

Stand: 16.02.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung

---



**Stadt Mahlberg**  
Ortenaukreis

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kastanienweg“**

## **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	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>14</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
6.	PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	14
6.1	Bebauung	14
6.2	Verkehr	16
6.3	Technische Infrastruktur	16
6.4	Grünkonzept	17
6.5	Örtliche Bauvorschriften	18
7.	AUSWIRKUNGEN	20
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
7.2	Verkehr	20
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
8.1	Bodenordnung	20
8.2	Entschädigungen	20

## Teil A Einleitung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

In der Wassergartenstraße bestehen noch für eine Innenentwicklung interessante Grundstücksbereiche. Hierbei sind insbesondere die Grundstücke Flst.-Nr. 573 und 574 noch unbebaut. Die Grundstücke weisen eine Tiefe von etwa 90 m auf und bieten sich für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden an. Inzwischen konnten die Grundstücke von der Stadt Mahlberg erworben werden, so dass dort eine Entwicklung erfolgen kann.

#### 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 (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg und ist an allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Hierdurch liegt das Plangebiet wie eine Insel innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Der § 13a BauGB geht nicht von dem gesetzlichen Begriffspaar Innenbereich – Außenbereich aus. Vielmehr ist ausschließlich die Insellage des Plangebietes entscheidend und nicht, ob das Gebiet als Innenbereich im Sinn des § 34 BauGB oder als „Außenbereich im Innenbereich“ anzusehen ist. Es handelt sich demnach um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.012 m <sup>2</sup> und daher weniger als 20.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

- |  |             |           |
|--|-------------|-----------|
| <p><b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b><br/>Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p>   | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |
| <p><b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b><br/>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p>   | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |
| <p><b>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</b><br/>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.</p> | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |

---

**Ergebnis:**

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

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 08.11.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kastanienweg“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 15.12.2022 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 01.12.2022 wurde vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.12.2022 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, wurden mit Schreiben vom 21.12.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.12.2022 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 27.02.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und um die Nachfrage nach Baugrundstücken teilweise abzudecken, ist die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke erforderlich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung innerstädtischer Flächen zunehmend an Bedeutung gewinnt. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Mahlberg. Zudem kann hiermit dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Innenentwicklung aufgegriffen und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben. Mit dem vorliegenden Konzept zur Innenentwicklung wird die Stadt Mahlberg somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht.

### **2.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch faktorgrün, Freiburg, für das Plangebiet im Jahr 2022 eine Relevanzprüfung vorgenommen. Hierbei wurden mögliche Lebensräume für Reptilien (Zauneidechsen) und Brutvögel (u. a. Feldsperling, Grauschnäpper) ermittelt. Aus diesem Grund wurden vertiefende Untersuchungen und weitere Begehungen durchgeführt.

In den vertiefenden Untersuchungen wurden keine Brutvögel oder Zauneidechsen im Plangebiet gefunden. Mauereidechsen wurden an der nördlichen Grenze des Plangebietes erfasst, nicht jedoch im Plangebiet.

Das Plangebiet bietet aufgrund von Strukturarmut keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Eidechsen. Es wird höchstens gelegentlich zur Nahrungssuche aufgesucht. Da kein Lebensraum im engeren Sinne verloren geht, ist eine Ausgleichsmaßnahme, in der vorgezogen ein Ersatzlebensraum hergestellt wird (CEF-Fläche), nicht erforderlich. Um jedoch das Töten von Individuen der Mauereidechse zu vermeiden, ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer Vergrämung erforderlich.

## 2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: Wald+Corbe, Hochwasserrückhaltung am Kapuzinergraben, Darstellung der aktuellen Sachlage, 14.05.2020; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Geltungsbereich

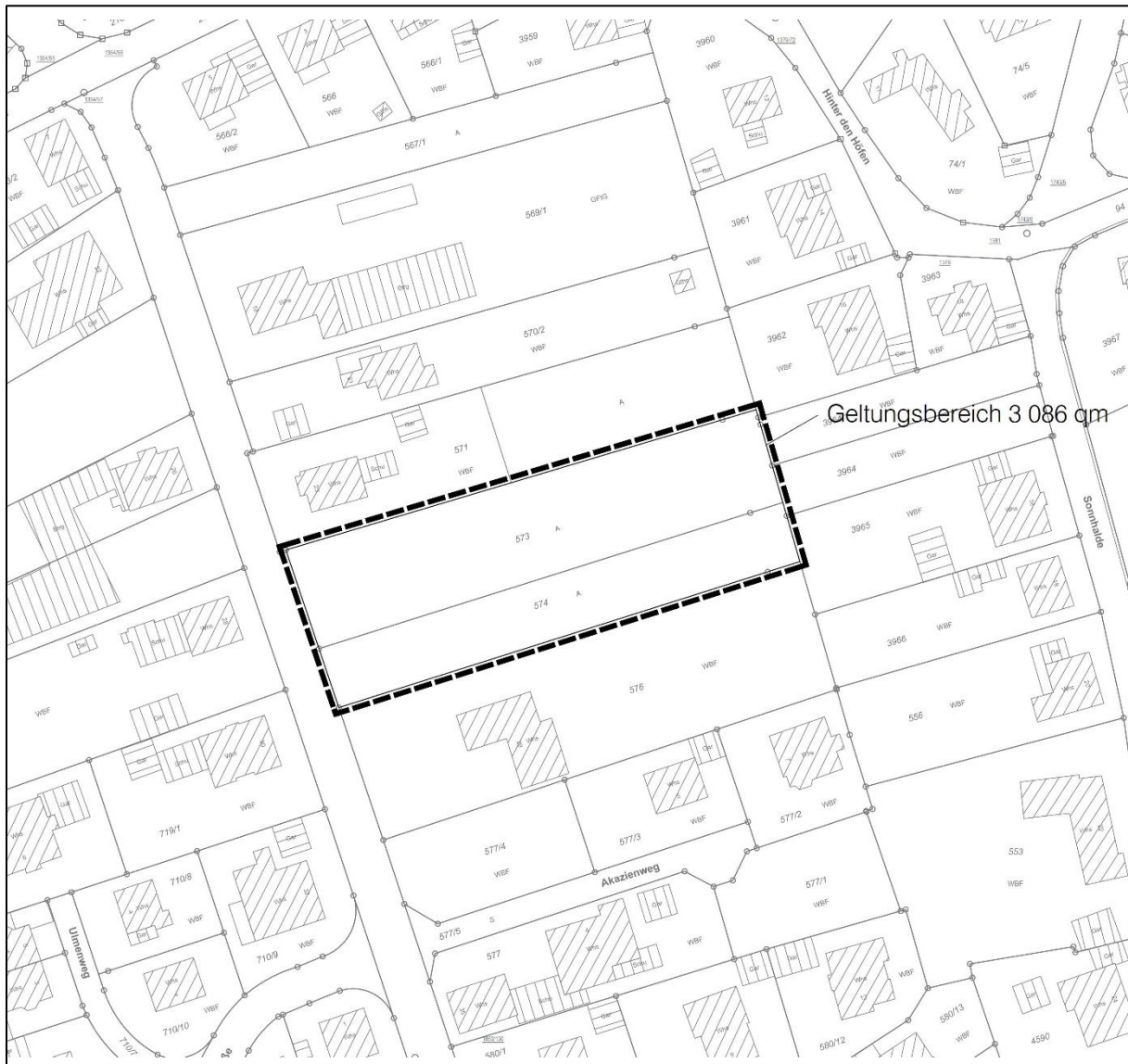


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 0,3 ha (3.086 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Wassergartenstraße Nr. 23,
- im Osten durch die Hausgärten der Bebauung entlang der Sonnhalde,
- im Süden durch das Grundstück Wassergartenstraße Nr. 29,
- im Westen durch die Wassergartenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Mahlberg:  
Flst.-Nr. 573 und 574.

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild von Mahlberg (Ausschnitt) mit schematischer Eintragung des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Mahlberg in der Wassergartenstraße, direkt südlich des Stadtkerns von Mahlberg. Etwa 40 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Kromer GmbH Bau-Unternehmung. Ansonsten wird die nähere Umgebung des Plangebietes hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt.



### 3.2.2 Bebauung und Nutzung



Das Plangebiet ist Bestandteil einer etwa 0,6 ha großen innerörtlichen Freifläche. Diese wird bislang zu einem großen Teil als Wiese genutzt. Innerhalb des Plangebietes besteht keine Bebauung. Auf dem direkt südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück befindet sich neben dem Wohngebäude ein umfangreicher Baumbestand.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale bekannt. Allerdings liegen Informationen über Kulturdenkmale in der näheren Umgebung vor. So wurde im Jahr 2011 im Baugebiet „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ ein römisches Brandgrab entdeckt. Dieses gehört zu einem römischen Gräberfeld, dessen Ausdehnung nicht erfasst ist. Daher ist, auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadtkern von Mahlberg, durchaus mit archäologischen Funden zu rechnen.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in städtischem Eigentum.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände steigt von der Wassergartenstraße (etwa 166 m+NN) nach Osten um etwa 4 m auf etwa 170 m+NN an. Hierbei ist die Steigung bis etwa zur Mitte des Plangebietes mit etwa 1 m (etwa 2 %) moderat und wird erst im Anschluss mit etwa 7 % steiler. Zur Bestandsbebauung der Sonnhalde steigt das Gelände dann durch eine Böschung weiter um etwa 3 bis 4 m an.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheiten und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Durch Geosolutions, Appenweier, wurde ein Bodengutachten erstellt. Demnach ist der Baugrund im Plangebiet aus folgenden Schichten, jeweils gemessen unter der Geländeoberkante, aufgebaut:

- Mutterboden, bis 0,3 m,
- Schluff, von 0,3 m bis 2,0 m,
- Schluff/Feinsand, ab etwa 1,55 m.

Den anstehenden Böden können folgende  $k_f$ -Werte (Durchlässigkeitsbeiwerte) nach DIN 18130 zugeordnet werden:

- Schluff, tonig:  $1,0 \times 10^{-7}$  -  $1,0 \times 10^{-8}$  m/s = gering durchlässig
- Schluff/Feinsand:  $1,0 \times 10^{-5}$  -  $1,0 \times 10^{-6}$  m/s = mittel bis gering durchlässig

Aufgrund der allgemein eher geringen Durchlässigkeit der Böden wird gutachterlich von einer Versickerung in den schluffigen Sedimentschichten abgeraten.

### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Mit dem Bodengutachten wurde auch eine abfalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei konnten in den anstehenden Böden keine Verunreinigungen oder Kontaminationen festgestellt werden. Die Böden entsprechen der Qualität Z0 und können vor Ort uneingeschränkt wiederverwertet werden.

### Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im Jahr 2022 durch Terrasond Kampfmittelräumung GmbH, Leipheim, überprüft. Es wurden keine Kampfmittel auf den Flächen gefunden.

## **3.2.7 Gewässer**

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Entsprechend der Auswertung der umliegenden Messpegel können für das Baufeld folgende Grundwasserspiegel angesetzt werden:

- Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW): 162,00 m ü. NN
- Mittlerer Höchster Grundwasserspiegel (MHGW): 163,00 m ü. NN
- Höchster Grundwasserspiegel (HGW): 163,50 m ü. NN

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet „Mahlberg“ beginnt etwa 350 m südöstlich, das Wasserschutzgebiet „Lahr Kaiserwald“ etwa 550 m westlich des Plangebietes.

## **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen bekannt.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind daher gewahrt. Maßnahmen zum Immissionsschutz oder weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

## **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Über die Wassergartenstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Wassergartenstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Wassergartenstraße. Im Plangebiet sind keine Leitungen bekannt. Durch Erweiterung des Leitungsnetzes kann das Plangebiet an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

### **3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotop-, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Daher kann festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nicht zu erwarten ist. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baufluchtenplanes „Ortsbebauungsplan – BA 5: Hinter den Höfen“ aus dem Jahr 1955. Der Baufluchtenplan muss auf Grund des Polizeigesetzes erlassen worden sein. Auf Grund dessen erlassene baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne gelten, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, auf Grund der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches als Bebauungspläne so lange weiter, bis diese aufgehoben oder überplant wurden. Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind demnach bislang nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen.

## 4.2 Raumordnung

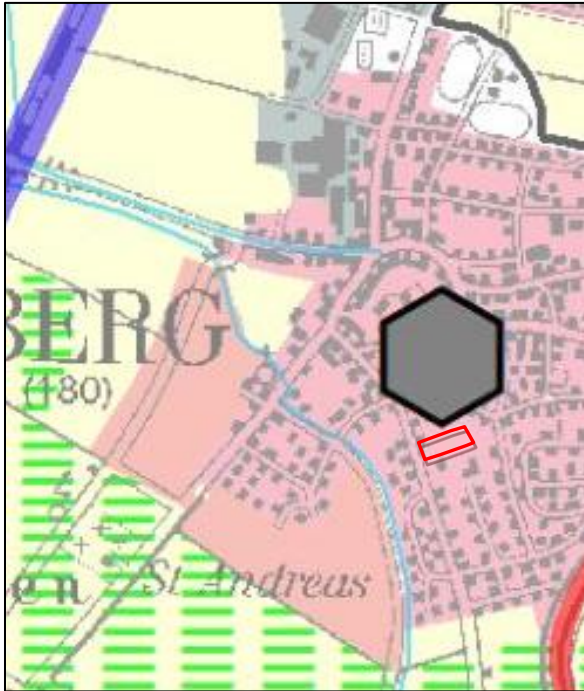


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Stadt Mahlberg ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Bereich Wohnen festgelegt und dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Darüber hinaus ist die Stadt Mahlberg als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (bis 10 ha) festgelegt.

Die Stadt Mahlberg liegt auf der im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen- und Mischgebiet“.

Die Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs wird durch Entwicklung einer innerstädtischen Freifläche teilweise erreicht. Dies entspricht dem im Regionalplan Südlicher Oberrhein formulierten Ziel, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist und hierzu der Bauflächenbedarf vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale (einschließlich Brach- und Konversionsflächen) gedeckt werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

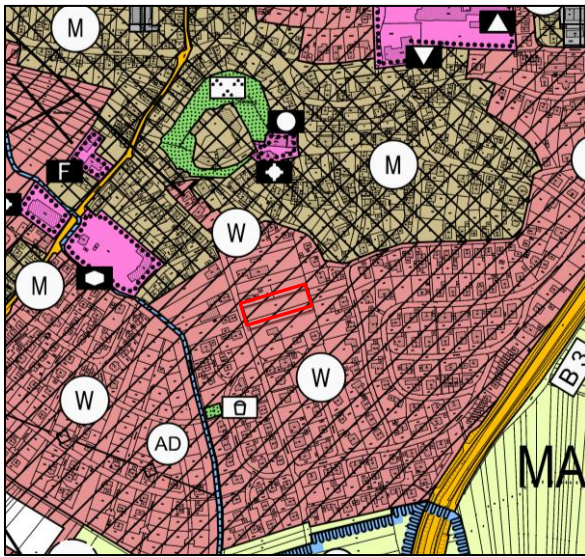


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der VVG Ettenheim (Auszug); Quelle: Stadt Mahlberg

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastanienweg“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim zu beachten.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

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

Ziel der Planung ist, Baugrundstücke für Wohngebäude zur Verfügung zu stellen. Hierzu werden die Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)**

#### **6.1 Bebauung**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Stadt wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da die Baugrundstücke vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Zusätzlich kann das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnen zu Konflikten führen. Der Ausschluss von Ferienwohnungen soll demnach auch eine hohe Wohnqualität im Plangebiet erreichen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

##### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher

Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO liegt deshalb bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auch den von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten der Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an der im Plangebiet beabsichtigten Bebauung. Vorgesehen ist, eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss errichten zu können. Die maximale Traufhöhe wird daher mit 7,0 m, die maximale Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des hergestellten Straßenrandes, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche des Kastanienwegs. Die Wassergartenstraße wird demnach nicht für die Höhenermittlung herangezogen. Zur Bestimmung der maximalen Höhe der neuen Straße wird aus diesem Grund die Oberkante des Kastanienwegs festgesetzt.

### **6.1.3 Bauweise, Wohneinheiten**

#### Bauweise

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt in der maximalen Gebäudelänge; diese wird mit maximal 15 m festgesetzt. Zugelassen wird ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern.

Diese Festsetzung der abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die offene Bauweise der BauNVO Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m ermöglicht. In Verbindung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden Baufenster könnten dadurch in einer offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund ist die Reduzierung der Gebäudelänge und Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise erforderlich.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mit den Baufenstern wird ein Rahmen geschaffen, in dem die Hauptgebäude – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände – errichtet werden können. Aufgrund des starken Bewuchses auf dem südlich angrenzenden Grundstück werden die Baufenster im Plangebiet an der nördlichen Grundstücksgrenze orientiert. Hierdurch soll eine zu starke Verschattung der neuen Gebäude, insbesondere hinsichtlich der Photovoltaik, vermieden werden.

Nebenanlagen sind hierbei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden ebenfalls, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen. Für überdachte Stellplätze und Garagen wird hierbei ein Abstand von mindestens 1 m zum Straßenrand vorgegeben, damit diese baulichen Anlagen nicht unmittelbar an den Straßenraum anschließen. Darüber hinaus soll

hierdurch die Verkehrssicherheit erhöht werden. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Platz zur Unterbringung des vorgegebenen ruhenden Verkehrs vorhanden ist.

### **6.1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Mit dieser Festsetzung werden verschiedene Ziele verfolgt:

- Das Plangebiet soll sich in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen.
- Eine hohe Wohnqualität soll erreicht und eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

## **6.2 Verkehr**

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Wassergartenstraße im Westen. Zwar erhöht sich durch die Nachverdichtung das Verkehrsaufkommen in der Wassergartenstraße, diese ist jedoch für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgelegt.

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße (Kastanienweg) mit einer Breite von 5,0 m angelegt. Die gewählte Straßenbreite ermöglicht die Begegnung von zwei Pkw. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen. Das Wenden von Lastwagen (z. B. Abfallsammelfahrzeugen) ist jedoch nicht möglich, da hierzu eine deutlich größere Wendemöglichkeit erforderlich ist. Von Abfallsammelfahrzeugen wird die Stichstraße daher nicht befahren. Das bedeutet, dass Abfallsammelbehälter im Bereich der Wassergartenstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Dort wird eine entsprechende Fläche zum Abstellen der Behälter eingeplant.

Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden ermittelt. Hierbei ist festzuhalten, dass diese nach Norden komplett auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Nach Süden bestehen kürzere Schenkellängen (etwa 17 m statt 30 m). Festsetzungen sind in diesem Bereich nicht möglich, da das betroffene Grundstück außerhalb des Plangebietes liegt. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes und der näheren Umgebung als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten erscheint die Unterschreitung des Sichtfeldes vertretbar und sollte zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führen. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, den Kastanienweg durch Einbau eines abgesenkten Bordsteins gegenüber der Wassergartenstraße untergeordnet auszubilden, so dass dieser den Charakter einer Grundstückszufahrt erhält.

Nach Süden wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 1 m festgesetzt. Diese Fläche dient der Abschirmung der Straßenfläche zum südlich angrenzenden Baugrundstück. Auch wenn eine Grünfläche üblicherweise nicht überfahren werden darf, wird dies im Bebauungsplan klargestellt. Aus diesem Grund wird entlang der Grünfläche ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet soll über die Erweiterung des Leitungsnetzes in der Wassergartenstraße mit Strom versorgt werden. Die Netze BW wurden als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet werden entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt.



In der Wassergartenstraße liegt eine Gasversorgungsleitung. Das Plangebiet kann bei Bedarf an die Gasversorgung angeschlossen werden.

### **6.3.2 Trinkwasser**

Das Plangebiet soll an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen werden. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist grundsätzlich ausreichend. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3 Entwässerung**

Von einer Versickerung wird aufgrund der allgemein eher geringen Durchlässigkeit der Böden abgeraten. Daher ist vorgesehen, das Baugebiet im Trennsystem in westliche Richtung an den bestehenden Mischwasserkanal in die Wassergartenstraße zu erschließen. Die hydraulische Auswirkung wurde im Zuge des Generalentwässerungsplans geprüft.

Für Dachflächen ist kein unbeschichtetes Material (Kupfer, Zink, Blei) zu verwenden.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet kann über die Erweiterung des in der Wassergartenstraße bestehenden Netzes mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom wurde als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle Kupfer, Zink und Blei gelten. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

#### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen 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 wasserdurchlässig wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, wird die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine wasserdurchlässigen Beläge.

## **6.4.2 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch die Erhaltung sowie den Ersatz des Baumes bei Ersatz.

## **6.4.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Um das Töten von Individuen der Mauereidechse zu vermeiden, ist aus gutachterlicher Sicht vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Vergrämung der Eidechsen im nördlichen Bereich des Plangebiets in angrenzende Lebensräume durchzuführen. Hierbei sind für die Mauereidechsen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Tiere, d. h. im Frühjahr je nach Witterungsverlauf ab Anfang oder Mitte April oder im Spätsommer ab Mitte August, jeweils über einen Zeitraum von mindestens drei Wochen, Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Für die Vergrämung im Frühjahr oder Spätsommer ist die Fläche im ersten Schritt schonend zu mähen (Schnitthöhe 7 cm) und anschließend mit schwarzer Folie, Vlies oder Hackschnitzeln für eine Dauer von mindestens drei Wochen im Vergrämungszeitraum abzudecken. Bei der Verwendung von Folie/Vlies muss die Abdeckung um mindestens 2 m über den eigentlichen Vergrämungsbereich hinausragen. Damit die Eidechsen nicht in den Eingriffsbereich zurückwandern, ist am Ende des Vergrämungszeitraums vor Entfernung der Abdeckung ein etwa 50 cm hoher Reptilienschutzzaun im Norden des Plangebiets zu errichten, der bis zum Abschluss der Bautätigkeiten instand zu halten ist. Zusätzlich wird empfohlen, für die Umsetzung der Vergrämungsmaßnahme eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

## **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dächer

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden sehr offen gehalten, um eine sehr abwechslungsreiche Architektur im Plangebiet zu ermöglichen. Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO zugelassen werden als mögliche Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD), (versetztes) Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Die Dachneigungen betragen generell 0° bis 45°. Hinsichtlich der möglichen Firstrichtung oder zu Dachaufbauten und –einschnitten werden in den örtlichen Bauvorschriften keine Vorgaben aufgenommen.

Mit dieser Vorschrift ist auch die Errichtung von Flachdächern möglich. Aufgenommen wird jedoch, dass Dachflächen mit einer Neigung von 10 Grad und weniger (= Flachdächer, flach geneigte Dächer) extensiv zu begrünen sind. Die Vorschrift zur Dachbegrünung gilt hierbei nicht nur bei Hauptgebäuden, sondern auch bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und nutzbare Freiflächen auf Dächern sowie Dächer von untergeordneten Bauteilen (≤ 4 m<sup>2</sup>) wie z. B. Eingangsüberdachungen und Erker. Darüber hinaus zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen.

#### Gestaltung der Gebäude

Für die Fassadengestaltung werden bei Außenwänden aus gestalterischen Gründen leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.

## **6.5.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein Allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.

Webeanlagen sind daher nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die Vorgabe des § 11 Abs. 4 LBO, wonach in Allgemeinen Wohngebieten nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig sind.

## **6.5.3 Gestaltung der Grundstücke**

### Vorgärten

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

### Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,25 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrands. Die Vorschrift gilt für die Höhenentwicklung gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken). Darüber hinaus gilt diese Festsetzung auch bis zu einer Tiefe von 6,0 m zu sonstigen Grundstücksgrenzen, insbesondere im Vorgartenbereich.

Mit lebenden Einfriedungen ist hierbei ein Abstand von 0,5 m zu örtlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese Vorschrift ist erforderlich, damit Hecken u. ä. nicht in den Straßenraum wachsen und diesen einengen. Bei Einfriedungen mit Mauern, Stützmauern, Zäunen u. ä. wird der Abstand auf 0,25 m festgesetzt. Mit dieser Vorschrift soll vermieden werden, dass der Straßenraum optisch reduziert wird. Darüber hinaus dient der Abstand gleichzeitig als Schrammbord.

Mit diesen Vorschriften sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Dadurch soll auch das Entstehen von Angsträumen verhindert werden.

Generell vorgeschrieben wird, dass für lebende Einfriedungen standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden sind. Mit dieser Vorschrift sollen Lebensräume für die Tierwelt geschaffen werden. Ebenfalls für alle Grundstücksgrenzen wird die Verwendung von Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht ausgeschlossen. Diese Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Weitere Vorschriften werden zu den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken nicht aufgenommen. Für diese Grenzen bleiben insbesondere die Vorschriften des Nachbarrechts unberührt.

#### **6.5.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei Mahlberg nicht um einen Verdichtungsraum, sondern eher um eine ländliche Gegend handelt. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr im Stadtteil Mahlberg lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, den zu erwartenden Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen pro Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### **7. Auswirkungen**

#### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Bebauung der in der Wassergartenstraße bestehenden Freifläche geschaffen. Aufgrund des gewählten Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

#### **7.2 Verkehr**

Durch die geplante Wohnbebauung wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Straßen den sehr geringen Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

### **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **8.1 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten durch eine Neuvermessung.

#### **8.2 Entschädigungen**

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

Mahlberg, .....

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 16.02.2023 Kr-don/la

**zink**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser