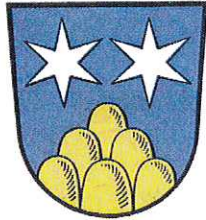


Stand: 16.07.2015

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Speckenfeld Nord, 4. Änderung“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

INHALT BEGRÜNDUNG

TEIL 1	EINLEITUNG.....	5
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
1.1	Anlass der Aufstellung.....	5
1.2	Art des Bebauungsplanes.....	5
1.3	Verfahrensart.....	5
1.4	Aufstellungsverfahren.....	6
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	6
2.1	Ziele und Zwecke	6
2.2	Erforderlichkeit der Planung.....	6
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung	7
3.2.1	Lage im Gemeindegebiet	7
3.2.2	Nutzungen	7
3.2.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.2.4	Ver- und Entsorgung.....	8
3.2.5	Altlasten	8
KAP. 4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Raumordnung.....	9
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Schutzgebiete.....	10
4.4	Hochwassergefahrenkarte (HWGK).....	11
4.5	Bebauungsplan "Speckenfeld Nord" (1990).....	11
4.6	Sonstige übergeordnete Planungen.....	11
4.6.1	Neubau eines Radwegs entlang der Kreisstraße 5345.....	11
TEIL 2	PLANUNGSBERICHT.....	12
KAP. 5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	12
5.1	Bebauung	12
5.2	Verkehr.....	12
5.2.1	Mobiler Individualverkehr	12
5.2.2	Fußgänger und Radfahrer.....	12
5.3	Grünkonzept.....	12
KAP. 6	UMWELTBELANGE	12
6.1	Beleuchtung	13
KAP. 7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
KAP. 8	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	13
8.1	Bodenordnung	13
8.2	Entschädigungen.....	13
8.3	Planungsrecht.....	13
KAP. 9	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	14

Teil 1 Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Ortenaukreis als Straßenbaulastträger der K 5345 hat einen neuen Rad- und Fußweg auf der Ostseite, parallel zur K 5345, von Kippenheim bis zum nördlichen Ortseingang von Mahlberg hergestellt. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurde im Kreuzungsbereich K 5345 / „Industriestraße“ / „Bernhard-von-Clairvaux-Straße“ (Gemarkung Kippenheim) auch ein Kreisverkehrsplatz angelegt.

Mit der Schaffung des Kreisverkehrsplatzes und der Anlegung des Rad- und Fußweges wurden zwei wichtige Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger aus Mahlberg und Kippenheim realisiert.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. § 13 a BauGB erfasst hierbei Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). Im vorliegenden Fall handelt es sich unstrittig um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung durch die Änderung von bestehendem Planungsrecht zur Schaffung von Infrastrukturvorhaben.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 (2) BauNVO; d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans eingehalten.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Speckenfeld-Nord“ bereits vor Planung zulässig waren, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

1.4 *Aufstellungsverfahren*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 13.10.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Speckenfeld Nord“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 18.05.2015 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 Bebauungsplans mit Stand 18.02.2015 wurde vom 01.06.2015 bis zum 06.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung durch Aushang vom 29.05.2015 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 05.06.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.02.2015 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 27.07.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Planung

2.1 *Ziele und Zwecke*

Ziel der Planung war es, am nördlichen Ortseingang von Mahlsberg wichtige Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durchzuführen.

Zu diesem Zweck wurde die öffentliche Verkehrsfläche geändert und an die aktuellen Planungen zur Errichtung eines Kreisverkehrs angepasst.

2.2 *Erforderlichkeit der Planung*

2.2.1 *Begründung der Erforderlichkeit*

Der Kreuzungsbereich K5345 / Industriestraße ist durch die Maßnahme aufgewertet und der Zugang zum Gewerbegebiet erleichtert worden. Die Durchschnittsgeschwindigkeit des Verkehrs wurde herabgesetzt und somit die Immissionswerte für das angrenzende Wohngebiet minimiert.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Speckenfeld-Nord“. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,36 ha (3.600 m²).

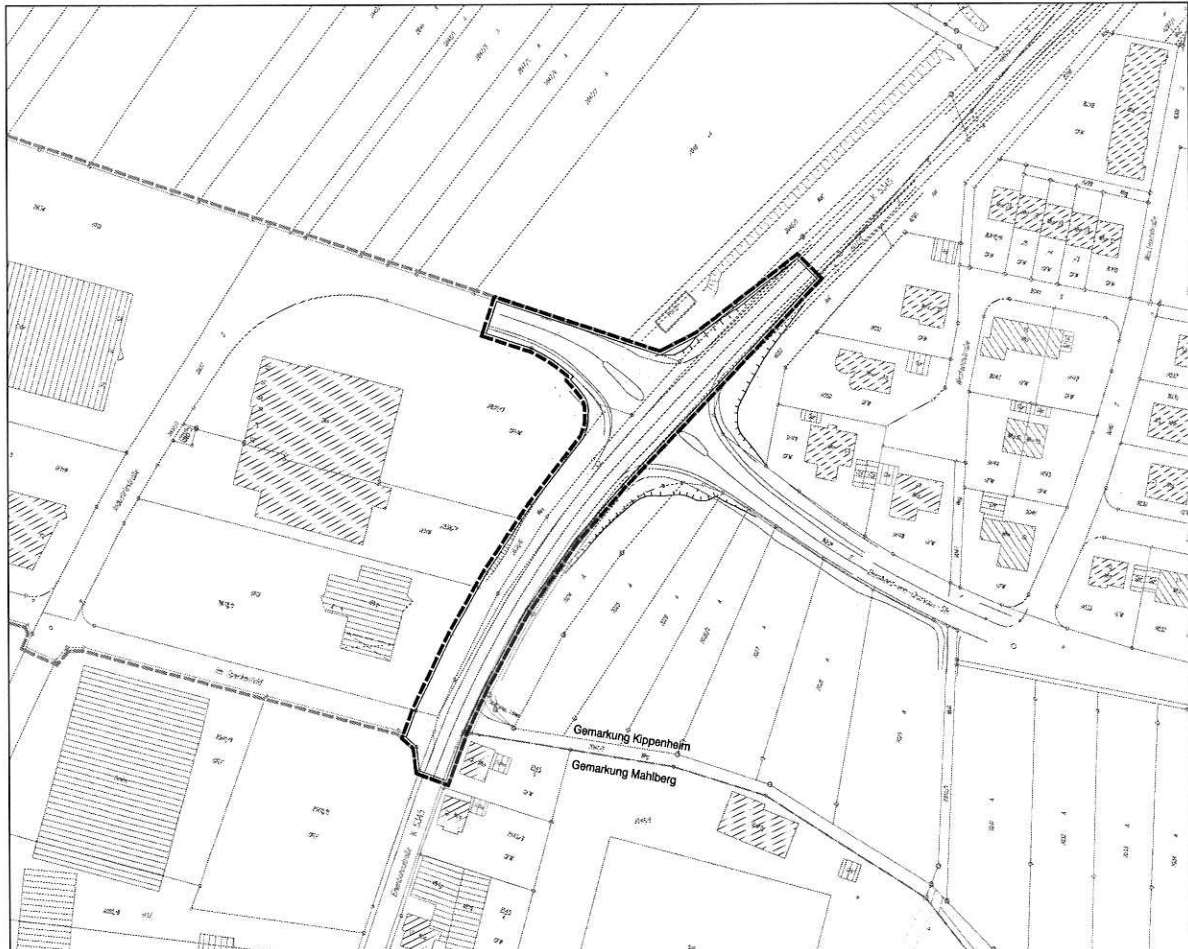


Abbildung 1 - Geltungsbereich der 4. Änderung

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Mahlberg, etwa 600 m Luftlinie nördlich des Stadtkerns. Der Änderungsbereich umfasst die Eisenbahnstraße (K 5345) / Industriestraße und den erbauten Kreisverkehr.

3.2.2 Nutzungen

Der Kreuzungsbereich wird bereits als regionale Verbindungsstraße genutzt. Sie verbindet die Gemeinde Mahlberg mit der Gemeinde Kippenheim.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßen sind in öffentlicher Hand.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung der umliegenden Bebauung sind bereits in den Straßen verlegt.

3.2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Speckenfeld-Nord" ist dem Landratsamt Ortenaukreis derzeit keine altlastverdächtige Fläche/Altlast bekannt.

