

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung in Mietersheim  
und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

**Begründung**

**A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	02.05.2016
Offenlegungsbeschluss	26.09.2016
1. Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10.10. bis 11.11.2016
2. Offenlage gemäß § 4 a (3) Satz 1 BauGB	29.05. bis 30.06.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.10.2017
Öffentliche Bekanntmachung	28.10.2017

**B Begründung**

**1. ALLGEMEINES**

**1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets**

Der rund 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes RIEDMATTEN, 7. ÄNDERUNG, wird bestimmt durch die Abgrenzung nach Westen zur „Vogesenstraße“, nach Norden zum Seepark, nach Osten zur Straße „An den Stegmatten“ und nach Süden zur „Allmendstraße“. Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des bisherigen Sondergebiets Bereitschaftspolizei. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

**1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Im Zuge von Bauvorhaben im Gebiet, für die aktualisierte planungsrechtliche Vorgaben erforderlich sind und zum städtebaulichen Ziel, die Sondergebietsteilfläche als Gewerbegebiet nutzbar zu machen, wird die 7. Änderung des Bebauungsplans RIEDMATTEN aufgestellt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird die Erweiterung des Gewerbegebiets auf das bestehende Sondergebiet bereits als Gewerbenutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Gewerbegebiet (GE)

Das vorherige Sondergebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Sondergebiet für die Polizei erstreckt sich im bestehenden Bebauungsplan auch auf einen Bereich östlich der Vogesenstraße. Diese Fläche wird nicht von der Bereitschaftspolizei genutzt. Es soll nicht einer aktiven Nutzung der Bereitschaftspolizei zugeführt werden. Deshalb findet im Sinne der Innenentwicklung eine Umnutzung als Gewerbegebiet statt.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets Riedmatten dar. Dementsprechend führt die Bebauungsplanänderung die städtebauliche Situation im Gebiet weiter fort und macht die brachliegenden Flächen an der Vogesenstraße baulich nutzbar.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandel, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätten allgemein ausgeschlossen. Dies geschieht, um die Ausrichtung als Produktionsstandort des Gewerbegebiets Riedmatten fortzuführen und den Schutz des herstellenden Gewerbes weiterhin zu sichern.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne der bestmöglichen Entwicklungsmöglichkeit des ansässigen Gewerbes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO auf 0,8 festgelegt. Im Hinblick auf zukünftige Gewerbeansiedlungen und auf die Maßgabe der innerörtlichen Verdichtung kann so eine optimale Raumnutzung für das Gewerbe sichergestellt und einem weitgreifenden Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von zusätzlichen Gewerbegebieten entgegengewirkt werden.

Das notwendige Maß der Bodenversiegelung ergibt sich aus der Nutzung als produzierendes Gewerbegebiet, wonach weitläufige Produktionsgebäude, sowie Logistik- und Rangierflächen als unumgänglich einzuplanen sind.

##### Baumassenzahl (BMZ)

Aufgrund von variablen Geschosshöhen von produzierenden Gewerbebauten wurde gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl bemisst sich an der festgesetzten maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) von 15 Metern und der

festgesetzten GRZ von 0,8. Es wurde darauf geachtet, die Massivität der Gebäude zu begrenzen, um den visuellen Kontrast der Gewerbebauten zur nördlich benachbarten Naherholungsfläche zu vermindern.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bemisst sich auf maximal drei. Da bei einer maximalen Traufhöhe von 15 Metern mehr Geschosse möglich sind, die Traufhöhe aber für Produktionshallen mit Zusatzgeschossen dimensioniert ist, ist eine Obergrenze der Vollgeschosse festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 18 Meter (177 m über Normal Null) ab nördlichem Straßenniveau festgelegt.

Die maximal zulässigen 15 Meter der Traufhöhe bemessen sich an der technischen Machbarkeit von drei Vollgeschossen mit einer Produktionshalle und zwei Bürogeschossen. Es sind weitere 3 Meter für Dachaufbauten wie beispielsweise Dachausstiege, Gebäudetechnik, etc. zugelassen. Demnach soll eine dominierende Präsenz der Gebäude vermieden werden. In Anbetracht der festgesetzten Baumassenzahl von 6,0 bietet die Gebäudehöhe weiterhin ein großzügiges Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude.

Die Kappung bei dieser Höhe in Kombination mit der BMZ wurde festgelegt, um hohe, aber schmale Bauten zuzulassen und die Unterbringung von hohen technischen Produktions- oder sonstigen Hilfsanlagen zu unterstützen.

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über und unter 50 Metern sind zulässig. Von der offenen, bzw. der geschlossenen Bauweise wurde abgewichen, um eine bestmögliche Flexibilität für die Objektplanung zu gewährleisten. Die architektonische Anpassbarkeit an die jeweilige Gewerbenutzung wurde höher gewichtet als die visuelle Gleichförmigkeit der Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan sehr großzügig abgegrenzt. Die Baufelder sind zu den nebenliegenden Nachbargrundstücken geöffnet. Eine Fortführung der Baugrenzen des nebenliegenden Bebauungsplans ist nicht vorhanden. Dennoch ist ein geöffnetes Baufeld auf der straßenabgewandten Seite einer Schließung vorzuziehen, da kein Erfordernis einer Baugrenze an dieser Stelle ersichtlich ist und die bauliche Flexibilität gewahrt bleibt. Zudem ist eine eventuelle Fortführung eines zukünftigen nebenliegenden Bebauungsplans ohne Weiteres möglich.

Hier ist auf die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung im Besonderen Bezug zu nehmen.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit sind von der Baugrenze mindestens drei Meter zu den Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft freigehalten. Ein Mindestabstand von acht Metern zur Straßenseite wurde festgesetzt, um das Straßenbild nicht durch eine zu nahe Bebauung optisch zu überladen und ausreichend Platz für eine Begrünung zu schaffen.

## 2.2 Außenbereich / Umweltbelange

### 2.2.1 Dachbegrünung und Alternativnutzung zur Dachbegrünung

#### Dachbegrünung

Für alle Baugrundstücke wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen auf den Dachflächen festgeschrieben. Die Bepflanzung wird als extensive oder intensive Begrünung definiert.

Neben der optischen Gestaltung des Gewerbegebiets entlang der Vogesenstraße wurde darauf geachtet, die Bodenversiegelung aufgrund der GRZ von 0,8 auszugleichen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wurde der positive Einfluss der flächigen Begrünung auf das lokale Mikroklima, sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt im Besonderen beachtet. Zudem bietet die flächige Dachbegrünung einen beachtlichen Puffer zur Regenwasserrückhaltung und kann im Falle eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses zur Entlastung der städtischen Abwasserkanäle und Versickerungsflächen beitragen.

Die Festsetzung der Mindestneigung von 2% für extensiv begrünte Dachflächen hat zum Zweck Wasserlachen zu verhindern und die langsame Entwässerung der Dächer sicher zu stellen. Dies dient der Erhaltung der Flora und der Reduzierung von zusätzlichen Dachlasten.

In Ergänzung zur extensiven Begrünung ist optional eine intensive Bepflanzung vorgeschrieben. Wird eine intensive Bepflanzung gewählt, ist auch hierbei die Flächigkeit der Substratschicht maßgebend. Diese ist durchgängig zu begrünen und gegebenenfalls durch extensive Maßnahmen zu ergänzen, um eine flächendeckende Ausbreitung des Bewuchses zu erzielen.

#### Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Halbsatz 1 bzw. Nr. 7 f BauGB wird eine ausnahmsweise zulässige Alternativ- oder Ergänzungsnutzung zur Dachbegrünung gewährt, wenn die Dachflächen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik, sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur, Umwelt und des Menschen zugutekommen, Verwendung finden.

In Anbetracht der technischen Symbiose zwischen Grünfläche und Photovoltaikanlagen wird so nicht auf die positiven Effekte der Dachbegrünung verzichtet. Zusätzlich ist durch die natürliche Kühlleistung der Wasserverdunstung das Potenzial für die Gebäudeplanung gegeben, die Effektivität moderner Photovoltaikanlagen merklich steigern zu können. Dem Grundsatz zum Schutze der Belange des Umweltschutzes durch die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach §1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB wird demnach entsprochen.

Die Alternativnutzung als Aufenthaltsbereich ist durch den Grundsatz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und dem Schutz der Gesundheit des Menschen durch umweltbezogene Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB begründet. Mit der Unterbringung von begrünten Pausenräumen im Außenbereich unmittelbar an der Stätte des Arbeitsplatzes wird ein direkt zugänglicher

Pausen- und Naherholungsraum geschaffen, der die Arbeitsbedingungen verbessert und die Erholungsfunktion gebietsunabhängig macht.

Mit der Erholungsfunktion und den verbesserten Luftverhältnissen der flächigen Begrünung geht eine aufgewertete Raumfunktion einher, die sich positiv auf die Gesundheit des Menschen auswirkt.

Sonstige Nutzungen, die positive Auswirkungen auf Natur, Umwelt oder den Menschen haben, sind weiterhin gegeben, um das Spektrum der Möglichkeiten nicht ausschließlich auf die vorangegangenen Punkte zu beschränken.

Die Alternativnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist abhängig von der Glaubhaftmachung, dass die Alternativnutzung im Vergleich zur Dachbegrünung einen gleichwertigen Nutzen bzw. eine gleichwertige Bedeutung für die Natur, die Umwelt oder den Menschen aufweist oder den aufgeführten Nutzungen entspricht.

Da primär die Planungsabsicht besteht eine Dachbegrünung flächig im Gebiet zu verbreiten, wurde darauf verzichtet eine Alternativnutzung zur Dachbegrünung gleichwertig festzuschreiben.

## 2.2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Gewässerrandstreifen:

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 344/14 und beidseitig entlang des Flurstücks Nr. 344 / 19 sind jeweils fünf Meter breite Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Diese dienen der naturnahen Erhaltung des Gewässerrandstreifens des angrenzenden Wasserlaufs gemäß § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG). Dort ist der natürlich gewachsene Randzonenbewuchs zu erhalten und zu schützen. Die Zonen sind weiterhin von sonstiger Bebauung frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind notwendige bauliche Anlagen, die der Entwässerung des umliegenden Gebietes dienen, um die Funktionalität des Vorfluters als Entwässerungsgraben aufrechterhalten zu können.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB und nach den Maßgaben des § 29 Wassergesetzes Baden-Württemberg zu Gewässern II. Ordnung.

### Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes:

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb der Gewässerrandstreifen setzen im Bebauungsplangebiet wasserdurchlässige Oberflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten fest.

Im Gewerbegebiet ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Um die Oberflächenversiegelung einzuschränken, sind Stellplätze für Kraftwagen mit ihren Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Damit werden eine standortbezogene Versickerung von Niederschlagswasser und gleichmäßige Verdunstungsperioden erreicht, die zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas beitragen.

### 2.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die eingezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erreichbarkeit des jeweiligen Gewässers und Gewässerrandes für die Stadt Lahr, um die Funktionsfähigkeit der Wasserläufe durch Reparatur- bzw. Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

Weiterhin ist eine Transformatorenstation vorgesehen, für die die Erreichbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers (Elektrik) über das anliegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt wird.

### 2.2.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Durch das Plangebiet verläuft auf dem Flurstück Nr. 344/19 ein Entwässerungsgraben (Vorfluter) von Osten nach Westen. Dieser transportiert Niederschlagswasser der östlich angrenzenden Gebiete auf Retentionsflächen westlich des Plangebiets. Der festgelegte Verlauf des Entwässerungsgrabens von Niederschlagswasser wird anhand der Bestandssituation in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommen und aufgrund seiner Funktion für außerhalb des Plangebiets liegende Anlagen fortgeführt. Der Graben kann und soll zur Aufnahme des im Trennsystem angeleiteten lokalen Niederschlagswassers dienen.

### 2.2.5 Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB beziehen sich die festgesetzten Vorkehrungen auf die bebaubaren Flächen der Baugrundstücke.

Um Eingriffe in den natürlichen Grundwasserpegel und eine erhöhte Menge abzuleitenden Wassers zu vermeiden, ist die Herstellung von Drainagen zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ausgeschlossen.

Die Grundwasserpegel sind im Gebiet relativ hoch. Um eine Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche weiterhin zu ermöglichen, eine Einsickerung von Schadstoffen in das Grundwasser aber zu vermeiden, sind bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und - im Sinne der dafür notwendigen Intaktheit der Anlagen - auftriebssicher auszuführen.

In Verbindung mit § 9 (3) BauGB wird diese Festsetzung für bauliche Anlagen getroffen, die auf bzw. unter der relativen Höhe des zu besorgenden Grundwasserpegels liegen. Als lotrechter oberster Bezugspunkt wird der gemessene Höchststand des nächsten Grundwassermesspunktes (Mietersheim GMP 602 LGS1 Gelände) herangezogen. Der Messpunkt befindet sich nord-östlich des Plangebiets gelegen in einer Entfernung von 275 Metern.

