

## Bebauungsplan SEEPARK, in Lahr-Mietersheim

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

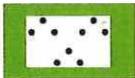
#### 0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 (7) BauGB

#### 1. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen des Seeparks werden entsprechend dem „Rahmen- und Kostenplan Landesgartenschau Lahr 2018“ gestaltet. Der Gestaltungsplan Seepark ist Teil des Bebauungsplans.



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

#### 2. Wasserflächen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



- 2.1 Wasserfläche, Zweckbestimmung Landschafts- und Badesee

Die Wasserfläche wird gemäß dem Gestaltungsplan Seepark in zwei Seebereiche unterteilt. Die östliche, ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche kann zum Baden genutzt werden. Der westliche, ca. 20.000 m<sup>2</sup> große Teil wird als naturnaher Landschaftssee angelegt.

 2.2 Wasserfläche, Zweckbestimmung Entwässerungsgraben

**3. Wald 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB**

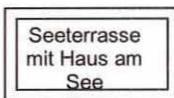


Das im Rahmenplan „Landesgartenschau Lahr 2018“ mit „Auenwäldchen“ benannte Gelände wird als Waldfläche festgesetzt.

Hinweis:

Diese Aufforstung ist eine Ausgleichsmaßnahme für eine Waldfläche, die im Zuge der Ertüchtigung des Schutterentlastungskanals an anderer Stelle verloren geht.

**4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 (1) Nr. 9 BauGB**



Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Seeterrasse mit Haus am See“ ist ein Gebäude, das eine gastronomische Nutzung sowie Infrastruktureinrichtungen für den Seepark bzw. das Baden (Umkleiden, Duschen, etc.) beinhaltet, zulässig. Die Seeterrasse selbst ist als befestigte Platzfläche mit Baumgruppen herzustellen. (siehe Gestaltungsplan)

**5. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

**GR 700 m<sup>2</sup>  
II**

Grundfläche der baulichen Anlage gemäß § 16 (1) Nr. 1 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck darf eine Grundfläche von max. 700 m<sup>2</sup> mit einem maximal 2-geschossigen Gebäude überbaut werden.

**6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

**7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**



7.1 Öffentliche Verkehrsfläche



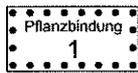
7.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

**8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

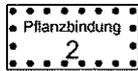


8.1 Die im Plan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume, im Bereich der Auffahrt zur B 3 (Ostseite), sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 8.2 Im Plangebiet sind mindestens 876 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an heimischen Baumarten muss dabei mindestens zwei Drittel betragen.



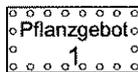
- 8.3 Die vorhandenen Feldhecken im Umfang von ca. 1.250 m<sup>2</sup> sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



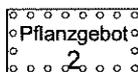
- 8.4 Die Streuobstwiese ist zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist eine fachgerechte Streuobstpflge vorzunehmen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese zu ersetzen.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 9.1 Die Entwässerungsgräben (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) und ihre Begleitvegetation (ca. 3.000 m<sup>2</sup> Röhricht und 250 m<sup>2</sup> Großseggen-Ried) sind zu erhalten. Um die Wertigkeit der Begleitvegetation zu erhalten und zu erhöhen, wird die Pflege der Gräben extensiviert (2 Mähgänge der Grabenböschung pro Jahr).

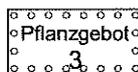


- 9.2 Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Schlehen-Feldhecke im Umfang von 200 m<sup>2</sup> anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

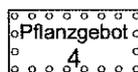


- 9.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind folgende Feldhecken anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen:
- 310 m<sup>2</sup> Hecke aus Bäumen und Sträuchern (ca. 3.50 m x 50 m). Die Hecke setzt sich aus den unten aufgeführten Gehölzen zusammen. Zusätzlich sind Grau- und Silberweide beigemischt (*Salix cinerea* bzw. *alba*). Die Hecke sollte entlang eines Grabens angelegt werden.
  - 250 m<sup>2</sup> Hecke aus Sträuchern (ca. 3.50 m x 37 m)
  - 680 m<sup>2</sup> weitere Hecken aus Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von ca. 3.50 m (beliebig verteilt).

Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe unten bzw. Kapitel 7.1, A1 des Umweltberichts) zu entnehmen.



- 9.4 Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese als Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese (Pflanzbindung 2) anzulegen. Innerhalb der Fläche ist eine fachgerechte Streuobstpflge vorzunehmen. Für Neuanpflanzungen sind hierfür ein Pflanzschnitt und mind. in den ersten 15 Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt zum Aufbau der Krone durchzuführen. Für die Bestandsbäume ist ein Verjüngungsschnitt durchzuführen. Der gesamte Bestand ist anschließend durch 1-2 jährliche Erhaltungsschnitte zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese zu ersetzen. Als Baumarten sind alte Apfel-, Birnen- und Zwetschgensorten zu verwenden.



- 9.5 Auf der Fläche werden ein Großseggen-Ried und ein Ausgleichshabitat im räumlich funktionalen Zusammenhang für den Großen Feuerfalter angelegt. Die Flächenpflege ist der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang 3 – 6 des Umweltberichts) zu entnehmen. Die Entwicklung der Fläche wird durch ein Monitoring kontrolliert. Das Monitoring soll im ersten Jahr nach Fertigstellung beginnen und zunächst auf 5 Jahre angelegt sein. Abhängig vom Ergebnis kann die Untersuchung bei Bedarf verlängert werden.

Hinweis: Liste der Gehölzarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, bzw. *laevigata*)
- Hasel (*Coryllus avelana*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Silber- und Grauweide (*Salix alba* bzw. *cinerea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

**10. Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches § 9 (1a) BauGB**

- 10.1 Schaffung von 1,66 ha Lebensraum auf der Ausgleichsfläche in den Limbruchmatten gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung (Flurstücke Nr. 1256 und 1258).
- 10.2 Schaffung von 3,5 ha Neuntöter-Lebensraum mit Feuchtwiesen, Gräben mit Hochstaudenflur, Feldgehölzen / Feldhecken und Bäumen in den Limbruchmatten (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung)
- 10.3 Kalkung von 111 ha versauerter Waldböden im Stadtwald Lahr.

**11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen § 9 (1) Nr. 17 BauGB**



11.1 Abgrabungen

Zur Herstellung des Sees ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs die Abgrabung bis zu einer Höhenlage von 157,8 m über NN zulässig.



11.2 Aufschüttungen

Zur Herstellung des Sees sowie zur Modellierung der Parkanlagen ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs die Aufschüttung mit unbelastetem (Z0) Bodenmaterial bis zu einer Höhenlage von 161,8 m über NN zulässig.

Hinweis: Die im Umweltbericht unter 5.5.3 angeführten Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Bodenbeeinträchtigungen sind zu beachten.

**12. Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB**



12.1 Abwassersammelbecken (RÜB im Mischwassersystem)



12.2 Schmutzwasserhebewerk

**13. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen****§ 9 (6) BauGB**

## 13.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

## Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/-verdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer....) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## Bodenschutz:

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Plangebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

## Gewässerrandstreifen:

Entlang des Wässermatten- und Mietersheimgrabens gelten gemäß § 29 Wassergesetz (WG) beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 2 WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Auf die Verbote gemäß § 29 WG Abs. 3 wird hingewiesen.

## 13.2 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 13.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

#### 13.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

- Erdgas-Hochdruckleitung DN 300 ST / PN 16, badenova
- Wassertransportleitung DN 400 GGG, badenova
- Abwasser-Hauptsammler, Stadt Lahr
- Abwasserkanal

Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen ist nicht zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Die Zugänglichkeit der Leitungen muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.



oberirdisch

- 110 kV-Leitung der EnBW
  - Abstand UK Freileitung zu Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) > 7,0 m
  - Es besteht ein Sicherheitsabstand zu den Masten bezgl. Einbauten und Bepflanzungen, der in einem Radius von > 10m um die jeweiligen Eckpunkte der Masten eingehalten werden muss.
  - Die Anfahrbarkeit der Masten mit einem kleinen LKW (7,5 t) muss gewährleistet sein, es besteht nicht die Notwendigkeit eines Fahrweges, die Anfahrfläche muss lediglich frei von Hindernissen sein.
  - Seitlich der Trassenachse besteht beidseitig mit einem Abstand von > 19 m ein Sicherheitskorridor, in dem Höhenbeschränkungen wie folgt gelten:
    - Für Bodenmodellierungen: Abstand zu UK Leitung > 5,0 m
    - Bepflanzungen sind in diesem Korridor dahingehend möglich, dass ein Abstand zur UK Leitung > 5,0 m eingehalten wird.

#### 13.5 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

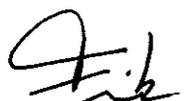
Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km südlich des Flughafenbezugs- punktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 3,5 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

#### 13.6 Deutsche Bahn AG

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes SEEPARK werden gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs-, oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (5. November – 4. Dezember 2008) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektrosmog, elektrische Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc., die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf dem Grundstück entschädigungslos duldet. Zum Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin