

Stand: 14.06.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**ORTENAUKREIS**

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stiegele, 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>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Planungsvorlauf	6
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	9
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	16
4.5	Verhältnis zu den Nachbargemeinden	16
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>16</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Verkehr	21
6.3	Technische Infrastruktur	22
6.4	Grünkonzept	23
6.5	Immissionsschutz	24
6.6	Belange des Klimaschutzes	27
6.7	Umweltbelange	27
6.8	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	29
7.	AUSWIRKUNGEN	31
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
7.2	Verkehr	31
7.3	Ver- und Entsorgung	32
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	32
8.1	Bodenordnung	32
8.2	Entschädigungen	32
8.3	Kosten und Finanzierung	32
8.4	Planungsrecht	32
9.	FLÄCHENBILANZ	33
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	33

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	10
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 15.11.2018; EIGENE DARSTELLUNG .....	11
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 08.04.2020; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	14
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 02.03.2018; EIGENE DARSTELLUNG.....	15
ABBILDUNG 7: ZUORDNUNG ZWISCHEN LÄRMPEGELBEREICHEN UND MAßGEBLICHEM AUßENLÄRMPEGEL GEMÄß DIN 4109 TABELLE 7 QUELLE: HEINE + JUD 2020 .....	25
ABBILDUNG 8: PEGELVERTEILUNG NACHTS, RECHENHÖHE 4 M ÜBER GELÄNDE; QUELLE: HEINE + JUD 2020	26

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sind auch die Kommunen mehr denn je auf die Entwicklung von Wohnraum angewiesen. Auch die Stadt Mahlberg erfährt eine große Nachfrage. Deshalb soll im Anschluss an das Baugebiet „Stiegele“ im Nordosten der Gemarkung der Stadt eine Fläche im Bereich der „Bromergasse“ für die Schaffung neuen Wohnraums entwickelt werden, um die bestehende Nachfrage auch in Zukunft decken 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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Entwicklung von Flächen im Außenbereich dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne für die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB“ aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Entwicklung von Wohnbebauung dient. Dies ist – unter Voraussetzung des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bis zum 31.12.2021 – unter der Einhaltung bestimmten Voraussetzungen möglich.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

#### 13b

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
<b>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</b> Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Das Gebiet gliedert sich direkt an die Bebauung der „Bromergasse“, auf der östlichen Seite der Straße, an. Diese Bereiche sind im Zusammenhang bebaut, sodass das Gebiet als Abrundung des dortigen Stadtrandes gesehen werden kann und somit nach § 13b BauGB entwickelbar ist, da es von mindestens zwei Seiten durch Bebauung eingefasst wird. Geprägt ist dieser Bereich entlang der „Bromergasse“ durch bereits bestehenden Geschosswohnungsbau.	Nein <span style="background-color: #90EE90;">Ja</span>



Begründung

---

**2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

Nein

Ja

**3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?**

Nettobauland 997 m² x Grundflächenzahl 0,4  
= Grundfläche 399 m²

Nein

Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

**4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

**5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

**6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **1.4 Planungsvorlauf**

Durch einen Architekten wurde bereits eine mögliche Bebauungsform für diesen Bereich skizziert und vorgestellt.

## **1.5 Aufstellungsverfahren**

Am 02.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Stiegele, 6. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 12.02.2021 wurde vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.03.2021 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 18.03.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.02.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 21.06.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Entwicklung auch von Flächen im direkten Anschluss an die schon bestehende Bebauung gewinnt in Mahlberg, aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen im Innenbereich, zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich für die zukunftsfähige Entwicklung der Kommune entscheidend. Diese Außenentwicklung sichert den Gestaltungsspielraum und den Flächenbedarf für Mahlberg und ermöglicht eine Entwicklung des Siedlungskörpers trotz des begrenzten Flächenangebotes. Zudem kann durch diese kleinflächigen Entwicklungen dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum durch die Entwicklung großflächigerer Gebiete, reduziert werden kann. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Außenentwicklung aufgegriffen und ihr durch den § 13b BauGB eine gesetzliche Legitimität gegeben. Mit dem vorliegenden Konzept zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird die Stadt Mahlberg somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht. Daher soll an dieser Stelle neue bebaubare Fläche für die Stadt Mahlberg entwickelt werden.

### **2.2 Artenschutz**

Ziel des Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten zu betrachten und deren Betroffenheit zu bewerten.

#### Begründung

---

Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch § 44 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt werden. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts und bei nach § 17 Abs. 1 oder 3 BNatSchG zugelassenen Eingriffen in Natur und Landschaft die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützten Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind und die europäischen Vogelarten. Für den Artenschutz werden daher nur diese Arten behandelt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Des Weiteren ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es liegen dann keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, wenn durch den Eingriff / das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und zugleich diese Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann. Ebenfalls liegt dieser Verbotstatbestand nicht vor, wenn Tiere im Rahmen einer Maßnahme, die auf ihren Schutz vor Tötung oder Verletzung und der Verbringung in eine CEF-Fläche dient, unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Um zu erfassen, welches Potenzial an Lebensraumstrukturen (Habitatstrukturen) im Plangebiet bestehen, wurde durch das Büro „faktorgrün“ aus Freiburg, am 20.01.2020 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Hierbei wurden

- ein Gehölzbestand mit Sträuchern und Bäumen,
- eine Schnitthecke aus Liguster,
- ein randlicher Bereich mit Brennesseln und Brombeeren
- und Zierrasen

als Habitatstrukturen festgestellt.

Für die frühzeitige Minimierung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials, aus anderen naturschutzrechtlichen Vorgaben - insbesondere dem allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG) - und aufgrund von Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen, die zum hier behandelten Vorhaben im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehen sind, ergibt sich die Vorgabe, dass Bäume und Sträucher in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen.

Im Folgenden wird nun die Relevanz der einzelnen Artengruppen dargestellt.

#### Europäische Vogelarten

Aufgrund der Habitatstrukturen sind als Brutvögel im Plangebiet und dessen nahem Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Für das Plangebiet sind als typische Vertreter dieser Artengruppe Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Kohlmeise (*Parus major*) zu nennen. Eine Verletzung oder Tötung dieser

#### Begründung

Vögel im Rahmen der Fällarbeiten ist auszuschließen, da das Fällen während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen V1 ausgeschlossen ist.

Bei Einhaltung aller Vorgaben werden bei diesen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten. Deshalb ist für diese Arten keine weitere Prüfung mehr notwendig.

Höhlenbrütende planungsrelevante Vogelarten können aufgrund der fehlenden Baumhöhlen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Jedoch wurde bei der Begehung am 20.01.2020 ein Krähen- oder Taubennest gefunden, welches durch Turmfalcken besiedelt werden könnte. Auch konnten aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen Arten wie die Goldammer, der Bluthänfling und der Grauschnäpper nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist im Rahmen der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung eine Bestandserfassung für die Artengruppe der Vögel durchzuführen.