Hinweis

Im Geltungsbereich des gesamten Planungsgebietes des Bebauungsplans "Speckenfeld-Nord" wurde im Rahmen der Fortschreibung der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtige Fläche im Ortenaukreis" folgende Fläche erhoben:

Altstandort "Maschinenhandel Syprotex GmbH", Industriestr. 25,
Flst.-Nr. 2834/1, Objekt-Nr. 06176.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde die Fläche am 15. Juni 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" auf Beweisniveau "BN 1" verwaltungsintern in "A=Ausscheiden und Archivieren" eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis als solche im "Fachinformationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert (archiviert). Mit der Archivierung wird belegt, dass ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann. Es besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

3.2.6 Topographie und Geländebeziehungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Die Geländehöhe liegt zwischen 165,008 m+NN im Süden, 164,928 m+NN im Norden, 164,850 m+NN im Westen und 164,540 m+NN im Osten. Der Höhenunterschied zwischen den einzelnen Himmelsrichtungen beträgt weniger als 0,5 m.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen Geologischen Untergrundbeziehungen können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

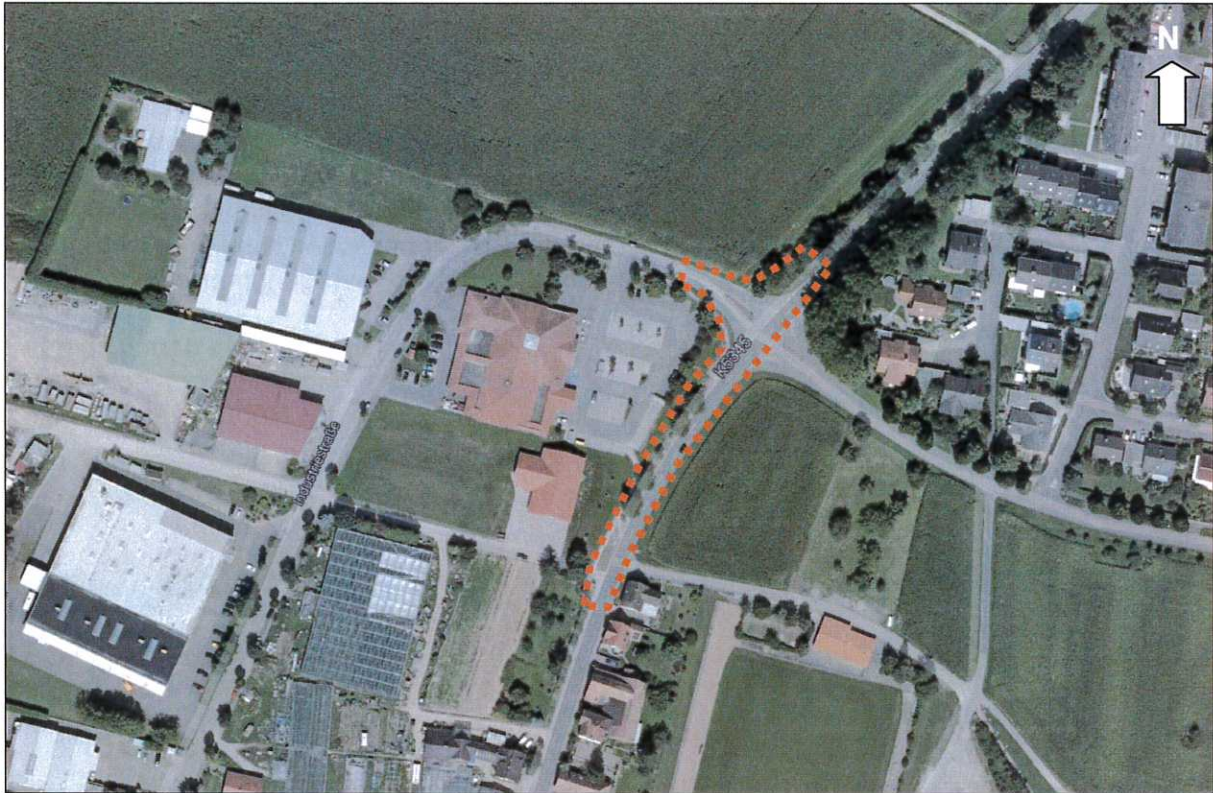


Abbildung 2 - Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

Kap. 4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

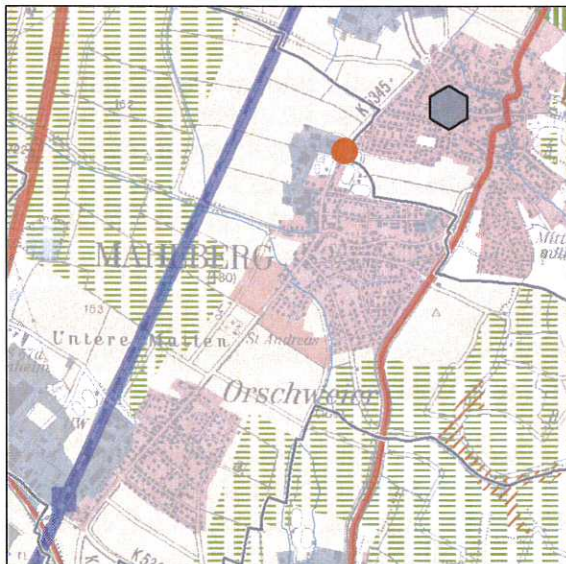


Abbildung 3 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung Raumnutzungskarte - Blatt Nord, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 10 ROG, Stand: September 2013

Der Planbereich befindet sich nördlich des Kernbereichs Mahlberg.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

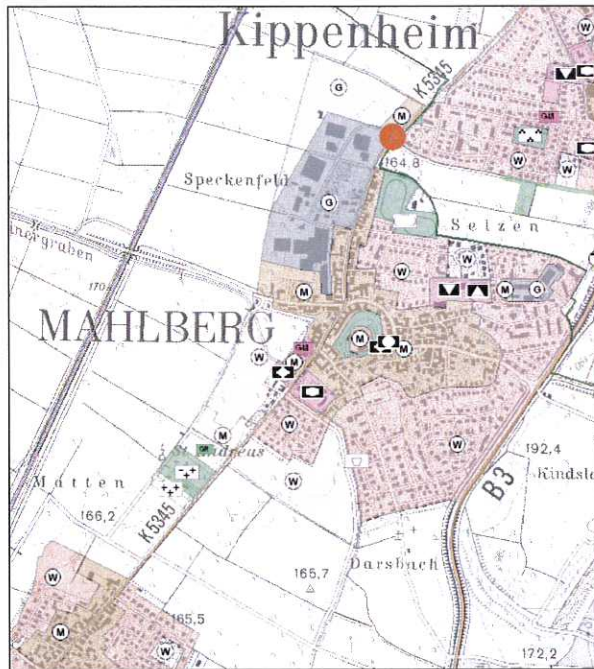


Abbildung 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Planbereich (schematische Darstellung)

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Baugrundstücke im Bebauungsplan werden weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen, an der Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan entspricht demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4.3 Schutzgebiete

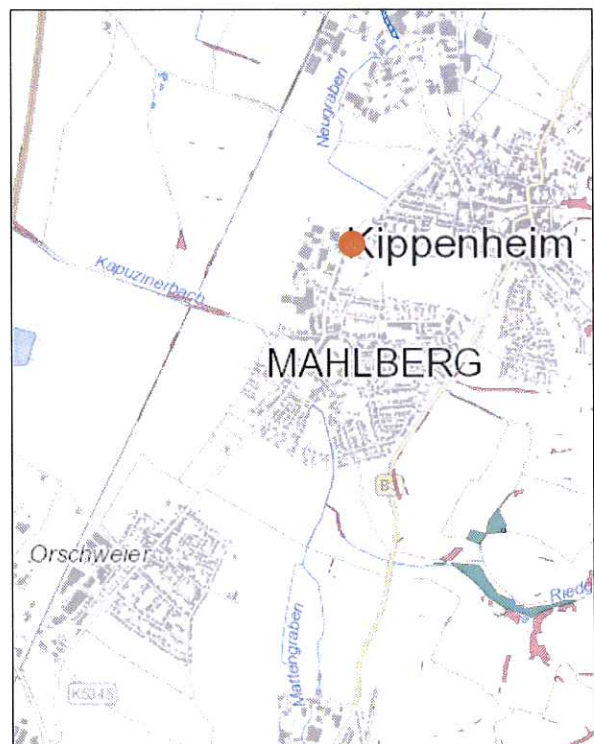


Abbildung 5 - Naturräume des Plangebiet Stand: 2015

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

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

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Speckenfeld Nord, 4. Änderung“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des ausgewiesenen „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“.

4.4 Hochwassergefahrenkarte (HWGK)

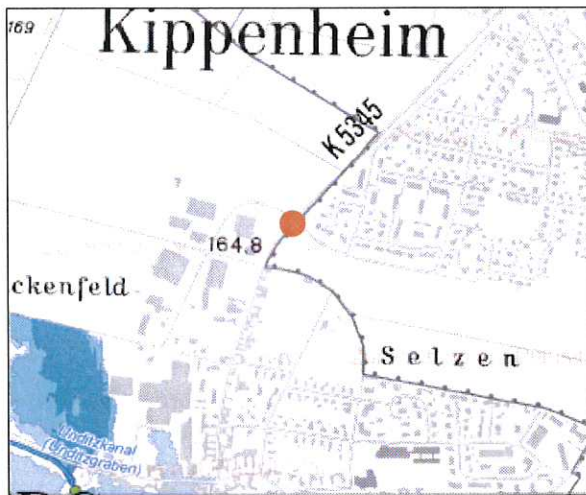


Abbildung 6 - Hochwassergefahrenkarte (HWGK),
Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, EXT,
HWGK UF M025 143016

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone, einem Wasserschutzgebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg beruhen auf dem EG-hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), dem Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland (WHG) und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Für den Planungsbereich bestehen keine Hochwassergefahren gemäß der o.g. Richtlinie hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀).

Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasserschutzes oder dem Hochwasserschutz nicht entgegen.

4.5 Bebauungsplan "Speckenfeld Nord" (1990)



Abbildung 7 - Bebauungsplan "Speckenfeld Nord"
(1990)

Der Bebauungsplan „Speckenfeld Nord“ wurde bereits dreimal geändert.

Seine Rechtskraft bleibt durch die Änderung unberührt.

4.6 Sonstige übergeordnete Planungen

4.6.1 Neubau eines Radwegs entlang der Kreisstraße 5345

Unabhängig vom Kreisverkehr, wurde der Ausbau eines Radweges geplant, der auch das Gewerbegebiet mit anbindet. Der Radweg wird in das Gewerbegebiet über die Industriestraße geführt. Bei der Errichtung des Kreisverkehrs, war der Radweg zu berücksichtigen und dessen Fortbestand sicher zu stellen. Eine Verlegung oder Anpassung des Radwegs durch den Aufbau des Kreisverkehrs war möglich bzw. gewünscht.

Teil 2 Planungsbericht

Kap. 5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Errichtung eines Kreisverkehrs im vorhandenen Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße / Industriestraße / Bernhard-von-Clairvaux-Straße.

5.2 Verkehr

5.2.1 Mobiler Individualverkehr

Der Kreisverkehr wird mit vier Zufahrten angelegt und kann das immer höher werdende Verkehrsaufkommen mit einem Minimum an Stau sehr effizient bewältigen.

Die überschaubarere Verkehrslage, bessere Wirtschaftlichkeit durch die verteilende Wirkung und besserer Umweltschutz durch weniger Abgase und Lärm sind Hauptaspekte der geplanten Verkehrsanlage. Hinzu kommen geringere Wartungskosten gegenüber einer Ampellösung. Speziell der Schwerverkehr zum angrenzenden Gewerbegebiet wird dadurch gesteigert.

Als Vorteil gegenüber einem herkömmlichen Verkehrsknoten gilt die größere Verkehrssicherheit. Diese wird vor allem durch die niedrige Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge erzielt, aber auch durch die bessere Übersichtlichkeit, wodurch Unfälle glimpflicher ablaufen. Die Anzahl der Konfliktpunkte in einem Kreisverkehr ist weitaus geringer als an einer gewöhnlichen Kreuzung. Gleichzeitig kann dabei der Verkehrsfluss gesteigert werden. Die Durchlassgeschwindigkeit ist oft höher als bei einer vorfahrts- oder signalgesteuerten Kreuzung, da der Verkehr flüssiger laufen kann.

5.2.2 Fußgänger und Radfahrer

Durch den neu angelegten Fahrradweg an der westlichen Seite der Eisenbahnstraße und dem dazugehörigen Fußgängerweg, wird die Verkehrssicherheit auch für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

5.3 Grünkonzept

Der Kreisverkehr bzw. deren Mittelinsel wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt.

Kap. 6 Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Belange des Umweltschutzes nicht berührt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

6.1 Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

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

Kap. 7 Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der Errichtung eines Kreisverkehrs, um die Planung den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Auf den Straßenverkehr hat die Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen.

Kap. 8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

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

8.3 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan im Laufe des 2. Halbjahres 2015 zur Rechtskraft zu bringen.

Kap. 9 Kosten und Finanzierung

Für die Errichtung des Kreisverkehrs entstanden Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten. Die ermittelten Kosten betragen:

Straßenbau	275.000 €
Grunderwerbskosten	20.000 €
Gesamt	etwa 295.000 €

Mahlberg, den 11.8.15

Dietmar Benz
Bürgermeister



Lauf, den 16.07.2015 Jä-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser