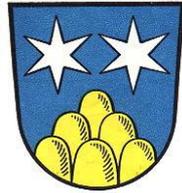


Stand: 09.10.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.
§ 13 BauGB



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stiegele, 8. 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
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	5
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	7
5.	ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 4:	BEBAUUNGSPLAN „STIEGELE“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 23.11.1977	6

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan „Stiegele“ aus dem Jahr 1975 regelt die Nebenanlagen so, dass diese weitgehend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Vorgabe ist mit den Anforderungen an eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke nicht mehr vereinbar und soll daher angepasst werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. 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. Dieser Bebauungsplan wird punktuell geändert.

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 die Zulässigkeit von Nebenanlagen 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, das 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 __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Stiegele“ gefasst.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ 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 __.__.____ 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

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Bestand eine angemessene Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

2.2 Artenschutz

Es handelt sich um ein seit mehreren Jahrzehnten weitgehend bebautes Baugebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten z. B. in Form von Nachverdichtungen geschaffen. Eine Untersuchung aller Privatgrundstücke bzgl. Amphibien in Gartenteichen, Zauneidechsen, Fledermäusen, Vogelarten in/an Gebäuden etc. wäre unverhältnismäßig und nicht zielführend. Das Artenschutzrecht knüpft am Realakt (Bauvorhaben) an – nicht an der Planung. Bis zum Realakt können allein auf Grund der natürlichen Dynamik potentiell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten. Da durch die Änderung des Bebauungsplans an sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von

geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stiegele“ inklusive aller bisherigen Änderungen.

3.2 Ausgangssituation

Es handelt sich um ein Wohngebiet aus den 1970er Jahren. Die Baugrundstücke sind weitgehend bebaut.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

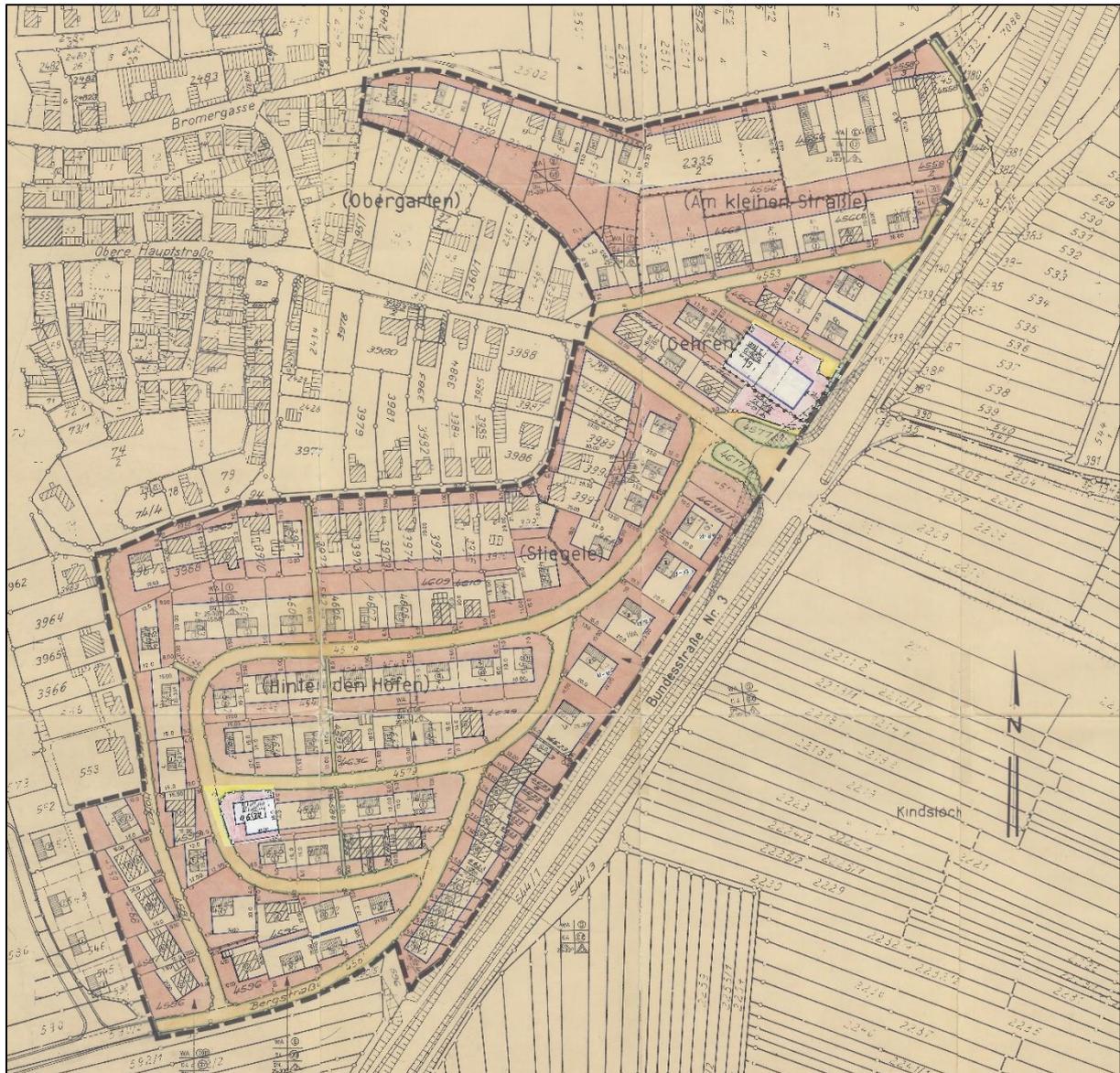


Abbildung 2: Bebauungsplan „Stiegele“, rechtsverbindlich seit dem 23.11.1977

Für das Plangebiet gilt der Ursprungsbebauungsplan „Stiegele“ aus dem Jahr 1977, der inzwischen mehrfach punktuell geändert wurde. Nebenanlagen sind nach dem Ursprungsbebauungsplan weitgehend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Teilbereichen wurden dies bereits angepasst, so z. B. in der letzten Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.-Nr. 2335/2 aus dem Jahr 2024.

Teil B Planungsbericht

5. Änderungen des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Stiegele“	8. Änderung des Bebauungsplanes
<p style="text-align: center;"><u>§ 3</u> <u>Neben- und Versorgungsanlagen</u></p> <p>(1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p>	<p style="text-align: center;"><u>§ 3</u> <u>Nebenanlagen</u></p> <p>(1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

Geändert wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Die bisherige Regelung stellt eine zu starke Einschränkung der Baugrundstücke dar, weil der Wohnnutzung untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Hierdurch ist eine sinnvolle Nutzung der Wohnbaugrundstücke nicht möglich. Aus diesem Grund wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind.

Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme etc. nach § 14 Abs. 2 BauNVO waren bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister
Bürgermeister

Lauf, 09.10.2024 Kr

ZINK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser