

# Begründung

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Im Jahr 1976 wurde der Bebauungsplan „Buck-Lückenmatt“ aufgestellt, der im Plangebiet teilweise ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie durch die 10. Änderung für die Flurstücksnummer 1935 ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festlegt.

Im Laufe der Zeit wurden bisher elf Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen, mit denen immer wieder auf die Belange der Anwohner und der Gewerbebetriebe eingegangen wurde.

Im Rahmen der 7. Änderung wurden für die Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets mit den Flst.Nr. 1938 und 1939 (damals noch unterteilt in die Flst.Nrn. 1938, 1938/1, 1939 und 1939/1) - Buckstraße 22 und 24 - auf Antrag der Grundstückseigentümer die Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 sowie die damit verbundene Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 erhöht.

Für die übrigen Grundstücke auf der nördlichen Seite der Buckstraße (Flst.Nrn. 1940, 1941, 1942, 1204/2, 1203 und 1203/2), bleiben die Regelungen des Bebauungsplans unverändert.

Die Bebauungsplanänderung wird im Rahmen einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung und innerstädtischen Nachverdichtung für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1940, 1941, 1942 sowie 1203, 1203/2 und 1204/2 des Bebauungsplans entsprechend den Vorgaben der 7. Änderung dergestalt geändert, dass nunmehr auch hier die Anzahl der möglichen Vollgeschosse von I auf II erhöht wird. Damit verbunden wird auch die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 erhöht.

#### 1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>:  
Nettobauland 3.231 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **1292,4 m<sup>2</sup>**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

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

### **1.3 Verfahren**

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. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 27.07.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Buck-Lückenmatt“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.11.2015 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 04.11.2015 wurde vom 07.12.2015 bis zum 05.02.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.11.2015 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 04.12.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.11.2015 aufgefordert.

## **2. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Laut § 2 Absatz 1 BauGB sind Bebauungspläne der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen und weiterzuentwickeln.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

Mit der vorliegenden 12. Änderung werden die Bestimmungen und Regelungen entlang der ‚Buckstraße‘ fortgeschrieben und dadurch die Innenentwicklung der Stadt Mahlberg gestärkt.

### 3. Ausgangssituation



Der Änderungsbereich befindet sich etwa 1,8 km vom Rathaus Mahlberg in südlicher Richtung entfernt an der ‚Buckstraße‘ und ist von allen Seiten mit Wohnbebauung bzw. Gewerbebauten umschlossen.

Die betroffenen Flurstücke der 12. Änderung auf der Gemarkung Orschweier sind: 1940, 1941, 1942, 1204/2, 1203, 1203/2 (Buckstraße 26, 28, 30, 32, 34 und 34a). Dieses befindet sich im Privatbesitz.

Alle technischen Medienleitungen zur Ver- und Entsorgung der Wohnhäuser sind bereits in der angrenzenden Straße verlegt und die Wohngebäude an den Medienleitungen angeschlossen. Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

#### 3.1 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen bzw. vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

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



**Legende**  
[III] - Gebietsnummer

The map shows a residential area with various streets and buildings. The area is divided into several sections, some of which are labeled with Roman numerals [I], [II], and [III]. The area labeled [III] is the largest and is outlined in black. It includes a large building complex and a railway line. The area labeled [I] is a smaller section to the left of the [III] area. The area labeled [II] is a small section to the right of the [I] area. The map also shows various streets, including Lückenmatt, Vobesenblick, Buck, and Breite. A north arrow is located in the bottom left corner. The map is titled 'Legende' and 'III - Gebietsnummer'.

Seite 8 von 9



## Teil B Planungsbericht

### 5. Planinhalte und Festsetzungen

#### 5.1 Bebauung

##### 5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Buck Lückenmatt“ über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Durch die vorliegende 12. Änderung werden die Vollgeschosse auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern: 1940, 1941, 1942, 1204/2, 1203, 1203/2 (Buckstraße 26, 28, 30, 32, 34 und 34a) und somit verbunden die GFZ, an die Bestimmungen der 7. Änderung angepasst.

Dabei werden die umgebungstypischen zwei Vollgeschosse der Wohngebäude auf der Ostseite der Buckstraße zulässig sein, damit sich die Bebauung optimal in die umgebende Bebauung integrieren kann und dem Gebietscharakter nicht entgegen wirkt.

- Zahl der Vollgeschosse wird im Änderungsbereich von I auf II erhöht und die
- GFZ von 0,4 auf 0,8 erhöht

Mit der Zulässigkeit von nunmehr zwei Vollgeschossen im Änderungsbereich, wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht wobei die benannten Flurstücke im Ortsteil Orschweier optimaler genutzt werden können. Dadurch wird ein sparsamer Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet. Diese fehlende zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird dahingehend als korrekturbedürftig angesehen, als dass das Ortszentrum der bebauten Grundstücke des Bebauungsplanes städtebaulich kompakter in Erscheinung treten soll. Dies ist jedoch mit einer eingeschossigen Bebauung, wie bisher festgesetzt, nicht zu gewährleisten.

Durch die Erhöhung der Vollgeschosse und der GFZ im Änderungsbereich, wird unter ökonomischen Gesichtspunkten, kostengünstiger Wohnraum im Innenbereich auf engsten Raum geschaffen und einer allgemein angestrebten (Nach)Verdichtung des Innenbereichs Rechnung getragen.

Mahlberg, 04. Mai 2016

Dietmar Benz  
Bürgermeister



Lauf, 24.02.2016 Jä-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser