



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Matten II, 4. 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	<i>Anlass der Änderung</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart</i>	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i>	4
2.	ZIELE UND ZWECKE, ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	5
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung</i>	5
3.	GELTUNGSBEREICH	6
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	6
3.2	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung</i>	7
3.3	<i>Natur Landschaft Umwelt</i>	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	9
4.2	<i>Verhältnis zu anderen Planungen</i>	10
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	11
5.	UMFANG DER ÄNDERUNGEN	11
6.	AUSWIRKUNGEN	14
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	14
7.1	<i>Entschädigungen</i>	14
7.2	<i>Erschließung</i>	14
7.3	<i>Ver- und Entsorgung</i>	14

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Obere Matten II“ wurde am 09.05.1983 als Satzung beschlossen und ist am 13.06.1983 in Kraft getreten. In den Jahren 1991, 1997, 2015 wurden drei Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen.

Im Bebauungsplan „Obere Matten II“ wurde aufgrund der bei der Aufstellung bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur für das Grundstück Flst.-Nr. 2505/9 ein beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Bereich umfasst ein Gebäude mit Wohneinheiten und einer Arztpraxis.

Damit der Bebauungsplan weiterhin zukunftssicher bleibt und dem tatsächlichen Bestand entspricht, wird zur Realisierung der Bebauungsplan geändert und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr in einem Teilbereich geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg am nördlichen Ortsrand und ist bereits bebaut. Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Vorgesehen ist, 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 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von 1.137 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei 568,5 m². 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG 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.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 25.07.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Obere Matten II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. 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.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 30.01.2017 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 08.12.2016 wurde vom 20.02.2017 bis zum 20.03.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 03.02.2017 bekannt gemacht. Im Zeitraum 03.02.2017 bis zum 10.02.2017 wurde der Entwurf an der Informationssäule auf dem Rathausplatz Mahlberg und im Aushangkasten an der Ortsverwaltung Orschweier ausgehängt.

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 03.02.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.12.2016 aufgefordert.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.08.2017 wurde im Zeitraum 02.10.2017 bis zum 20.10.2017 an der Informationssäule auf dem Rathausplatz Mahlberg und im Aushangkasten an der Ortsverwaltung Orschweier ausgehängt.

Die Beteiligung der betroffenen 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 28.09.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.08.2017 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 04.12.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.10.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

Ziele

- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Nachnutzung des bereits erschlossenen Baugrundstücks
- Vermeidung von Brachflächen im Siedlungsbereich

Zwecke

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Obere Matten II“ geändert. Insbesondere werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Im Baugebiet „Obere Matten II“ ist für das Grundstück Flst.-Nr. 2505/9 eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese ausgewiesene Art der Nutzung entspricht im Bereich des Grundstückes nicht mehr dem Willen der Stadt Mahlberg. Darüber hinaus hat sich die Umgebung des Plangebiets stark in Richtung Wohnnutzung entwickelt (vgl. 3. Änderung), so dass die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar ist. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude mit einer Arztpraxis mit Wohnung im Erdgeschoss und drei Wohneinheiten im Obergeschoss. Damit der Bestand rechtlich gesichert wird, muss die Gebietsausweisung angepasst werden.

3. Geltungsbereich

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 2505/9. Das Plangebiet befindet sich in der „Brunnenstraße“.



Abbildung 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Matten II“ und Änderungsbereich

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

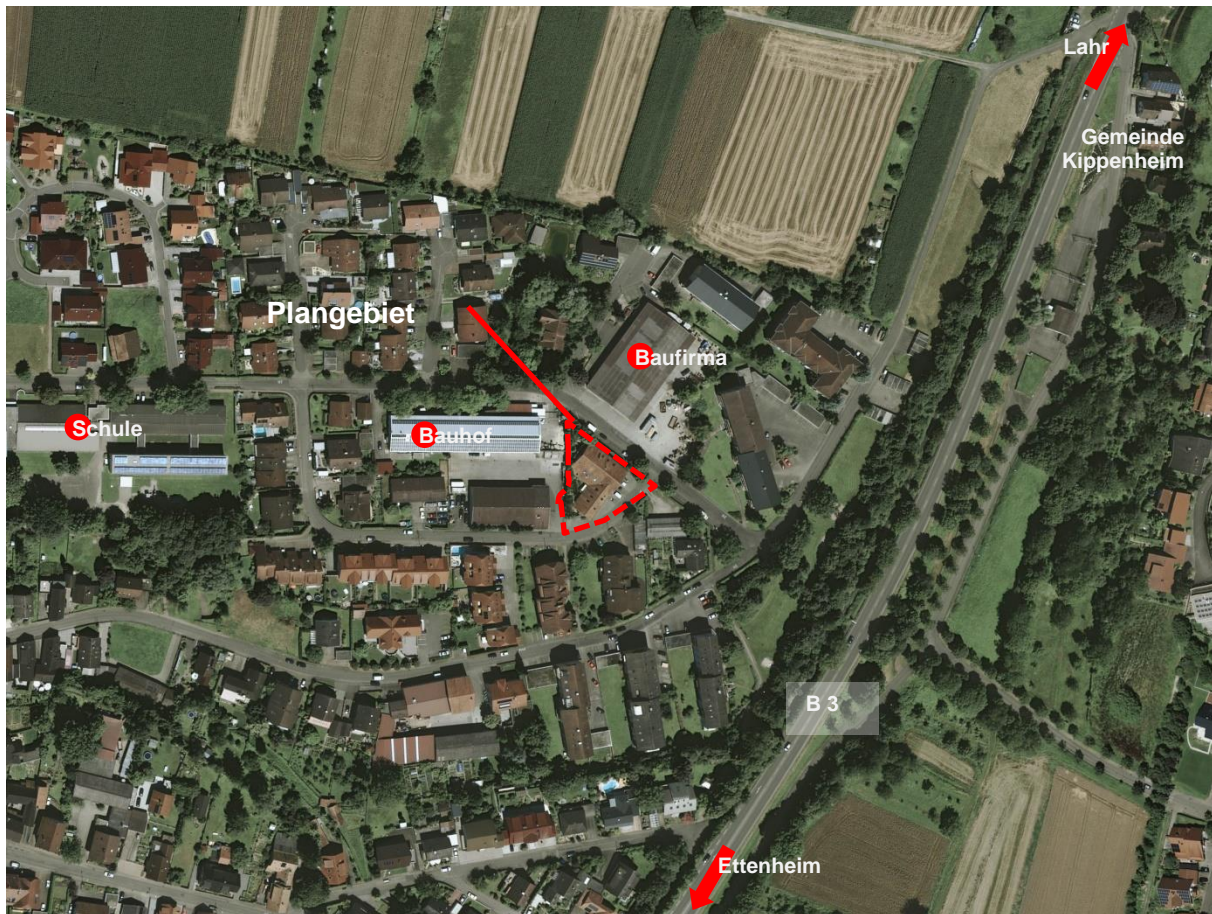


Abbildung 2 – Luftbild des Änderungsbereichs der zeichnerischen Festsetzungen

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist insbesondere entlang des „Seeweg“ durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Grundsätzlich hat sich dieser nordöstliche Siedlungsbereich in den vergangenen Jahrzehnten sehr stark in Richtung Wohngebiet entwickelt. Etwa 100 m westlich befindet sich außerdem die Grundschule von Mahlberg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es erforderlich, die Schallimmissionen zu ermitteln, die von den Betrieben in der Umgebung auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, ein Schallgutachten für die 4. Änderung erstellt.

Zusammenfassend kann ausgesagt werden:

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Für Mischgebiete gilt ein Richtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Messungen am Betrieb, Betreiber- und Literaturangaben.

- Durch den Betrieb des Bauhofs und des Bauunternehmens Kiesel ist im Erdgeschoss der bestehenden Bebauung tags mit Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) zu rechnen. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden eingehalten. Für schutzbedürftige Räume im Obergeschoss dürfen sich an der Nordwest- und Nordostfassade des Gebäudes keine Öffnungsmöglichkeiten oder öffnenbare Fenster etc. befinden.
- Es kommt zu einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen von tags bis 70 dB(A). Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird eingehalten.
- Für schutzbedürftige Räume im 1. OG / DG dürfen sich an den im Plan gekennzeichneten Fassaden keine Öffnungsmöglichkeiten oder öffnenbare Fenster etc. befinden.
- Die Höhe der Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze muss mindestens der Oberkante des EG-Fensters entsprechen.

(Zitat: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Obere Matten II, 4. Änderung", Heine + Jud, 03.08.2016 und Nachtrag vom 14.10.2016)

Das Plangebiet „Obere Matten II“ ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Im Einzugsgebiet ist Trennkanalisation vorhanden und die Baugrundstücke werden im Trennsystem erschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Obere Matten II“ sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

3.3 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden.

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

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch 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 Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

Darüber hinaus wird mit dieser Änderung eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung begünstigt. Die Beibehaltung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan ist langfristig mit der Schutzbedürftigkeit der umgebenden Wohnbebauung nicht mehr zu vereinbaren. Es wird eine zeitnahe Berichtigung des FNP erfolgen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte die Auslagerung des bis dahin bestehenden Gewerbebetriebs (Baufirma Kern) auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Durch die 4. Änderung wird die Gewerbefläche in eine Mischfläche geändert, um den tatsächlichen Bestand auf dem Grundstück rechtlich zu sichern.

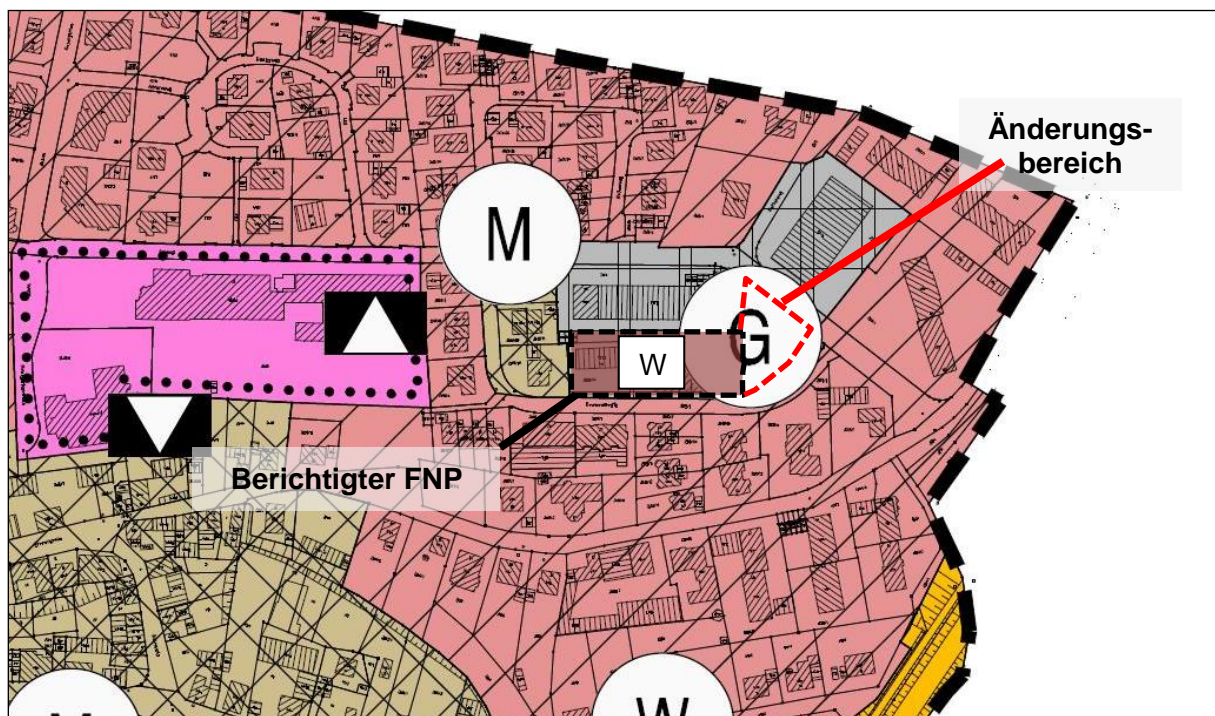


Abbildung 3 – Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, Stand: 25.05.2011 mit Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen (schematische Darstellung)

4.2 Verhältnis zu anderen Planungen

4.2.1 Bebauungsplan „Obere Matten II“

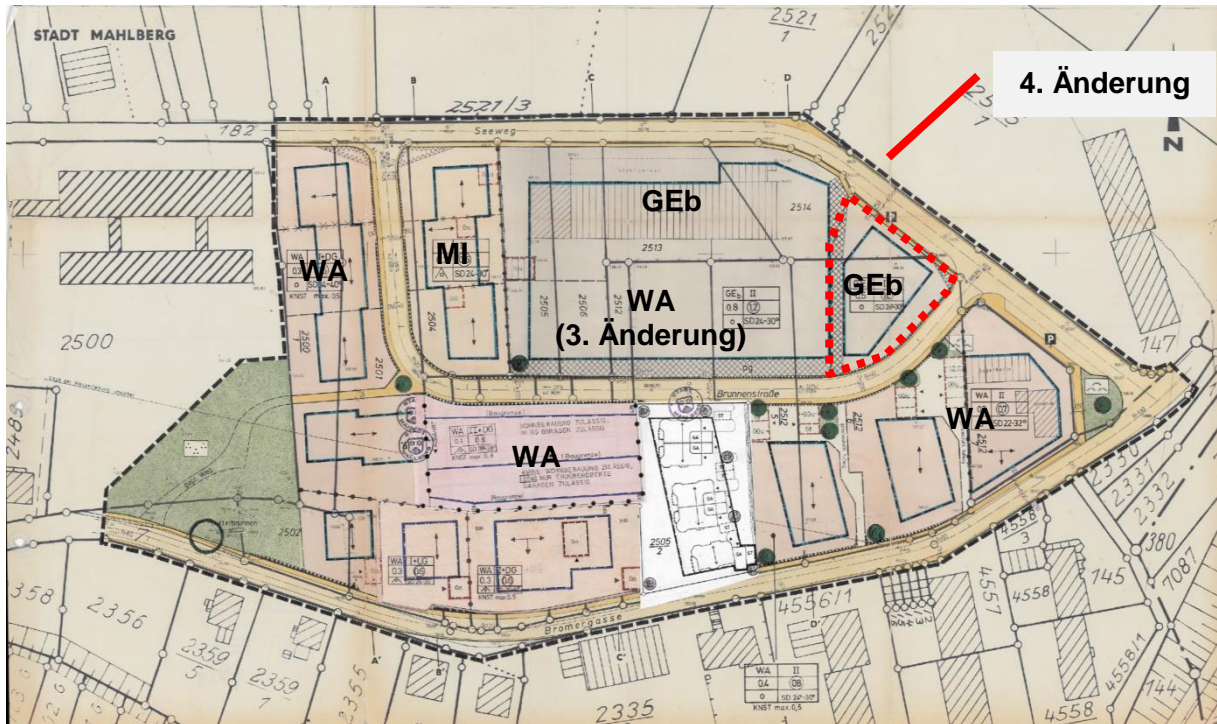


Abbildung 4 – Planzeichnung des Bebauungsplanes „Obere Matten II“, rechtsverbindlich seit dem 13.06.1983 mit Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Obere Matten II“ in der Fassung der 2. Änderung vom 13.06.1983 wird in folgenden Punkte angepasst.

- Die Art der Nutzung wird in Mischgebiet (MI) geändert.
- Für den Änderungsbereich werden Lärmschutzmaßnahmen (SM1, SM2) erlassen.
- geringfügige Anpassung der Baugrenze in Richtung Osten, Süden und Westen.

Im westlichen Anschluss des Änderungsbereichs ist für den Bauhof der Stadt Mahlberg weiterhin „beschränktes Gewerbegebiet“ (GEB) festgesetzt. An dieser Ausweisung der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen.

Teil B Planungsbericht

5. Umfang der Änderungen

Bebauungsplan „Obere Matten II“

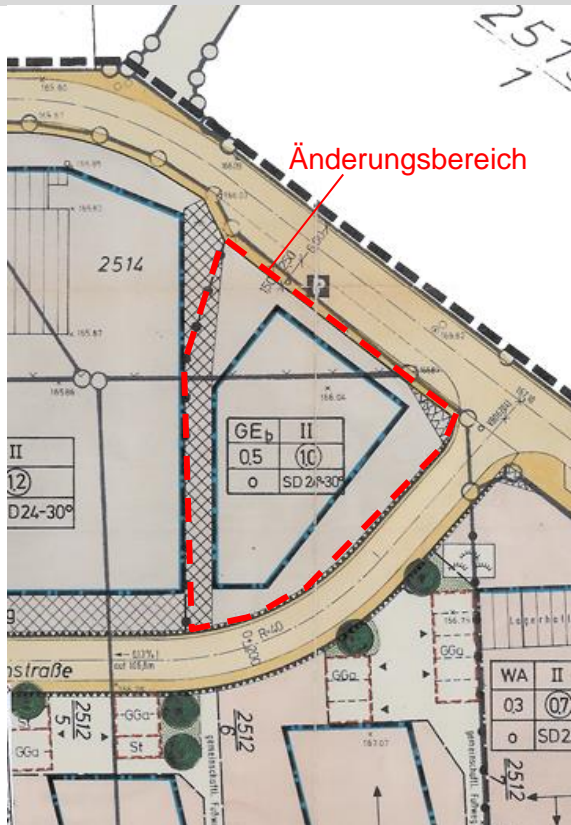


Abbildung 5 – Bebauungsplan „Obere Matten II“ mit Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen

4. Änderung des Bebauungsplans



Abbildung 6 – 4. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Matten II“

Zeichnerische Änderung Grundstücke Flst.-Nr. 2505/9

Beschränktes Gewerbegebiet (GEb)
Pflanzgebot
Baufenster

Mischgebiet (MI)
-entfällt-
wird dem tatsächlichen Bestand angepasst

Begründung:

Geplant ist, das ausgewiesene besondere Gewerbegebiet zu Wohnzwecken mit Gewerbe (Wohngebäude mit Arztpraxis) zu nutzen. Die bisherige Ausweisung als beschränktes Gewerbegebiet (GEb) steht dieser beabsichtigten Nutzung entgegen, weil im Gewerbegebiet nur Betriebswohnungen zugelassen werden können. Aus diesem Grund ist die Änderung in Mischgebiet erforderlich. Mit der Ausweisung wird außerdem der Entwicklung dieses Gebiets in Richtung „Mischgebiet“ Rechnung getragen.

Bisher ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Matten II“ am westlichen Rand des Änderungsbereichs ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Übernahme dieses Pflanzgebots ist nicht mehr erforderlich und kann entfallen.

Änderung Immissionsschutz

Festsetzung einer Lärmschutzwand

Durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei (vgl. Anlage 3 und 4).

Anhand des Rechenmodells wurden die Beurteilungspegel durch die benachbarten Betriebe ermittelt. Der bestehende Zaun an der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde bei den Berechnungen als Lärmschutz berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Aus der schalltechnischen Untersuchung werden daher folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Für schutzbedürftige Räume im 1. OG / DG dürfen sich an den im Plan gekennzeichneten Fassaden keine Öffnungsmöglichkeiten oder öffentbare Fenster etc. befinden.
- Die Höhe der Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze muss mindestens der Oberkante des EG-Fensters entsprechen.
- Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen als die in der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Pegel (z.B. aufgrund abschirmender Elemente), können die Anforderungen entsprechend reduziert werden (vgl. Anlage 4 – Nachtrag)

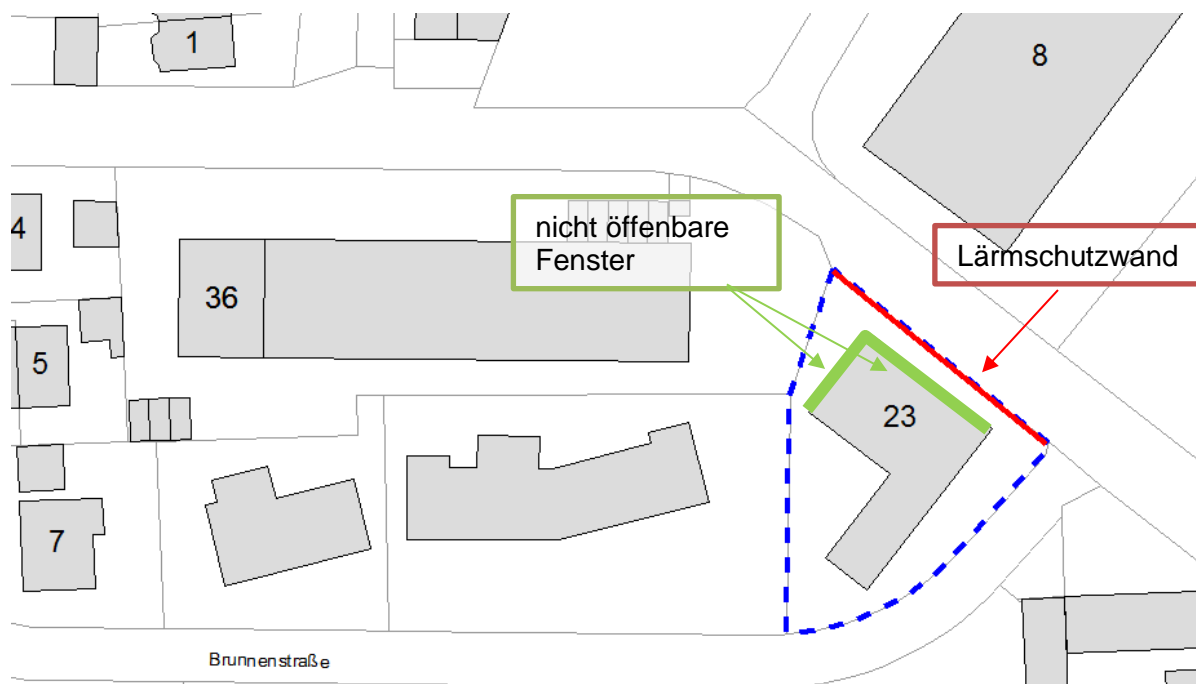


Abbildung 7 - Lärmschutzmaßnahmen

Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze ist auch hinsichtlich der Abstandsflächen zulässig. Gemäß § 5 Abs. 1 LBO sind Abstandsflächen vor Außenwänden nicht erforderlich, „wenn an die Grenze gebaut werden muss (...)“.

Mit der Festsetzung der Lärmschutzwand werden daher die Abstandsregelungen durch die Stadt modifiziert und an diese besonderen Gegebenheiten angepasst. Die angrenzenden Baugrundstücke werden durch die Errichtung dieser Lärmschutzwand aufgrund ihrer Ausweisung als Gewerbegebiet nicht unzumutbar beeinträchtigt.

In der bestehenden Situation bietet der vorhandene Zaun ausreichenden Schutz für das Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes. Eine vergleichbare Wand ist dann neu zu errichten, wenn das Grundstück neu bebaut bzw. der Zaun abgerissen wird.

Sind für das Obergeschoss schutzbedürftige Räume in Richtung Nordosten/Nordwesten vorgesehen, dürfen sich hier keine Öffnungsmöglichkeiten oder offenbare Fenster befinden. Soweit sich hier keine schutzbedürftigen Räume befinden, sind für das Obergeschoss keine Maßnahmen erforderlich.

Als Alternative kann eine Erweiterung der Lärmschutzwand herangezogen werden. Wird die Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ab Gebäudekante bis zur nördlichen Grundstücksgrenze (Länge ca. 10 m, Abb. 8) auf eine Höhe von 3 m über EFH erweitert, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im 1.OG der Nordwestfassade des Bestandsgebäudes Brunnenstraße 23 eingehalten werden. Für das OG der Nordostfassade gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen (keine Öffnungsmöglichkeiten etc.).

Alternativ könnten zum Schutz der Nordwestfassade auch geeignete Maßnahmen in Form eines Sicht-/Lärmschutzelementes am Balkon der Nordwestfassade vorgesehen werden. Hierzu wäre im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu führen.

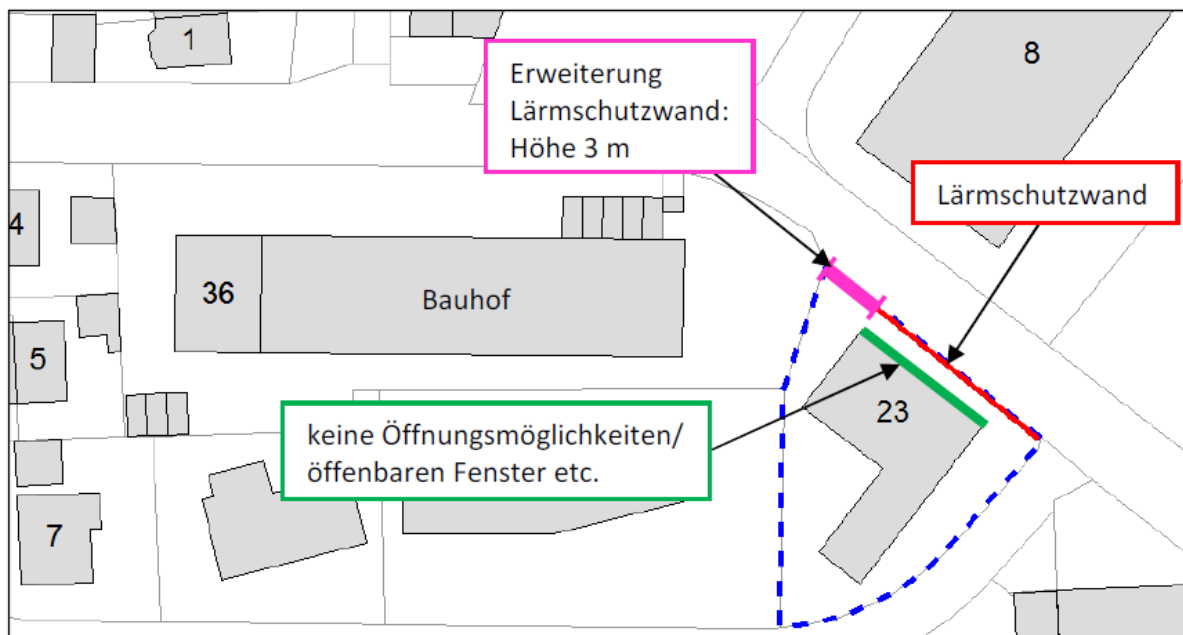


Abbildung 8 - Alternative Lärmschutzmaßnahme

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

6. Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung der bislang im Bebauungsplan vorgegebenen Art der Nutzung an eine Mischgebietsentwicklung.

Durch die vorgenommenen Lärmschutzfestsetzungen sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten. Daher ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und keine Abwehransprüche der Wohnbevölkerung gegenüber dem genehmigten Bestand der Gewerbebetriebe bestehen. Hiervon nicht berührt sind ungenehmigte gewerbliche Emissionen oder Tätigkeiten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst. Für die genehmigten Betriebe erfolgen durch die vorliegende Änderung keine Einschränkungen.

7.2 Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

7.3 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung ausgelöst. Das Plangebiet ist bereits an die Trennkanalisation angeschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

07. Dez. 2017
Mahlberg,
Benz, Bürgermeister

Lauf, 30.10.2017 Jä

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 71886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser