

Bebauungsplan SEEPARK. 1. Änderung im Stadtteil Mietersheim

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728,1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

1. Verkehrsflächen

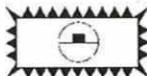
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



- 1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

2. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB



- 2.1 Aufschüttungen

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.
(Die Aufschüttungen erfolgten zur Herstellung der Parkanlage.)

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 (6) BauGB

- 3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen (LRGB) Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerkrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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.

3.5 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.

3.6 Artenschutz

Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Deren Kontaktdaten sind der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vor dem Beginn der Umsetzung der Maßnahme mitzuteilen (z.B. per E-Mail an umwelt@ortenaukreis.de)

Vergrämung:

Um ein Eintreten des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Vergrämungsmaßnahme für Eidechsen durchzuführen.

Zur Vergrämung ist der Bereich der zukünftigen Fahrgasse, der Parkplätze, der Versickerungsmulde sowie der neuen Zuwegung zum Haus am See mit einem ca. 1 - 1,5 m breiten angrenzenden Streifen abzumähen und mit einer ca. 10 cm dicken Schicht an Holzhackschnitzeln (Feine Holzhackschnitzel, Grobanteil bis ca. 30 mm [mit Feinanteil]) zu überdecken. Hierbei ist ein Befahren der Wiesenfläche mit schwerem Gerät nicht zulässig.

Das Aufbringen der Holzhackschnitzel muss bis spätestens Ende August 2020 erfolgen und die Holzhackschnitzel sind bis zum Baubeginn auf der Fläche zu belassen.

Falls sich das Bauvorhaben bis ins Frühjahr 2021 zieht, ist die Baufläche spätestens Ende Februar mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen, um das Einwandern von Eidechsen in die Baustelle zu verhindern.

CEF-Maßnahme:

Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Im angrenzenden Wiesenbereich ist als neue Eiablageflächen eine ca. 3 m² große Sandlinse anzulegen. Die Aufbaustärke der Sandlinse muss mindestens 70 cm betragen und sollte teilweise in den Boden eingelassen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme kann im Herbst 2020 parallel zum Bauvorhaben umgesetzt werden, da die Fortpflanzungsstätten erst im Frühjahr 2021 benötigt werden.

Die Herstellung des Ersatz-Habitats ist vor dem 15.02.2021 abzuschließen.

Monitoring

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

Bebauungsplan SEEPARK, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im Rahmen des Monitorings sind jährlich die angelegten Lebensraumstrukturen auf ihre Entwicklung und Eignung als Habitat zu prüfen.
- Im Rahmen des Monitorings sind jährlich Erhebungen des Bestands der beiden Eidechsen-Arten durchzuführen.
- Das Monitoring ist zunächst über einen Zeitraum von 3 Jahren (bis zum Jahr 2023) durchzuführen.
- Bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres ist der unteren Naturschutzbehörde jährlich ein Kurzbericht über das Monitoring vorzulegen. Im Kalenderjahr 2023 ist ein Abschlussbericht zu vorzulegen
- Zeichnet sich im Rahmen des Monitorings ein ausbleibender oder eingeschränkter Erfolg der Maßnahmen ab, sind Vorschläge zur Erfolgssicherung einzubringen.



Stefan Löhr
Dipl.- Ing.