Für diese vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro faktorgrün in den Monaten März bis Juni eine Revierkartierung an fünf Terminen durchgeführt.

Insgesamt wurden 16 Vogelarten im Rahmen dieser Begehungen erfasst. Darunter sind 6 Arten, die im Plangebiet brüten (Amsel, Buchfink, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Wacholderdrossel) sowie 5 Arten, die in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes brüten. Es konnten 5 Arten beobachtet werden, die das Plangebiet als Nahrungsfläche nutzen. Da es sich bei den Brutvögeln im Plangebiet um sogenannte „Allerweltsarten“ handelt und davon auszugehen ist, dass im Umfeld noch ausreichend Brutmöglichkeiten zur Verfügung stehen, erfolgt für die Arten keine weitere Prüfung.

Unter den Brutvogelarten in der näheren Umgebung des Plangebietes zählen der Haussperling und die Mehlschwalbe zu den Arten der Vorwarnliste. Die Brutstätte des Haussperlings befindet sich außerhalb des Plangebietes an einem Gebäude in westlicher Richtung. Der Brutstandort der Mehlschwalbe konnte nicht ausgemacht werden, befindet sich jedoch auch außerhalb des Plangebietes. Eine Tötung oder Verletzung dieser Individuen kann daher ausgeschlossen werden, da die Gebäude mit den Nistplätzen außerhalb des Plangebietes bestehen bleiben. Auch Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führten, können ausgeschlossen werden. Mit dem Haussperling und der Mehlschwalbe handelt es sich um recht störungsunempfindliche Arten. Auch die Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den Gebäuden außerhalb des Plangebietes bleiben erhalten. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Säugetiere

Im Rahmen der Begehung am 20.01.2020 zeigte sich bei den Gehölzen aufgrund des eher geringen Alters ein Fehlen von Habitatstrukturen wie Rindenspalten, Höhlen und Morschungen. Hierdurch ergibt sich ein sehr geringes, bis fehlendes Potenzial als Tagesversteck. Die Habitatstrukturen bleiben trotz des Verlustes weniger potenzieller Tagesquartiere bestehen, da nach gutachterlicher Einschätzung in der direkten Umgebung ausreichend Strukturen vorhanden sind.

Für zum Beispiel Haselmäuse ist dieser Gehölzbereich im Plangebiet als Lebensraum zu kleinräumig und zu isoliert, da der Anschluss an größere Wälder oder Gehölzbestände fehlt. Deshalb sind weitere Untersuchungen dieser Artengruppe nicht erforderlich.

#### Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien ist aufgrund der eher schlecht geeigneten Habitate (dichtes Gehölz, fehlende Sonnenplätze, keine offenen Bodenstellen) nicht zu erwarten. Deshalb sind weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe nicht erforderlich.



### Schmetterlinge

Die besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie besiedeln vor allem magere Feucht- oder Trockenstandorte außerhalb von Siedlungsgebieten. Aus diesem Grund kann ihr Vorkommen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch hier sind weitere Untersuchungen dieser Artengruppe nicht erforderlich.

### Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet, deshalb ist keine weitere Untersuchung dieser Artengruppen notwendig.

Insgesamt ergab die artenschutzrechtliche Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen einen vertiefenden Untersuchungsbedarf für die Artengruppe der Vögel. Die durchgeführte Revierkartierung der Brutvögel im Zeitraum von April bis Juni 2020 ergab, dass durch das Bauvorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind. Die Brutstätten der betroffenen Arten (Haussperling und Mehlschwalbe) befinden sich außerhalb des Plangebietes. Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Als allgemein geltende Maßnahme ist jedoch zu beachten, dass Bäume und Sträucher in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 weder abgeschnitten noch auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen.

## **2.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,1 ha (997 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt:

- im Norden durch eine Grünfläche mit Baumbewuchs und in etwas Entfernung Wohnbebauung
- im Osten durch Grünflächen mit Baumbewuchs und in etwas Entfernung die B3
- im Süden durch einen Fußweg in Richtung der Straße "Im Gehren" und Wohnbebauung
- im Westen durch die Bromergasse und anschließender Bebauung

Es werden die Grundstücke Flst.-Nr. 2330, 2331 und 2332. umfasst



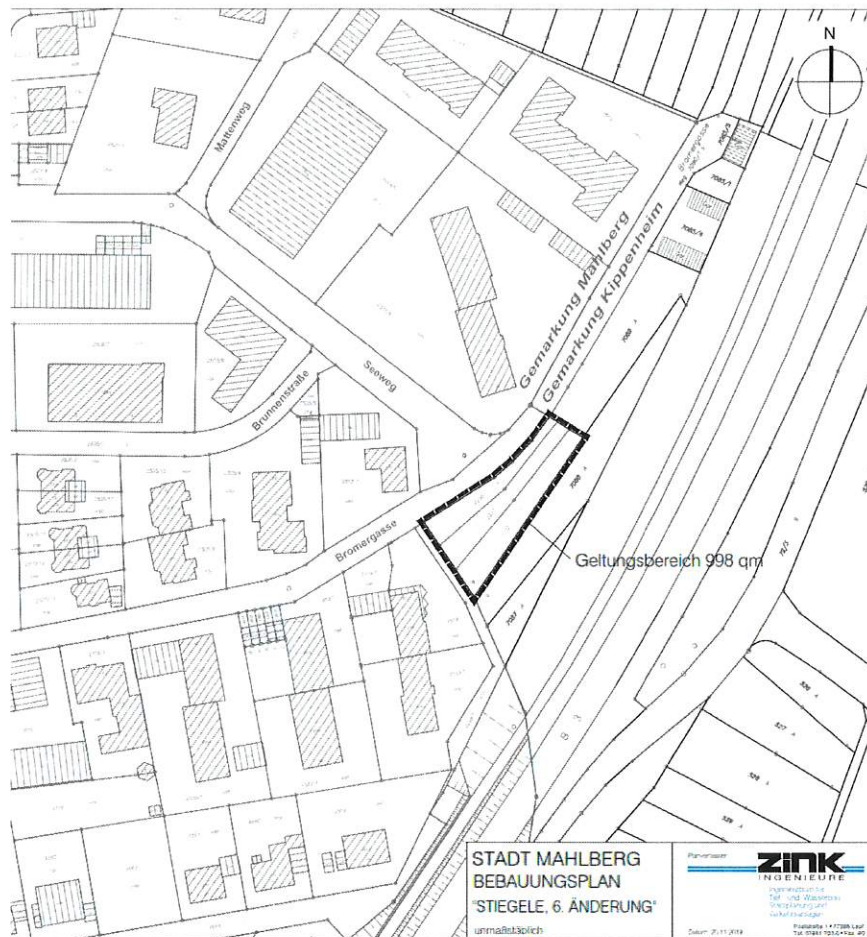


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

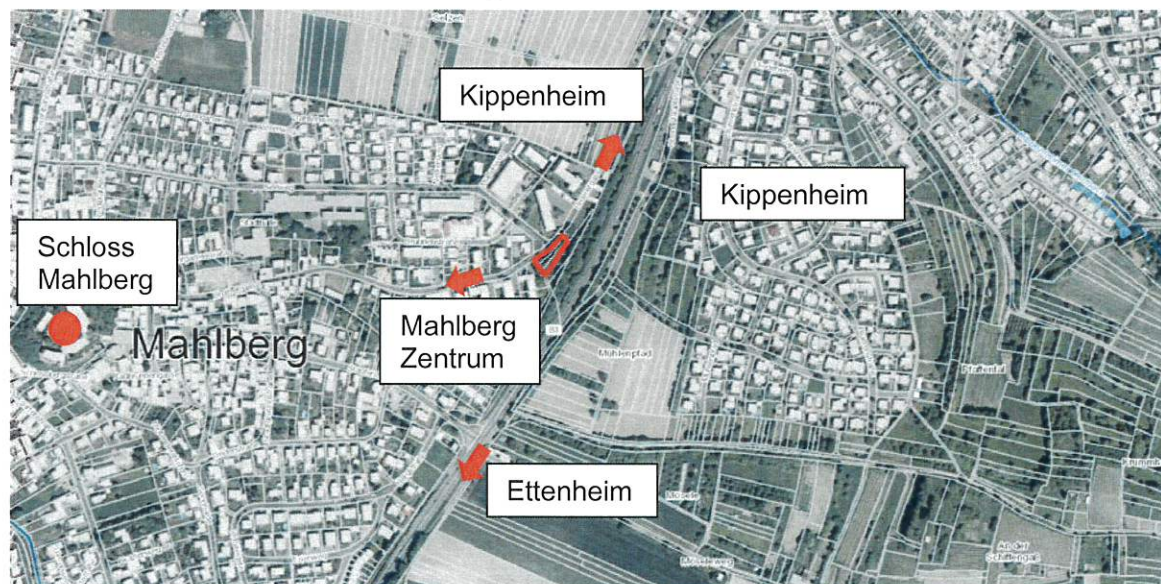


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung



### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Mahlberg, direkt an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Kippenheim und schließt an den dortigen Stadtrand Mahlbergs an. Es befindet sich auf dem Zwischenstück zwischen der Bromergasse und der Bundesstraße 3 in Richtung Lahr / Ettenheim. Direkt anschließend an den Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich der Spielplatz Bromergasse. Auf der anderen Seite der Bromergasse schließt eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an sowie einem Areal das auch gewerblich genutzt wird. Das Plangebiet ist momentan unbebaut und wird als Grünfläche mit Baumbewuchs und Pufferfläche zwischen der Bromergasse und der Bundesstraße im Osten genutzt. Im Süden des Gebietes verläuft eine Wegverbindung in Richtung des parallel zur Bundesstraße 3 verlaufenden Weges in Richtung der Straße „Im Gehren“ und nach Kippenheim.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmäler auf oder im Bereich des Plangebietes.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Mahlberg.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in ebenem Gelände im Bereich der Rheinebene. Es ist teilweise mit Bäumen bewachsen.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmassen mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 3.2.7 Gewässer

#### Oberflächengewässer

Auf oder im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Wasserschutzgebiete



Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 15.11.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Östlich der Bundesstraße 3 befindet sich jedoch das Wasserschutzgebiet „KIPPENHEIM Schambachtal“. Dieses Gebiet darf durch die Umsetzung der Erweiterung des Baugebietes „Stiegele“ an dieser Stelle keine Beeinträchtigung erfahren.

#### Starkregen

Das Plangebiet ist von Straßenflächen umgeben, die über entsprechende Entwässerungssysteme verfügen. Hierdurch ist mit keinen Auswirkungen durch Starkregenereignissen zu rechnen.

#### Grundwasserstände:

Der mittlere Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei 161,25 m+NN.  
Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt im Bereich des Plangebietes bei 162,75 m+NN.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

#### Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von keinen landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von Auswirkungen durch landwirtschaftliche Immissionen ist nicht auszugehen.

#### Verkehr

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu Verkehrsflächen der „Bromergasse“ und der Bundesstraße 3 zwischen Ettenheim und Kippenheim. Durch die Fahrbewegungen auf der Bundesstraße 3 ist das Gebiet Lärmauswirkungen ausgesetzt. Dies wird durch das Schallgutachten des Ingenieurbüros für Umweltakustik „Heine + Jud“ ersichtlich. Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzusehen (siehe Kapitel 6.5).

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Bereich des Plangebietes oder gar auf dem Plangebiet selbst.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet wird momentan über die Bromergasse und die Wegeverbindung zur Straße „Im Gehren“ und in Richtung des Weges in Richtung Kippenheim im Süden erschlossen.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird momentan über die Bromergasse gewährleistet.

### **3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Spielplatz „Bromergasse“.



### 3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

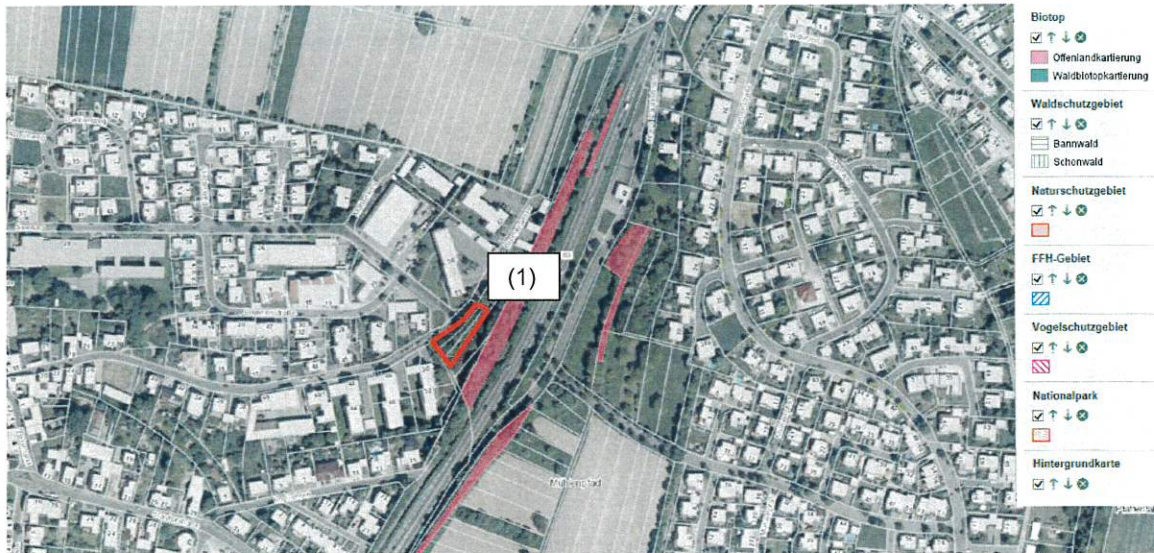


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 08.04.2020; eigene Darstellung

(1) Biotop „Feldgehölz an der B 3 SW Kippenheim“

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

In östlicher Richtung, nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop „Feldgehölz an der B3 SW Kippenheim“ mit der Biotopnummer 177123175044 (1). Dieses befindet sich auf der nordwestexponierten Straßenböschung der B3 gelegenen Feldhecke und der benachbarten nordwestexponierten Böschung des Fahrradwegs gelegenes Feldgehölz. Entstanden ist dieses Biotop durch Pflanzungen. Im Nordosten besteht dieses aus einer etwa 3 - 4 m breiten Feldhecke mittlerer Standorte aus dominantem Rotem Hartriegel mit Einzelbäumen wie Feld-Ahorn und Hainbuche. Eingemischt ist Schneebeere und Schwarzer Holunder. Der Grassaum wird regelmäßig gemulcht. Im Südwesten befindet sich ein dichtes, hochwüchsiges Feldgehölz mit hohem Anteil von Berg-Ahorn in der Baumschicht. Als weitere Baumarten sind Esche und Walnuss eingemischt. In der Strauchschicht findet sich Hasel und Roter Hartriegel. Der Unterwuchs wird von Efeu und teilweise von Kleinem Immergrün geprägt.

In dieses Biotop darf durch das Plangebiet während der Bauphase und auch danach nicht verändernd eingegriffen werden. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist momentan noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.



## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

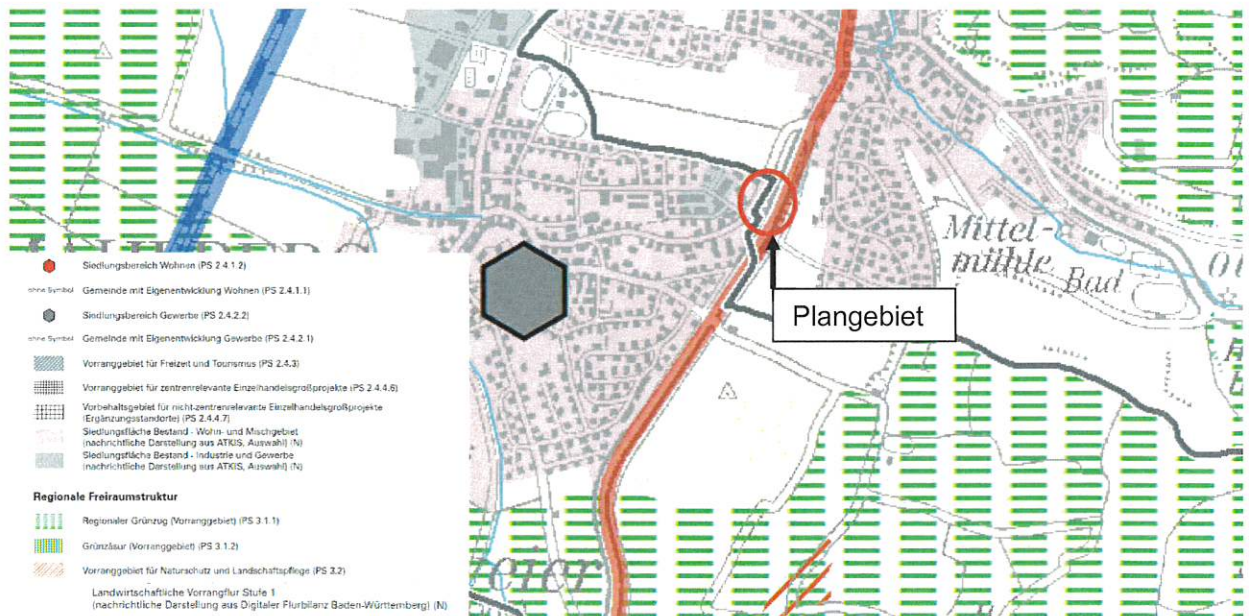


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Mahlberg besitzt durch den Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 den Status eines „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ (Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017, 2.1.3.2 (1)). Dieser Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden.

Teilweise ist für das Gebiet eine Siedlungsfläche im Bestand für ein Wohn- und Mischgebiet, teilweise aber auch keine Darstellung im Regionalplan Südlicher Oberrhein vorhanden. Somit entspricht die Ausweisung des Bebauungsplanes „Stiegele, 6. Änderung“ nur teilweise den Vorgaben der Regionalplanung. Da jedoch eine Teilfläche nicht dargestellt wurde, gibt es auch keinen Widerspruch mit denen im Regionalplan getätigten Vorgaben.

Bei dem geplanten Gebiet handelt es sich um eine kleine Erweiterung und/oder Abrundung des dort schon bestehenden Wohngebietes um zusätzliche Wohnbaufläche. Diese kleinräumigen Erweiterungen können als mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbar angesehen werden. Des Weiteren ist das Gebiet schon als Wohnbaufläche innerhalb des Flächennutzungsplanes für die Stadt Mahlberg enthalten.



### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

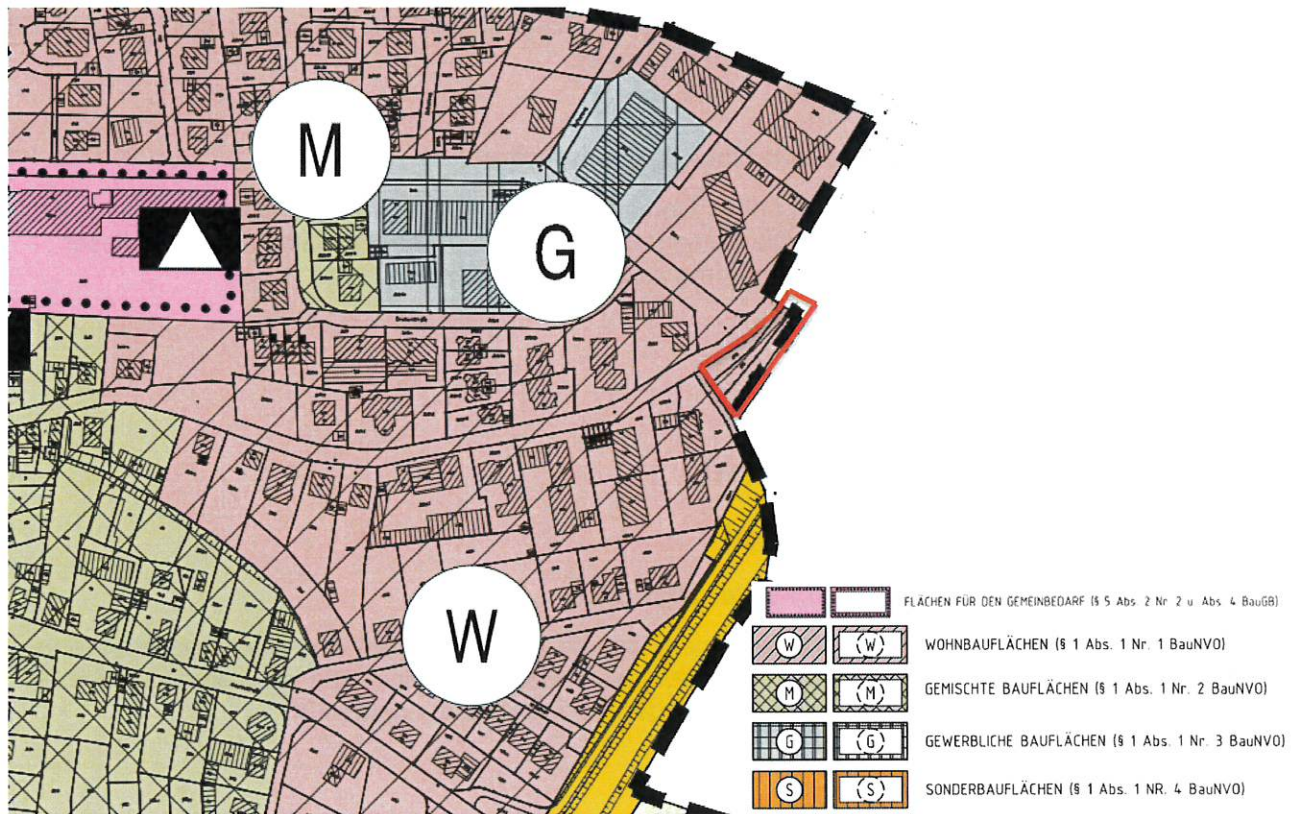


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Wohnbaufläche dar.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht demnach nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch allgemeine Wohngebiete sowie einer untergeordneten Fläche für gewerbliche Nutzungen geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von einer Wohnbaufläche ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

#### **4.4 Verhältnis zu anderen Planungen**

Der Bebauungsplan „Stiegele, 6. Änderung“ gilt als Änderung und Erweiterung des direkt an das Gebiet anschließenden Bebauungsplan „Stiegele“ und orientiert sich somit hauptsächlich an den Festsetzungen dieses Bestandsplanes.

#### **4.5 Verhältnis zu den Nachbargemeinden**

Das Plangebiet grenzt direkt an die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Mahlberg und der Gemeinde Kippenheim. Die Belange dieser Nachbargemeinde sind aufgrund dieser räumlichen Nähe zu ihrer Gemarkung zu berücksichtigen.

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

An dieser Stelle soll eine Fläche für eine an die vorhandene Bebauung angepasste Wohnbauentwicklung der Stadt Mahlberg umgesetzt werden. Gleichzeitig kann an dieser Stelle eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers der Stadt entstehen.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

##### **5.2.1 Leitbild**

Es soll zusätzliche Fläche für die Entwicklung von Wohnraum für die Stadt Mahlberg geschaffen werden.

##### **5.2.2 Planungsalternativen**

Eine Alternative wäre die Umsetzung des Vorhabens an einem anderen Standort innerhalb oder im Anschluss an den Siedlungskörper der Stadt. Jedoch ist hier die Voraussetzung, dass die betroffenen Grundstücke dann auch für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die vorgesehenen Grundstücke im Südosten der Stadt befinden sich heute schon im Eigentum der Stadt Mahlberg und wären deshalb schon bebaubar.

##### **5.2.3 Sektorale Konzepte**

###### Baulich-räumliches und Nutzungskonzept

Es ist eine Wohnnutzung auf dem Bereich eingeplant.

###### Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über eine Zuwegung von der Bromergasse aus erreichbar.

## **6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung neuer Wohnbaufläche für die Stadt Mahlberg. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Stadt wird daher für das neue Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets zur Autobahn besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Begründung

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u.Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

### **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) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in den Baugebietsteilfläche WA bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann einerseits das Grundstück ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die das Grundstück nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

Begründung

Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme des Baugrundstücks von 0,6 in den Baugebietsteilflächen WA (GRZ 0,4 + 0,2).

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass eine ausreichende Nutzung der Baugrundstücke mit untergeordneten Anlagen möglich ist.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt für die Höhe des Gebäudes gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Bromergasse), gemessen in der Mitte des Gebäudes lotrecht zur Straßenachse, gewählt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet.

In der Baugebietsteilfläche WA ist die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird auf dem Plangebiet mit maximal 15,5 m festgesetzt. Auf diese Weise können Gebäude entstehen, mit denen die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche entsprechend ausgenutzt werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird mit bis zu vier möglichen Vollgeschossen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass das Baugrundstück entsprechend ausgenutzt werden kann und dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Möglich ist im Plangebiet daher die Errichtung von Gebäuden, bei denen sich das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet, wenn die Anzahl der Vollgeschosse noch nicht erreicht ist. Wichtig ist in diesem Fall nur, dass es sich um ein anrechenbares Vollgeschoss handelt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festgelegt ist. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	4	1,6



#### Begründung

---

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 um 0,4 überschritten.

Aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes muss hier der Wohnraum durch die Anzahl der Vollgeschosse realisiert werden, um eine entsprechende Anzahl an Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen, ohne zu viel Fläche im Außenbereich beanspruchen zu müssen. Diese im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesene Fläche soll so effektiv wie möglich für die Schaffung von Wohnraum ausgenutzt werden. Dies ist in diesem Falle durch die Möglichkeit einer Errichtung von Geschosswohnungsbau an dieser Stelle realisierbar. Des Weiteren kann eine größere Kubation als eine Abschirmung in Richtung der Bundesstraße 3 und deren Lärmemissionen dienen.

Aufgrund den in der Umgebung schon vorhandenen Geschosswohnungsbauten könnte sich ein solches Vorhaben in diese Gebietsstruktur entlang der Bromergasse einfügen und keinen störenden Einfluss auf das Gebiet und die dortige Bebauung besitzen.

Außerdem ist die Ausgestaltung der möglichen Gebäude so geplant, dass es zu keinen sonstigen Beeinträchtigungen kommen wird. Es ist eine nachhaltige Bauweise geplant. So sind zum Beispiel Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad ganzjährig extensiv zu begrünen. Die Verwendung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist aus Gründen der Nachhaltigkeit gestattet. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad vorgesehen. Somit wird das Erscheinungsbild der möglichen Gebäude und deren Höhe optisch abgemildert.

Schlafräume sind aus Gründen des Schallschutzes aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 3 und deren Emissionen im Sinn der gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit entsprechenden Lüftungsanlagen zu versehen.

Für die Außenwände dürfen keine leuchtenden oder reflektierende Materialien für die Gestaltung verwendet werden, sodass es zu keinen störenden Einflüssen durch Reflexionen aufgrund der Gebäude kommen kann.

Zur Verhinderung weiterer Versiegelung auf dem Grundstück sind sämtliche Stellplatzflächen und Zuwegungen auf das Grundstück mit wasserdurchlässigem Aufbau zu errichten. Das Grundstück ist entsprechend durch Pflanzfestsetzungen zu begrünen und zu gestalten.

Durch diese Festsetzungen der Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude und des Grundstücks kann die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,4 kompensiert werden.

#### **6.1.3 Bauweise**

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind den Baugrenzen des zeichnerischen Teils zu entnehmen.

#### **6.1.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Eintragung im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

#### **6.1.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen mit versickerungsfähigem Aufbau gestaltet werden und einen Abflussbeiwert von  $\leq 0,5$  aufweisen, sodass das anfallende Niederschlagswasser dort ausreichend schnell abgeführt werden kann.

### **6.1.7 Höchstzahl der Wohnungen**

In den Wohngebäuden sind maximal zehn Wohneinheiten (WE) zulässig.

#### Wohnung

Als Wohnung ist die Gesamtheit von Räumen zu verstehen, die zur Führung eines selbständigen Haushalts bestimmt sind.

(DIN 283 Bl. 1)

Kennzeichnend für eine Wohnung ist die Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinrichtungen und ein eigener, abschließbarer Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenraum oder Vorraum. Zu einer Wohnung gehören ein oder mehrere besonnte Aufenthaltsräume sowie Nebenräume wie Küche, Bad, Toilette und Abstellraum

Nicht zu Wohnungen zählen Gastzimmer in Beherbergungsbetrieben, auch wenn diese dem „wohnähnlichen“ Aufenthalt dienen und entsprechend mit Bad/ Dusche, Toilette und Kochnische ausgestattet sind. Dasselbe gilt für Zimmer in Obdachlosenheimen, Aussiedlerheimen, Pflegeheimen und Erholungsheimen. Dagegen ist der Aufenthalt in Altenheimen, Schwesterheimen, Studentenwohnheimen dann dem Wohnen zuzuordnen, wenn die Bewohner ihren Lebensmittelpunkt im Heim haben.

#### Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen bestimmt sind. Sie enthalten eine oder mehrere Wohnungen. Zu den herkömmlichen Wohngebäuden zählen insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Appartementhäuser. Wochenendhäuser dienen zwar auch dem vorübergehenden Wohnen, gehören jedoch nicht zu den typischen Wohngebäuden.

Gemischt genutzte Gebäude, wie etwa ein Wohngebäude mit Läden im Erdgeschoss sowie Büros und Praxen im ersten Obergeschoss mit darüber liegenden Wohnungen, können als Wohngebäude in diesem Sinne eingestuft werden, wenn die Wohnnutzung deutlich überwiegt.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Bromergasse angeschlossen. Das Grundstück wird durch eine Zufahrt an das Verkehrsnetz angebunden.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebiets und die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Begründung

Wohneinheiten (WE)		10
Einwohner (E)	2,5 E/WE	25
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	88
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten	70
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	58
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>58</b>

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	6
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	1
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	3
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>68</b>

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	4
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	0

Spitzenstunde	Fahrten	7
---------------	---------	---

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist mit einem Zugewinn von etwa 25 Einwohner innerhalb des Gebietes zu rechnen. Für jeden Bewohner sind etwa 3,5 Wege pro Tag zu rechnen, welche zu etwa 80 % mit dem eigenen PKW zurückgelegt werden. Daraus resultieren 58 zusätzliche Fahrbewegungen durch die Bewohner des Plangebietes und 68 Fahrbewegungen insgesamt, die mit Besucherfahrten und sonstigen Fahrten von diesem neuen Gebiet ausgehen.

#### 6.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über die Parkplätze gesichert.

#### 6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es ist kein direkter Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr geplant

### 6.3 Technische Infrastruktur

#### 6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung wird über die Bromergasse gewährleistet.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit könnte das Gebiet durch eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Bromergasse mit Erdgas versorgt werden.

#### 6.3.2 Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Frischwasser wird über die Bromergasse gewährleistet.

#### 6.3.3 Entwässerung

Das Plangebiet wird an die Entwässerungssysteme der Bromergasse angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal der Bromergasse eingeleitet.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal der Bromergasse einzuleiten.

Die Herstellung des notwendigen Entwässerungskomforts (in diesem Falle die Aufdimensionierung der Kanäle) für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Infrastruktur der Bromergasse ist durch die Stadt Mahlberg rechtzeitig zu veranlassen.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Gebiet wird an die Kommunikationsleitung der Bromergasse angeschlossen.

#### **6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsleitungen auf dem Gebiet selbst sind aufgrund von Sicherheitsaspekten und der Ästhetik des Gebietes als unterirdische Leitungen zu führen.

### **6.4 Grünkonzent**

#### **6.4.1 Private Grünflächen**

Private Flächen auf dem Gebiet, die unbebaut belassen bleiben, sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

#### **6.4.2 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### **6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung**

##### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Übliche Anteile unbeschichteter Dacheindeckungen pro Gebäude, die verwendet werden können, liegen bei einer Fläche bis zu 20 m². In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad sind ganzjährig zu begrünen. Davon ausgenommen sind, aufgrund der Unverhältnismäßigkeit dieser Vorgabe für diesen Bereich, untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von  $\leq 4 \text{ m}^2$  (z.B. Eingangsüberdachungen, flach geneigte Dächer von Dachgauben, etc.).

##### Beleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Hierdurch können Insekten vor schädlichen Einwirkungen durch die Grundstücksbeleuchtung geschützt werden und erfahren durch diese Maßnahmen weniger Stress.

#### Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplätze sowie Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.). Der mittlere Abflussbeiwert liegt hier bei  $\leq 0,5$ . Somit können diese Flächen vor einer Versiegelung teilweise geschützt werden.

#### **6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

Je angefangenen 400 qm ist ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierdurch kann ein entsprechender Übergang vom Siedlungsgebiet hin in die freie Landschaft entwickelt und das Gebiet entsprechend durchgrünt werden.

Folgende Arten sind hier zu wählen:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Im Bereich der Anpflanzfestsetzung im Westen des Plangebietes soll eine einreihige Hecke aus schnittverträglichen heimischen Baum-/ Straucharten angelegt werden. Hier sind Arten wie Liguster, Feldahorn oder Hainbuche gewählt werden.

Alternativ können jedoch auch 8 Strauchgruppen mit je 3 Einzelgehölzen aus Arten wie Roter Hartriegel, Liguster, Hasel oder Hunds-Rose angelegt werden. Immergrüne exotische Arten wie Kirschlorbeer oder Glanzmispel sind aus gestalterischen Gründen zu vermeiden. Sie stehen in Konkurrenz zu den heimischen Arten.

Hierdurch soll weiterhin eine gewisse Durchgrünung des Gebietes gegeben sein und somit ein guter Übergang in den Außenbereich möglich gemacht werden. Gleichzeitig kann die Heckenpflanzung noch als Pufferfläche zwischen der Straßenfläche im Westen und dem Plangebiet dienen.

