

STADT MAHLBERG		Beschlussvorlage
Anlagen: 1. Satzungsentwurf 2. Zeichnerischer Teil 3. Begründung		- öffentlich -
Amt:	Bearbeiter:	Datum:
Hauptamt/Bauamt	Frau Huber	24.10.2016/th
Beratungsfolge:	TOP:	Sitzungstermin:
Ortschaftsrat	03	08.11.2016
Gemeinderat	06	21.11.2016

3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

a) Billigung des Entwurfs

b) Beschluss über die Offenlage und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

I. Ortschaftsrat

Dem Gemeinderat wird empfohlen

1. Den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ in der vorgelegten Fassung zu billigen.
2. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes hat eine öffentliche Auslegung nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen und es sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und von der Auslegung zu benachrichtigen.

II. Gemeinderat

1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ wird in der vorgelegten Fassung gebilligt.
2. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes hat eine öffentliche Auslegung nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen und es sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und von der Auslegung zu benachrichtigen.

Beratungsergebnis						
Einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Feldstraße“ zu ändern. Auf den Sachverhalt in der Beschlussvorlage zu Tagesordnungspunkt 9 des Gemeinderats zur Sitzung vom 29.09.2016 bzw. 3 zur Sitzung des Ortschaftsrates am 28.09.2016 wird hingewiesen.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.09.2016 beschlossen, der Empfehlung des Ortschaftsrates zur Einbeziehung des Grünstreifens auch auf dem östlichen Nachbargrundstück zum Regenrückhaltebecken nicht zu entsprechen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nach § 2 Abs. 1 BauGB am Freitag, 07.10.2016 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt und Aushang in der Zeit vom 07.10.2016 – 14.10.2016 in der Infosäule auf dem Rathausplatz in Mahlberg und im Aushangkasten bei der Ortsverwaltung im Stadtteil Orschweier ortsüblich bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurden die Unterlagen vom Ing. Büro Zink, Lauf, ausgearbeitet, sodass die Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgen kann. Auf die Anlagen 1-3 wird verwiesen.

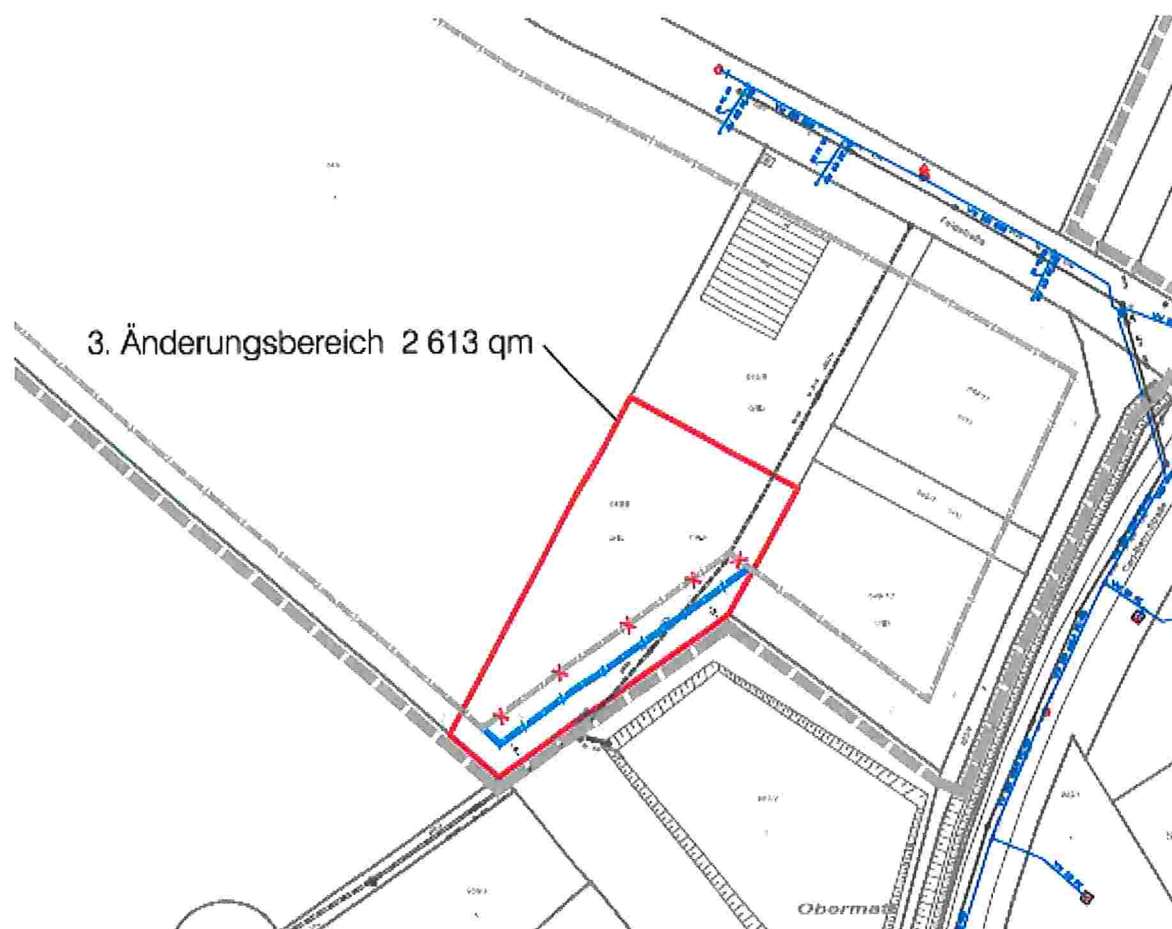


Abbildung 1 – Bebauungsplan Entwurf zum Offenlagebeschluss

Weiteres Vorgehen:

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.12.2015 bis zum 12.01.2016. Ort und Dauer der Auslegung werden im Amtsblatt vom Freitag, 25.11.2016 und durch Anschlag an den Bekanntmachungstafeln vom 25.11.2016 – 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach der erfolgten Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, werden die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung dem Gemeinderat in Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgestellt und darüber entschieden.

Gefertigt



Huber

Gesehen



Benz, Bürgermeister

Satzung

der Stadt Mahlberg über

den Bebauungsplan „Feldstraße, 3. Änderung“

Der Gemeinderat der Stadt Mahlberg hat am die Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

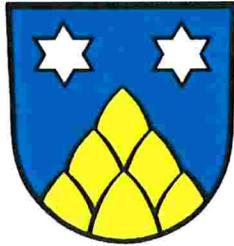
Mahlberg,

.....
Dietmar Benz
Bürgermeister

Stand: 05.10.2016

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Feldstraße, 3. 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 und Ziele der Änderung	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Verfahrensschritte	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3	Schutzgebiete	5
3.4	Schallimmissionen	5
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	6
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
4.1	Änderung der Baugrenze	6
5.	ANHANG	7

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan „Feldstraße“ aus dem Jahre 2000, wird auf Wunsch des angesiedelten Gewerbebetriebs „Stubanus“ (Fachbetrieb für Verkehrssicherung von Arbeitsstellen im öffentlichen Verkehrsraum) auf dem Grundstück Flst.-Nr.649/9 geändert. Der südöstliche Schutzstreifen soll von 10 m auf 5 m verringert werden und dadurch die südöstliche Bau-grenze um 5 m erweitert werden. Durch dieses Vorhaben wird eine höhere Nutzfläche für die Lagerung erzeugt. Die in diesem Bereich ausgewiesene Grünfläche wird um 321 m² zurück-genommen und in Gewerbefläche (GE) umgewandelt. Dazu befindet sich im Anhang eine Übersichtskarte zum geplanten Vorhaben.

Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die Gewerbeflächen bleiben weiterhin rechtskräftig und gelten auch für den Erweiterungsbereich.

Insgesamt sind die geplanten Änderungen geeignet, die städtebaulichen Ziele zur Stärkung des gesamten Gewerbegebiets zu erreichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes bzw. der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die bestehenden und künftigen Gewerbeeinrichtungen berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

1.2 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg im Ortsteil Orschweier. 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 oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 321 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 257 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

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 nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließ-lich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch 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 zusammenfassenden 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 (siehe hierzu Kapitel 6).

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

1.3 Verfahrensschritte

Am 29.09.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des „Bebauungsplanes „Feldstraße“ gefasst.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans 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 Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 05.10.2016 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 nicht 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 Änderungs-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 die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Darstellung)

Der Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Mahlberg etwa 1.500 m Luftlinie vom Stadtkern in südwestlicher Richtung an der ‚Feldstraße‘ im OT Orschweier und ist gekennzeichnet durch die bereits angesiedelte Firma „Stubanus“.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 321 m².

Das private Grundstück (Flst.-Nr.649/9) im Änderungsbereich, ist überwiegend als Gewerbefläche (GE) festgesetzt. Die Umrandung (Eingrünung) mit einer Breite von 10 m erfolgt mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Verkehrlich ist das Grundstück über die ‚Feldstraße‘ von Norden her erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Areals ist bereits sichergestellt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan festgelegten Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des VVG Ettenheim ist für den Änderungsbereich Gewerbefläche dargestellt. An der Art der baulichen Nutzung wird daher keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

3.3 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone, einem Wasserschutzgebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet.

3.4 Schallimmissionen

Die zukünftige Nutzung der Erweiterungsfläche stellt keine Beeinträchtigung der umliegenden Firmengebäude dar. Die Schallimmissionen richten sich nach den Bestimmungen des Gewerbegebiets.

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen sowie die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Stadt Mahlberg in der rechtskräftigen Fassung vom 12.12.2000, bleiben bestehen.

4.1 Änderung der Baugrenze

Um eine bessere Ausnutzung des Gewerbegrundstückes der Firma „Stubanus GmbH“ (Feldstraße 69, Flurstücksnr.649/9) zu erreichen und im Sinne einer Nachverdichtung, wird die Baugrenze um 5,0 m in Richtung Süden verschoben.

Dadurch die angrenzende private Grünfläche in Gewerbefläche umgewandelt und die Grünfläche von 10,0 m auf 5,0 m reduziert.

Die Sicherung der vorhandenen Böschung zum angrenzenden Regenrückhaltebecken, ist mit 5,0 m ausreichend gegeben.

Die Erweiterung tangiert die festgesetzte Grünfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan durch ein Pflanzgebot gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt wurde.

Die Fläche wurde im Bebauungsplan nicht als Ausgleichsfläche angerechnet, somit ergeben sich durch die Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Mahlberg,

.....

Dietmar Benz
Bürgermeister

Lauf, 05.10.2016 Jä

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser

