betragen. Das Gelände fällt in diesem Bereich stark nach Süden ab, so dass eine Beschränkung der Wandhöhe auf der Talseite erforderlich ist. In den übrigen Bereichen wird die Wandhöhe mit 6,60 m festgesetzt, die Firsthöhe mit 11,50 m.

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht dem Charakter der bestehenden und umgebenden Bebauung.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Dadurch fügt sich das Plangebiet in die kleinteilige Struktur der Altstadt Mahlberg ein.



### **6.3    *Bauweise***

Das Plangebiet wird durch eine offene Bauweise geprägt, wobei in Teilbereichen bestehende Gebäude den Grenzabstand unterschreiten bzw. auf der Grenze errichtet wurden. Festgesetzt wird offene Bauweise, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für die bestehende Grenzbebauung wird die offene Bauweise modifiziert und als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese besagt, dass auch neue Gebäude den Grenzabstand unterschreiten dürfen, wenn dies vom Gebäudebestand vorgegeben ist.

### **6.4    *Überbaubare Grundstücksflächen***

Nachverdichtungen und Erweiterungen im Bestand sollen möglich sein, auch um eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren und die bestehende Infrastruktur besser auszunutzen. Aus diesem Grund werden im Baugebiet große, zusammenhängende Baufenster ausgewiesen und somit eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

### **6.5    *Verkehrskonzept***

An der Ecke Unterburgstraße/Wassergartenstraße war im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein öffentlicher Parkplatz mit neun Parkplätzen vorgesehen. Vom Gemeinderat wurde dieser Parkplatz am 23.10.2006 soweit reduziert, dass nur eine Grünanlage mit drei zur Wassergartenstraße hin orientierten Parkplätzen vorgesehen war. Mit dieser Maßnahme sollten zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Der betroffene Grundstückseigentümer wandte sich in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen Inanspruchnahme eines Teils seines Grundstücks als öffentliche Grünanlage mit Parkplatz. Der Gemeinderat folgte in der Sitzung am 26.02.2007 dem Einwand des Grundstückseigentümers, d. h. die vorgesehenen drei öffentlichen Parkplätze und die Grünanlage wurden herausgenommen.

Da es sich um eine Freifläche handelt, die bereits im historischen Stadtteil von Mahlberg vorhanden war, soll hier eine Grünfläche erhalten bleiben. Festgesetzt wird nun eine private Grünfläche. Um notwendige Stellplätze zu ermöglichen, sind in der Grünfläche maximal drei private Stellplätze zugelassen. Die Zufahrt erfolgt über Grundstück Flst. Nr. 138. Dadurch bleibt der städtebauliche Charakter an der Ecke Wassergartenstraße/Unterburgstraße erhalten.

### **6.6    *Versorgungsleitungen***

Aus Gründen der Stadtbildgestaltung wird die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen festgesetzt. Eine oberirdische Verlegung würde das hochwertige Stadtbild der Altstadt von Mahlberg wesentlich beeinträchtigen.

## **6.7 Gestalterische Vorschriften**

Das Plangebiet liegt direkt unterhalb des Mahlberger Schlosses und dem historischen Ortskern. Die Gestaltung der Gebäude ist deshalb von großer Bedeutung. Zu diesem Zweck wurden die Gestaltungsvorschriften, insbesondere zur Dachgestaltung, sehr eng gefasst. Die Vorschriften zu den Dachaufbauten entsprechen der Dachgaubensatzung der Stadt Mahlberg.

Ebenfalls wird aus stadtgestalterischen Gründen im Ortskern die Zulässigkeit von Antennen und Satellitenschüsseln eingeschränkt.

Die Zahl der Stellplätze je Wohnung wird auf 2,0 erhöht. Grund hierfür ist die unzureichende Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr und die Lage der Gemeinde im ländlichen Raum. Es ist davon auszugehen, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Pkw ausgestattet sind. Die notwendigen Stellplätze sollen nicht im Straßenraum, sondern auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

## **6.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die Kulturdenkmale Schlossbergstraße 11 und 14 sowie Unterburgstraße 11 befinden sich im Plangebiet. Bei den Kulturdenkmälern können höhere Anforderungen an die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bzw. die Dachgaubensatzung der Stadt Mahlberg vorgegeben.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Umgebung des Schlosses Mahlberg, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG), das Umgebungsschutz genießt (§ 15 Abs. 3 DSchG). Vor Allem die Gebäude beidseits der Schlossbergstraße sind im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schloss zu sehen. Dies trifft aber auch für die Grundstücke Flst. Nr. 138 und 139 am Fuß des Schlossbergs zu. Bauvorhaben in diesem Bereich sind in Hinblick auf den Umgebungsschutz mit den Denkmalbehörden abzustimmen (spätestens im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren).

## **7. Umweltprüfung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis ist im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

## **8. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG:**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

### **WASSERVERSORGUNG:**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Ortsnetz der Wasserversorgung angebunden.

### **STROMVERSORGUNG:**

Das Plangebiet ist an die bestehende Stromversorgung angeschlossen.

### **GASVERSORGUNG:**

Das Plangebiet ist in Teilbereichen an das vorhandene Ortsnetz der Gasversorgung angeschlossen. Die noch nicht angeschlossene Straße „Hinter den Höfen“ kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit von der „Kapuzinerstraße“ aus mit Erdgas versorgt werden.

### **ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

## **9. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	4.750 m <sup>2</sup>	=	56,2 %
Mischgebiet	3.350 m <sup>2</sup>	=	39,6 %
Verkehrsfläche	200 m <sup>2</sup>	=	2,4 %
Private Grünfläche	150 m <sup>2</sup>	=	1,8 %
<hr/>			
Gesamter Geltungsbereich	8.450 m <sup>2</sup>	=	100 %

## **10. Umweltbericht**

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Rechtsvorschriften**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie §1a BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **10.1.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplan „Wassergartenstraße“ hat eine ungefähre Größe von 0,8 ha. Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB).

Ausgewiesen wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) im mittleren Bereich des Plangebietes.

Zwischen Schlossbergstraße und Kirchstraße sowie entlang der Kapuzinerstraße wird die Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist, das brachliegende Areal des ehemaligen Getränkehandels einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Darüber hinaus wird der vorhandene Sanitärbetrieb im südöstlichen Bereich des Gebietes planungsrechtlich gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Wand- und Gebäudehöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl wird in den Mischgebieten mit 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl wird insgesamt mit II angegeben. Die Grundflächenzahl darf im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe beträgt 5,0 m bzw. 6,60 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m bzw. 11,50 m (siehe Planeintrag).

### **10.1.3 Ziele des Umweltschutzes**

#### **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG)**

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung von § 18 - Eingriffe in Natur und Landschaft, § 19 - Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen und § 21 - Verhältnis zum Baurecht, berücksichtigt.

#### **NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSchG BW) /**

#### **WASSERGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (WGBW)**

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der 4. Abschnitt „Schutz von Natur und Landschaft“ zu beachten, d. h. es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 - Naturschutzgebiete, § 27 - Nationalparks, § 28 - Biosphärengebiete, § 29 - Landschaftsschutzgebiete, § 30 - Naturparks, § 31 - Naturdenkmale, § 32 - Besonders geschützte Biotope und § 33 - geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabensbereich nicht vor. Schutzgebiete nach FFH-Richtlinien sind ebenfalls nicht betroffen.

Es ist außerdem kein Wasserschutzgebiet gemäß § 24 WG BW betroffen.

#### **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

## **10.2 Beschreibung des Bestandes**

### **10.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **ALLGEMEIN**

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Beurteilungsgegenstand sind gesundes Wohnen und Arbeiten sowie die Erholungseignung.

## **BESTAND**

Das Plangebiet umfasst den bebauten Bereich nördlich der Wassergartenstraße von der Kapuzinerstraße im Osten bis zur Kirchstraße im Westen. Im Norden erstreckt sich das Gebiet bis auf Höhe der Straße „Hinter den Höfen“.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der historischen Bebauung. Durch die vorhandenen Straßen ist eine Vorbelastung für die Anwohner gegeben. Eine direkte Erholungsfunktion liegt nicht vor. Für die private Erholungsnutzung dienen die vorhandenen Hausgärten.

## **10.2.2 Beschreibung der Umwelt**

### **10.2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

#### **ALLGEMEIN**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum Einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum Anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

#### **BESTAND**

Das Plangebiet liegt innerhalb der örtlichen Bebauung. Es wird sowohl durch die vorhandene Bebauung im Gebiet als auch durch die umgebende Bebauung bestimmt. Ortsbildprägend ist das nördlich des Plangebietes befindliche Schloss.

Vorhandene Gärten / Vorgärten vor allem im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes führen zu einer für den innerörtlichen Bereich ausreichenden Durchgrünung des Gebietes.

Negativ auf das Ortsbild wirkt sich das brachliegende Gelände des ehemaligen Getränkehandels „Hörmann“ aus. Diese Fläche ist stark versiegelt.

### **10.2.2.2 Boden**

#### **ALLGEMEIN**

Das Schutzgut Boden besitzt die unterschiedlichsten Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion sowie seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

#### **BESTAND**

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden bereits stark verändert. Auf Grund der vorhandenen Bebauung durch Wohngebäude, Garagen, Lagergebäude und Nebenanlagen sind die Böden in großen Bereichen versiegelt.

Natürliche Böden, auf denen die Bodenfunktionen noch wahrgenommen werden können, sind nur noch in geringem Umfang vorhanden (vor Allem Flst. Nr. 218/31 und Flst. Nr. 218/27).

### **10.2.2.3 Wasser**

#### **ALLGEMEIN**

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierbei sind zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### **BESTAND**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Flächen sind durch die vorhandene Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen etc.) bereits stark versiegelt, so dass sie keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserrückhaltung im Gebiet besitzen. Die natürliche Versickerung ist somit stark beeinträchtigt.

### **10.2.2.4 Klima und Luft**

#### **ALLGEMEIN**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

#### **BESTAND**

Das Gebiet hat auf Grund seiner Lage und seiner bestehenden Bebauung keine Bedeutung als Produktionsfläche für Kalt- und Frischluft und besitzt keine Funktion hinsichtlich des lokalen Klimas.

Das örtliche Klima ist durch die vorhandene Bebauung bereits verändert.

### **10.2.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **ALLGEMEIN**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind die Naturnähe des Biotoptypus sowie das Vorkommen gefährdeter Arten.

#### **BESTAND**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage. Es ist größtenteils bereits bebaut. Wohnbebauung bzw. kleinere Gewerbebetriebe sind bzw. waren vorhanden. Versiegelte Flächen überwiegen.

Die bestehenden Freiflächen dienen vorwiegend als Hausgarten.

Die Grundstücke Flst. Nr. 218/31 und 218/27 sind noch unbebaut und werden als Wiese/Garten genutzt.

Auf Grund der Lage und der bereits vorhandenen Bebauung und des hieraus resultierenden eingeschränkten Biotopangebotes ist zu erwarten, dass sich das Tierartenspektrum aus Ubiquisten zusammensetzt. So wird sich das Vogelartenspektrum auf Arten des Siedlungsbereiches beschränken.

#### **10.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **ALLGEMEIN**

Unter Kulturgütern sind Gebäude und Gebäudeteile und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem oder sonstigem Wert sind, zu verstehen.

##### **BESTAND**

Im Bereich des Plangebietes stehen die Gebäude Nr. 11 und Nr. 14 in der Schlossbergstraße sowie Nr. 11 in der Unterburgstraße unter Denkmalschutz. Außerdem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Umgebung des Schlosses Mahlberg, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung, das Umgebungsschutz genießt. Darüber hinaus sind keine weiteren denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

### **10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante)**

Das Baugebiet liegt im innerörtlichen Bereich. Auf Grund der bestehenden Rechtsituation (ohne Veränderungssperre) könnten die freien Grundstücke bebaut werden.

Diese Bebauung müsste sich am Bestand orientieren. Eine genaue Festlegung über das „Maß der baulichen Nutzung“ ist nicht gegeben. Eine weitere Versiegelung ist somit möglich.

### **10.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

#### **10.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Eine Bebauung der noch freien Grundstücke mit Gebäuden / Parkplätzen usw. wäre auch ohne Bebauungsplan möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die Möglichkeit, keine in Art und Größe unverträgliche gewerbliche Nutzung des Areals Hörmann zuzulassen. Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet festgelegt.



#### **10.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung. Das Ortsbild wird somit durch die vorhandene Bebauung bereits geprägt.

Durch die Aufstellung/Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Vielmehr wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung des Areals Hörmann so geregelt, dass sie sich in die sensible Umgebung von Schloss und bestehender Bebauung einfügt. Das visuelle Bild wird nicht negativ verändert. Der geplante Parkplatz ist entsprechend zu gestalten. Die noch freien Grundstücke dürfen auch ohne Bebauungsplan bebaut werden.

#### **10.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen.

Auf Grund der bestehenden Rechtsverhältnisse ist eine Überbauung der noch freien Grundstücke entsprechend dem Bestand möglich. Eine negative Veränderung ist somit nicht gegeben. Der vorgesehene Bebauungsplan regelt vielmehr die maximal zu überbauenden Flächen und sichert somit die Offenhaltung von Freiflächen.

#### **10.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der Großteil des Gebietes ist bereits bebaut. Die noch freien Grundstücke können bei Aufhebung der Veränderungssperre auch ohne Bebauungsplan bebaut werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vielmehr die maximal zu überbauende Fläche geregelt und eine vollständige Versiegelung der Grundstücke verhindert. Der geplante kleine Parkplatz ist mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

#### **10.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Die Ausweisung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften.

Einerseits ist der Großteil des Gebietes bereits bebaut. Andererseits ist eine Bebauung der noch freien Grundstücke bereits heute möglich (bei Aufhebung der Veränderungssperre).

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Lage und Nutzung auch keine hohe ökologische Bedeutung. Positiv wirkt sich die Festlegung der maximalen Versiegelungsrate aus.

#### **10.4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

#### **10.4.7 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter**

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

#### **10.4.8 Wechselwirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Somit können auch keine über das Vorhabensgebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehen.

#### **10.4.9 Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Der vorgesehene Bebauungsplan regelt die zukünftige Nutzung des Areals des ehemaligen Getränkehandels Hörmann und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Sanitärbetriebes an der Kapuzinerstraße. Des Weiteren gibt der Bebauungsplan die zu überbauende Fläche vor und regelt somit die maximale Versiegelungsrate im gesamten Plangebiet. Diese ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgesetzt.

Die Überbauung der noch freien Grundstücke bzw. Grundstücksflächen, die bei Aufhebung der Veränderungssperre möglich ist, richtet sich heute nach dem Bestand.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

### **10.5 Aufzeigen von geplanten Maßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich, da es zu keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommt.

Als zusätzliche Maßnahme ist die Gestaltung der öffentlichen Parkfläche mit wasserdurchlässigen Materialien vorgesehen.

## 10.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mahlberg sieht die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wassergartenstraße“ vor.

Das Gebiet ist heute weitgehend mit Gebäuden, Parkplätzen usw. bebaut. Auf den noch freien Flächen könnte auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung erfolgen. Derzeit liegt jedoch eine Veränderungssperre vor.

Der geplante Bebauungsplan soll die Nutzung auf dem Areal Hörmann regeln und die Sicherung des Sanitärbetriebes an der Kapuzinerstraße gewährleisten.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan die maximale Versiegelungsrate vor.

Durch diese Festsetzungen entstehen insgesamt betrachtet keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mahlberg, 04. Juni 2007



Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, 04. Juni 07 Kr/Zim/we/kp  
Planverfasser:

**zink**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · [info@zink-ingenieure.de](mailto:info@zink-ingenieure.de)