Die Messhöhe beläuft sich auf 160,18 m über Normal Null (ü. NN). Da mit Diskrepanzen der Geländehöhen im Plangebiet zu rechnen ist und der gemessene Höchststand des Grundwasserpegels mit 159,97 m ü. NN die Geländehöhen des Plangebiets standortbezogen überschreiten können, sind die beschriebenen Vorkehrungen für bauliche Anlagen unterhalb des Geländeniveaus - sollte es eine Höhe zwischen 158,50 m ü. NN und 159,97 m ü. NN aufweisen - bis zur durchschnittlichen Höhe des unmittelbar anschließenden Geländes durchzuführen.

Als durchschnittliche unmittelbare Geländehöhe gilt die durchschnittliche Höhe der Bodenfläche vor Beginn der Bauarbeiten, auf der die betreffende Baumaßnahme in ihrer Grundfläche stattfindet.

Unterhalb von 158,50 m ü. NN sind die Vorkehrungen in jedem Fall, unabhängig von der unmittelbaren Geländehöhe, durchzuführen.

Der gewährte Spielraum von rund 1,50 Metern, die baulichen und technischen Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf das Geländeniveau anpassen zu dürfen, ist dem, relativ zur Geländeoberfläche betrachtet, sehr nahen Grundwasserpegel geschuldet.

Das Straßenniveau entlang des Plangebiets liegt auf rund 159,00 m ü. NN. Die Geländehöhen des Plangebiets über- bzw. unterschreiten teils das Niveau von 159,00 m standortbezogen um rund +1,00 m bzw. -0,50 m. Damit die Objektplanung auf die unterschiedlichen Höhenverhältnisse reagieren kann und gleichzeitig keine Gefährdung des Grundwassers riskiert wird, sind die Bestimmungen der betreffenden Festsetzung an das jeweilige Geländeniveau anzupassen, wenn der gemessene Höchststand von der Geländeoberkante unterschritten wird.

Obwohl der gemessene Höchststand von 159,97 m ü. NN am nächsten Messpunkt über der Geländeoberkante von Teilen des Plangebiets liegt, wurde im Plangebiet im gleichen Zeitraum kein Hochwasser festgestellt. Es ist demnach davon auszugehen, dass eine Angleichung der geforderten Maßnahmen an die Höhe der Geländeoberkante technisch ausreichend und im Sinne der planerischen Abwägung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen angemessen ist.

#### 2.2.6 Versorgungsflächen

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Stellungnahme der Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG abgegeben, dass aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets der Bau einer Transformatorenstation erforderlich ist.

Für eine Standard-Kompaktstation werden rund 30 m<sup>2</sup> Fläche, direkt anliegend zur Vogesenstraße, benötigt.

Der Standort der neuen Trafo-Station ermöglicht die Versorgung des Baugebiets an relativ zentraler Stelle.

Bis zum Kreuzungsbereich der Allmendstraße sind neue Erdkabel zu verlegen. Um die benötigte Strecke der Verlegung auf ein Minimum zu reduzieren, ist die Versorgungsfläche am südlichen Rand des Flurstücks Nr. 344 / 18 vorgesehen.

#### 2.2.7 Lärm

Es befinden sich keine Gebiete mit lärmempfindlicher Nutzung innerhalb des Plangebiets. Es wird mit keiner erheblichen Mehrbelastung des Baugebiets gerechnet. Aufgrund der östlich des Plangebiets vorhandenen Bestandsnutzung als Gewerbegebiet wird lokal mit keiner erheblichen Veränderung der Lärmentwicklung gerechnet. Die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld des Plangebiets werden als unerheblich eingeschätzt.

2.2.8 Sonstige Schutzgüter

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes RIEDMATTEN verfolgt die Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich. Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rund 17.000 Quadratmetern unter der Maximalgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Demnach ist das Gebot des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht gegeben, vom Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzusehen, falls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Umweltbelange der Planung wurden dennoch ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Flurstück Nr. 344 / 18 mit dichtem Gehölzbewuchs. Eingriff zur Nutzbar-machung des Baulands wird als erheblich angesehen. Im sonstigen Plangebiet keine Auswirkungen oder Verbesserung durch Dachbegrünung.
Boden		X	Erhöhte Versiegelung. Sicherung der natürlichen Bodenvegetation im nördlichen Teil (Gewässerrandzone).
Wasser		X	Verbesserte Situation der Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung.
Luft		X	Keine Verschlechterung der Luft ersichtlich.
Klima		X	Durch erhöhte Versiegelung geringfügig verschlechterte Situation des Mikroklimas durch Warmluftbildung. Abmilderung durch Dachbegrünung.
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild, Gebiet spielt für die öffentliche Naherholung keine Rolle. Naherholungsflächen auf den Dächern für Beschäftigte wird von Planung unterstützt.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine förmlichen Vogelschutzgebiete betroffen.
Waldbiotope	X		Das östlich des Plangebiets liegende Waldbiotop wird nicht von der Planung berührt oder beeinflusst. Auf dem Flurstück Nr. 344 / 18 befindet sich nach Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Dieser wird beseitigt. Ersatzaufforstungsflächen wurden in gleicher Größe gefunden.

## Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung in Mietersheim Begründung

Ein Risiko von erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung ist nach der vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung auf einem Flurstück (Nr. 344/18) im Plangebiet zu erwarten. Die betroffene Fläche hat eine Größe von 7.444 m<sup>2</sup> (davon ca. 0,5 ha mit Gehölzen bewachsen).

Das betreffende Grundstück gilt bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplans RIEDMATTEN im Jahre 1973 und vor der Entstehung des Gehölzbewuchses im Sinne des Baurechts als entwickeltes Bauland.

Eine Avifauna-Untersuchung wurde von der Grundstückseigentümerin beauftragt. Das Ergebnis ist die Sichtung der Vogelart „Pirol“ bei zwei Begehungen des betreffenden Grundstücks. Ob der Pirol dort brütet ist nicht bekannt. Der Pirol ist ein Waldvogel und auf einen waldähnlichen Lebensraum angewiesen.

Der Gehölzbewuchs wurde auf einer Fläche von 0,5 ha vom Landratsamt Ortenaukreis aufgrund seines Waldinnenklimas als Wald nach dem Landeswaldgesetz bewertet. Die Ausgleichmaßnahmen sehen eine Aufforstung an anderer Stelle auf einer Gesamtfläche von ebenfalls 0,5 ha vor.

Die Flächenfindung ist über das Werkzeug einer Flächenagentur und über die Heranziehung von städtischen Potenzialen möglich. Die Sicherung der Flächen ist über vertragsrechtliche Regelungen der nötigen Parteien (Verursacherin, Flächenagenturen, Stadt Lahr, sonstige dritte Anbieter) zu leisten. Die finanziellen Mehraufwendungen der Waldumwandlung sind durch das Unterlassen von Pflegemaßnahmen des Grundstücks von der Eigentümerin verursacht. Insofern sind die finanziellen Aufwendungen der Waldumwandlung und der Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Wegfall der Gehölzfläche verursacht werden, von der Eigentümerin zu tragen. Gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB wird ein Städtebaulicher Vertrag angestrebt, der dies regelt.

Eine Waldumwandlung wird durchgeführt. Die Waldumwandlungserklärung des Regierungspräsidiums Freiburg ging bei der Stadt ein. Für die Neuaufforstung wurden zwei Standorte gefunden. Die Eigentümerin finanziert über die Flächenagentur Baden-Württemberg die Aufforstung von 1.800 m<sup>2</sup> im Landkreis Emmendingen auf der Gemarkung Malterdingen. Die Aufforstungsgenehmigung liegt dort für das Flurstück Nr. 3275 vom Landkreis Emmendingen seit dem 10. Oktober 2016 vor.

Die Stadt Lahr kann 3.200 m<sup>2</sup> auf der Gemarkung Kuhbach anbieten. Der Aufforstungsantrag für das Flurstück Nr. 485 Lahr/Kuhbach wurde vom Landratsamt genehmigt.

Der Antrag für die Waldumwandlungsgenehmigung hat die Eigentümerin des umzuwandelnden Grundstücks beantragt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans kann die Waldumwandlungsgenehmigung erteilt werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Pflanzung einer „Wilden Hecke“ von ca. 900 m<sup>2</sup> werden in der Gewässerrandzone des südlich benachbarten Wasserlaufes (Gewässer 2. Ordnung) auf dem Flurstück Nr. 344/19 umgesetzt.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstücknummer: 344/20) wurden Mauereidechsen festgestellt. Der Lebensraum der Mauereidechsen erstreckt sich nicht auf das Flurstück Nr. 344/18, weshalb Abholzarbeiten und Baumaßnahmen ohne Ausgleich dort möglich sind. Es ist lediglich ein Amphibienzaun in diesem Falle aufzustellen.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

### 2.3.1 Dachformen

Aufgrund der Festschreibung von Dachbegrünung sind Dachformen zu wählen, die einen Aufbau von Substratschichten ermöglichen.

Die gestalterische Absicht liegt nicht in einer strengen architektonischen Vereinheitlichung des Baugebiets. Vielmehr soll den Bauherren eine zum Unternehmen passende individuelle Ausdrucksweise der Gebäude ermöglicht werden. Eine homogene Dachstruktur kommt über die Festsetzung der begrünten Dächer und die maximal zulässige Dachneigung von 15% (9°) zustande.

Die Dachneigung wurde aus Gestaltungsgründen flach angesetzt, um zu starke Schwankungen der Dachformen zu unterbinden. Weiterhin unterstützt die flache Neigung die technische Machbarkeit von extensiver Dachbegrünung, ohne abgeflachte Terrassenstufen auf steileren Dächern ausgestalten zu müssen.

### 2.3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden an der Stätte der eigenen Leistung zugelassen, um eine Hinweismöglichkeit zur Art und Eigenheit des jeweiligen Betriebes zu gestatten. Außerhalb der Stätte der eigenen Leistung sind Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen nicht von Werbeanlagen überschritten werden, damit die Gebäudekubatur nicht von Werbeflächen künstlich vergrößert wird und die Ästhetik des architektonischen Baukörpers erhalten bleibt.

Der gleiche Grundsatz gilt für das bauliche Absetzen von Werbeflächen an den Fassaden.

Aufgrund der Empfindlichkeit des benachbarten Seeparks zum Zwecke der Naherholung und wegen gestalterischer Gesichtspunkte werden bauliche Werbeanlagen in ihrer Flächengröße eingeschränkt und es sind Werbeanlagen mit abstrahlenden Leuchtmitteln untersagt. Aktiv leuchtende Werbeflächen werden als störende Einflussfaktoren auf das benachbarte Gebiet angesehen.

Eine passive Lichtemission durch Bestrahlung der Werbeflächen ist gestattet, um die Lesbarkeit der Anlagen zu gewährleisten.

Im Sinne zum Schutz der umliegenden Nutzung sind Oberflächen und Materialien zum Zwecke der erhöhten Lichtreflexion nicht zulässig. Diese sind beispielsweise spiegelnde Oberflächen, Leuchtfarbe oder sonstige lichtreflexive Stoffe, bzw. Hilfsmittel.

### 2.3.3 Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist der Bodenaushub auf ein Minimum zu beschränken. Ausgehobenes Erdreich ist, so weit wie möglich, für folgende oder parallel durchgeführte entsprechende Baumaßnahmen wiederzuverwenden, um den Abtransport von überschüssigem Bodenaushub zu minimieren.

Im gleichen Sinne ist die Grundhöhe der bestehenden Geländeoberkante des Baugebiets innerhalb der Baugrenzen auf mindestens 159,00 m ü. NN oder höher beizubehalten. Dies gilt damit nicht für die außerhalb der Baugrenzen liegenden Entwässerungsgräben.

Neben der Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist zudem die lokale Situation zum durchschnittlichen Grundwasserpegelstand beachtlich in der Abwägung zur Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke.  
Siehe hierzu Unterpunkt Nr. 2.2.5 in dieser Begründung.

#### 2.3.4 Abwasserbeseitigung und Ableitung des Niederschlagswassers

Die Wasserableitung erfolgt unter der Maßgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten sind. Hierzu sind im Gebiet bereits Vorfluter vorhanden. Den genauen Anschlusspunkt bestimmt die Stadt Lahr.

Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wird in Kombination mit der Gründachfestsetzung zurückgehalten und zeitlich versetzt abgegeben. Ein gesteigertes Risiko von Überschwemmungen wird bei einer Bebauung aus diesem Grund nicht befürchtet.

Eine Ableitung im Trennsystem entlastet die städtische Kläranlage und verbessert die Schmutzwasserreinigung. Dem Grundzug des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB sowie der Zweckgebundenheit des § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird damit entsprochen.

#### 2.4 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig.

#### 2.5 Kosten

Es wird mit keinen Folgekosten für die Gemeinde gerechnet. Ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Planungsbegünstigten regelt die Kostentragung für eventuell notwendige externe Gutachten und die Bekanntmachungskosten der Verfahrensschritte des Bebauungsplanes.

#### 2.6 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet:	<u>ca. 2,2 ha</u>
Gewässerrandstreifen u. Wasserfläche:	ca. 1.756 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Baufläche:	ca. 2,0 ha
Maximale Grundfläche Gebäude:	ca. 1,6 ha



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin