

## Bebauungsplan SEEPARK, 1. Änderung im Stadtteil Lahr-Mietersheim

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	11.05.2020
Offenlegungsbeschluss	11.05.2020
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25.05. – 03.07.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	28.09.2020
Öffentliche Bekanntmachung	02.10.2020

#### B Begründung

##### 1. ALLGEMEINES

##### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das ca. 2.293 m<sup>2</sup> (ca. 1,1 % des gesamten Seeparks) große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch den Pflweg des Mietersheimgrabens parallel zur B3 und durch die umliegende Parkanlage des Seeparks begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet wurde bislang als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz genutzt.

##### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Der seit dem 21. November 2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan SEEPARK weist entlang der B 3, östlich des „Haus am See“, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz aus.

Für das „Haus am See“ wird ein neuer Pächter gesucht. Im Zuge der Gespräche zur Neuverpachtung mit dem potentiellen Pächter entstand die Forderung, weitere öffentliche Stellplätze in der Nähe zum „Haus am See“ herzustellen. Die Errichtung von weiteren Stellplätzen wird für nötig gehalten, da der Seepark sehr gut besucht und angenommen wird und die bereits vorhandenen Stellplätze in der Breisgaustraße für die Gastronomie (insgesamt 300 Sitzplätze mit Außenbewirtung) sowie die Parknutzung nicht ausreichen und häufig bereits ohne Gastronomiebetrieb belegt sind.

## Bebauungsplan SEEPARK, 1. ÄNDERUNG

### Begründung

Für die rechtssichere Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es deshalb einer Änderung des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz festgesetzt werden.

#### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziffer 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

Nach § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wurde von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 mit 7. Änderung vom 30. Juli 2016 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Da die geplanten Stellplätze der Parkanlage dienen und auch die Stellplatzfläche in der Vogesenstraße als Grünfläche dargestellt ist, entwickelt sich die vorliegende Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die geplanten Stellplätze sollen als öffentliche Stellplätze der Zweckbestimmung und der Nutzung der Parkanlage dienen und sind im Verhältnis zur Größe des Parks deutlich untergeordnet. Es werden ca. 40 öffentliche Stellplätze hergestellt. Davon sind zwei Behindertenstellplätze und zwei Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Die Stellplatzanlage wird in die vorhandene Pflanzstruktur eingebunden und liegt in der Nähe von bereits vorhandener Infrastruktur (Elektroverteiler, Wasserstation, usw.). Durch eine klare Verkehrsführung und eine Schranke, die die Belegung anzeigt, soll kein Parksuchverkehr entstehen. Weiterhin bleibt ein Teilbereich des Haupterschließungsweges für Fußgänger autofrei.

### 2.2 Art der (baulichen) Nutzung

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorgesehen. Die Art der Nutzung beschränkt sich auf eine öffentliche Parkierungsfläche.

Die im Plan eingetragene Aufschüttung erfolgte im Rahmen der Parkgestaltung. Die Uferbereiche sowie die umgebenden Flächen wurden aufgeschüttet, damit der See eine Wassertiefe von rund 2,5 m erhält. Eine Aufschüttung über das vorhandene Maß ist nicht vorgesehen.

### 2.3 Verkehr

#### 2.3.1 Erschließung

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt von der Breisgaustraße aus. Von hier gelangt man durch die Unterführung unter der B 3 zu den neu geplanten Stellplätzen. Nach der

Unterführung sind diese rechts gelegen. Eine weitere Befahrung des Parkgeländes wird durch Poller verhindert.

### 2.3.2. Verkehrsaufkommen

Aufgrund der Anzahl der Stellplätze und des relativ niedrigen Straßenverkehrsaufkommens in der Breisgaustraße wird von keiner erheblichen Steigerung des Straßenverkehrsaufkommens oder Mehrbelastung der nebenliegenden Gebiete durch Straßenverkehrslärm ausgegangen.

## 2.4 Umweltbelange

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt.

### 2.4.1 Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs ist kaum versiegelt. In der vorhandenen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz befinden sich lediglich der asphaltierte Pflegeweg sowie bereits versiegelte Flächen für die vorhandene Infrastruktur (Energiezaun, Wasserstation, Elektroverteiler). Der größte Teil der Grünfläche besteht aus einer Wiesenfläche, die mit einzelnen Bäumen und Baumgruppen bestanden ist.

### 2.4.2 Planung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ als öffentlichen Parkplatz. Der bisherige Bebauungsplan SEEPARK weist an dieser Stelle eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz aus.

Die Festsetzung der zusätzlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz auf eine bislang festgesetzte Grünfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Eingriffe wird erreicht durch die naturnahe Ausgestaltung der Stellplätze und Fahrwege (wassergebundene Ausführung). Weiterhin wird der Parkplatz in die vorhandene Pflanzstruktur eingebunden und weitere Baumpflanzungen werden vorgenommen. Insgesamt fügt sich der geplante Parkplatz, durch seine Gestaltung, die Lage in einer Senke und am Rand der Gesamtanlage, gut in die Parkanlage ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass angesichts der beschriebenen Maßnahmen keine unzumutbaren Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde eine schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Die Bestandssituation vor der Planaufstellung umfasst eine Wiese mit mehreren Baumgruppen. Durch die Neupflanzung von mehreren Bäumen nach Herstellung des Parkplatzes wird der Eingriff bestmöglich ausgeglichen. Siehe auch Ziffer 2.4.3.

Bebauungsplan SEEPARK, 1. ÄNDERUNG  
Begründung

Boden		X	Versiegelung der Verkehrsfläche. Parkierungsfläche mit wassergebundenen Deckschichten. Eingriff wird als unerheblich angesehen.
Wasser		X	Versickerungsflächen weiterhin vorhanden. Keine erheblichen Auswirkungen der versiegelten Flächen auf die Oberflächenentwässerung zu befürchten.
Luft		X	Keine Verschlechterung der Luftqualität ersichtlich.
Klima		X	Keine Verschlechterung des Mikroklimas ersichtlich.
Landschaftsbild / Erholung		X	Periphere Lage im Seepark. Naturräumliche Integration durch Lage in einer Senke und naturnahe Ausgestaltung. Keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet.
FFH/Vogelschutz-Gebiete/Waldbiotop		X	Die Planung berührt keine Schutzgebiete.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

#### 2.4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Juli 2020 hat das Büro faktorgrün eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Hierbei wurde untersucht, für welche nach Artenschutzrecht zu berücksichtigenden Arten eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann bzw. welche weiter zu untersuchen sind. In folgender Tabelle ist die Einschätzung des Vorkommens und der Betroffenheit der Arten im Plangebiet dargelegt.

Gruppe	Arten	Verbotstatbestand (in diesem Prüfstadium)
<b>Vögel</b>	<p>Die Fläche ist charakterisiert durch eine Grünfläche mit Bäumen von geringem Durchmesser sowie einzelnen kleinen Sträuchern. Diese bieten aufgrund ihrer geringen Dimension keine Nistmöglichkeiten für Vogelarten. Bei der Begehung am 22.07.2020 wurden Haussperlinge bei der Nahrungssuche im Süden des Plangebiets beobachtet. Da diese Art in Höhlen brütet und im Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Höhlenbrüter vorhanden sind, tritt kein Verbotstatbestand ein. Die Haussperlinge finden in der direkten Umgebung ausreichend Nahrungshabitat.</p> <p>Im nahen Umfeld sind weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Als typische Vertreter dieser Artengruppe sind zu nennen: Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Kohlmeise.</p> <p>Eine Verletzung oder Tötung dieser Vögel kann ausgeschlossen werden, da keine direkten Eingriffe in Lebensraumbereiche mit Fortpflan-</p>	<p>Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG werden mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten</p> <p><b>Keine weitere Prüfung notwendig.</b></p>

	zungsstätten erfolgen.	
<b>Fledermäuse</b>	Das Plangebiet könnte als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen. Da den Fledermausarten in der unmittelbaren Umgebung noch ausreichend Nahrungsflächen zur Verfügung stehen, ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen, dass eine Betroffenheit dieser Artgruppe vorliegt. Mögliche Quartiere (Tagesverstecke, Paarungsquartiere) sind aufgrund mangelnder Habitatstrukturen im Plangebiet nicht betroffen.	Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG werden mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten  <b>Keine weitere Prüfung notwendig.</b>
<b>Reptilien</b>	Das Plangebiet weist geeignetes Habitat für die Zauneidechse (FFH-RL: Anhang IV) auf. Das Habitat enthält strukturreiche, unterschiedlich hohe und dichte Vegetation, gut besonnte offene Bodenstellen (geeignet für Eiablage) und verschiedene Habitatstrukturen wie z.B. Mäuselöcher, Kanaldeckel und Steinplatten rund um die Wasserstation (Versteck- und Sonnenplätze).	<b>Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG können nicht ausgeschlossen werden</b>  <b>Weitere Maßnahmen müssen erfolgen</b>
<b>Schmetterlinge</b>	Es ist davon auszugehen, dass die Grünfläche im Plangebiet, auch wenn dort einige kleinere Bestände der Nahrungspflanzen (Taubenskabiose, Nachtkerze) wachsen könnten, kein geeignetes Habitat für die Schmetterlinge darstellt. Die Bestände der Futterpflanzen sind zu gering. Außerdem besteht die Grünfläche erst seit Kurzem und eine Besiedlung durch Schmetterlingsarten von außerhalb ist durch die isolierte Lage inmitten von Siedlungsbereich mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Verbreitungskarten der Arten enthalten keinen Nachweis im betroffenen Gebiet.	Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL kann im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden  <b>Keine weitere Prüfung notwendig.</b>
<b>Pflanzen</b>	Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet.	<b>Keine weitere Prüfung notwendig.</b>

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die für Reptilien potentiell geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet und die beobachteten Eidechsen erfordern weitere Maßnahmen.

Vergrämungsmaßnahme:

Im Bereich der zukünftigen Fahrgasse, der Parkplätze, der Versickerungsmulde sowie der neuen Zuwegung zum Haus am See wird mit einen ca. 1 - 1,5 m breiten angrenzenden Streifen eine Vergrämungsmaßnahme vorgenommen. Zur Vergrämung wird der Bereich abgemäht und mit einer ca. 10 cm dicken Schicht an Holzhackschnitzeln (Feine Holzhackschnitzel, Grobanteil bis ca. 30 mm [mit Feinanteil]) überdeckt.

Das Aufbringen der Holzhackschnitzel muss bis spätestens Ende August 2020 erfolgen und die Holzhackschnitzel sind bis zum Baubeginn (vorgesehen ab Anfang Oktober 2020) auf der Fläche zu belassen.

Durch die Hackschnitzelaufgabe wird die Fläche für die Eidechsen unattraktiv, insbesondere können keine im Boden liegenden Winterverstecke aufgesucht werden, sondern es werden hierfür Wiesenflächen außerhalb des Eingriffsbereichs aufgesucht.

Hierdurch kann ein Eintreten des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit vermieden.

CEF-Maßnahme (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme)

Auf der Eingriffsfläche befinden sich drei Bereiche mit offenem Boden bzw. grabbarem Substrat, die potenzielle Fortpflanzungsstätten darstellen. Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind diese auszugleichen.

Hierzu werden im angrenzenden Wiesenbereich Sandlinsen als neue Eiablageflächen angelegt. Es handelt sich dabei um eine nach Süden bis Südosten ausgerichtete Böschung, diese ist daher gut geeignet. Für jede der verloren gehenden offenen Bodenstellen im Eingriffsbereich ist als Ausgleich ca. 1 m<sup>2</sup> Sandlinse anzulegen. Somit ist eine ca. 3 m<sup>2</sup> große Sandlinse anzulegen. Die Anlage einer größeren Sandlinse wird empfohlen, da so das Einwachsen verlangsamt wird. Die Aufbaustärke der Sandlinse muss mindestens 70 cm betragen und sollte zumindest teilweise in den Boden eingelassen werden. Am Rand der Sandlinse empfiehlt es sich zudem, etwas Totholz oder größere Steine abzulegen.

CEF-Maßnahmen sind prinzipiell vor dem Eingriff umzusetzen. Im vorliegenden Fall wird die Fortpflanzungsstätte erst im Frühjahr 2021 benötigt, sodass es fachlich vertretbar ist, die Sandlinsen im Herbst 2020 parallel zum Bauvorhaben umzusetzen.

Mit den geforderten Maßnahmen verbleiben keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und Verbotstatbestände.

Hinsichtlich der CEF-Maßnahme ist eine Erfolgskontrolle in Form eines Monitorings durchzuführen. Das Monitoring ist von fachkundigen Personen auszuführen.

## 2.5 Kosten

Träger der Baukosten und Unterhaltung ist die Stadt Lahr. Die einmaligen Gesamtkosten der Baumaßnahmen zur Herstellung werden auf ca. 280.000 Euro geschätzt.

## 2.6 Städtebauliche Daten

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Öffentlicher Parkplatz	2.293 m <sup>2</sup>	100%
------------------------	----------------------	------



Stefan Löhr  
Dipl.- Ing.