

Stand: 19.06.2017
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Lachenfeld ober und unter dem
Kirchweg, 7. 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 und Ziele der Änderung	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Artenschutz	4
1.5	Nachhaltigkeit	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
3.1	Raumordnung	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Natur Landschaft Umwelt	7
3.4	Schallimmissionen	7
3.5	Verhältnis zu anderen Planungen	8
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	9
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Baulich-räumliches Konzept	9
4.3	Änderungen	10
5.	ÄNDERUNG DER BAUVORSCHRIFTEN IM ÜBERBLICK	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Ziele der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ vom 17.08.2005 soll für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4758 und 4758/1 (Siriusweg 1 und 3, Gemarkung Mahlberg) punktuell geändert werden.

Vorgesehen ist die Errichtung zweier Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten.

Durch die daraus resultierenden Abweichungen der rechtskräftigen Festsetzungen, ist eine Änderung des Bebauungsplans unabdingbar (vgl. Teil B)

1.2 Verfahrensart

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung 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 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,06 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 240 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.

Gleichermaßen 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.

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 24.04.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 7. Änderung des „Bebauungsplanes „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans wurde am 24.04.2017 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 Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 05.04.2017 wurde vom 15.05.2017 bis zum 15.06.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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 03.05.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 05.04.2017 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 10.07.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung wurde gebilligt.

1.4 Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm aus, das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans in Auftrag gegeben. Im damals erstellten Umweltbericht wurden alle umwelt- und artenschutzrechtliche Belange erfasst, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Bauvorschriften Ziffer 1.10, 2008).

Für die Änderung des Bebauungsplans werden keine Hinweise oder weiteren Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Fäll- und Rodungszeiten eingehalten werden. Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen, generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Brombeergebüsch und Hochstauden.

Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln und Schnittguthaufen bauen muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Weitere Schritte der Artenschutzrechtlichen Prüfung können entfallen. Das Vorhaben ist zulässig.

1.5 Nachhaltigkeit

Der Änderung des Bebauungsplans wird im Sinne des § 13a als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist im Sinne der Nachhaltigkeit.

Durch den Fokus auf die Innenentwicklung minimieren sich die zukünftigen Eingriffe in den Außenbereich bzw. in dem offenen Landschaftsraum. Darüber hinaus wird die vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgelastet sowie die Vitalität von gewachsenen Zentren gestärkt. Durch die Anpassung der Festsetzungen wird die Entwicklung der Fläche dahingehend gelenkt, dass innenstadtnahes Wohnen im Sinne der Innenentwicklung geschaffen wird, welches der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Mahlberg nachkommt. Da die Grundstücke bereits verkehrlich erschlossen sind, ist keine neue Erschließung erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden bestehende Strukturen gestärkt und die Baulücke für Wohnnutzung attraktiver. Durch die Bebauung mit einem Doppelhaus fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauung ein und der Fläche wird eine nachhaltige Nutzung zugeführt.

2. Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Darstellung)

Der Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Mahlberg etwa 300 m Luftlinie vom Ortskern in südlicher Richtung am 'Siriusweg' und ist gekennzeichnet durch bereits umgebende bestehende Wohnhäuser.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 600 m².

Die privaten Grundstücke im Änderungsbereich sind als Wohnfläche ausgewiesen und über den 'Siriusweg' verkehrlich bereits erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die bestehenden Leitungsnetze.

Grundwasser

Grundwasser kann im Plangebiet bei der Bebauung der Baugrundstücke auftreten. Der Schutz des Grundwassers ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gesetzlich geregelt und steht grundsätzlich einer Bebauung nicht entgegen. Sofern im Rahmen von Bauvorhaben von vorne herein Maßnahmen geplant sind, welche in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein. Hierzu wird die Durchführung einer geotechnischen Beratung angeraten.

Baugrund

Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens wie auch mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

Der Planbereich befindet sich südlich angrenzend am Stadtkern Mahlbergs. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

3.3 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, 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 Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.4 Schallimmissionen

Die zukünftige Wohnnutzung stellt keine Beeinträchtigung der umliegenden bestehenden Wohngebäude dar. Die Schallimmissionen richten sich nach den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebiets.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und der Abwasserhebeanlage verschiedene Bestimmungen und Regelungen aufgenommen (Ziffer 1.9 Immissionsschutz). Die Belange werden durch die 7. Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.

3.5 Verhältnis zu anderen Planungen

Die Festsetzungen sowie die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Stadt Mahlberg in der rechtskräftigen Fassung vom 18.02.2008 bleiben überwiegend bestehen.



Abbildung 2 – Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ i.d.F. der 2. Änderung vom 17.08.2008 integriert in die Satzungsfassung vom 13.02.2007 (Auszug)

Für den Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzungsschablone 3

- allgemeines Wohngebiet (WA),
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
- Traufhöhe 6,5 m,
- Firsthöhe 10,0 m,
- Sattel-, Walmdach 22 - 45 Grad,
- Pult-, Zeltdach 12 - 32 Grad,
- max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus,
- max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte,
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser,
- offene Bauweise.

Weitere relevante Festsetzungen

Mindestgrundstücksgröße (1.3)

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 280 m².

Einfahrten (1.5.3)

Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken werden auf einer maximalen zulässigen Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt.

Gestaltung der Gebäude (2.1.2)

Traufständige Hauptbaukörper dürfen eine Gebäudetiefe, giebelständige Hauptbaukörper eine Gebäudebreite von 13,0 m nicht überschreiten.

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung 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.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Mahberg auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Grundstücke bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen, umgebenden Bebauung die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

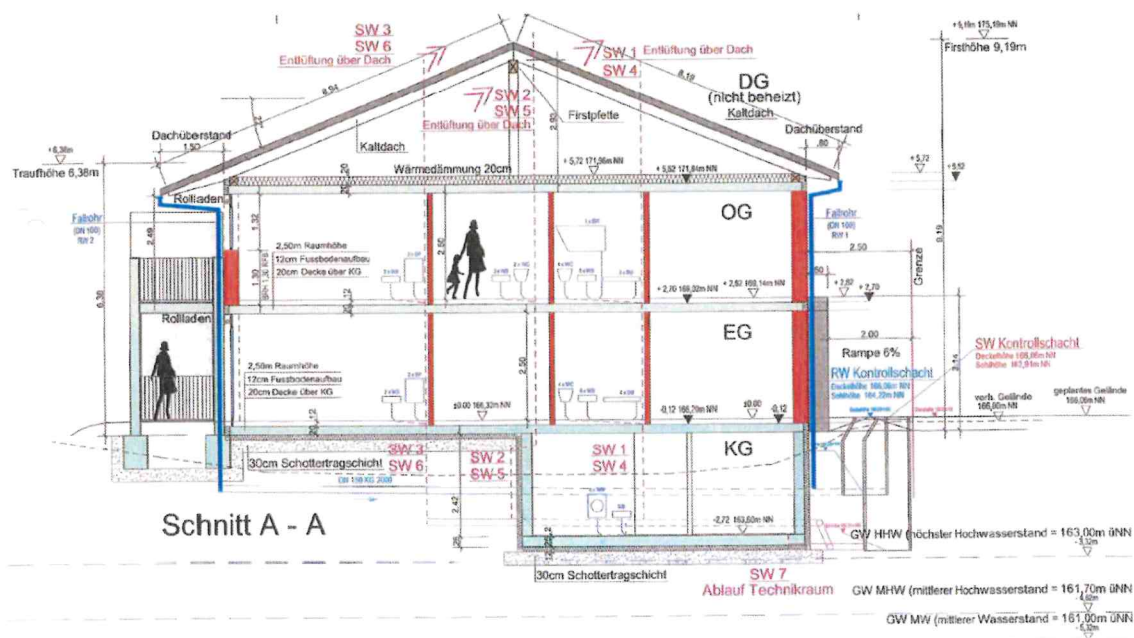


Abbildung 3 - Planung Ralf Rauer, Ettenheim 01/2017, www.ar-rauer.de

4.2 Baulich-räumliches Konzept

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 4758 und 4758/1 werden zusammengelegt und die Errichtung eines zweistöckigen Doppelhauses mit 8 Parkplätzen vorgesehen. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind als seniorengerechte Wohnungen vorgesehen.

Das Wohnhaus wird als energiesparendes KfW 55 Haus gebaut. Somit wird auch einer ökologischen und zukunftsweisenden Ausrichtung Rechnung getragen.

Entwässerung

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird über den vorh. Hausanschlusssacht in das örtliche Netz geführt. Weitere Abwasser sind nicht geplant.

Beheizung

Geplant ist, eine Wärmepumpe + Solarkollektoren. Die Räume werden mittels einer Fußbodenheizung beheizt.

4.3 Änderungen

Für die Errichtung des Doppelhauses werden die nachstehenden Änderungen im Bebauungsplan festgehalten. Die geplante Bebauung widerspricht nicht dem Gesamtkonzept des Wohngebietes. Das Wohnhaus fügt sich in die Umgebung und der umgebenden Baustruktur ein, wenn auch die Kubatur geringfügig größer ausfällt. Da das Bauvorhaben nach bisherigen Vorschriften nicht genehmigungsfähig ist, werden folgende Punkte geändert:

Im Änderungsbereich wird das Baufenster im vertretbaren Rahmen dem Vorhaben angepasst.

- Das westliche Baufenster wird durch den Dachüberstand mit ca. 1 m überschritten und das südliche Baufenster (südwestlich) wird ebenfalls auf einer Länge von ca. 13 m um bis zu 1,50 m überschritten.
- Überschreitung des südlichen Baufensters bis zu einer max. Tiefe von 2,20 m auf einer Länge von 14 m durch Balkone.

Auch die Übertretung der vorgeschriebenen max. Gebäudetiefe widerspricht nicht der ursprünglichen städtebaulichen Idee zum Wohnbaugebiet (Ziffer 2.1.2).

- Die durch den Bebauungsplan vorgeschriebene max. Gebäudetiefe bzw. -breite von 13 m wird mit 1 m überschritten.
- Das Gebäude hat eine Gebäudelänge und -breite von 14 m.

Durch die Vorgabe der Stadt 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, werden entlang des Siriuswegs 8 Parkplätze vorgesehen, die die Bestimmungen der max. Zufahrtsbreite von 6 m überschreiten (Ziffer 1.5.3). Die Beschränkung der Zufahrtsbreite wird daher für die Flst.-Nrn. 4758 und 4758/1 ausgesetzt.

- Die max. Zufahrtsbreite von 6 m wird durch die durchgängige Zufahrt von 20 m, aufgrund der Anordnung der östlichen Stellplätze, überschritten.

Festgesetzt wird für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4758 und 4758/1 eine maximal zulässige Breite von insgesamt 20,0 m. Die Breite entspricht der Ausbildung von 8 Stellplätzen.

5. Änderung der Bauvorschriften im Überblick

Stadt Mahlberg

Landkreis Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften über den

Bebauungsplan: „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ (Auszug)

(in Kraft getreten 17.08.2008)

**kursiv-rot dargestellt Textpassagen sind Änderungen aus diesem Bauleitverfahren*

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze

1.5.3 Einfahrten

Für die Nutzungsschablonen 1, 2, 3 *hier ausgenommen Flst.-Nr. 4758 und 4758/1*, 5 und ~~6a,b~~* werden die Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze) auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt.

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 4758 und 4758/1 wird eine maximal zulässige Breite von insgesamt 20,0 m festgesetzt.

*geändert durch die 6. Änderung, 12/2016

2.1.2 Gestaltung der Gebäude

Taufständige Hauptbaukörper dürfen eine Gebäudetiefe, giebelständige Hauptbaukörper eine Gebäudebreite von 13,0 m *bzw. 14,0 m für Flst.-Nr. 4758 und 4758/1* nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Nutzungsziffer 11.

Mahlberg,

.....
Benz, Bürgermeister



Lauf, 19.06.2017 Jä

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieur.de

Planverfasser