#### **6.4.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal der Bromergasse zuzuführen.

### **6.5 Immissionsschutz**

#### **6.5.1 Maßnahmen gegen Verkehrslärmeinwirkungen**

##### Allgemeine Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung vom Januar 2018 aufgeführt.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.



#### Begründung

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6.00 – 22.00 Uhr) und den Nachtwert (22.00 – 6.00 Uhr). Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe).

Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszuheben. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

<b><math>K_{Raumart} = 25 \text{ dB}</math></b>	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
<b><math>K_{Raumart} = 30 \text{ dB}</math></b>	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
<b><math>K_{Raumart} = 35 \text{ dB}</math></b>	für Büroräume und Ähnliches
$L_a$	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

<b><math>R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}</math></b>	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
<b><math>R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}</math></b>	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die Lärmpegelbereiche wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form von Rasterlärmkarten sowie als Einzelpunkte für jedes Geschoss am Rand des Baufensters dargestellt. Im vorliegenden Fall wird maximal der Lärmpegelbereich IV, im östlichen Randbereich erreicht.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109  
Tabelle 7 Quelle: Heine + Jud 2020

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegt (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Begründung

Durch den Straßenverkehr werden im Bebauungsplangebiet Beurteilungspegel tags bis 61 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden tags bis 7 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) überschritten. Die am stärksten belasteten Bereiche des Bebauungsplangebiets liegen laut den Berechnungen im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach VDI 2719 Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden: Lüftungseinrichtungen 1 (SM1)

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen (in Abbildung 8 rot dargestellt), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzunehmen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

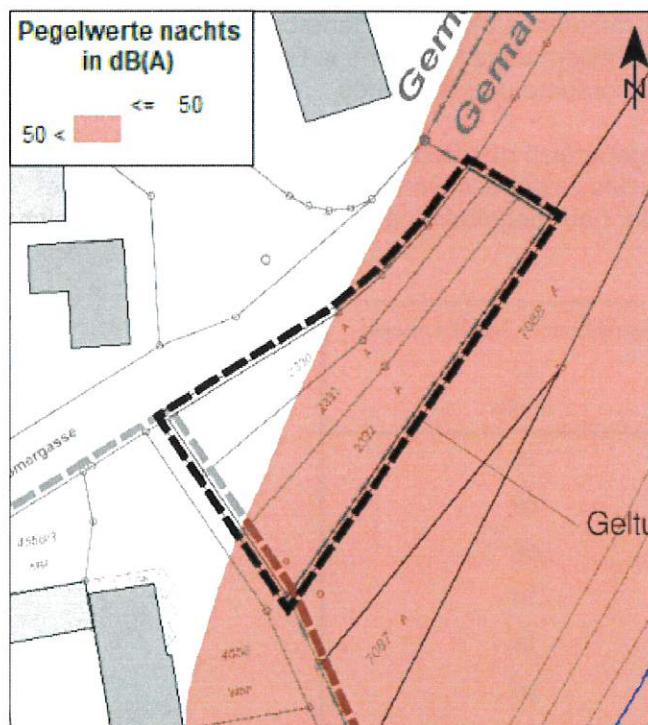


Abbildung 8: Pegelverteilung nachts, Rechenhöhe 4 m über Gelände; Quelle: Heine + Jud 2020

### Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tageszeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Entsprechend Kuschnerus (2010) sind zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(a) tags auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Bebauungsplangebiet ergeben sich tags keine Beurteilungspegel > 62 dB(A), es werden daher auch keine Maßnahmen für die Außenwohnbereiche erforderlich.

## **6.6 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Mahlberg. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.7 Umweltbelange**

### **6.7.1 Vorgaben**

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.



### **6.7.2 Bestand**

Das Plangebiet weist momentan keine Bebauung auf. Es besteht aus einer Grünfläche mit Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen, einer Schnitthecke aus Liguster, einem randlichen Bereich mit Brennesseln und Brombeeren sowie Zierrasen.

### **6.7.3 Mensch**

Aspekte der Wegeverbindungen, Verkehrsanbindungen, Aufenthaltsqualität und Adressbildung sowie des Gesundheitsschutzes wurden bei der Planaufstellung ausführlich diskutiert und in den Fachgutachten berücksichtigt.

Das Gebiet hat eine gewisse Bedeutung für die Anwohner im umliegenden Wohngebiet, da sich in der direkten Nachbarschaft der Kinderspielplatz Bomergasse befindet und somit dort eine Einrichtung für das soziale Zusammenleben besteht. Im Nahbereich, parallel zur Bundesstraße 3, verläuft außerdem eine Wegeverbindung, die als Verbindung von und nach Kippenheim genutzt wird. Der Spielplatz und die Wegeverbindung werden jedoch durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch die in der Nähe des Plangebietes verlaufende Verkehrsfläche der Bundesstraße 3 wurde bezüglich des Straßenlärms durch das Büro „Hein + Jud“ aus Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese sieht am östlichen Rand des Plangebiets passive Lärmschutzmaßnahmen an dem neuen Wohngebäude vor.

Durch das Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **6.7.4 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt. Durch das Vorhaben wird ein Teil des Bereiches versiegelt und befestigt werden. Jedoch wird durch die Festsetzung, dass unbebaute Flächen des Plangebietes als Grün- oder Gartenfläche anzulegen sind, diese Versiegelung in Grenzen gehalten. Auch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege- und Platzflächen sowie die extensive Begrünung von Flachdächern leistet einen Beitrag, diese Einwirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu minimieren.

### **6.7.5 Tier und Pflanzen**

Die vorhandenen Biotoptypen und -strukturen werden in vollem Umfang durch das Vorhaben überplant und somit dauerhaft zerstört. Durch die Rodung der Gehölze und die daraus resultierende Zerstörung der Biotopstrukturen entstehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Nach Umsetzung der Planung sind die im Gebiet aktuell vorhandenen Habitatstrukturen zerstört. Durch grünordnerische Maßnahmen wird sichergestellt, dass ein Mindestmaß an Habitatstrukturen wiederhergestellt wird.

Hier wäre die Neupflanzung von Laubbäumen, die extensive Begrünung von Flachdächern, die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Gartenflächen und die Abschirmung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallbehälter und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und deren Begrünung. Hierdurch kann für eine Mindestmenge an Durchgrünung im Plangebiet gesorgt werden, sodass die verbleibenden Beeinträchtigungen als unerhebliche eingestuft werden können.



#### **6.7.6 Klima und Luft**

Das Plangebiet hat keine großen Auswirkungen und keine große Bedeutung für das Lokalklima und die Luftqualität im Nahbereich. Durch Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Bauweise von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege, die Neupflanzung von Bäumen, die extensive Begrünung von Flachdächern und die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen können zu einer Verbesserung des Klimas vor Ort führen.

#### **6.7.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

#### **6.7.8 Landschaftsbild und Erholung**

Die Bebauung im Plangebiet orientiert sich in gewisser Weise in ihrer Höhe an den Umgebungsgebäuden und wird sich daher in die bestehende Bebauung einfügen. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung.

#### **6.7.9 Abwägung der Umweltbelange**

Teilweise ist mit dem Funktionsverlust des Plangebietes als Pufferzone zwischen den Wohngebieten und der B 3 als vielbefahrene Straße zu rechnen. Ebenfalls kommt es zu einem Verlust an Grünfläche am Stadtrand Mahlbergs.

Jedoch wird durch eine Durchgrünung des Gebietes und diverse Anpflanzungen von Bäumen dafür gesorgt, dass die Verluste durch das Plangebiet als noch verträglich bezeichnet werden können. In den Bereich des Kinderspielplatzes und des Fuß- und Radweges, welcher parallel zur Bundesstraße 3 verläuft, wird nicht eingegriffen, sodass diese Funktionen der Naherholung weiterhin erhalten bleiben werden.

### **6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

#### **6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad.

Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad sind ganzjährig zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm). Von dieser Festsetzung der Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z. B. Eingangsüberdachungen, flach geneigte Dächer von Dachgauben, etc. bis zu einer Fläche von  $\leq 4 \text{ m}^2$ ), da eine solche Begrünung dieser kleineren Flächen einen unverhältnismäßigen Aufwand mit sich bringen würde und daher nur sehr schwer zu realisieren ist.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen). Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) dürfen bei Flachdächern die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten. Zum Schutz des Grundwassers wird die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei auf eine Fläche von  $20 \text{ m}^2$  eingeschränkt.

Begründung

---

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und oder Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 10 Grad sind aufgrund der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft auf dem Gebiet mit einer Dacheindeckung in der Farbe des Hauptgebäudes zu versehen.

Durch diese Festsetzungen kann eine einheitliche Gestaltung zwischen dem Haupt- und dem Nebengebäude entstehen. Die Dachbegrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern kann zu einer Durchgrünung des Gebiets beitragen.

Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Hierdurch kann sich das neue Gebäude in die bebaute Umgebung integrieren.

**6.8.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.  
Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), sind nicht zulässig.  
Hierdurch soll eine unvorteilhafte Gestaltung des Gebietes durch entsprechende Werbeanlagen verhindert werden.

**6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Grundstücksbereiche nicht zulässig. Hierdurch soll eine zusätzliche Verdichtung der Grünflächen und somit des Plangebietes verhindert werden.

**6.8.4 Einfriedungen**

Einfriedungen auf dem Geltungsbereich sind entlang der örtlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 6,0 m auf dem Geltungsbereich mit einer Höhe von bis zu 0,8 m, gemessen ab der Oberkannte des Straßenrandes der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

Für weitere Regelungen zu den Einfriedungen gilt dann das Nachbarrecht Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996, in der jeweils gültigen Fassung. Hier wird der Umgang mit Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen auf den Grundstücken unter Abschnitt 4 (§ 11 bis § 22 Nachbarrechtsgesetz - NRG) beschrieben

Lebende Einfriedungen haben von der örtlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Hierfür sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe 6.4.4).

Bei Einfriedungen (toten Einfriedungen) mit Mauern, Stützmauern, Zäunen o.ä. kann dieser Abstand entfallen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist aufgrund des Sicherheitsaspektes nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen kann für eine gewisse Sicherheit auf dem Gebiet selbst und auch für den Verkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen gesorgt werden, da so eine bessere Sicht für die Verkehrsteilnehmer gegeben ist.

Das Anlegen der lebenden Einfriedungen kann auch als eine Art Ausgleich für die getätigten Eingriffe durch das Bauvorhaben angesehen werden.

#### **6.8.5 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze**

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Durch diese Festsetzung können die Müllsammelbehälter für die Abholung durch den Abfallsammeldienst entsprechend bereitgestellt werden. Desweiteren sind die Behälter durch die entsprechende Eingrünung von außen nicht ersichtlich.

#### **6.8.6 Außenantennen**

Auf dem Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

#### **6.8.7 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn 5, der Bundesstraße 3 und dem fehlenden Zugang zum Schienenverkehr, soll den Bewohnern des neuen Wohngebäudes ermöglicht werden, ein bis zwei PKW abstellen zu können und somit ein gewisses Maß an Mobilität zu erreichen.

Notwendige Stellplätze könnten jedoch auch auf dem Eckgrundstück der Straßenfläche des „Seewegs“ im Bereich der Kreuzung mit der „Brommergasse“, angrenzend an das Grundstück Flst.-Nr. 2512/7, angelegt werden. Diese Fläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Brommergasse“.

### **7. Auswirkungen**

#### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Gebiet wird durch die Umsetzung des Vorhabens eine Nutzungsänderung erfahren. Durch eine entsprechende Eingrünung bleibt es jedoch weiterhin naturnah gestaltet und kann daher als Übergang in die angrenzende Grünfläche gesehen werden. Durch die dortige Errichtung eines Wohngebäudes kann im direkten Anschluss an bereits bestehender Bebauung weiterer Wohnraum flächenschonend für die Bürger der Stadt Mahlberg bereitgestellt werden.

#### **7.2 Verkehr**

Das durch das Plangebiet und dem dort zu errichtenden Gebäude erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird von der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur aufgenommen werden können.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Der Anschluss erfolgt über den Abwasser- und Regenwasserkanal in der Bromergasse. Eine Aufdimensionierung dieser Entwässerungsanlagen ist im Rahmen der Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes der Stadt Mahlberg vorgesehen.

Nach dieser Anpassung kann das Niederschlags- und Schmutzwasser entsprechend in diese Kanäle eingeleitet werden.

### **7.3.2 Trinkwasser**

Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Bromergasse.

Die Kapazität für eine Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ausreichend.

### **7.3.3 Elektrizität**

... wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

### **7.3.4 Gasversorgung**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit könnte das Gebiet durch eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Bromergasse mit Erdgas versorgt werden.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

### **8.2 Entschädigungen**

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

### **8.3 Kosten und Finanzierung**

Für die Finanzierung und die Kosten des Verfahrens kommt die Stadt Mahlberg als Verfahrensträgerin auf.

Die Kosten sind durch den Haushaltsetat der Stadt zu decken.

### **8.4 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.



Begründung

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>0,10 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,02 ha	20,1%
-Fußweg	etwa	0,01	8,0%
- Parkplatz	etwa	0,01 ha	12,0%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,08 ha</b>	<b>79,9%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Wohnhaus	1 Bauplätze	10 WE
<b>Gesamt</b>	<b>etwa</b>	<b>10 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	<b>etwa</b>	<b>25 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	314 E/ha
<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>	<b>etwa</b>	<b>251 E/ha</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl I S. 2193).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

Mahlberg, .....

08. JULI 2021

Benz, Bürgermeister

Lauf, 14.06.2021 Ro-bi

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser