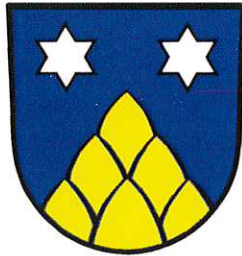


Stand: 16.01.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**Ortenaukreis**

## **Bebauungsplan „Feldstraße, 3. Änderung“**

### **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

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

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan „Feldstraße“ aus dem Jahre 2000 wird auf Wunsch des angesiedelten Gewerbebetriebs „Stubanus“ (Fachbetrieb für Verkehrssicherung von Arbeitsstellen im öffentlichen Verkehrsraum) auf dem Grundstück Flst.-Nr.649/9 geändert. Der südöstliche Schutzstreifen soll von 10 m auf 5 m verringert werden und dadurch die südöstliche Baugrenze um 5 m erweitert werden. Durch dieses Vorhaben wird eine höhere Nutzfläche für die Lagerung erzeugt. Die in diesem Bereich ausgewiesene Grünfläche wird um 321 m<sup>2</sup> zurückgenommen und in Gewerbefläche (GE) umgewandelt. Dazu befindet sich im Anhang eine Übersichtskarte zum geplanten Vorhaben.

Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die Gewerbeflächen bleiben weiterhin rechtskräftig und gelten auch für den Erweiterungsbereich.

Insgesamt sind die geplanten Änderungen geeignet, die städtebaulichen Ziele zur Stärkung des gesamten Gewerbegebiets zu erreichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes bzw. der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die bestehenden und künftigen Gewerbeeinrichtungen berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

#### 1.2 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg im Ortsteil Orschweier. Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 321 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 257 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichmaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6).

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

### **1.3 Verfahrensschritte**

Am 29.09.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 3. Änderung des „Bebauungsplanes „Feldstraße“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans wurde am 21.11.2016 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 05.10.2016 wurde vom 05.12.2016 bis zum 12.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.11.2016 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB nicht zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.11.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 05.10.2016 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.03.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.



## 2. Beschreibung des Plangebiets

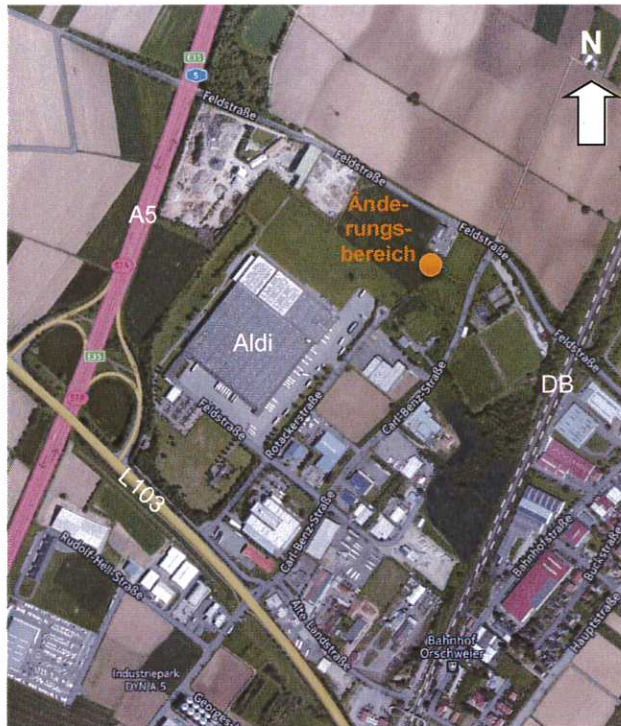


Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Darstellung)

Der Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Mahlsberg etwa 1.500 m Luftlinie vom Stadtkern in südwestlicher Richtung an der „Feldstraße“ im OT Orschweiler und ist gekennzeichnet durch die bereits angesiedelte Firma „Stubanus“.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 321 m<sup>2</sup>.

Das private Grundstück (Flst.-Nr.649/9) im Änderungsbereich ist überwiegend als Gewerbefläche (GE) festgesetzt. Die Umrandung (Eingrünung) mit einer Breite von 10 m erfolgt mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Verkehrlich ist das Grundstück über die „Feldstraße“ von Norden her erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Areals ist bereits sichergestellt.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Raumordnung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

### 3.3 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Lahr, „Kaiserwald“ der Wassergewinnungsanlage der badenova AG & Co. KG in Lahr.

### 3.4 Schallimmissionen

Die zukünftige Nutzung der Erweiterungsfläche stellt keine Beeinträchtigung der umliegenden Firmengebäude dar. Die Schallimmissionen richten sich nach den Bestimmungen des Gewerbegebiets.