

Stand: 27.10.2011

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg**  
**Ortenaukreis**

---

## **Bebauungsplan „Schmiedeweg-Nord, 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:**

<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	3
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	3
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>4. PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>4</b>
<b>5. UMFANG DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
6.1 ERSCHLIEßUNG.....	4
6.2 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT/ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN .....	4
6.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	5
6.4 KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	5
<b>7. VERFAHREN.....</b>	<b>5</b>
7.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	5
7.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB .....	5
7.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB, ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN .....	5
7.4 AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	5
7.5 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	5
7.6 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	6
7.7 ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS .....	6
7.8 AUSFERTIGUNG, ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG.....	6
<b>8. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>

# **Begründung**

zum Bebauungsplan „Schmiedeweg-Nord, 4. Änderung“

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Mahlberg, etwa 300 m westlich des Ortskernes und liegt im seit dem 20.05.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schmiedeweg-Nord“. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf folgenden Grundstücken:

Flst.-Nr. 2732/1, 2733, 2734/1 und 2737.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2734/1 und 2737 soll eine Lagerhalle bzw. ein landwirtschaftlicher Schuppen errichtet werden. Hierzu wurde vom Grundstückseigentümer ein Bauantrag eingereicht. Bei der Prüfung des Bauantrags wurde festgestellt, dass sich auf den Grundstücken mehrere bauliche Anlagen befinden, die nicht genehmigt wurden und planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Um die bestehende Bebauung abzusichern und Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebs zu schaffen, soll der Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.

## **2. Rahmenbedingungen**

Auf den Grundstücken der 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich bereits Gebäude und bauliche Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebs mit angeschlossener Gaststätte. Östlich und nördlich angrenzend befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Der Planbereich befindet sich im Grundwasserschongebiet.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 2732/1, 2733, 2734/1 und 2737 befinden sich in privatem Eigentum.

## **3. Planungsbindungen**

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schmiedeweg-Nord“, rechtsverbindlich seit dem 20.05.1985. Für die Grundstücke der Planänderung ist im Bebauungsplan „Schmiedeweg-Nord“ Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

## **4. Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2732/1, 2733, 2734/1 und 2737 befindlichen Gebäude bzw. Nebengebäude geschaffen werden. Außerdem soll die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

## **5. Umfang der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist eine Anpassung der Baugrenzen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2732/1, 2733, 2734/1 und 2737. Bislang sind im Bebauungsplan „Schmiedeweg-Nord“ zwischen den Baufenstern entlang des ‚Schmiedeweg‘ im Süden sowie ‚Apfelweg‘ im Norden nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen.

Um eine Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs zu ermöglichen werden die Baufenster auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2732/1, 2733, 2734/1 und 2737 geändert bzw. zusammengefasst. Dadurch können auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche baulich genutzt werden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Schmiedeweg-Nord“ werden durch die Änderung der Baugrenzen nicht berührt. Daher kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Erschließung**

Der Planbereich ist bereits erschlossen. Neue Erschließungsanlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **6.2 Natur, Landschaft, Umwelt/Arten und Lebensgemeinschaften**

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes „Schmiedeweg-Nord“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope gemäß §§ 31 und 32 NatSchG Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß kartographischer Darstellung der FFH-Gebiete vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 und der Vogelschutzgebiete vom Dezember 2007 liegen für die Vorhabensbereiche derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die Änderung des Bebauungsplanes „Schmiedeweg-Nord“ somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

### **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **6.4 Kosten und Finanzierung**

Mit dem Vorhabensträger wird über die Übernahme der Planungskosten ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Planungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

## **7. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 27.06.2011 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schmiedeweg-Nord“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 27 vom 08.07.2011 bekannt gemacht.

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

### **7.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

### **7.4 Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22.08.2011 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **7.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand 09.08.2011 wurde vom 19.09.2011 bis zum 19.10.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.09.2011 bekannt gemacht. Bis zum 17.10.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.



## 7.6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 16.09.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand 09.08.2011 aufgefordert. Bis zum 17.10.2011 gingen 17 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

## 7.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.11.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 7.8 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am **08. Nov. 2011** ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

## 8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

**28. Nov. 2011**

Mahlberg, den .....

Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, den 27.10.2011 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser 