



**Stadt Mahlberg**  
**Ortenaukreis**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Buck-Lückenmatt, 13. 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

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Natur   Landschaft   Umwelt	6
3.2	Altlasten	7
3.3	Bauschutzbereich	11
3.4	Bodenbeschaffenheit	11
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Raumordnung	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.3	Immissionen	11
4.4	Bebauungsplan „Buck-Lückenmatt“	13
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>14</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Bebauung	14
6.2	Bauweise	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Schutz, Pflege und Entwicklung	15
6.5	Immissionsschutz	16
6.6	Umweltbelange	18
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM LANDESRECHT	19
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
7.2	Einfriedigungen und Begrünung	19
8.	AUSWIRKUNGEN	20
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
9.1	Bodenordnung	20
9.2	Entschädigungen	20
10.	FLÄCHENBILANZ	20
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	21

## **Teil A Einleitung**

### **1. Einleitung**

#### **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 Flurstücknummer 1935 ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festlegt.

Im Laufe der Zeit wurden bisher 12. Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen, mit denen immer wieder auf die Belange der Anwohner und der Gewerbebetreibende eingegangen wurde, ohne die grundsätzlichen Belange der damals getroffenen städtebaulichen Ordnung zu umgehen.

In der vorliegenden 13. Änderung wird für die Firma Ehret GmbH (Bahnhofstr. 14 – 18) die notwendige Betriebserweiterung auf dem Betriebsgelände durch eine Beschichtungsanlage realisiert und rechtlich gesichert. Für dieses Vorhaben ist die Änderung des Bebauungsplans „Buck-Lückenmatt“ erforderlich.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet wird der qualifizierte Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB „Buck-Lückenmatt“ im Teilbereich geändert.

#### **1.3 Verfahrensart**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg im Ortsteil Orschweier und ist bereits bebaut. Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung 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 vorhanden ist oder die festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Änderungsbereich hat eine Größe von 29.055 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche mit einer GRZ von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oberhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Bei der Beurteilung der zulässigen Grundfläche nach § 13a BauGB kommt es allerdings allein darauf an, welche zusätzliche Grundfläche durch die Änderung ermöglicht wird. Da es sich lediglich um eine Neuordnung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und somit keine neuen Flächen hinzukommen, kann die Überschreitung der Grundfläche gemäß (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB) außer Acht bleiben.

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 dem 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.

Hier 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.

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

Am 23.04.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Buck-Lückenmatt“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.04.2018 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 05.03.2018 wurde vom 14.05.2018 bis zum 15.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.04.2018 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 25.04.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.03.2018 aufgefordert.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche und gestalterische 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 bestehenden Gewerbeflächen dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

Die Firma Ehret GmbH, der europäische Marktführer im Bereich Sonnen- und Wetterschutz aus Aluminium, entwickelt und produziert seit nahezu 50 Jahren Fensterläden aus Aluminium in höchster Qualität. Zum vielfältigen Angebot gehören neben klassischen Klappläden auch Faltschiebeläden und innovative Schiebeläden mit Lamellen, Designblech oder Sonderfüllungen wie Streckmetall, Textilgewebe und Echtholz.

Durch stetiges Wachstum in der Unternehmensgeschichte produziert die Firma Ehret GmbH an den Standorten Mahlberg-Orschweier und Ettenheim in insgesamt 6 Werken mit über 370 Mitarbeitern seine vielfältigen Produkte. Hohe Fertigungstiefe und Flexibilität garantieren ein Höchstmaß an Produktqualität und Verfügbarkeit. Eine der wesentlichen Kernprozesse ist das Beschichten von Aluminiumprofilen und Blechen.

Um weiterhin dem stetigen Wachstum, dem Erhalt und den Aufbau von sicheren Arbeitsplätzen in der Region gerecht zu werden, investiert die Firma Ehret GmbH in die bauliche Erweiterung bestehender Gebäude und in eine neue Pulver-Beschichtungsanlage. Kapazitätsengpässe, Prozesssicherheit, Anlagenverschleiß (Alter ca. 10 Jahre), Technologiewandel, ökologische und ökonomische Aspekte und die Optimierungen in den Fertigungsabläufen stehen dabei im Mittelpunkt der Gesamtmaßnahme am Standort Mahlberg-Orschweier.



Abbildung 1 - Visualisierung des geplanten Umbaus auf den Grundstücken Flst.Nrn.: 1159, 1931/4, 1931/8 und 1931/11 (Planung Goldbeck Südwest GmbH 11/2017)

## 2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans für die genannten Grundstücke werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Lediglich eine intensiv bewirtschaftete Rasenfläche wird überbaut. Die bestehenden Bäume bleiben durch den geplanten Neubau bestehen.

## 2.3 Hochwasserschutz

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

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 2 – Orthofoto mit Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

Die ebene Geländeoberfläche des Änderungsbereichs im Ortsteil Orschweier befindet sich etwa 1,6 km vom Rathaus Mahlberg in südlicher Richtung entfernt an der ‚Bahnhofstr. 14-18‘ und grenzt im Norden an die Feldstraße an (Brücke über die Bahnanlage der DB). Im Osten und bis Süden befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gewerbe- und Wohnbebauung.

Alle technischen Medienleitungen zur Ver- und Entsorgung der Gewerbebauten sind bereits in der angrenzenden Straße verlegt und die Gebäude an den Medienleitungen angeschlossen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungsnetzes ist gegeben.

Im Plangebiet befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Anlagen der Netze BW GmbH.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### 3.1 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, welche diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Änderung 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 bedeutsamen ökologische und gestalterische Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 3.2 Altlasten

Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Buck-Lückenmatt“ der Stadt Mahlberg auf der Gemarkung Orschweier sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, derzeit vier altlastverdächtige Flächen bekannt.

Flächen-Nr.	Name der Fläche	Flächentyp	Wirkungspfad	Bewertungsdatum	Kriterium	Ursache
01000-000	AA Lückenmatt II	Altablagerung	Boden - Grundwasser	01.10.2010	Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition	Kippe
02954-000	AS Mas Maschinenbauindustrie	Altstandort	Boden - Grundwasser	01.10.2010	Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition	Fe-Metallverarbeitung, Maschinenbau
02955-000	AS Schlageter/ Fuhrunternehmen Und E	Altstandort	Boden - Grundwasser	16.01.2009	Entsorgungsrelevanz	Tankstelle
02956-000	AS Draeger/ Druckerei	Altstandort	Boden - Grundwasser	01.10.2010	Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition	Entwicklungsanstalt

#### Altablagerung „Lückenmatt II“, Grundstücke Flst.Nrn. 1159 und 1931/8, Obj.-Nr. 1000

Auf einem Teilbereich (nördliche Senke) der o. g. Grundstücke befindet sich die kommunale Altablagerung „Lückenmatt II“, Objekt-Nr. 01000.

Die Altablagerung wurde im Rahmen der landesweiten Altlastenbearbeitung historisch erkundet. Bei der Altablagerung handelt es sich um zwei ehem. Senken und zwei Bombentrichter, die von 1945 bis 1955 mit Erdaushub, Bauschutt und untergeordnet Hausmüll aufgefüllt wurden.

Des Weiteren wurde die Altablagerung nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtigter Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 1. Oktober 2010 erneut bewertet und weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)“ eingestuft.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis reichte die GOLDBECK Südwest GmbH mit Mail vom 8. Mai 2018 das Geotechnische Gutachten Nr. 17-0041 der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe vom 22. Mai 2017 nach.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte nach Durchführung der Erkundungsmaßnahmen der Gefahrverdacht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden.

Die Altablagerung „Lückenmatt II“ wurde 15. Mai 2018 verwaltungsintern auf Beweisniveau „BN 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Entsorgungsrelevanz)“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist.

#### Altstandort „Maschinenbauindustrie Mas“, Grundstück Flst.Nr. 1931/9, Obj.-Nr. 02954

Die Maschinenbaufirma wurde von 1980 bis 1981 betrieben.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 18. Februar 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 0“ (Historische Erhebung) hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Des Weiteren wurde der Altstandort nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 1. Oktober 2010 erneut bewertet und weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)“ eingestuft.

Das Geotechnische Gutachten Nr. 17-0041 der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG in Karlsruhe vom 22. Mai 2017 weist durch seine Untersuchung nach, dass das geplante Bauvorhaben auf den Grundstücken Flst.Nr. 1159 und 1931/8 realisiert werden kann. Der Gefahrverdacht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konnte soweit ausgeräumt werden.

Auf der rechtskräftigen Gewerbefläche wird durch die Änderung des Bebauungsplans, für den Neu- bzw. Umbau der Produktionshalle, kein bewertungsrelevanter Sachverhalt erzeugt.

#### Altstandort „Fuhrunternehmen Schlageter“, Grundstück Flst.Nr. 1931/1, Obj.-Nr. 02955

Das Fuhrunternehmen mit EV-Tankstelle wurde von 1981 bis 1984 betrieben.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 18. Februar 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 0“ (Historische Erhebung) hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Im Jahr 2008 wurde im Rahmen eines Abbruchs der Lagerhalle eine Orientierende (technische) Erkundung durchgeführt.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse am 16. Januar 2009 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.



### Altstandort „Druckerei Draeger“, Grundstück Flst.Nr. 1931/1, Obj.-Nr. 02956

Die Druckerei wurde von 1987 bis 1995 betrieben.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 18. Februar 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 0“ (Historische Erhebung) hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Des Weiteren wurde der Altstandort nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 1. Oktober 2010 erneut bewertet und weiterhin in „Be-lassen zur Wiedervorlage (Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)“ eingestuft.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis reichte die GOLDBECK Südwest GmbH mit Mail vom 8. Mai 2018 das Geotechnische Gutachten Nr. 17-0041 der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe vom 22. Mai 2017 nach. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte nach Durchführung der Erkundungsmaßnahmen der Gefahrverdacht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden.

Der Altstandort „Druckerei Dräger“ wurde am 15. Mai 2018 verwaltungsintern auf Beweisniveau „BN 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Entsorgungsrelevanz)“ eingestuft.

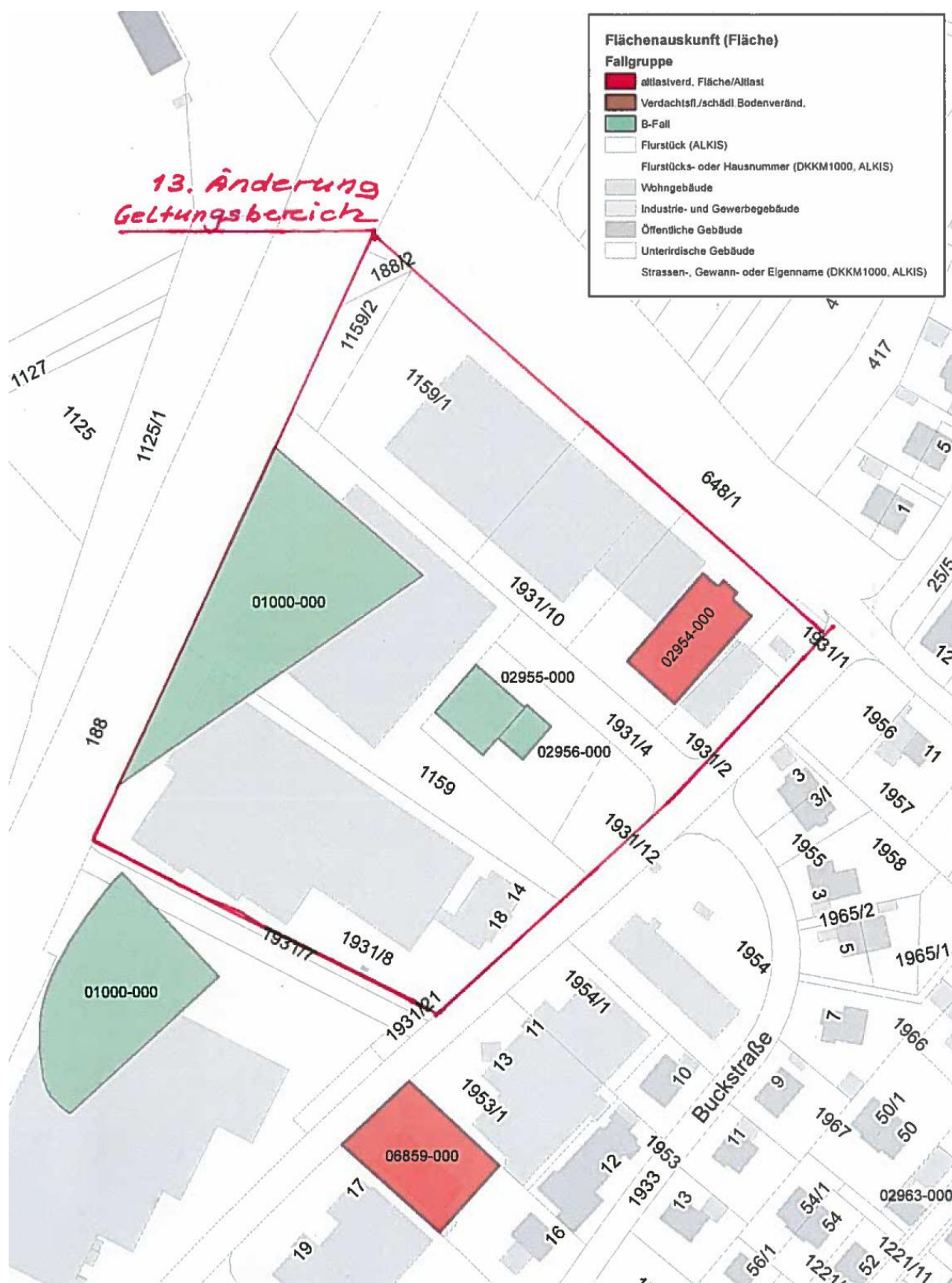


Abbildung 3 - Übersichtskarte Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, 06/2018

### **3.3 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt ca. 3,9 km nordwestlich des Sonderlandeplatzes Altdorf und ca. 10,2 km südlich des Verkehrslandeplatzes Lahr, außerhalb eines Bauschutzbereiches.

Durch den Bebauungsplan mit einer max. Gebäudehöhe von 13 m ü. Grund (ca. 175 m+NN) werden keine Belange der Luftfahrt berührt. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 46.2, Luftverkehr und Luftsicherheit, zuständige Luftfahrtbehörde des Landes werden keine Einwendungen erhoben.

### **3.4 Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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 Grundwassers, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Raumordnung**

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Buck-Lückenmatt“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist der Planbereich als Gewerbefläche (G) dargestellt. An diesen Vorgaben wird keine Änderung vorgenommen worden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

### **4.3 Immissionen**

Aktuell bestehen auf dem Grundstück im Bereich vor dem Neubau 16 Stellplätze. Durch die Neuplanung wird die Anzahl der Parkplätze auf 32 erhöht.

Laut Stellungnahme des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht:

*„Die orientierende Schall-Messungen in der Nacht, am 28.05 2018 und am 04.06.2018 jeweils von 21.30 Uhr bis 23.00 Uhr belegen, dass im Einmündungsbereich der Buckstraße in die Bahnhofstraße der Richtwert in der Nacht für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zeitweise eingehalten wird. Der Wert liegt bei 40,0 dB(A) mit Schwankungen bis 41 dB(A). Im weiteren Verlauf der Buckstraße bei der ersten Straßenlaterne liegt der Wert mit 38 bis 39 dB(A) deutlich im zugelassenen Bereich.*

*Das geplante Bauvorhaben der Firma Ehret verändert kaum die Parkplatzsituation, die Parkplätze an der Bahnhofstraße im Bereich vor dem Neubau bleiben wie bisher bestehen. Zusätzlich wirkt der Neubau als Lärmschutzwand zwischen der Rheintalbahn und der vorhandenen Wohnbebauung. Der Neubau führt auch zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung im Dachbereich da gegenüber heute, neue, dem Stand der Technik entsprechende Anlagen und Lüftungstechnik eingebaut werden. Nach Inbetriebnahme der neuen Halle werden die alten Abluftanlagen der Beschichtungstechnik in der „alten“ Halle abgebaut. Die geplante neue Nutzung der „alten“ Halle benötigt keine Abluftanlage (vgl. Ziffer 6.5).“*

#### Staubimmissionen

Durch den Neubau der Produktionshalle entstehen keine Staubimmissionen. Die Anlage ist komplett geschlossen. Abluft wird über technische Anlagen wie z.B. Filter- und Entlüftungsanlagen gereinigt an die Umwelt abgegeben.





## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben erhalten und werden lediglich in wenigen Festsetzungen den heutigen Parametern im Gewerbebau angepasst.

- ▶ Änderung der Traufhöhe zu Gebäudehöhe max. 13,0 m.
- ▶ Anpassung der Baugrenze an den tatsächlichen Bestand der Bahnhofstraße.
- ▶ Änderung der offenen Bauweise (o) zu einer abweichenden Bauweise (a).
- ▶ Festsetzungen zu versickerungsfähigen Verkehrsflächen.
- ▶ Änderung der Dachneigung auf 0 – 30 Grad.
- ▶ Die Regelung zur Begrünung der Grundstücke entfällt.
- ▶ Aufnahme ergänzender Regelungen zu Einfriedungen entlang der Bahntrasse.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Bebauung

##### 6.1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Durch den Neubau einer Produktionshalle mit Neubau von Firmenparkplätzen wird die max. zulässige GRZ von 0,8 auf Gewerbeflächen überschritten. Die derzeitige Planung ergibt eine Überschreitung der GRZ auf 0,84. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die für Zufahrten einen wasserdurchlässigen Aufbau vorschreibt.

Bei der Berechnung der GRZ wird der Bestand (Fabrik, Büro, Lagerhalle, Trafo) mit 1.1760 m<sup>2</sup> und die Neuplanung (Halle, Überdachung) mit 4.214 m<sup>2</sup> zu 100% auf die GRZ angerechnet. Es ergibt sich eine GRZ von 0,56 (15.974 m<sup>2</sup>). Hinzu kommt eine Asphaltfläche (6.070 m<sup>2</sup>), die ebenfalls voll auf die GRZ angerechnet wird.

Für die Firmenparkplätze und deren Zufahrten sowie Kiesflächen können diese Flächen (durch ihren Aufbau) mit 40% auf die GRZ angerechnet werden.

Die GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß §17 Abs. 1 BauNVO wird eingehalten (15.974,5 m<sup>2</sup> + 6.902,0 m<sup>2</sup> / 28.755 m<sup>2</sup> = 0,795).

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der festgesetzten GFZ von 2,0 für das Gewerbegebiet wird durch die Grundstücksgrößen i. V. m. der Festsetzung der GRZ und der Gebäudehöhenbegrenzung nicht überschritten.

##### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt (gemessen Mitte Baugrundstück mit angrenzender Verkehrsfläche).

Die maximal zulässige Traufhöhe von 10 m wird bei der Planung um 0,93 m überschritten. Eine lichte Höhe ist für die Beschichtungsanlage jedoch mit mind. 8,0 m bzw. 8,50 m im östlichen Bereich aufgrund der zusätzlichen Sozialräume erforderlich. Das Dachtragwerk besteht außerdem aus Fachwerkträgern von mind. 1,75 m, wodurch sich dann eine Gesamthöhe von mehr als 10 m ergibt. Daher wird die Gebäudehöhe auf 13,0 m festgesetzt.

Für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.), ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 2,0 m zulässig.

## **6.2 Bauweise**

Die Gebäudelänge des Bauvorhabens ist mit über 50 m geplant. Künftig sind auch Werk 2 und Werk 6 (Lager) und der Neubau aufgrund der Betriebsabläufe als ein Gebäudeensemble zu betrachten sein. Das an der Decke abgehängte Transportsystem für die Beschichtung der Aluminium-Elemente führt vom Neubau in das Bestandsgebäude und wieder zurück, so dass durchgehend eine direkte Verbindung zwischen Werk 2 und dem Neubau betriebsbedingt erforderlich sind. Die Abmessung der Anlage liegt bei 80 m und daher ist auch keine darunterliegende Gebäudelänge möglich. Daher wird die festgesetzte offene Bauweise (o) in eine abweichende Bauweise (a) geändert. Zulässig sind Gebäudelängen von mehr als 50 m.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben hierbei überwiegend bestehen. Lediglich im südlichen Bereich wird die Baugrenze im Teilbereich in Richtung Bahnhofstraße verschoben, um den Bestand zu sichern und um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu erhöhen.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

## **6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

### **6.4.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und die Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### **6.4.2 Versiegelung**

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern.



Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche das Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drinasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

## **6.5 Immissionsschutz**

Wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungs-technik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. (vgl. Abschnitt 6.7 TA Lärm).

Durch den Betrieb treten an der nächstgelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) tags und nachts 44 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Maßgeblich ist nachts der PKW-Verkehr der Mitarbeiter. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Wird für das allgemeine Wohngebiet eine Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm festgesetzt und die Immissionsrichtwerte (für den Nachtzeitbereich) um 4 dB(A) erhöht, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Festlegung hierzu obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Spitzenpegel werden tags eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die zulässigen Spitzenpegel für Mischgebiete werden tags und nachts eingehalten.

Tags liegen die Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete, so dass das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm tags erfüllt wird. Nachts ist von keiner maßgeblichen Vorbelastung auszugehen, so dass die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb ausgeschöpft werden können.

Durch die Ermittlung der zu erwartenden Immissionswerte wird das allgemeine Wohngebiet als solches belassen. Eine Überführung der Gebietsart in eine Gemengelage ist auf Grund der geringfügigen Überschreitungen der Werte insb. beim Schichtwechsel, nicht vorgesehen.

Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich (vgl. Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Buck-Lückenmatt, 13. Änderung“ in Mahlberg, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Freiburg).

#### **6.5.1 Schienenanlagen der Deutschen Bahn**

Durch die westlich angrenzenden Schienenanlagen (Rheintalbahn) werden Belange der Deutschen Bahn AG berührt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Rheintalbahn-Strecke im Rahmen des Vorhabens ABS/NBS Karlsruhe – Basel wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die zukünftige Trassenachse in diesem Bereich noch geringfügig verschieben kann. Angaben zur exakten Lage der Ausbaustrecke sind erst im Verlauf der zu Beginn des letzten Jahres gestarteten Planung möglich. Es ist daher darauf zu achten, dass eine feste Bebauung in unmittelbarer Angrenzung an die DB-Grundstücke vermieden wird.

Dem Anfragenden wird zudem empfohlen, die Planung seines Bauvorhabens mit dem Großprojekt ABS/NBS Karlsruhe-Basel StA7 abzustimmen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind durch die Änderung des Bebauungsplans folgende Hinweise zu beachten:

- 1) Das Plangebiet ist direkt betroffen von den Immissionen durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn. Die Immissionen der angrenzenden Bahntrasse belaufen sich am westlichen Rand auf über 75 dB(A) (Tag-Abend-Nacht (LDEN)).
- 2) Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu weiteren Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.
- 3) Das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen. Versickerungsanlagen auf Bahngelände sind nicht gestattet.
- 4) Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- 5) Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke bzw. öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- 6) Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.
- 7) Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherr oder dessen Rechtsnachfolger auf eigene Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

- 8) Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 9) Photovoltaikanlagen sind zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Es darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen.

## **6.6 Umweltbelange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereichs ist keine Wohnnutzung vorhanden oder vorgesehen. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Errichtung der neuen Betriebshalle werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

### Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenen bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach dem Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Die Vorschriften zur Dachneigung werden den heutigen Bestimmungen angepasst. Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben bestehen.

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO sollen den Anforderungen heutiger Gewerbebauten Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird die Unterscheidung der Dachneigung zwischen Büro- und Gewerbegebäude entfallen und eine allgemeine Dachneigung von 0 – 30 Grad aufgenommen. Dabei werden alle Dachformen zugelassen. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen.

### **7.2 Einfriedigungen und Begrünung**

#### Einfriedigungen

In der Regelung unter Ziffer 9.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans über die Höhe der Einfriedung wird zusätzlich aufgenommen, dass Entlang der Bahnanlagen Einfriedigungen mit einer Gesamthöhe von min. 1,8 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Die Regelung gilt der Verkehrssicherheit gegenüber der stark frequentierten Bahnstrecke der Rheintalbahn.

#### Begrünung

Die Regelung unter Ziffer 9.5 des rechtskräftigen Bebauungsplans:

*„Die im Gewerbegebiet (I und II) zur Bebauung anstehenden Grundstücke müssen mind. mit 5 % der Gesamtflächen begrünt und mit Büschen oder Bäumen bepflanzt werden.“*

entfällt.

Die gewachsenen Bäume innerhalb der Grundstücke bleiben durch die Neuplanung erhalten. Lediglich eine intensiv bewirtschaftete Rasenfläche wird durch den Neubau von Parkplätzen wegfallen. Um dem Boden nicht zu stark zu versiegeln, werden Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Bauweise zugelassen (vgl. Ziffer 5.1.1 i. V. m. 5.4.2).

## 8. Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Nutzungsart, die Verkehrssituation der Bahnhofsstraße oder die bestehende Ver- und Entsorgung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

### 9.2 Entschädigungen

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

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>2,90</b>	<b>ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,0	ha	0,0%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>2,90</b>	<b>ha</b>	<b>100,0%</b>

## 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Mahlberg, ..... 2. AUG. 2018

.....  
Benz, Bürgermeister



Lauf, 20.06.2018 Jä

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77636 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser