

Stand: 18.02.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg,
10. 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

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	10
5.	PLANUNGSKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	10
6.1	Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken	10
7.	AUSWIRKUNGEN	11
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
7.2	Verkehr	11
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	11
8.1	Planungsrecht	11

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "LACHENFELD OBER UND UNTER DEM KIRCHWEG, 10. ÄNDERUNG" MIT EINTRAGUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: ZINK INGENIEURE	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW 22.09.2020; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW 22.09.2020; EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW 22.09.2020; EIGENE DARSTELLUNG	9

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ sind maximale Breiten für die Zufahrten auf die Grundstücke festgelegt. Da diese Festsetzung oftmals eine Einschränkung für diverse Bauvorhaben darstellt, die anhand der übrigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes möglich wären, soll nun eine Staffelung dieser Beschränkung der Breiten der Grundstückszufahrten festgesetzt werden.

Im Bereich des Uranuswegs, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ gelegen ist, sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Diesbezüglich wurden bereits entsprechende Bauanträge bei der Stadt Mahlberg eingereicht. Aufgrund der im Bestandsplan festgesetzten Einfahrtsbreiten konnte eines der beiden Bauvorhaben jedoch bis heute nicht durchgeführt und genehmigt werden, da für die Einfahrt auf das dortige Grundstück und aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes größere Einfahrtsbreiten benötigt werden.

Um das Bauvorhaben des Mehrfamilienhauses umsetzbar machen zu können und aufgrund des Faktes, dass auch an anderer Stelle des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ die Einfahrtsbreiten von 6 m nicht eingehalten wurden, wird nun beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend umzuändern und eine Staffelung der Breiten der Grundstückszufahrten, abhängig von den Wohneinheiten, vorzusehen.

Dies soll nun nicht nur für den betroffenen Bereich entlang des Uranuswegs geschehen, sondern für den gesamten Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ mit Ausnahme des Gebietes linksseitig der „Römerstraße“ und des „Ritterwegs“ umgesetzt werden, da für diesen Bereich linksseitig des „Ritterwegs“ und der „Römerstraße“ die Einfahrtsbreiten, geregelt in den dort gültigen Nutzungsschablonen 6a und 6b, bereits in der 6. Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen wurden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan. Dieser wird nun geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt? Der Bebauungsplan wird punktuell bezüglich der Breiten der Grundstückszufahrten geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
2.	Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein <input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Nein

Ja

4. 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 vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 17.08.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.11.2020 wurde vom 28.12.2020 bis zum 01.02.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.12.2020 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 18.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.11.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.03.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“, rechtsgültig seit dem Jahre 2005, ist unter Punkt 1.5.3 der Begründung festgesetzt, dass innerhalb der Nutzungsschablonen 1, 2, 3, 5 und 6 a,b die Einfahrten und oder Zufahrten zu

den Grundstücken auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück begrenzt sein soll.

Diese Festsetzung hat zur Folge, dass größere Bauvorhaben, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser, Probleme aufgrund der Zufahrtsbreite bekommen, da dort aufgrund der höheren Anzahl an Wohneinheiten auch eine größere Anzahl an Fahrzeugen auf dem Grundstück Platz finden müssen und auf das Grundstück einfahren.

Bereits innerhalb der 6. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes wurde daher für den Bereich westlich der Römerstraße diese Regelung der Beschränkung der Einfahrtsbreite für die Nutzungsschablonen 6a und b des Bebauungsplanes aufgehoben.

Mit dieser 10. Änderung soll nun jedoch keine solche Aufhebung dieser Regelung der Zufahrtsbreiten durchgeführt werden. Vielmehr soll eine Staffelung der Zufahrtsbreiten in Abhängigkeit zu den Wohneinheiten der Gebäude festgesetzt werden, um hierdurch die Breite der Einfahrten an die Wohneinheiten und somit auch an die Anzahl der dort zu erwartenden Fahrzeuge anzupassen.

2.2 Artenschutz

Da die Änderung innerhalb eines schon fast vollständig bebauten Ortsteils der Stadt Mahlberg durchgeführt wird, ist dort mit keinen negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Arten zu rechnen, da keine Eingriffe in die Natur getätigt werden.

Da jedoch bei den einzelnen Maßnahmen im Plangebiet, den Arbeiten im Bereich der jeweiligen Einfahrten, in Gartenbereiche eingegriffen werden könnte, die als Lebensraum vor allem für Reptilien dienen, sind bei den Umsetzungen die Vorgaben des speziellen Artenschutzes, insbesondere die Vorgaben für die Reptilien, zu berücksichtigen und einzuhalten.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 15,9 ha (159.158 m²) und wird begrenzt

- im Norden bestehende Wohnbebauung der Stadt Mahlberg
- im Osten bestehende Wohnbebauung der Stadt Mahlberg
- im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umfasst wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg" mit Ausnahme der linksseitigen Bebauung der "Römerstraße" und der linksseitigen Bebauung des "Ritterwegs", da in diesen Bereich bereits in der 6. Änderung des Bebauungsplanes eine Streichung der Einfahrtsbreiten vorgenommen wurde. Daher ist die Aufnahme dieser Bereiche in die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ nicht notwendig. Hier können die Einfahrtsbreiten entsprechend angepasst werden.

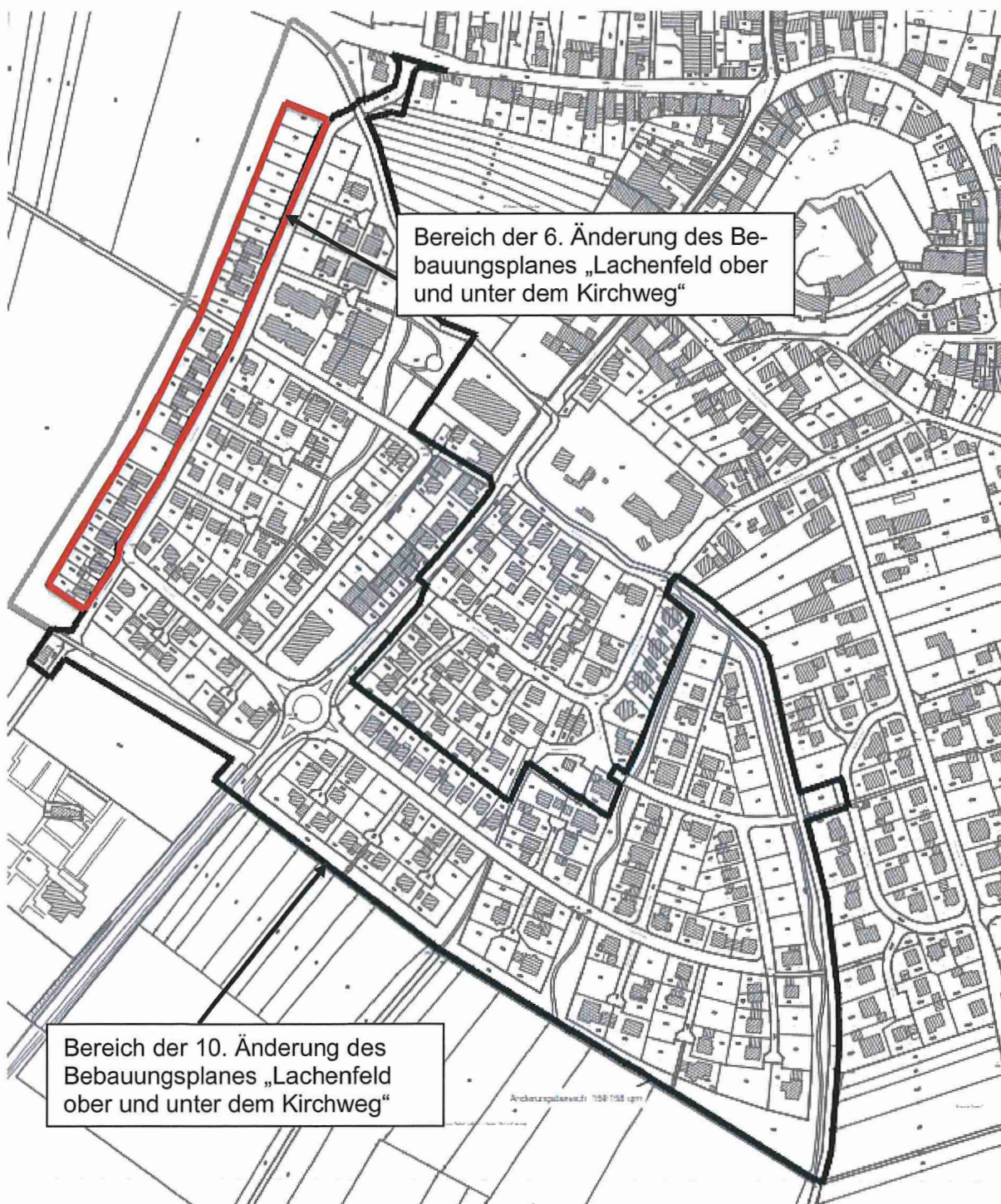


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 10. Änderung" mit Eintragung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes; Quelle: Zink Ingenieure

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Überörtliche Einbindung

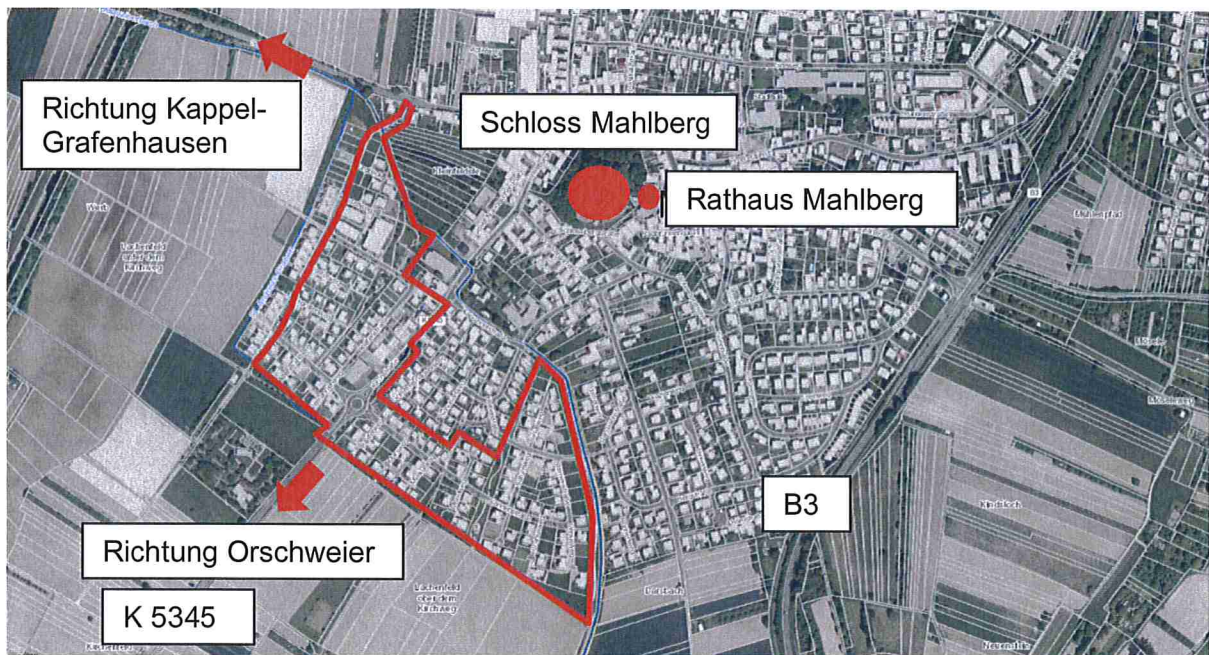


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW 22.09.2020; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Mahlberg. Es entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ aus dem Jahre 2005.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet dient heute schon der Wohnnutzung und ist heute schon nahezu vollständig bebaut. Es bestehen nur noch vereinzelt Baulücken, vor allem im östlichen Bereich des Änderungsgebietes.

3.2.3 Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lachenfeld, ober und unter dem Kirchweg“ liegt ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW „römisches Brandgräberfeld“. Diese gehört zu einem römischen Gräberfeld, dessen Ausdehnung nicht erfasst ist.

An den Geltungsbereich des Plangebietes grenzen weitere Bodenkulturdenkmale an. Es handelt sich hierbei im Westen um eine jungsteinzeitliche Siedlung und eine mittelalterliche Wüstung. Im Südwesten besteht ein vermutlich vorgeschichtlicher Grabhügel und im Südosten besteht ein römischer Siedlungsplatz.

Angesichts dieser Situation ist auch davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind heute schon größtenteils in privatem Besitz.

3.2.5 Gewässer

Oberflächengewässer

Auf dem Gebiet selbst befindet sich kein Fließgewässer. An der nördlichen und östlichen Grenze des Gebietes verläuft der „Kapuzinerbach“. Von diesem Gewässer ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Am westlichen Rand verläuft der „St. Andreas Graben“, welcher jedoch nicht als Gewässer ausgewiesen ist, sondern die Funktion eines Entwässerungsgrabens besitzt.

Wasserschutzgebiete

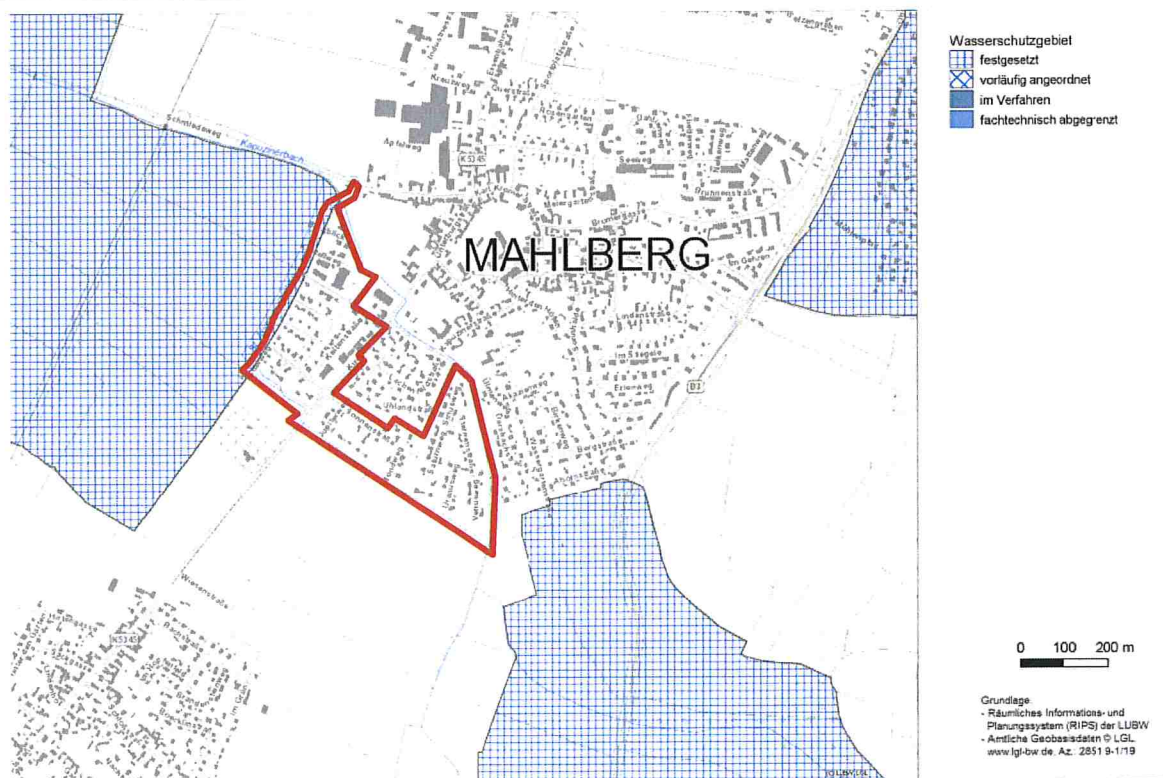


Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW 22.09.2020; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft des festgesetzten Wasserschutzgebietes LAHR „Kaiserwald“, Zone IIIB. Hierdurch ergeben sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes keine unmittelbaren Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben. Die Belange des Wasserschutzgebietes im Westen des Plangebietes müssen jedoch beachtet werden.

Starkregen

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Daher sind keine Auswirkungen aufgrund von Starkregenereignissen zu rechnen.

3.2.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die schon bestehenden Straßen innerhalb des schon bestehenden Baugebietes ermöglicht.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Erschließungsstraßen des Gebietes sind bereits entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Es kommen keine neuen Grundstücke durch diese Änderung hinzu.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

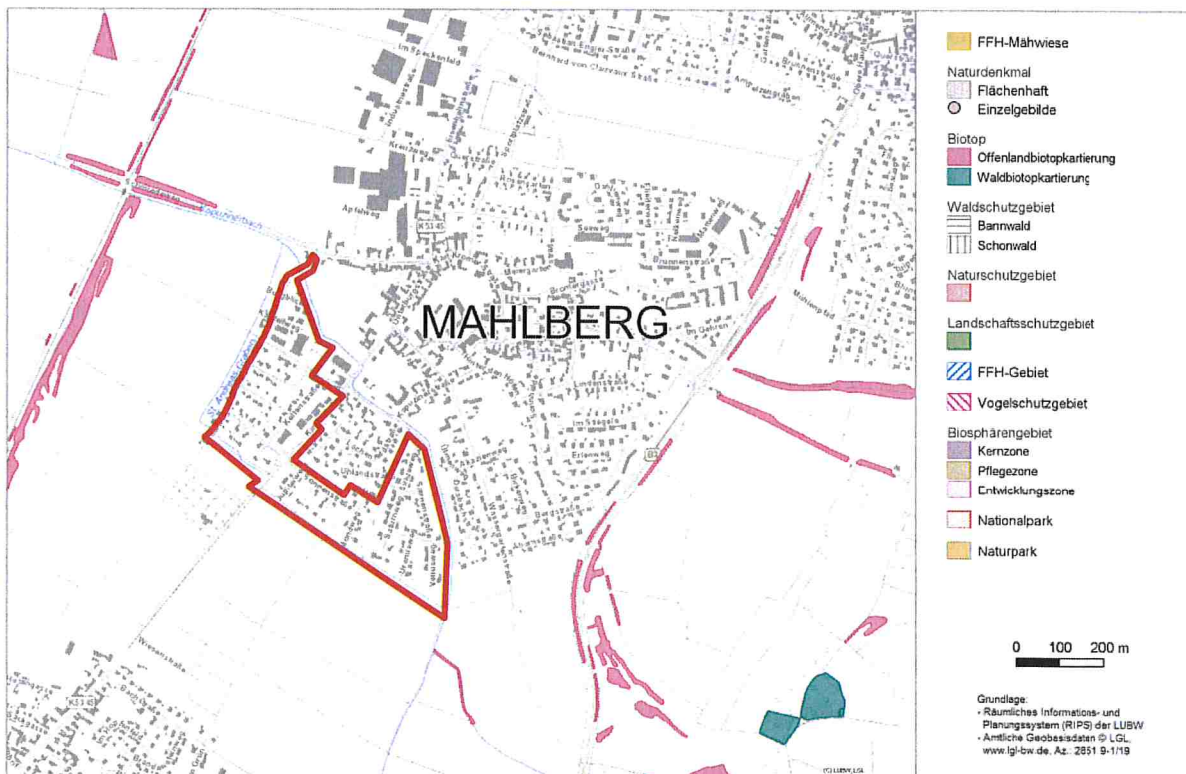


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW 22.09.2020; eigene Darstellung

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.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich schon innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Hier besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es kommen keine neuen bebaubaren Flächen hinzu.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan entspricht bereits den Vorgaben der Regionalplanung und somit auch denen des Regionalplans. Daher ist auch die Änderung als mit den Vorgaben des Regionalplanes vereinbar anzusehen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan entspricht bereits den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung kommen keine neuen bebaubaren Flächen hinzu. Daher ist die 10. Änderung als mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vereinbar anzusehen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine gestaffelte Festsetzung der Zufahrtsbreiten für die Grundstückszufahrten eingeführt werden, die abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten gemacht werden soll.

Hierdurch soll der bereitzustellenden Anzahl an Parkmöglichkeiten durch den Bebauungsplan und den dadurch auf die Grundstücke einfahrenden Fahrzeugen Rechnung getragen werden.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken

Für die Nutzungsschablonen 1, 2, 3 und 5 werden die Einfahrten beziehungsweise Zufahrten zu den Grundstücken auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m bei der Vorweisung einer Wohneinheit, auf eine Breite von maximal 10 m bei der Vorweisung von zwei Wohneinheiten und auf eine Breite von maximal 15 m bei der Vorweisung ab einer Anzahl von drei Wohneinheiten festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll die Zufahrtsbreite auf die vorzuweisende Anzahl der Parkflächen pro Wohneinheit und damit auf die Anzahl der einfahrenden Fahrzeuge auf das Grundstück angepasst werden. Hierdurch soll eine Konfliktbewältigung der Zufahrtsproblematik auf die Grundstücke erreicht werden.

Begründung

Nicht zu den Zufahrten werden hierbei die Eingangsbereiche zu den Grundstücken gezählt.
Diese sind auch zusätzlich zu den vorgegebenen Breiten der Zufahrtsbereiche zulässig.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen im Änderungsbereich. Hier sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

7.2 Verkehr

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches. Die Situation wird durch die Anpassung der Grundstückszufahrten stattdessen noch verbessert werden. Die Verkehrsflächen werden nicht angetastet.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplanes bis Anfang des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

18. MRZ. 2021

Mahlberg,

.....
Benz, Bürgermeister

Lauf, 18.02.2021 Ro-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77896 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser