

Stand: 02.12.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lückenmatt-West, 1. 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 der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Ausgangssituation	4
2.4	Verhältnis zu anderen Planungen	5
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	6
3.	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
4.1	Verkehr	6
5.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	6
5.1	osten und Finanzierung	6
5.2	Planungsrecht	6

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ABBILDUNG 1: DARSTELLUNG DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNGEN (RECHTS) GEGENÜBER DEM URSPRUNGSPLAN "LÜCKENMATT-WEST" VON 2008 (LINKS); QUELLE: STADT MAHLBERG; ZINK INGENIEURE, EIGENE DARSTELLUNG	5
--	---

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Einer bereits im Gewerbegebiet „Lückenmatt-West“ ansässige Firma soll durch diese Planung die Möglichkeit gegeben werden, sich vor Ort weiterzuentwickeln und eine Betriebserweiterung am vorhandenen Standort durchzuführen.

Daher soll der Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ von 2008 im Bereich der Verkehrsfläche geändert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt?			
Der Bebauungsplan wird punktuell für einen Bereich der Verkehrsfläche geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein	Ja	
2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?			
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja	
3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?			
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja	
4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?			
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja	

Ergebnis:

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 15.12.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Lückenmatt-West“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. 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 _____. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. 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 _____. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Für die notwendige Erweiterung einer bereits im Gewerbegebiet „Lückenmatt-West“ ansässigen Firma, muss nun die Verkehrsfläche des gleichnamigen Bebauungsplans „Lückenmatt-West“ von 2008 angepasst und geändert werden, da sonst eine entsprechende Erweiterung des Betriebs, wie vorgesehen, nicht möglich ist.

2.2 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, da diese Änderung im Bestand durchgeführt wird. Es ergeben sich ausschließlich Änderungen in der Straßenführung. Weitere Änderungen im Bestandsplan sind durch die 1. Änderung nicht vorgesehen.

2.3 Ausgangssituation

2.3.1 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet ist durch die „Carl-Banz-Straße“ und die Straße „Im Bengst“ erschlossen. Dort bestehen bereits gewerblich genutzte Gebäude.

2.3.2 Natur | Landschaft | Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, da diese Änderung im Bestand durchgeführt wird. Es befinden sich keine Schutzgebiete im Bereich der geplanten Änderung.

2.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lückenmatt-West“ von 2008 ergeben sich ausschließlich Änderungen im Bereich der Verkehrsfläche.

So wird die bisher durchgängig gestaltete Verkehrsfläche durch zwei Stichstraßen im Westen und Süden des Plangebiets ersetzt. Im Süden der Stichstraße, in Verlängerung der Straße „Im Bengst“, besteht eine Wendeanlage.

Im Westen wird eine Stichstraße mit einer Breite von 5,0 m von der „Carl-Benz-Straße“ in das Gebiet hineingeführt, welche jedoch keine Wendeanlage am Ende vorweist.

Die Baufenster werden entsprechend an die neuen Verkehrsflächen angepasst.

Ansonsten bleiben alle weiteren zeichnerischen und auch schriftlichen Festsetzungen des Ursprungsplans von 2008 unverändert bestehen.



Abbildung 1: Darstellung der zeichnerischen Änderungen (rechts) gegenüber dem Ursprungsplan "Lückenmatt-West" von 2008 (links); Quelle: Stadt Mahlberg; Zink Ingenieure, eigene Darstellung

Teil B Planungsbericht

3. Planungskonzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch diese 1. Änderung soll durch die Anpassung der Verkehrsfläche für ein bereits im Nahbereich ansässiges Unternehmen die Möglichkeit für eine Erweiterung am bestehenden Standort gegeben werden.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Verkehr

4.1.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die bestehende Stichstraße im Süden wird als Verlängerung der bereits bestehenden Straße „Im Bengst“ mit Wendemöglichkeit am Straßenende ausgebildet. Im Westen wird die dortige Stichstraße an die „Carl-Benz-Straße“ angeschlossen. Dort ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen.

4.1.2 Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffe im Zuge dieser Planung wurden bereits im Verfahren des Ursprungsplans von 2008 behandelt und entsprechend ausgeglichen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

5.1 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die 1. Änderung werden durch den entsprechenden Planungsverursacher getragen.

5.2 Planungsrecht

Es ist vorgesehen die Planung im Frühjahr 2023 zur Rechtskraft zu bringen.

Mahlberg,.....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 02.12.2022; Ro-don

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser