



Bebauungsplan
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I
2. Änderung



Georg Heer

Dipl. Ing Freier Architekt Freier Stadtplaner Im Blumert 12 77933 Lahr
tel 0782193600 fax 936018 e.mail plankom@heer-lahr.de

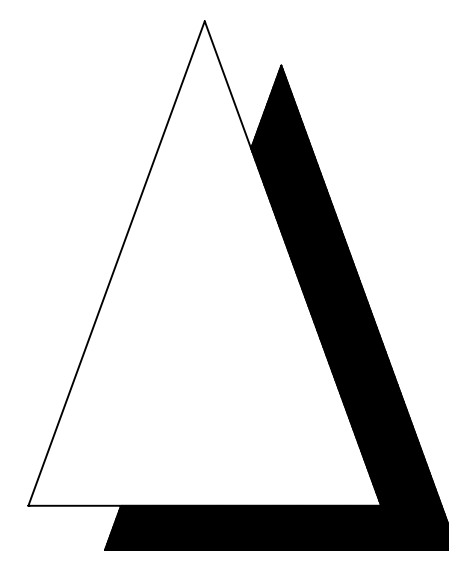
1. Fertigung 2. Fertigung 3. Fertigung Mehrfertigung



- A Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 - 01 Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 14.01.2010
 - 02 Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.01.2010
 - 03 Örtliche Bauvorschriften vom 14.01.2010
 - 04 Satzung Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 05 Satzung Örtliche Bauvorschriften

- B Begründung
 - 01 Begründung vom 14.01.2010
 - 02 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom 14.01.2010

- C Anhang
 - 01 Übersichtslageplan
 - 02 Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans
 - 03 Abstandsliste NRW 1998
 - 04 Fachplan Altlasten
 - a Flächenübersicht
 - b Altlastflächen
 - c Bodenschutzflächen
 - 05 Gestaltungsplan



**Zweckverband
Industrie- und Gewerbepark
Raum Lahr**

**Bebauungsplan
INDUSTRIE- UND GWERBEPARK
RAUM LAHR I
2.Änderung**

STAND : 14.01.2010
M 1/2000 (Original DIN A0)
(M 1/7.500 Verkleinerung DIN A3)

Nutzungsschablone

	Baugebiet	
0,8	9,0	Grundflächenzahl
a		Baumassenzahl
		Bauweise

Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Industriegebiet
- Eingeschränktes Industriegebiet
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen, öffentlich
- Grünflächen, öffentlich
Zweckbestimmung:
Ausgleichsfläche
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
Werbeanlagen
- Hinweise und nachrichtl. Übernahmen**
- Erweiterungsfläche Werbeanlage
- Archäologisches Kulturdenkmal "Langenwinkel"

Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz
Flughafenbezugspunkt 154,60 m NN (mil.SBP)

- Sicherheitsfläche gem.§12(1)Nr.2 LuftVG
- Sicherheitsfläche R=1,5km gem.§12(2) LuftVG
- Sicherheitsfläche R=1,5-4km gem.§12(3) LuftVG

Hindernisfreiflächen gem. BMV-Richtlinien
Flughafenbezugspunkt 154,96 m NN (ziv.SBP)
— 225 m NN — seitl.Übergangsfläche 1:7
(199,6 m NN) Horizontalfäche + 45 m über Flughafenbezugspunkt



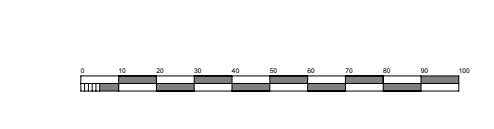
Bestandteile des Bebauungsplans:
- Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
- Planungsrechtliche Festsetzungen

Beigefügt sind:
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Lahr, den 25.Februar 2010

Dr. Wolfgang G. Müller
Zweckverbandsvorsitzender

Der Bebauungsplan vom 14.01.2010
wurde am 27. Februar 2010 rechtsverbindlich.



PlanKom
kommunale Plankonzepte

Dipl.-Ing. Georg Heer Im Blumert 12
Freier Stadtplaner 77933 Lahr
mail to: PlanKom@heer-lahr.de tel.07821- 93600



Bebauungsplan „INDUSTRIE- und GWERBEPARK RAUM LAHR I“ 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 und Verordnung vom 25. April 2007
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



- 1.1 Industriegebiete, § 9 BauNVO und
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
sind gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB (s. Anhang 04)

In den Industriegebieten sind Ausnahmen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nur in den Obergeschossen zulässig (§1 (7) Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmen gem. §9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig
(§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Tankstellen gem. §9 (2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig
(§1 (5) BauNVO).

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“
2.Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Nicht zulässig sind die unter lfd. Nr. 1-22 (Abstandsklassen I und II) der Abstandliste NRW 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (§ 1 (5) BauNVO).



1.2 Eingeschränktes Industriegebiet, § 9 BauNVO i.V. mit § 9 (4) Nr.2 BauNVO

Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die eine schadlo-
se dezentrale Beseitigung von Niederschlagwasser ermöglichen. Die Beseitigung ist erlaub-
nispflichtig.
(§1 (4) BauNVO

Ausnahmen gem. §9 (3) Nr. 1-2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsperso-
nen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, ge-
sundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig
(§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmen gem. §9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheits-
liche und sportliche Zwecke) sind unzulässig
(§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

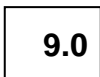
Tankstellen gem. §9 (2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig
(§1 (5) BauNVO).

Nicht zulässig sind die unter lfd. Nr. 1-22 (Abstandsklassen I und II) der Abstandliste NRW 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (§ 1 (5) BauNVO).

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

0,8 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
als Höchstgrenze

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Neben-
anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92
überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).



2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. §§ 16, 17 und 21 BauNVO
als Höchstgrenze

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

a 3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen
Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.



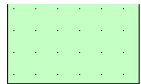
3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



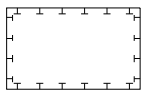
- 4.1 öffentliche Verkehrsflächen und
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
sind gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB (s. Anhang 04)

5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)



Grünflächen, öffentlich
Zweckbestimmung:
Ökologische Ausgleichsfläche

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



- 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-
schaft
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In Verbindung mit § 21 BNatSchG sind auf den gekennzeichneten Flächen Ausgleichsmaß-
nahmen i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Diese sind dem ge-
samten Plangebiet zugeordnet.

Für alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen wird eine detaillierte Ausführungsplanung
erarbeitet und die Arbeiten werden fachlich betreut. Zur Verdeutlichung der Maßnahmen sind
der Begründung Pläne beigelegt.

Munitionsdepot

Zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung der als Biotop gem. § 32 NatSchG bewerteten Knol-
lendistel-Pfeifengraswiese sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Streuwiesen-Renaturierung (Kernbereich): Großflächige
Rodung nicht standortgerechter Junggehölze und Mehlbeeren. Einschürige Nutzung bzw.
Pflege der Streuwiesen nicht vor Mitte August. Das Abräumen des Mähguts ist erforder-
lich.
- Belassung von standortgerechten derzeit existierenden Heckenteilen
- Erweiterung einer bestehenden Hecke als Abschirmung zur Autobahn. Entfernung nicht
standortgerechter Arten und Ergänzung durch Nachpflanzung geeigneter Arten bzw.
Sukzession.
- Komplettröschung junger, standortfremder Nadelbäume
- In Bereichen, in denen die Streuobstwiesen durch Militärbauten stark beeinträchtigt sind:
Teilweise Rodung der Mehlbeeren und Pflanzung von Obsthochstämmen und Entwick-
lung zu einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese.
- Im nördlichen Bereich: Belassung der Winterlinden. Einschürige Nutzung bzw. Pflege
nicht vor Mitte August. Frühmahd mit Abräumen des Mähguts auf den teilweise brachlie-
genden Randstreifen am Zaun.

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“
2.Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Brachen in der Einflugschneise

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust vorhandener Brachflächen mit überregionaler Bedeutung. Die Maßnahmen orientieren sich an den vorhandenen Habitateigenschaften und dienen vor allem dem Schutz und der Entwicklung der bedeutsamen Tierwelt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Rückbau der heutigen Ausfahrt und Ruhigstellung dieser Bereiche
- Optimierung der vorhandenen Schotter- und Rohbodenflächen
- Anlage von verschiedenen flachen Mulden in den Grünlandflächen (feuchter Lebensraum)
- Entwicklung lückiger Gehölzbestände im Bereich des Gewehrschießstands
- Pflege der vorhandenen unterschiedlich strukturierten Brachestadien im Sinne einer gelenkten Sukzession mit dem Ziel, eine stärkere Verbuschung zu begrenzen, weitere Röhrichtentwicklung zu fördern sowie ein Mosaik aus Obstbrachen, kleinen Grünlandflächen und älteren Feldgehölzen zu erhalten und zu entwickeln.
- Immer wiederkehrende Entbuschungsmaßnahmen

Biotop Dunkler Wiesenknopf- Ameisen- Bläuling

Dieser Bereich ist im Hinblick auf die Erhaltung und den Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings besonders zu entwickeln und zu pflegen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Die neu zu besiedelnde Fläche muss vor Baubeginn im Sinne der Habitatsansprüche des Schmetterlings entscheidend aufgewertet werden (Einbringen des Großen Wiesenknopfes in als Wechselbrachen genutzte bzw. gepflegte Feuchtgrünlandflächen).
- Die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich zu gestalten.
- Sie sind jährlich nur auf etwa einer Hälfte zu pflegen.
- Die Mahd hat entweder Ende Mai oder ab Anfang September zu erfolgen, wobei das Mähgut abtransportiert werden muss.
- Eine Mahd in den dazwischen liegenden Zeiträumen ist unzulässig.

Auf den Flächen ist nach Abschluss der Bauarbeiten und danach in einem etwa 5-jährigen Abstand ein Monitoring durchzuführen, um ggf. Korrekturen hinsichtlich der Pflegemaßnahmen vornehmen zu können

6.2 Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

6.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 135 a-c BauGB

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen werden mit 5 % dem Eingriff durch die öffentlichen und mit 95 % den privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken zugeordnet.

6.4 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und Niederdrucklampen sind dazu geeignet.

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)



7.1 Flächen für die Landwirtschaft

8. Flächen für die Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)



8.1 Zweckbestimmung: Werbeanlage

Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur gemeinschaftlichen Bewerbung des Gewerbestandorts im Bereich des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“, des Flughafens Lahr und des Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH. Werbeanlagen von Einzelunternehmen sind unzulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Pflanzerhaltung

Es ist in der Bauphase auf den Schutz von Bäumen zu achten, die innerhalb der Grünzüge bzw. in Randbereichen evtl. doch erhalten werden können

Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden (Vermeidungsmaßnahme).

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen (1. März bis 30. September § 29 Abs. 3 NatSchG)

9.2 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Industriegebiet

Auf den privaten Baugrundstücken sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:

Pro angefangene 1000 qm	1 groß- bzw. mittelkroniger Laubbaum
-------------------------	--------------------------------------

Die Laubbäume sind jeweils in der Qualität Hochstamm und mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Bleibt auf dem Grundstück ein entsprechender Baum erhalten, entfällt entsprechend das Pflanzgebot.

Baumförmig wachsende Koniferen sind unzulässig.

Das Gebot zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken kann durch folgende Maßnahmen ersetzt werden. Die angegebenen Äquivalentwerte (in qm) ersetzen dabei jeweils eine Baumpflanzung.

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“
2.Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Maßnahme	Äquivalentwert
Dachbegrünung (extensiv, Mindestschichtdicke 10 cm)	20 qm
Strauchpflanzung (standortgerechte, dauerhafte Pflanzungen mit Arten der Pflanzliste)	40 qm

Zusätzlich sind auf einer Fläche von 4.400 m² randliche Grünflächen flächenhaft mit standortgerechten, dauerhaften Strauchpflanzungen der Arten der Pflanzauswahl-Empfehlungsliste anzulegen.

9.3 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im eingeschränkten Industriegebiet:

Zur Durchgrünung des Gebiets (Bioklima, Feinstaubbelastung, Landschaftsbild) und als Ausgleich für Eingriffe durch den Erhalt der Überbauung sind innerhalb randlicher Grünflächen 10 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Vorgesehen ist die Pflanzung von standortgerechten Hochstamm-bäumen.

Mittelkronige Baumarten (Stammumfang mind.16 cm) – Wuchshöhen bis max. 20 m

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Süßkirsche	Prunus avium
Winterlinde (Selektion)	Tilia cordata „Greenspire“ (Wuchshöhe 15 bis 20 m)

9.4 Pflanzenauswahl - Empfehlungsliste

Bäume für private Grünflächen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist die im Bebauungsplan dargestellte Hindernisfreifläche (Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG) zwingend zu berücksichtigen. Großkronige Bäume mit Wuchshöhen von 30 bis 40 m können bei einer Geländehöhe von ca. 158 m.ü.NN. nur im westlichen Teil des Industrie- und Gewerbegebiets gepflanzt werden (ab einer Hindernisfreifläche von ca. 190 bzw. 200 müNN). In den östlich gelegenen Flächen können nur noch mittelkronige Bäume gepflanzt werden.

<u>Großkronige Hochstämme (StU mind. 16 cm)</u>		<u>max. Wuchshöhe</u>
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	30 – 40 m
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30 – 40 m
Silberweide	Salix alba	25 m
Winterlinde	Tilia cordata	30 m

Mittelkronige Hochstämme oder Heister (Wuchshöhen bis ca. 20 m)
als Heister artenweise in Gruppen zu mind. 3 Stück)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Süßkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde (Selektion)	Tilia cordata „Greenspire“

Hochstammobstbäume / Wildobst

Sträucher für Hecken und Gebüsch (gebietsheimische Gehölze) *

Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
Haselnuss	Corylus avellana	

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“
2.Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
Frangula alnus	Faulbaum	giftig
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	giftig
Schlehe	Prunus spinosa	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Wildrose	Rosa arvensis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	giftig

* Nach § 29a NatSchG darf in der freien Landschaft nur Pflanz- und Saatgut von Mutterpflanzen mit gleichem regionalen Herkunftsgebiet stammen (Herkunftsgebiet 6 Oberrheinebene, mit Einschränkung auch Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel-und Bergland)

Hinweise zur Giftigkeit (entnommen aus BRUNS Pflanzen Sortimentskatalog 2003/4) nach:
ROTH/DAUNDERS/KORMANN: Giftpflanzen-Pflanzengifte. Ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg, 1994
FROHNE/PFÄNDER: Giftpflanzen. Wissensch. Verlagsgesellschaft Stuttgart, 1987

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

10.1 Erweiterungsfläche Werbeanlage



In der Erweiterungsfläche ist die Aufstellung von gemeinschaftlichen Werbeanlagen nach Nr. 8.1 mit Zustimmung der Straßenbaubehörden zulässig

10.1 Archäologische Denkmalpflege



Im Planungsgebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal „Langenwinkel“. Das Dorf Langenwinkel wurde 1790 gegründet und nach dem zweiten Weltkrieg aufgegeben. In dem markierten Areal ist mit den Resten dieses Dorfes zu rechnen. Bei Bodeneingriffen insbesondere bei den Grundstücken 8761/4 und 8761 ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, daher ist das Vorhaben bereits in der Planungsphase mit dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26- Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599)** abzustimmen und mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Gleiches gilt, falls Bodenfunde, Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten (zufällige Funde).

10.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr § 12 Luftverkehrsgesetz LuftVG

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrsflug- und Sonderflughafens Lahr.

Die Erteilung einer Baugenehmigung bedarf der Zustimmung, des Regierungspräsidiums Freiburgs, Referat 46, als Luftfahrtbehörde



- im Bereich der Sicherheitsflächen gem. § 12 (1) N2. 2 LuftVG



- im Bereich der Sicherheitsflächen gem. 12 (2) LuftVG im Umkreis von 1.5 km um den Flughafenbezugspunkt .

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde verweigert wird. Ist

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“
2. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

die fachliche Beurteilung innerhalb dieser Frist nicht möglich, kann sie von der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde im Benehmen mit der für die Flugsicherung zuständigen Stelle verlängert werden.



Im Umkreis von 1,5 – 4.0 km um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke die Höhen der Hindernisfreiflächen gem. BMV-Richtlinie in den seitlichen Übergangsf lächen überschreiten.
(§12 (3) LuftVG in Verbindung mit § 13 LuftVG).

225mNN

Dargestellt sind die Höhen der Hindernisfreiflächen 1:7

Im gesamten Planbereich gilt gem. §12 (3) LuftVG die horizontale Bauhöhenbeschränkung mit + 45 m über dem Flughafenbezugspunkt mit 154.96 m/NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Kränen, Masten u.ä. nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb und Fluglärm zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Der Flugbetrieb darf durch Immissionen wie Staub oder Wasserdampf nicht gefährdet werden. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung einzelner Gebäude unter Auflagen erteilt wird.

10.3 Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Rechtsgrundlagen: §§ 1a, 3, Abs.2, Nr.2. WHG, § 3a WG

10.4 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 1a WHG, § 3a Abs. 2 und 3 WG

10.5 Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Vornutzung des Flughafenareals sind schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG punktuell nicht auszuschließen. Zwischenzeitlich sind alle gefahrverdächtigen Flächen erfasst und die meisten auch - soweit erforderlich – untersucht. Soweit gefahrverdächtige Flächen noch nicht abschließend untersucht sind oder der Gefahrenverdacht durch Untersuchungen oder Sanierungen noch nicht ausgeräumt werden konnte, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben auf solchen Flächen das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig zu beteiligen.

Darstellung der aktuellen Erkenntnisse siehe Anhang 4

11. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
Bauweise	



Bebauungsplan INDUSTRIE - und GWERBEPARK RAUM LAHR I 2. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. §9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 und Verordnung vom 25. April 2007

1. Stellplätze § 74 (2) Nr.2 und (1) Nr. 3 LBO

Stellplatzflächen für PKW einschließlich der Tragschichten und des Untergrunds sollten versickerungsfähig angelegt sein.

2. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

- 2.1 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Das Aufstellen oder Anbringen von Fotovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig, ist aber in jedem Einzelfall durch die zuständige Luftfahrtbehörde genehmigungspflichtig.

3. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 3.2 Einfriedigungen

Zulässig sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m. Zaunanlagen in Straßennähe sind zu begrünen (mit Schling- oder Kletterpflanzen, Hecken).

- 3.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Teil der Baugenehmigung.

- 3.4 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht.



Satzung

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“, 2.Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. V. m. §5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ am 24.02.2010 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „INDUSTRIE-UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan nach § 2.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 14.01.2010
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.01.2010

Beigefügt sind:

- Begründung vom 14.01.2010
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom 14.01.2010

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.01.2010 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Lahr, den 25.02.2010

Dr. Wolfgang G. Müller
-Zweckverbandsvorsitzender-

Der Bebauungsplan wurde am 27. Februar 2010 rechtsverbindlich



Satzung

Bebauungsplan „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“, 2.Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. §5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ am 24.02.2010 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „INDUSTRIE-UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I“, 2.Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan nach § 2.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den örtlichen Bauvorschriften vom 14.01.2010.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 14.01.2010 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Lahr, den 25.02.2010

OB Dr. Wolfgang G. Müller
-Zweckverbandsvorsitzender-

Der Bebauungsplan wurde am 27. Februar 2010 rechtsverbindlich



B BEGRÜNDUNG



1. Allgemeines

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 8634, 8761/4, 9144, 9144/1, 9144/2, 9146, 9147 und 9147 sowie Teilflächen der Grundstücks Flst. Nr. 8761, 8766 und 9084.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 22,9 ha auf.

Anlass der Planaufstellung

Seit der Aufgabe des militärischen Standorts der kanadischen Streitkräfte wird die Aktivierung des Flugplatzes Lahr für eine zivile wirtschaftliche Nutzung als gemeinschaftliche Aufgabe der Raumschaft Lahr betrieben. Die Entwicklung und die Vermarktung des Areals westlich der Landebahn wird seit seiner Gründung im Jahre 1998 durch den Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (im Folgenden: Zweckverband) wahrgenommen.

Leitbild der Planung ist die Entwicklung eines Logistikzentrums. Die Erschließung und Neuordnung des Gebietes ist auf der Grundlage einer Anfang der 90er Jahre erstellten Masterplanung und dem daraus entwickelten Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ von 1997 begonnen und mit der „Städtebaulichen Rahmenplanung Industrie- und Gewerbepark Flugplatzgelände Lahr“ aus dem Jahre 2002 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 2008 fortgeschrieben worden.

Mit der Ansiedlung von zwei großflächigen Logistikunternehmen in jüngster Vergangenheit konnte die planerische Zielsetzung in großen Teilen umgesetzt werden. In dem unbebauten Änderungsbereich ist für weitere großflächige Ansiedlungen eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Bereitstellung zusammenhängender Gewerbeflächen in entsprechender Größenordnung erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden im Rahmen und im Umfang des bestehenden Baurechts die kleinteiliger strukturierten Parzellen östlich der Einsteinallee zwischen der vorhandenen Tankstelle und der Archimedesstraße zu einer zusammenhängenden Baufläche von über 9 ha zusammengefasst.

Weiterhin soll das Bestandsgebäude Flst. Nr. 8761/4 planungsrechtlich gesichert und gemeinschaftliche Werbeanlagen für das Zweckverbandsareal ermöglicht werden.

Umfang und Inhalt der Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 sind östlich der Einsteinallee drei Baufelder als Industriegebiet ausgewiesen, die durch eine Gemeinschaftsgrünfläche und die Bahntrasse untergliedert sind. Mit Überplanung der Bahntrasse und Verlagerung der Grünfläche werden die Industriegebietsflächen vereinigt; die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Im Bereich des Flst. Nr. 8761/4 wird kleinräumig ein eingeschränktes Industriegebiet neu ausgewiesen, das den Erhalt und eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gebäudes planungsrechtlich absichert.

Mit der Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird in der Randlage des Zweckverbandsareals eine Außenwerbung für den Gewerbestandort ermöglicht.



Auswirkungen der Planung

Mit der Anpassung des Bebauungsplans wird die seit dem Wegfall der militärischen Nutzung eingeleitete städtebauliche Entwicklung, die Flächen vorzugsweise mit logistikintensiven Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zu reaktivieren, kontinuierlich weitergeführt.

Durch die Überplanung der Bahntrasse wird allerdings die Zielsetzung aufgegeben, ein Güterverkehrszentrum für den kombinierten Verkehr Straße / Schiene mit zentralem Terminal im bisher vorgesehenen Bereich zu installieren. Zur bahnseitigen Erschließung des Flugplatzgeländes wurde dazu im Jahre 1997 eine Trasse mit Anbindung an den Bahnhof Lahr planfestgestellt. Eine Nachfrage oder Ansätze zur Umsetzung dieses Planungsziels konnte in der vergangenen Dekade am ursprünglichen Standort nicht ausgemacht werden. Im Zuge der weitergehenden Standortentwicklung werden die Optionen auf ein Güterverkehrszentrum in zentralerer Lage der Konversionsflächen weiterverfolgt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Flächen und der baulichen Nutzung, der landschaftsökologischen Maßgaben und der Ausgleichskonzepte, der straßenverkehrlichen Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung entspricht den Grundzügen und Vorgaben der bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanung und ist aus der Flächennutzungsplanung entwickelt.

2. Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für die mit **GI** und **GI^F** gekennzeichneten Gebiete ist die Ausweisung eines Industriegebiets nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Das GI-Gebiet nimmt im Allgemeinen das flächenintensive Großgewerbe auf.

Die Ausnahmen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nur in den Obergeschossen zulässig. Der Bebauungsplan sieht aus städtebaulichen Gründen eine vertikale Gliederung gem. § 1 (7) BauNVO bezüglich der Wohnungen vor. Die Integration von Wohnungen in Betriebsgebäuden soll ausnahmsweise ermöglicht werden, wenn ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen Betrieb und Wohnen besteht; eigenständige Wohngebäude sind ausgeschlossen.

Die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden zur Sicherung der Zielsetzung, flächenintensives Großgewerbe anzusiedeln, ausgeschlossen.

Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. Damit wird die städtebauliche Zielvorstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ weitergeführt, diese Nutzungsart auf das im südlichen Eingangsbereich ausgewiesene Dienstleistungszentrum zu beschränken.

Die im Anhang ABSTANDSLISTE NRW 1998 aufgeführten Anlagen, die den Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 entsprechen, werden ausgeschlossen.



Im Hinblick auf die dem geplanten Industriegebiet am nächsten liegende Wohnbebauung in Hugsweier, die bis auf ca. 900 m heranreicht, werden Anlagen, die einen entsprechenden Emissionsgrad überschreiten, ausgeschlossen. Danach ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Einzelnen zu erbringen.

Die Flächen des **eingeschränkten Industriegebiets** (GI^E) werden neu ausgewiesen, eine einheitliche Regelung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das Gesamtareal des Zweckverbands wird angestrebt.

Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die eine schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser nach den Zielen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ermöglichen. Die Errichtung und der Betrieb der Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Einschränkung der Nutzung ist ausschließlich durch den fehlenden Anschluss an die zentrale Regenwasseranlage begründet, der aufgrund der topografischen Bedingungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herzustellen wäre.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden im eingeschränkten Industriegebiet ausgeschlossen. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots kann die Zielsetzung einer nur untergeordneten Baumasse nur mit Einschränkungen verwirklicht werden und ist aus städtebaulichen Gründen in der werbewirksamen Randlage des Areals unerwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die Festlegungen werden aus den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ von 1997 und den bei großflächigen Logistikansiedlungen üblichen Ausnutzungen abgeleitet und orientieren sich im Sinne eines sparsamen Umfangs mit Grund und Boden an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Im Bebauungsplan 1997 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aus den verbindlich nachzuweisenden Flächenanteilen am Gemeinschaftsgrün mit fiktiver Erhöhung der maßgebenden Grundstücksfläche (+ 15 %) resultiert eine rechnerische zulässige Grundflächenzahl von 0,92. Die Überprüfung der tatsächlichen realisierten Ausnutzungen hat ergeben, dass die gewerblichen Baugrundstücke bis zu 60% überbaut und zuzüglich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu 90 % in Anspruch genommen werden.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, rechtsverbindlich seit dem 26. April 2008, wurde aus Gründen der Handhabung die planungsrechtliche Umwidmung der Gemeinschaftsgrünflächen in Öffentliche Grünflächen vollzogen und zum Ausgleich die Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrads durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 erklärt. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden diese Regelungen gleichlautend fortgeschrieben.

Die Bestimmung der Baumassenzahl mit 9.0 genügt der zu erwartenden und bereits realisierten Kubatur großflächiger Logistikansiedlungen. Dies entspricht z. B. bei einer 50 %igen Überbauung einer Bauhöhe von 18 m, bei einer 60 %igen Überbauung von 15 m.

Die Bauhöhenbeschränkungen ergeben sich aus luftverkehrstechnischen Erfordernissen nach den einschlägigen Bestimmungen der Flugbetriebsgenehmigungen. Eine weitergehende planungsrechtliche Festlegung ist nicht vorgesehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m. Nach der städtebaulichen Zielvorstellung soll ein Industriegebiet für logistikintensive Betriebe entwickelt werden, die vielfach Gebäudelängen über 50 m mit umgreifenden Rangierflächen erfordern.

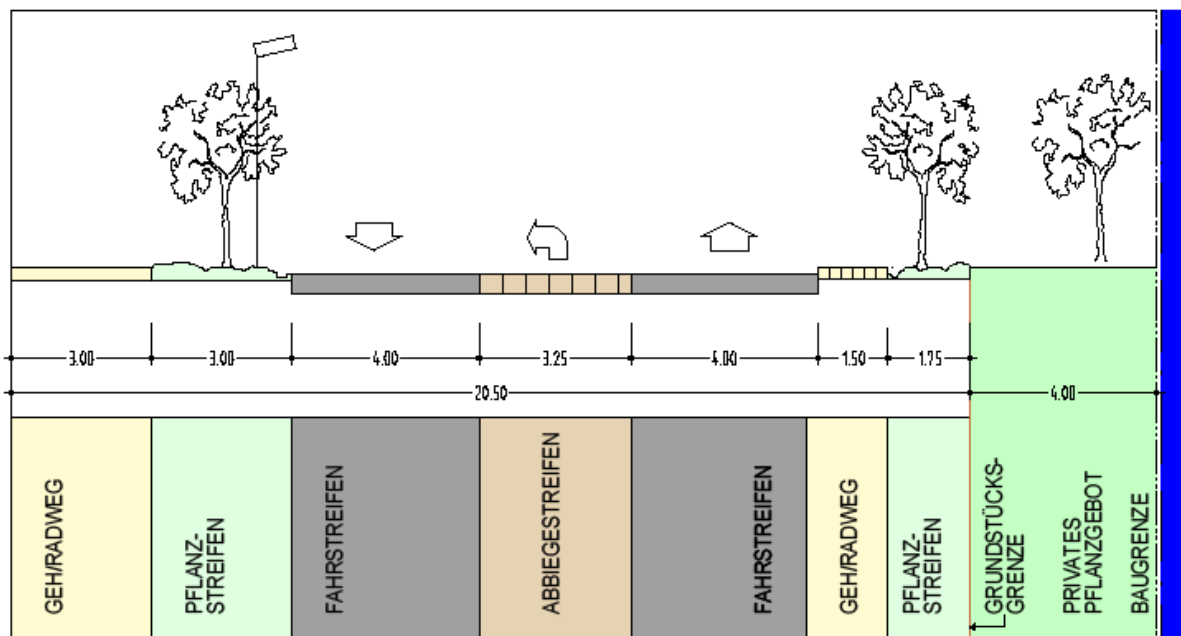
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die einen in der Regel 4 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen sichern.

Die großflächige Ausweisung der Bauflächen ermöglicht eine anpassungsfähige, sich an den sehr unterschiedlichen Erfordernissen der Betriebe orientierende Entwicklung des Industriestandorts innerhalb der durch die Grünflächen und die Haupteerschließungsstrasse markierten städtebaulichen Grundordnung. Es ist eine Zielsetzung der Planung, innerhalb des festgelegten planungsrechtlichen Rahmens eine bedarfsgerechte weitere Untergliederung der Bauflächen – gegebenenfalls auch mit weiteren Erschließungsstraßen – zu ermöglichen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1997 hat im Bereich der Einsteinallee eine Breite von 22 m festgesetzt; derzeit sind 18.50 m tatsächlich ausgebaut.

Mit der Darstellung im Bebauungsplan wird eine Straßenbreite von 20.50m vorgehalten, so dass bedarfsgerecht ein dreistreifiger Ausbau zur Errichtung von Linksabbiegespuren in der inneren Haupteerschließungsstraße ermöglicht wird.





Die Flächendarstellung in der Archimedesstraße entspricht im Wesentlichen dem Ausbau- und Planungszustand.

Öffentliche Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sowie Pflanzgebote

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsflächen“ ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert übernommen.

Die Flächen der ursprünglich ausgewiesenen Bahntrasse werden mit öffentlichen Grünflächen überplant und flächendeckend den Ausgleichsmaßnahmen „Brachen in der Einflugschneise“ und „Dunkler Wiesenknopf- Bläuling südlich des Flurstücks Nr. 9144 zugeordnet. Dieses Ausgleichskontingent wird bei der Bilanzierung der Neuausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets in Ansatz gebracht. Als weitere Kompensationsmaßnahme wird das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken im eingeschränkten Industriegebiet festgesetzt (s. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung, Kap.4)

Die überplante Gemeinschaftsgrünfläche östlich der Einsteinallee (ehemals Flurstück Nr. 9143) wird in ihrer entwässerungstechnischen Funktion nicht mehr benötigt. Die grünordnerischen Ausgleichsfunktionen werden in gleicher Größe und Qualität ersetzt durch eine Erweiterung des flächenhaften Pflanzgebots auf privaten Grünflächen (s. Textl. Festsetzungen Nr. 9.2, letzter Absatz) und sind im geforderten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Von einer flächengenauen Festlegung des Pflanzgebots wird im Hinblick auf die angestrebte Gestaltungsfreiheit der Privatgrundstücke abgesehen.

Die Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Industriegebiet werden modifiziert und um optionale Äquivalentwerte erweitert. Die Ablösung von festgelegten Pflanzstandorten zu flächenhaften Pflanzgeboten entsprechend den Festsetzungen zur 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und werden im Sinne einer verbesserten Anpassungsfähigkeit der Planung und zur Harmonisierung der Festlegungen eingeführt. Im Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung sind Methodik und Bilanzierung umfassend dargestellt.

Die ausführliche Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist in Anlage beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Flächen für die Landwirtschaft

Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ unverändert übernommen. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktionen wird von der beabsichtigten gemeinschaftlichen Werbeanlage für das Gesamtareal aufgrund der nur unbedeutenden Flächenbeanspruchung nicht erwartet.

Gemeinschaftliche Werbeanlagen

Zur Stärkung der Außenwerbung für das Gesamtareal werden zwei Flächen für gemeinschaftliche Werbeanlagen ausgewiesen; die Werbung von Einzelunternehmen wird ausgeschlossen.



Mit der Bündelung der gemeinschaftlichen Werbeanlagen im Verantwortungsbereich des Zweckverbands und dem Ausschluss von Einzelanlagen wird eine stadtgestalterisch qualitätsvolle Bewerbung der Konversionsflächen im Sinne des städtebaulichen Leitbilds an werbewirksamen Standorten angestrebt.

Die Fläche entlang des ehemaligen Munitionsdepots befindet sich in einem Abstand von mehr als 150 m zur Bundesautobahn A5 außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Straßenverkehrsbehörden gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Belange wird aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 8637 (Dreispietz) bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in einem Korridor von 20 – 40 m Entfernung zur Bundesstraße der Zustimmung der Straßenbehörden. Es ist Absicht des Planungsträgers, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Werbeanlage die verkehrlichen und werbewirksamen Aspekte im Einzelfall abzustimmen und möglicherweise einen Standort auch innerhalb des Korridors zu erwirken. Im zeichnerischen Teil wird eine entsprechende Flächenschraffur als Hinweis aufgenommen.

Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

4. Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Ausschluss von stark reflektierenden Materialien dient der landschaftlichen Einbindung und wird im Hinblick auf die fliegerische Nutzung aus Gründen der Flugsicherheit festgelegt.

Gestaltung von Freiflächen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen und Werbeanlagen erfolgen aufgrund ökologischer, stadtgestalterischer und flugtechnischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere die im Rahmen des Umweltberichts vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sichern.

Die Regelungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und – hinsichtlich der Werbeanlagen - an Aspekten der Flugsicherheit.

4. Sonstiges

Entwässerung

Die Flächen des Industriegebiets werden auf der Grundlage des genehmigten Entwässerungssystems als modifiziertes Trennsystem in die bestehende genehmigte Anlage entwässert.



Die Flächen des eingeschränkten Industriegebiets sind mit einem Bürogebäude bebaut und werden temporär genutzt. Der Anschluss an das Schmutzwassernetz in der Einsteinallee erfolgt über eine Druckleitung, Regenwasser wird natürlich versickert.

Die spätere Nutzung ist noch nicht vorhersehbar und somit ist das Schadstoffpotential der befestigten Flächen nicht absehbar. Es ist beabsichtigt, bei einer Nutzungsänderung oder Erweiterung das Trennsystem mit dezentraler Beseitigung des Regenwassers anhand der konkreten Anforderungen des Einzelfalls anzupassen. Maßgebend sind die Grundlagen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gemäß den Richtlinien der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Regenwasserableitung ist einzuholen.

Unbelastetes Niederschlagwasser kann in die temporären Feuchtbiotope der benachbarten Ausgleichsflächen zur Rückhaltung und natürlichen Versickerung eingeleitet werden, in das Grabensystem entlang der Dr. Georg Schaeffler- Straße abgeleitet oder nach Überprüfung der örtlichen Bodenverhältnisse örtlich (teil-) versickert werden. Soweit belastetes Niederschlagwasser zu erwarten ist, kann eine getrennte Regenwasserableitung mit Maßnahmen zur Rückhaltung der ersten, stark verschmutzten Abflussanteile und Anschluss an den Schmutzwasserkanal vorgesehen werden.

Radwegeplanung der Stadt Lahr

Die Radwegeplanung der Stadt Lahr sieht einen Radwegausbau vom Gewerbegebiet Rheinstraße/Ost bis zum Knoten Einsteinallee/ Dr. Georg Schaeffler- Straße vor. Dazu werden über den Änderungsbereich hinaus Flächen des Zweckverbands und weiterer privater Grundstückseigner benötigt, die teilweise die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ berühren.

Die Abgrenzung der 2.Änderung des Bebauungsplans wurde im südlichen Abschnitt an die Radwegeplanung der Stadt Lahr angepasst. Durch das Herausnehmen des Streckenabschnitts aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung wird eine einheitliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung der Gesamttrasse ermöglicht.

Städtebauliche Daten

Industriegebiet	9,85 ha GI + 0,29 ha GI (E)	10,14 ha
Verkehrsfläche		0,70 ha
Öffentl. Grünflächen/ Ausgleich		9,90 ha
<u>Landwirtschaftliche Flächen</u>		<u>2,11 ha</u>
Plangebiet		22,85 ha

Anlage:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan



Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
BEBAUUNGSPLAN „ IGP RAUM LAHR I, 2. ÄNDERUNG“

PlanKom
Kommunale Plankonzepte

Architekten / Stadtplaner

Landschaftsarchitekten

Bauingenieure

Vermessungsingenieure

mario kappis

freier landschaftsarchitekt | lahrerstr. 13 | 77933 lahr-sulz
tel 07821984528 fax 984529 e.mail landschaftsarchitekt@kappis-lahr.de

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	1
2	BESTAND U. BEWERTUNG	1
2.1	Tiere, Pflanzen, Lebensräume	2
2.1.1	Datengrundlage / Methode	2
2.1.2	Bestand	3
2.1.3	Bewertung	3
2.2	Boden	3
2.2.1	Datengrundlage / Methode	3
2.2.2	Bestand	3
2.2.3	Bewertung	4
3	DARSTELLUNG DER UMWELTERHEBLICHEN WIRKUNGEN	4
3.1	Wirkungsfaktoren und Beeinträchtigungen	4
3.2	Beeinträchtigungen	4
4	Kompensationsmaßnahmen	5
5	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten	6
6	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten	6
7	EINGRIFFS / AUSGLEICHSBILANZ	7
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	7
7.1.1	Naturgut Pflanzen u. Tiere	7
7.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Naturgüter (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	8
	Karte 1 - Bestand	10
	Karte 2 - Planung	11

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende 2. Änderung des Industrie- und Gewerbeparks Raum Lahr I liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans. Innerhalb des Innenbereichs ist eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich

Erforderlich ist jedoch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, welche gemäß §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

In einem bisher un bebauten Teilbereich des Industrie- und Gewerbeparks Raum Lahr I soll für eine großflächige Ansiedlung eines Logistikunternehmens eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgen zur Bereitstellung zusammenhängender Flächen. Drei Baufelder, die bisherige Bahntrasse sowie eine Gemeinschaftsgrünfläche werden zu einer Industriegebietsfläche zusammengefasst.

Die Gemeinschaftsgrünfläche, bisher u.a. Bestandteil des übergeordneten Entwässerungssystems innerhalb der Industriegebietsflächen ist infolge der großflächigen Bebauung aus entwässerungstechnischer Sicht nicht mehr erforderlich. Sie wird in gleicher Größe und Qualität in den östlichen Randbereiche des Grundstücks verlagert. (im Übergang zu den angrenzenden Ausgleichsflächen – siehe Bestandskarte Nr. 1 bzw. Planungskarte Nr. 2). Eine weitergehende Berücksichtigung im Zuge der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Im Bereich des Flst.Nr. 8761/4 wird außerdem kleinräumig ein eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Dadurch soll der Erhalt, sowie eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gebäudes planungsrechtlich abgesichert werden.

Dieses Gebäude sowie die umliegenden Flächen liegen aktuell innerhalb der Ausgleichsflächen „Südwestliche Brachen“, die im Zuge des Bebauungsplan IGP Raum Lahr I ausgewiesen wurden. Vorgesehen war lt. dem vorliegenden Pflege- und Entwicklungskonzept der Rückbau der befestigten Flächen, das Belassen von Schotter- und Rohbodenflächen und die Entwicklung lückiger Brachen.

2 BESTAND U. BEWERTUNG

In der folgend Bestandserfassung und Bewertung werden nur diejenigen Schutzgüter behandelt, die in Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen sind. Dies sind die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“ und „Boden“.

Die Schutzgüter „Grundwasser“, „Klima/Luft“ und das Schutzgut „Landschaftsbild / Erholung sind aufgrund der Lage und der geringen Größe des Vorhabens nur in Funktionen allgemeiner Bedeutung und in geringem Umfang betroffen und werden daher nicht getrennt erfasst und bewertet. Hier reicht die Behandlung der anderen Schutzgüter als Indikatoren für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus (gem. Merkblatt 1, LFU 2004). Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der ebenen bis leicht welligen Niederterrasse (Höhenlage ca. 155 m ü. NN) zwischen der Unditz und der Schutterniederung. Tonig-schluffige Böden über mächtigen Schichtfolgen aus sandig-kiesigem Lockergestein prägen die Standortverhältnisse ebenso wie zeitweilig hohe Grundwasserstände.

Bestand Im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung stellt sich die Frage nach dem Umweltzustand, welcher innerhalb der Ausgleichsfläche „Südwestliche Brachen“ der Beurteilung zugrundegelegt wird.

Aktuell befindet sich im Untersuchungsgebiet das Gebäude der ehemaligen Langenwinkler Schule, die umliegenden Flächen sind überwiegend befestigt, im Westen liegt eine größere Zierrasenfläche.

Dieser derzeitige Zustand ist jedoch nicht Grundlage für die weitere Bearbeitung im Rahmen der Eingriffsregelung. Grundsätzlich maßgebend sind die flächenhaften Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und des Pflege- und Entwicklungskonzepts (STADT LAHR 1997). Diese sehen im Eingriffsbereich einerseits den Bau einer Bahntrasse, andererseits den Rückbau der nicht mehr benötigten befestigten Flächen / Gebäude vor. Sowohl Bahnbau als auch Rückbau wurden zwar bisher nicht umgesetzt, die lt. Pflege- und Entwicklungskonzept für diesen Bereich vorgesehenen Biotoptypen (überwiegend Schotter- und Rohbodenflächen / lückige Brachen) bleiben jedoch für die Eingriffsregelung maßgebend.

Im Zuge der Pflege wurde aus bewirtschaftungstechnischen Gründen von den kleinteiligen Vorgaben des Pflege- und Entwicklungskonzepts abgewichen. Im Jahr 2007 wurde zur Überprüfung eine aktuelle Biotoptypenkartierung für das Gebiet erstellt. Auf dieser Grundlage wurden anschließend gemeinsam mit dem Naturschutzverwaltung die weiteren Pflegeziele festgelegt.

Diese Zielsetzungen auf Basis der Biotoptypenkartierung in Synopse mit den Zielen des Pflege- und Entwicklungskonzepts bilden somit die Grundlage für die weitere Bearbeitung der Eingriffsregelung (siehe Bestandskarte Nr. 1)

2.1 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

2.1.1 Datengrundlage / Methode

Datengrundlage

- INULA 2007: Faunistische Erhebungen und Kartierung der Biotoptypen

Methodische Vorgehensweise

Die Erfassung der – überwiegend vegetationskundlich definierten – Biotoptypen wurde anhand der Kartieranleitung der LFU (2001) durchgeführt. Die Biotoptypen werden gemäß der „Bewertung der zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LFU 2005) eingestuft.

Tab. 1: Wertstufen des Basis- und Standard- bzw. Planungsmoduls Biotoptypenbewertung

Wertstufe Basismodul	Wertspanne Standard- u. Planungsmodul	Definition
I (E)	1 - 4	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
II (D)	5 - 8	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
III (C)	9 - 16	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
IV (B)	17 - 32	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
V (A)	33 - 64	sehr naturschutzfachliche Bedeutung

2.1.2 Bestand

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche wie in Tab. 2 dargestellt.

Biotope Tab. 2: Bestand und Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebiets (siehe auch Bestandskarte – Karte 1 im Anhang)

Nr.	Biotoptyp	Erläuterungen	Bewertung Standardmodul
41.20	Feldhecke		15 C
33.41	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte		13 C
35.46	Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation		11 C
21.60	Schotter- und Rohbodenflächen	Ehemals bebaute bzw. befestigte Flächen	4 E
60.30	Gleisbereich	Geplante Bahntrasse *	2 E

Tiere Erhebungen von Tierarten einschließlich geschützter Arten (gem. Rote Liste Deutschland / Baden-Württemberg, besonders und streng geschützte Arten) für das Gebiet wurden im Zuge einer faunistischen Kartierung (INULA 2007) durchgeführt. Dabei wurden zahlreiche gefährdete und geschützte Tierarten erfasst (u.a. Tagfalter, Heuschrecken, Libellen, Amphibien und Reptilien).

Das eigentliche Untersuchungsgebiet bietet jedoch aufgrund des aktuellen Umweltzustands (überwiegend bebaute, versiegelte Flächen, Zierrasen, Thujahecken) keinen Lebensraum für entsprechende Arten.

2.1.3 Bewertung

Die Bewertung erfolgt anhand der Biotoptypen - siehe oben Tab. 2 „Bestand und Bewertung der Biotoptypen“. Hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben die Feldheckenbestände.

2.2 Boden

2.2.1 Datengrundlage / Methode

Datengrundlage INULA 2007: Faunistische Erhebungen und Kartierung der Biotoptypen
GLA 1995A: Geologische Karte 7612, 1:25.000
GLA 1995B: Bodenkarte 7612, 1:25.000

2.2.2 Bestand

Geologie, Boden Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Hier bedecken ursprünglich 0,5 bis 1,0 m mächtige Hochflutlehme das obere Kieslager (Niederterrasenschotter).

Im Untersuchungsgebiet sind infolge anthropogener Eingriffe, wie sie im gesamten Umfeld des Flugplatzbereichs stattgefunden haben (Abtrag / Auftrag im engen Wechsel) die ursprünglichen Bodengesellschaften flächendeckend überformt bzw. gestört.

Hinzu kommt, dass der überwiegende Teil der Fläche bereits versiegelt ist. Auch nach Beseitigung der Versiegelung / Bebauung, wie Sie das Pflege- und Entwicklungskonzept vorgesehen hätte und Schaffung von Schotter- bzw. Rohbodenflächen, wäre diese Beeinträchtigung der Böden teilweise erhalten geblieben.

2.2.3 Bewertung

Zustandsbewertung Bodenfunktion

In Orientierung an § 1 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg werden primär die folgende Bodenfunktionen beurteilt:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (ehem. „Standort für Kulturpflanzen“)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter, Puffer für Schadstoffe

Angesichts der flächendeckenden Beeinträchtigung der Böden im Untersuchungsgebiet durch Auftrag / Abtrag, Versiegelung und die damit verbundenen Verdichtungswirkungen ist allgemein von einer geringen Leistungsfähigkeit und damit auch Bedeutung für den Bodenschutz auszugehen. Noch am ehesten gewährleistet ist vermutlich die Filter- und Pufferwirkung der Böden für Schadstoffe.

3 DARSTELLUNG DER UMWELTERHEBLICHEN WIRKUNGEN

3.1 Wirkungsfaktoren und Beeinträchtigungen

In Tabelle 3 werden die Wirkungen des Vorhabens mit ihren Wirkungsfaktoren den Schutzgütern gegenübergestellt (Wirkungsprognose).

Die Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und Schutzgütern dar. Dabei werden die entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen hervorgehoben.

Tab. 3: Wirkungsprognose

Wirkungsfaktoren		Tiere, Pflanzen, Biotope	Böden
Baubedingt			
	Abgrabung	■	■
	Bodenverdichtung	□	□
	Flächeninanspruchnahme / Aufschüttungen	□	□
Anlagebedingt			
	Versiegelung durch Bebauung	■	■
	Zerschneidungseffekte	□	-

Legende:

- relevante, voraussichtlich entscheidungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht entscheidungserheblich, (z.B. aufgrund der Vorbelastung (v) oder unterhalb gültiger Grenzwerte)
- + günstige Auswirkung
- keine erhebliche Auswirkung

3.2 Beeinträchtigungen

Durch die Bautätigkeit und die baulichen Anlagen (Wohnungsbau) ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

Tiere, Pflanzen, Biotope

Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen durch Abgrabungen und Aufschüttung

Boden

Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenabgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelung

4 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Anpflanzung von Bäumen Zur Durchgrünung des Gebiets (Bioklima, Feinstaubbelastung, Landschaftsbild) und als Ausgleich für Eingriffe durch den Erhalt der Überbauung sind innerhalb randlicher Grünflächen mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Vorgesehen ist die Pflanzung von standortgerechten Hochstamm-bäumen.

Mittelkronige Baumarten (Stammumfang 16/18)

Feldahorn	Acer campestre (Sorte Elsrijk)
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Süßkirsche	Prunus avium

Großkronige Baumarten (Stammumfang 16/18)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus Hybriden (hohe Resistenz gegen Ulmensterben)

Kosten

Baumpflanzungen ca. 10 Stück Stammumfang 18/20 cm	300,00 €	netto 3.000 €
--	----------	---------------

Umwidmung der Bahntrasse

Infolge der Aufgabe der Zielsetzung einer Anbindung des Industriegebiets Raum Lahr I über eine Bahntrasse an den Bahnhof Lahr stehen die für diesen Zweck gesicherten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Vorgesehen ist die Umwidmung der Flächen entsprechend dem aktuellen Pflege- und Entwicklungskonzept in

- Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (598 qm)
- Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation (621 qm)

Erhalt der Niederschlagsversickerungs- bzw. Grundwasseranreicherungs-funktion

Durch die Herstellung durchlässiger Beläge im Bereich der Stellflächen (als durchsickerbare Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) ist die Rückhaltung und zumindest teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten. Um die Leistungsfähigkeit des Grundwasserkörpers zu erhalten soll gleichzeitig die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers von versiegelten Dach- und Freiflächen auf den privaten Grundstücken durchgeführt werden.

Empfohlen wird auch die Sammlung des Niederschlagswassers der Gebäude (zumindest auf Teilflächen) mittels Zisternen und die Verwendung zu Brauchwasserzwecken (WC-Spülung, Bewässerung).

5 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die umliegenden Schutzgebieten befinden sich in einer Entfernung von ca. 670 m (FFH Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ Nr. 7513-341). Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. der FFH-Gebiete einschließlich der damit verbundenen Arten und Lebensräume können aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotope sowie der Distanz zwischen Eingriffsbereich und Schutzgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

6 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Durch die aktuelle Gesetzgebung sind die Verbote des besonderen Artenschutzrechts (§42 BNatSchG) bei Eingriffen zu beachten bzw. direkt abzuprüfen. Mit den Vorschriften des § 42 BNatSchG wurden die Europäischen Vorschriften der Art. 12 und 13 der FFH Richtlinie bzw. des Art. 5 Vogelschutzrichtlinie in bundesdeutsches Recht überführt. Nach der Entscheidung des EuGH vom 10.01.2006 wurden die Vorschriften der FFH Richtlinie nicht korrekt umgesetzt, es sollen daher die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der europäischen Richtlinie unmittelbar angewandt werden.

Arten im Planungsgebiet:

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung im Oktober 2007 (INULA 2007) wurden im Gebiet der Ausgleichsfläche „Südwestliche Brachen“ die aktuellen Amphibien-, Reptilien und Tagfaltervorkommen kartiert. Das Ergebnis bestätigte das schon in früheren Gutachten erfasste Vorkommen zahlreicher geschützter Arten:

TIERART	SCHUTZSTATUS
Amphibien	
Kreuzkröte	streng geschützt
Springfrosch	streng geschützt
Teichfrosch	besonders geschützt
Bergmolch	besonders geschützt
Reptilien	
Zauneidechse	streng geschützt
Ringelnatter	besonders geschützt
Tagfalter	
Schwabenschwanz	besonders geschützt
Kleines Ochsenauge	besonders geschützt
Kleiner Feuerfalter	besonders geschützt
Großer Feuerfalter	streng geschützt
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling	streng geschützt
Hauhechel-Bläuling	besonders geschützt
Malven-Dickkopffalter	besonders geschützt
Vögel	
Die im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind alle den besonders geschützten Arten zuzurechnen.	

Betroffenheit

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gehen vorhabensbedingt nur in geringem Umfang Lebensräume der vorkommenden Fauna verloren, da der überwiegende Teil der Fläche aktuell bebaut bzw. versiegelt ist, oder als Zierrasenfläche angelegt wurde (siehe Bestandskarte Nr. 1). Die auf kleiner Fläche betroffenen Lebensräume (Wirt-

schaftswiese mittlerer Standorte, ausdauernde grasreiche Ruderalflächen) sind im Anschluss großflächig vorhanden. Die von den Amphibien für die Laichablage benötigten Tümpel liegen nicht innerhalb des Untersuchungsgebiet und sind somit auch nicht betroffen.

Selbst wenn daher durch das Vorhaben Lebensräume von geschützte Arten bzw. die Arten selbst unmittelbar betroffen sind, ist aufgrund der Verbreitung der Lebensräume und der darin vorkommenden Arten im gesamten Ausgleichsgebiet davon auszugehen, dass vorhabensbedingt keine erhebliche und nachhaltige Schwächung der lokalen Bestände eintritt.

Fazit: Eine wesentliche, nachteilige Auswirkung auf die Bestandsgröße von streng oder besonders geschützten Tierarten ist nicht zu erwarten; die Beeinträchtigung ist somit nicht als erheblich einzustufen.

7 EINGRIFFS / AUSGLEICHSBILANZ

Methode

Die Methodik der vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LFU / PROF. KÜPFER 2005).

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

7.1.1 Naturgut Pflanzen u. Tiere

Tab.4

Eingriffsbilanzierung Pflanzen und Tiere

Bestand

Stufe	Nr.	Biotoptyp	Bewertung Standardmodul	Fläche qm	Bilanzwert	Bedeutung (Ausg.-wert)
C	44.22	Feldhecke mittlerer Standorte	19	64	1.216	mittlere
C	33.41	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	13	136	1.768	
C	35.64	Grasreiche ausd. Ruderalvegetation	11	818	8.998	
C	21.60	Schotter- u. Rohbodenfläche	4	1.430	5.720	
E	60.30	Gleisbereich (gepl. Bahntrasse)	2	380	760	sehr geringe
Flächen ausserhalb der Gewerbegebiets						
E	60.30	Gleisbereich (gepl. Bahntrasse)	2	1.220	2.440	
Gesamt					20.902	

Planung

Stufe	Nr.	Biotoptyp	Bewertung Planungsmodul	Fläche qm	Bilanzwert	Bedeutung (Ausg.-wert)
D	33.80	Grünflächen	4	565	2.260	geringe
E	60.10	Gebäude / Nebenflächen	1	2.262	2.262	keine
Flächen ausserhalb des Gewerbegebiets						
C	33.41	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	13	598	7.774	mittlere
C	35.64	Grasreiche ausd. Ruderalvegetation	11	621	6.831	
	45.10 bis 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (33.80) heimische Baumarten, STU 18/20 6 Pkte x 99 STU = 594 Pkte	594	Stück 10	5.940	
Gesamt					20.545	
Kompensationbilanz in Punkten					-357	

7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Naturgüter (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Tab. 5

Erhebliche Beeinträchtigung	Verminderung Vermeidung	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz ■/□/□/---
Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt			
<p>Durch Flächeninanspruchnahme Verluste von Biotopen mittlerer Wertigkeit (11 bis 15 Wertpunkte):</p> <p>Feldhecken mittlerer Standorte (kleinflächig)</p> <p>Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (kleinflächig)</p> <p>Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation</p> <p>(überwiegend Inanspruchnahme von Schotter- und Rohbodenfläche – aktuell bebaut bzw. versiegelte Fläche)</p>		<p>Im Geltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe der Bahntrasse innerhalb der Ausgleichsflächen und Erhalt bzw. Entwicklung von Biotoptypen gem. Pflege- und Entwicklungskonzept - Grüngestaltung der Freiflächen im Gewerbegebiet durch Baumpflanzungen (10 Stück) 	<p><input type="checkbox"/> Beeinträchtigungen können durch Kompensationsmaßnahmen nahezu vollständig ausgeglichen werden. Siehe hierzu Tabelle 4 (Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung nach Wertpunkten)</p> <p>Es verbleiben somit keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen</p>
Boden			
<p>Bodenversiegelung durch Erhalt der vorh. Bebauung; evtl. Neuversiegelung in geringem Umfang</p> <p>Versiegelung ca. 2.262 m²</p> <p>Geringwertige Böden</p>	<p>V1 Oberflächenwasser wird in Rückhalteflächen abgeleitet, teilweise versickert</p> <p>V2 Stellplätze mit durchsickerbarem Belag</p> <p>V3 Bei Neuversiegelungen Oberboden soweit vorhanden abschieben, wiederauftragen in Grünflächen</p>	Nicht erforderlich	<p><input type="checkbox"/> Die Teilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann durch die Teilversickerung teilweise ausgeglichen werden. Angesichts der geringen Wertigkeit der beeinträchtigten Böden verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>

Erhebliche Beeinträchtigung	Verminderung Vermeidung	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz ■/□/---
-----------------------------	-------------------------	------------------------	-------------------

Legende

--- vollständig, es verbleiben keine Beeinträchtigungen

□ weitgehend, es verbleiben nur unerhebliche Beeinträchtigungen

■ teilweise, es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen,

■ nicht,

+ Verbesserung über den Ausgangszustand hinaus






Fazit:



Die geplante bauliche Nutzung führt teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die Beeinträchtigungen der Naturgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild können jedoch so vermieden, vermindert oder kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.



**Zweckverband
Industrie- und Gewerbepark
Raum Lahr**











Legende

-  Industriegebietsfläche
-  Verkehrsfläche (öffentlich)
-  Bahntrasse
-  Grünfläche
-  Ausgleichsfläche

-  Eingriffsbereich durch Bebauung im Bereich der Ausgleichsflächen
-  Räumlicher Geltungsbereich

Bestand Ausgleichsfläche "Südwestliche Brachen" *)

Legende

-  Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
-  Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  aktuell Zierrasenfläche
-  Feldhecken
-  Baumreihe
-  Gebüsch feuchter Standorte
-  Goldrutenbestand
-  Obstbäume
-  Schotter- und Rohbodenflächen, lückigen Brachen (aktuell bebaute bzw. befestigte Fläche)
-  Strasse, Weg oder Platz

*) Synopse aus aktuellem Zustand gem. Biotoptypenkartierung 2007 und den Zielvorstellungen des Pflege- und Entwicklungskonzept 1997



**Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK
RAUM LAHR I
2. Änderung**

M 1/2500 (im Original DIN A3)
31.08.2009

Karte 1 Bestand







PlanKom
Kommunale Plankonzepte

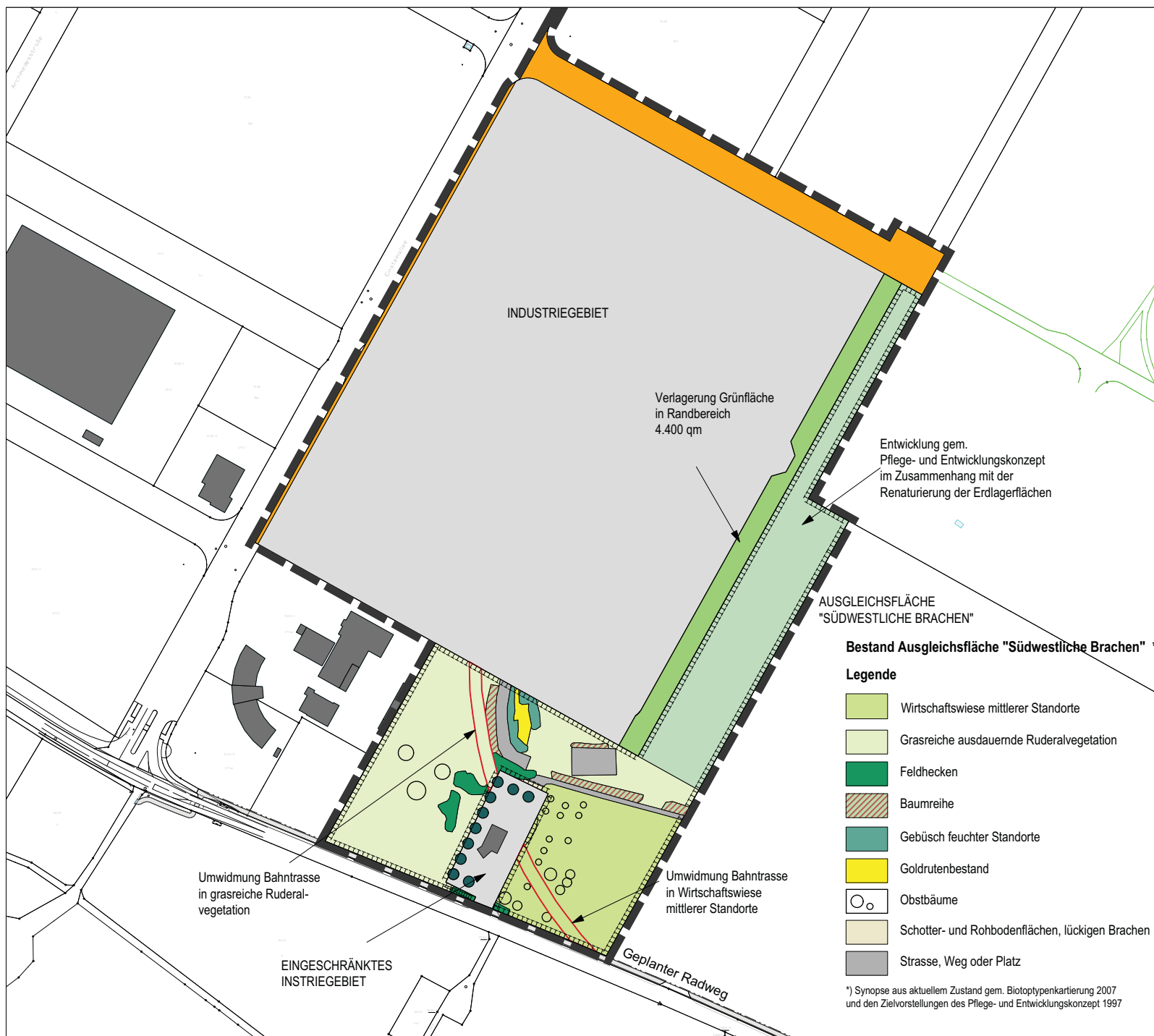
Dipl.-Ing. Mario Kappis Lahrerstr. 13
Freier Landschaftsarchitekt 77933 Lahr
Tel. 07821 / 984528 Fax 984529
E-mail landschaftsarchitekt@kappis-lahr



**Zweckverband
Industrie- und Gewerbepark
Raum Lahr**










Legende

-  Industriegebietsfläche
-  Verkehrsfläche (öffentlich)
-  Grünfläche
-  Ausgleichsfläche
-  Baumpflanzungen
-  Räumlicher Geltungsbereich



Bestand Ausgleichsfläche "Südwestliche Brachen" *)

Legende

-  Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
-  Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  Feldhecken
-  Baumreihe
-  Gebüsch feuchter Standorte
-  Goldrutenbestand
-  Obstbäume
-  Schotter- und Rohbodenflächen, lückigen Brachen
-  Strasse, Weg oder Platz

*) Synopse aus aktuellem Zustand gem. Biotoptypenkartierung 2007 und den Zielvorstellungen des Pflege- und Entwicklungskonzept 1997

Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I 2. Änderung

M 1/2500 (im Original DIN A3)
14.01.2010

Karte 2 Planung

PlanKom
Kommunale Plankonzepte

Dipl.-Ing. Mario Kappis Lahrerstr. 13
Freier Landschaftsarchitekt 77933 Lahr
Tel. 07821 / 984528 Fax 984529
E-mail landschaftsarchitekt@kappis-lahr

	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verbandsverwaltung als Grundlage für die Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Black Forest Airport Lahr GmbH 02.10.2009	Schaffung von Hindernissen durch Bepflanzungen Vorschlag: Die Pflanzung der Im Kap. 9.4 erwähnten Sträucher für Hecken und Gebüsch in Verbindung mit dem einen oder anderen beigemischten Baum 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche) auf die gesamte Maßnahme auszudehnen und auf die großkronigen Laubbäume komplett zu verzichten.	Es wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen auf die zwingend erforderliche Einhaltung der Hindernisfreifläche bei der Pflanzung von Bäumen hingewiesen. Die Pflanzung großkroniger Bäume (30- 40 m) ist im westlichen Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Hindernisfreifläche möglich.
		Anlocken von Vögeln durch die Schaffung von Wasserflächen; Anregung die geplanten flachen Mulden mittels Drahtgestellen, Netzen und sonstigen baulichen Maßnahmen so anzulegen, dass Sie für Wasser- und Schreitvögel unzugänglich sind	Die erwähnte „Anlage von verschiedenen flachen Mulden in den Grünlandflächen (feuchter Lebensraum), ist eine Forderung des Entwicklungskonzepts für die gesamten „Südwestlichen Brachen“, die als Ausgleichsflächen bereits mit der Genehmigung des Bebauungsplans rechtskräftig wurden. Der größte Teil dieser Flächen und damit auch der „flachen Mulden“ liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und soll zukünftig bei der Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen berücksichtigt werden. Vom Einsatz von Netzen ist dabei möglichst abzusehen, da sie insbesondere bei engen Maschen eine Gefährdung für die Tierwelt darstellen.
2	Deutsche Telekom Netzproduktion 16.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
3	Abwasserverband Raumschaft Lahr 16.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
4	Bürgermeisteramt Schuttertal 16.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..

	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verbandsverwaltung als Grundlage für die Abwägung / Beschlussvorschlag
5	LJV Baden-Württemberg Jägervereinigung Lahr Herr Bux 17.10.09	Einhaltung der Eingriffsregelung für gesamten Geltungsbereich wird gefordert; Vorkommen von Arten – und Lebensgemeinschaften, die der FFH-Richtlinie, Natura 2000 und Bundesartenschutzverordnung unterliegen werden vermutet	Für die baurechtlich bereits genehmigten Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Innenbereich kann im Rahmen der 2. Änderung keine wiederholte Eingriffsregelung durchgeführt werden. – für das kleinflächig geplante eingeschränkte Industriegebiet innerhalb der Ausgleichsflächen „Südwestliche Brachen“ liegt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vor. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten und auf besonders und streng geschützte Arten werden im Kap. 5 und 6 der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.
		Pkt. 6.1 Definition „fachlich betreut“ fehlt	Festlegung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich
		Pkt. 6.1 Anreicherung der Streuobstwiesen mit einem hohen Anteil an Wildblumen und Wildkräuter	Die Artenzusammensetzung der Wiesen entsteht durch die definierte Bewirtschaftung der Flächen, es wird keine Ansaat vorgenommen
		Pkt. 6.1 Brachen in der Einflugschneise können aufgrund der Immissionswerte nicht als Ausgleichsflächen akzeptiert werden.	Die Ausgleichsflächen „Südwestliche Brachen“ wurden bereits im Zuge der Genehmigung des Bebauungsplans „Industrie und Gewerbepark Raum Lahr I“ festgesetzt und stehen im Rahmen der 2. Änderung nicht zur Disposition.
		Pkt. 6.2 Nennung der Zuständigkeit für Einhaltung der Verbote fehlt	Nennung ist nicht erforderlich
		Pkt. 7 Einfügungen „Verbot Einsatz gentechnisch veränderter Pflanzen“ und „blumen- und kräuterreich“ für Grünland	Wird zur Kenntnis genommen
		Pkt. 9.2 Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen ist zu wenig	Es wurde die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Diese orientierte sich wieder-

	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verbandsverwaltung als Grundlage für die Abwägung / <i>Beschlussvorschlag</i>
			rum an den Festlegungen im ersten Bebauungsplan. Ein Wechsel des Umfangs an Baumpflanzungen innerhalb des IGP Raum Lahr I ist nicht zweckdienlich
		Giftige Sträucher in Pflanzliste entnehmen	Es besteht keine erhebliche Gefährdung innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebiets
		Hinweise zur Baum- und Strauchartenverwendung	Wird zur Kenntnis genommen
		Kein konkreter Ansiedlungsbedarf im Bereich des eingeschränkten Industriegebiets	Im Bereich des eingeschränkten Industriegebiets wird ein Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert.
		Widerspruch Kap. 2.1.3. Feldhecken mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit – Werteinstufung „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung in Kap. 7.1.1. Tab. 4	Kap. 2.1.3 wird geändert in: „Die höchste naturschutzfachliche Bedeutung im Gebiet haben die Feldheckenbestände“.
6	Gemeinde Rust 19.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
7	SWEG 19.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
8	IHK Südl. Oberrhein 20.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
9	Reg. Präs.Frbg.- Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau 20.10.2009	Es werden grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden mehr gemacht.	./..
10	Gemeinde Meißenheim 21.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..

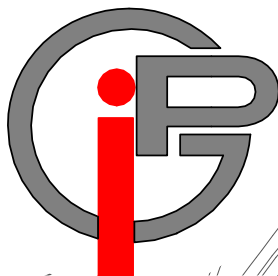
	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verbandsverwaltung als Grundlage für die Abwägung / Beschlussvorschlag
11	Stadt Lahr Liegenschaften + Wirtschaftsförderung 21.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
12	Stadt Lahr Vermessungs- u. Liegenschaftsamt 21.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
13	badenovaWÄRMEPLUS GmbH 23.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
14	Stadt Lahr Abt. Tiefbau 26.10.2009	Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt	./..
15	Bürgermeisteramt Schwanau 27.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
16	Reg. Präsidium Freiburg Abt. 2 28.10.2009	Keine Bedenken von Seiten der Denkmalpflege	./..
17	DB Services Immobilien GmbH 29.10.2009	Verweis auf Schreiben der DB Projektbau Keine Bedenken oder Anregungen	./..
18	Reg. Präsidium Freiburg Abt. 4 Straßenwesen u. Verkehr 28.10.2009	Da die Anbauverbotszonen an Bundesfernstraßen eingehalten werden, bestehen keine Bedenken.	./..
19	Stadt Mahlberg 30.10.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..

	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verbandsverwaltung als Grundlage für die Abwägung / Beschlussvorschlag
20	Badenova AG & Co. KG 6.11.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
21	Gemeinde Friesenheim 10.11.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
22	Stadt Ettenheim 10.11.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
23	Stadt Lahr Öffentl. Grün u. Umwelt 13.11.2009	Die ausgesprochenen Pflanzgebote sollen mit den für die Luftfahrt erforderlichen Höhenbegrenzungen abgestimmt werden	Die bei der Pflanzung von Bäumen zwingend zu berücksichtigenden Hindernisfreiflächen nach Luftverkehrsgesetz sind im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans dargestellt.
		Bei der Zweckbestimmung Werbeanlage auf der bestehenden Ausgleichsfläche Munitionsdepot wird ein Höhenkonflikt mit dem abschirmenden Bewuchs zur Autobahn gesehen; beleuchtete Werbeanlagen sind in der Ausgleichsfläche nicht erwünscht.	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die verkehrlichen, ökologischen und werbewirksamen Aspekte im Einzelfall abzustimmen.
24	Gemeinde Seelbach 19.11.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	
25	Stadt Lahr Rechts- und Ordnungsamt Abt. Öffentl. Sicherheit u. Ordnung 19.11.2009	Die Anregung, entlang der Dr.-Georg.Schaeffler-Str. Anbaubeschränkungen (für Werbeanlagen) festzulegen, wurde nicht aufgenommen. Angeregt wird, aus Gründen der Verkehrssicherheit einen den an freien Strecken von Kreisstraßen entsprechenden Abstand von Werbeanlagen freizuhalten.	Entlang der Dr. Georg-Schaeffler-Straße bestehen keine bindenden straßenrechtlichen Vorgaben zu Freihalteflächen. Die Anregung, einen etwa 15 m breiten Streifen von Werbeanlagen freizuhalten, steht der Absicht entgegen, im Dreispitz zwischen Bundesstraße und Dr. Georg-Schaeffler- Straße an einem werbewirksamen Standort eine gemeinschaftliche Werbeanlage für das Zweckverbandsareal zu errichten. Im Bebauungsplan werden keine Abstandsflächen festgeschrieben. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird

	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verbandsverwaltung als Grundlage für die Abwägung / <i>Beschlussvorschlag</i>
			die konkrete Anlage auch unter den Aspekten der Verkehrssicherheit überprüft werden.
26	Landratsamt Ortenau (LRA) Amt für Landwirtschaft 28.10.2009	Die Flächen für die Landwirtschaft bleiben der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten; durch die vorgesehenen Werbeanlagen darf die Erschließung und Bewirtschaftung der Ackerflächen nicht beeinträchtigt werden.	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die landwirtschaftlichen und werbewirksamen Aspekte im Einzelfall abzustimmen
27	LRA - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht 18.11.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
28	LRA -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 4.11.2009	Keine Bedenken oder Anregungen	./..
29	LRA -Straßenbauamt 12.11.2009	Die Errichtung einer Werbeanlage im Korridor von 20 bis 40 m Entfernung zur Bundesstraße bedarf der Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Soweit dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist, kann die Zustimmung versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden.	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die verkehrlichen und werbewirksamen Aspekte im Einzelfall abzustimmen.

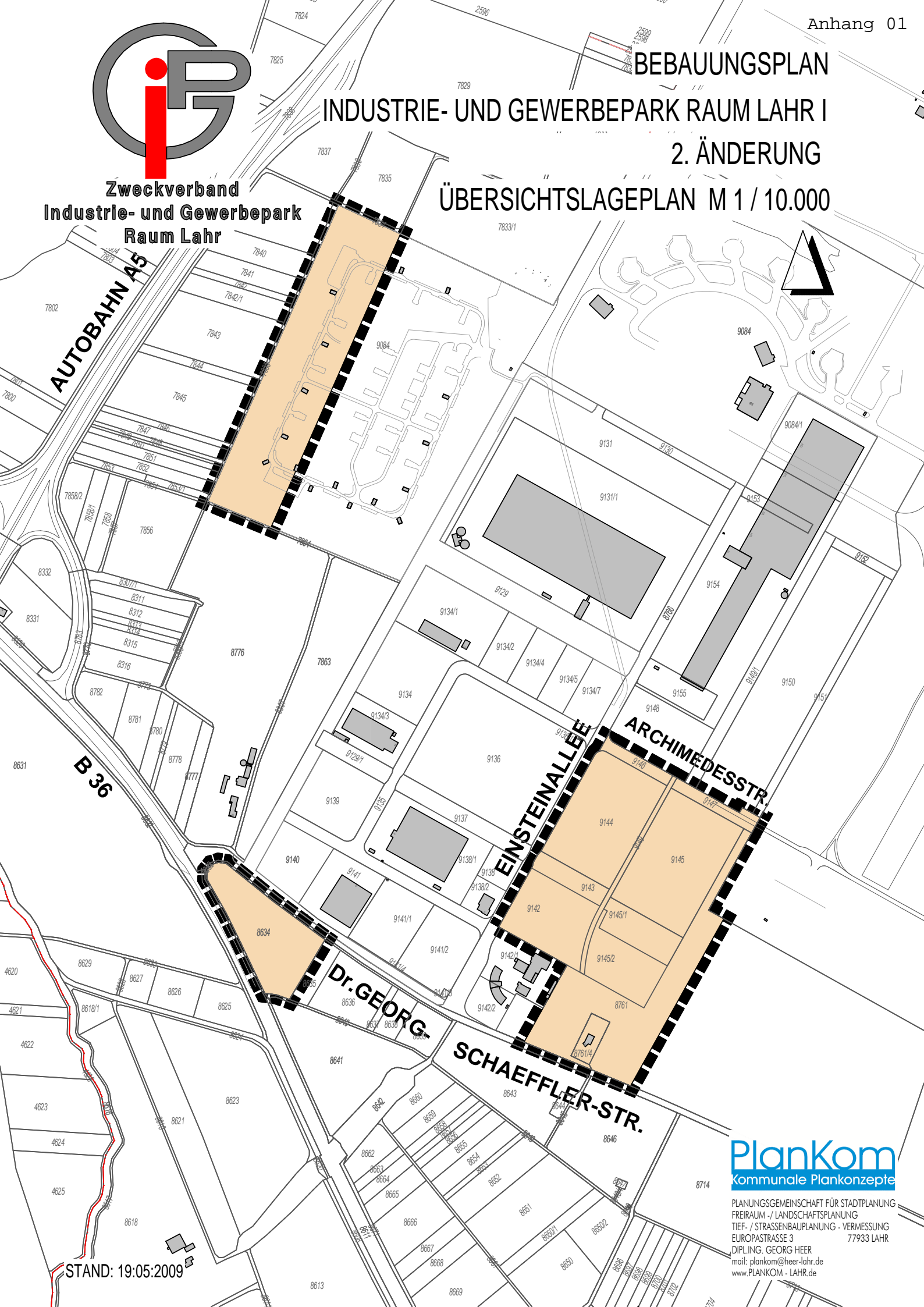


C ANHANG



Zweckverband
Industrie- und Gewerbepark
Raum Lahr

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I 2. ÄNDERUNG ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 / 10.000



STAND: 19.05.2009

PlanKom
Kommunale Plankonzepte

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR STADTPLANUNG
FREIRAUM - / LANDSCHAFTSPLANUNG
TIEF- / STRASSENBAUPLANUNG - VERMESSUNG
EUROPASTRASSE 3 77933 LAHR
DIPL.ING. GEORG HEER
mail: plankom@heer-lahr.de
www.PLANKOM - LAHR.de

Anhang C 03 Abstandsliste NRW 1998

Abstandsklasse I Abstand 1500 m	
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV Betriebsart
1	1.1 (1) Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
2	1.11 (1) Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler
3	3.2 (1) Anlagen zur Gewinnung von Rohreisen
4	4.1 (1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
5	4.4 (1) Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altlöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
Abstandsklasse II Abstand 1000 m	
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV Betriebsart
6	1.14 (1) Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
7	2.14 (2) Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von einer Tonne oder mehr je Stunde im Freien
8	3.1 (1) Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen
9	3.2 (1) Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
10	3.3 (1) Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabschichgewicht sowie Induktionsöfen (s. auch lfd. Nrn. 26 und 46)
11	3.15 (2) Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container)
12	3.18 (1) Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien
13	4.1 (1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
14	4.1b (1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
15	4.1d (1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelzerzeugnissen
16	4.1h (1) zur Herstellung von Kunststoffen oder Chemiefasern
17	6.3 (1) Anlagen zur Herstellung von Holzfasersplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
18	7.12 (1) Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
19	10.16 (2) Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
20	10.19 (2) Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr
21	- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien

Fachplan Altlasten

Flächenübersicht

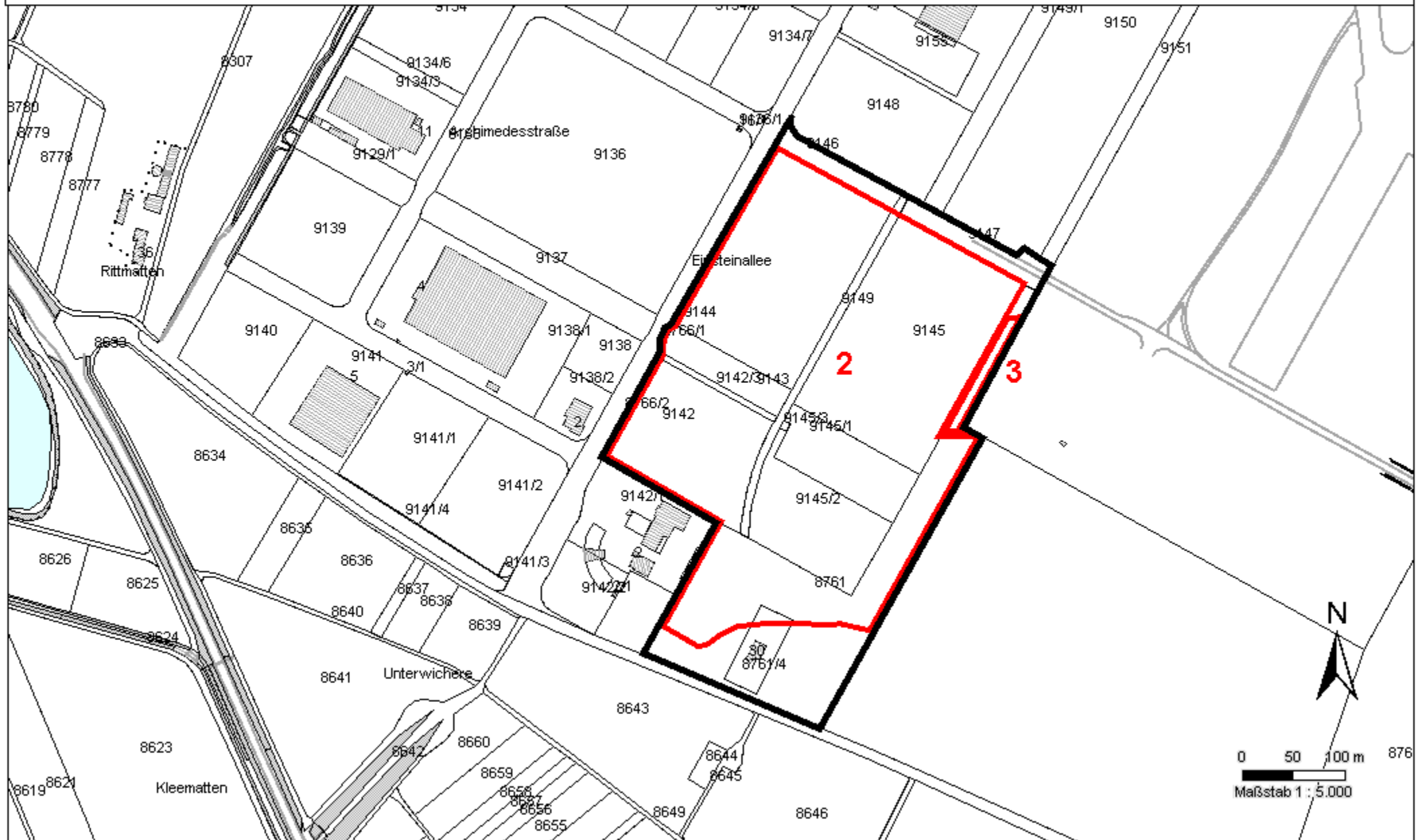
Lfd. Nr.	Objekt-nummer	Bezeichnung	Bewertungsdatum	Beweis-niveau	Handlungsbedarf	Kategorie	Kataster	betr. Flurstücksnummern	Vorgaben für den Bebauungsplan
1	02122-000	AA Völkermatt	20.08.1996	0	B	ohne	Bodenschutz	8761	keine, textlicher Hinweis
2	05181-001	AC 06 - Deponie	30.01.2006	3	B	Gefahrenlage hinnehmbar	Altlasten	9142, 9143, 9144, 9145, 9145/1, 9145/2, 9149, 9146, 8761, 8761/4	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
3	05188-000	AC 06 - Schießstand	15.05.2002	3	B	Gefahrenlage hinnehmbar	Altlasten	8761	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
4	05189-000	AC 06 - Tankstelle	15.05.2002	3	B	Entsorgungsrelevanz	Bodenschutz	8761, 8761/4	keine, textlicher Hinweis
5	05192-000	AC 06 - trafo	05.03.1997	2	A	ohne	-	9146, 9144	keine, textlicher Hinweis

Anlage

Altlastflächen

B - Gefahrenlage hinnehmbar

(Hinweis: lfd. Nrn. nach Tabelle Anlage "Flächenübersicht")

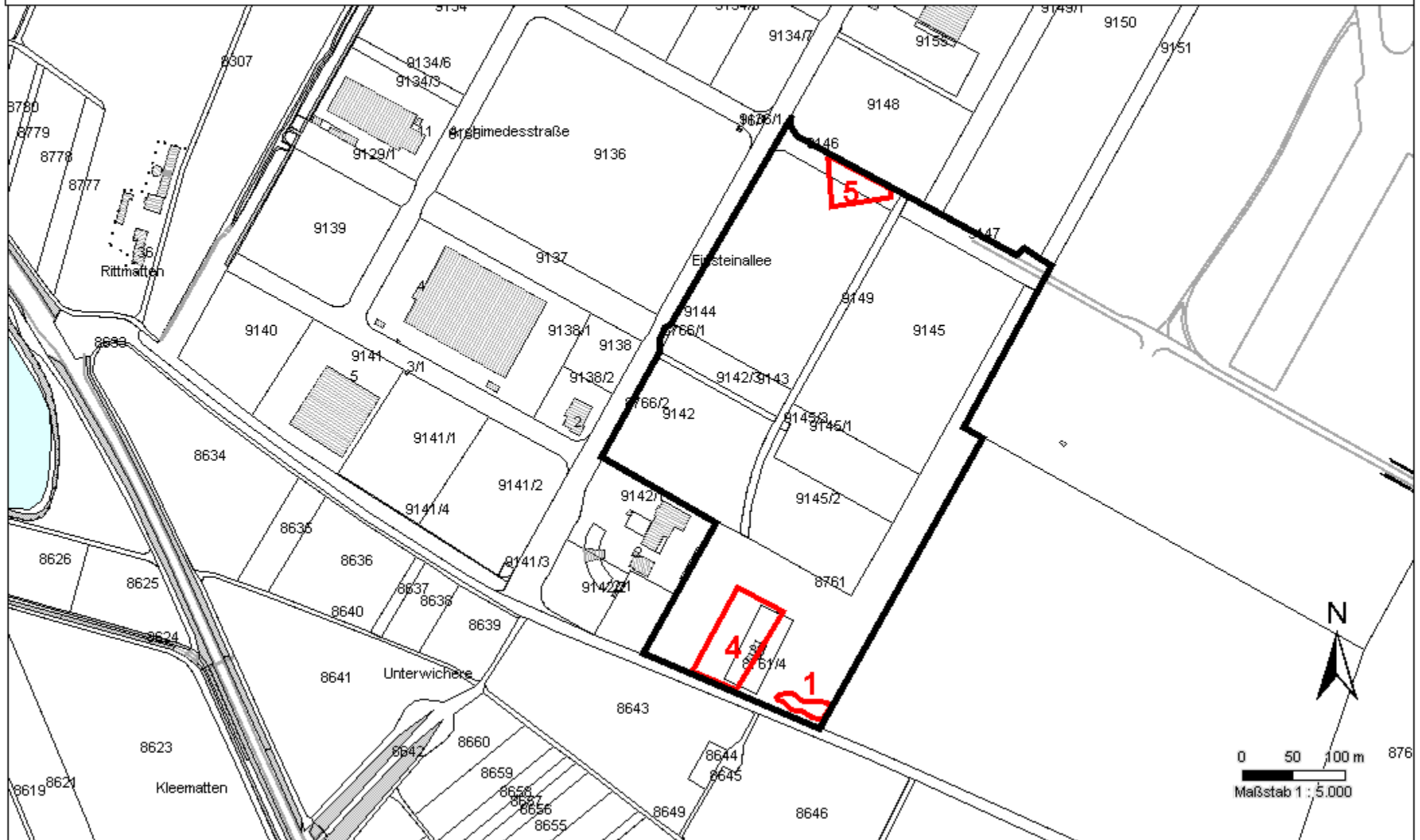


Anlage

A-Fälle (kein Kataster)

Bodenschutzkataster

(Hinweis: lfd. Nrn. nach Tabelle Anlage "Flächenübersicht")





Zweckverband
Industrie- und Gewerbepark
Raum Lahr

Bebauungsplan
**INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK
RAUM LAHR I
2. Änderung
GESTALTUNGSPLAN**

STAND : 14.01.2010
M 1/1000 (Original DIN A0)



PlanKom
Kommunale Plankonzepte

Dipl.-Ing. Georg Heer Im Blumert 12
Freier Stadtplaner 77933 Lahr
mail to: PlanKom@heer-lahr.de tel. 07821- 93600

