

## Bebauungsplan BREITMATTEN, 4. Änderung in Kuhbach

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2014
- Wassergesetz (WG) i.d.F. vom 1. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Januar 2015

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

<b>0.</b>	<b>Abgrenzungen</b>	<b>9 Abs. 7 BauGB</b>
-----------	---------------------	-----------------------



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
-----------	----------------------------------	-----------------------------



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

- 0,5** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO  
 Die höchstzulässige GRZ von 0,5 darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4, § 18 Abs. 1
- 192,00 m ü NN** Maximale Oberkante der Gebäude

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

-  Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Baugrenze

**4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO
-  Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den besonders gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.
- 4.2 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO
-  Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB**

- 5.1 Öffentliche Grünfläche
-  Die öffentliche Grünfläche ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) als Gewässerrandstreifen auszubilden.
- 5.2 Private Grünfläche
-  Die private Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen (vgl. Ziffer 8) zu bepflanzen.

**6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB**

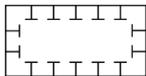
Planzei-  
chen wird  
noch  
eingestellt

Flächen für die Wasserwirtschaft

Ausgleich für verloren gehenden Rückhalteraum bei Hochwasser:  
Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen durch flächenhafte  
Abgrabung (siehe Begründung, Ziffer 5)

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

7.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 29 WG



Die Fläche entlang der Schutter und die unbebaute Fläche entlang des  
Brudertalbaches werden gemäß zeichnerischem Teil als Grünfläche  
festgesetzt. Sie dient der Sicherung eines Gewässerrandstreifens sowie  
der naturnahen Gewässerentwicklung.

- Entwicklung eines ökologisch und gestalterisch aufgewerteten  
Gewässerrandstreifens, Pflege extensiv
- Erneuerung der Ufergehölze durch Pflanzung standortgerechter  
heimischer Gehölze
- Baumarten sollen gepflanzt werden, die keine Probleme mit  
einem nassen Standort haben und als Bienenweide nutzbar sind
- Regelmäßige Durchführung von fachgerechten Pflege- und  
Entwicklungsmaßnahmen

7.2 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer  
Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) und/oder Natriumdampf Lampen zur  
Minderung der Fernwirkung festgesetzt.

**8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Anpflanzen von Bäumen

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer  
Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang  
mindestens 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei  
Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Parkierungsflächen sind mit mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen  
(pro 5 angefangene Stellplätze ein Baum) sowie zur freien Landschaft hin  
mit Hecken und Sträuchern einzugrünen.

**Liste mittelkronige Bäume als Empfehlung:**

Rotblühende Kastanie (Aesculus carnea „Briotii“)  
Spitzahorn (Acer platanoides „Olmstedt“)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Baumhasel (Coryllus colurna)  
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Schnurbaum (Sophora japonica)  
Robinie (Robinia pseudoacacia)  
Mittel- bis starkwüchsige Obstbäume

**9. Nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten**

**gem. § 9 Abs. 6a BauGB**

- 9.1 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- 9.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind.

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

**gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

**9.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Grundwasserschutz:

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Altlasten:

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Aufgrund von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten verfügen die Böden entlang des Schutter über erhöhte Bleigehalte. Stichpunktartige Bodenuntersuchungen, die vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Juli 2000 westlich und östlich des Geltungsbereichs der 4. BPL-Änderung entlang der Schutter durchgeführt wurden, lassen darauf schließen, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes „Breitmatten“ erhöhte Bleigehalte vorliegen, die den für Lehmböden geltenden Vorsorgewert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 70 mg Pb/kg TS Boden überschreiten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Nutzpflanze und Grundwasser

Nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind schädliche Bodenveränderungen – sowie die davon ausgehenden erheblichen Nachteile etc. – in der Regel immer dann zu besorgen, wenn in Böden bzw. Bodenmaterialien Schadstoffgehalte festgestellt werden, welche die nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV geltenden Vorsorgewerte überschreiten.

**Untersuchungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, haben gezeigt, dass von bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Bleigehalten, wie sie im Umfeld des Bebauungsplangebietes „Breitmatten“ festgestellt wurden bzw. zu erwarten sind, keine Beeinträchtigungen für die Schützgüter Mensch und Grundwasser ausgehen.**

Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die im Umfeld des Bebauungsplangebietes „Breitmatten“ festgestellten erhöhten Bleigehalte keinen der gesetzlich für das Schutzgut Mensch geltenden Prüfwerte überschreiten. Zudem haben Untersuchungen in anderen, höher bleihaltigen Bodenflächen des Gebietes der Stadt Lahr gezeigt, dass das bergbau- und verhüttungsbedingt in die Böden eingetragene Blei potentiell nur in geringem Umfang im menschlichen Magen-Darm-Trakt aufgenommen werden kann.

Ein Anbau von Nutzpflanzen ist im Bereich des Bebauungsplangebietes „Breitmatten“ nicht möglich bzw. nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen von Nutzpflanzen sind insofern auszuschließen.

### Verwertung von überschüssig anfallendem Erdaushub

Im Hinblick auf die Verwertung von überschüssig anfallendem Erdaushub auf offene, durchwurzelbare Bodenflächen gibt § 12 Abs. 2 BBodSchV vor, dass am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden darf.

Auf Flächen mit landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen gemäß § 12 Abs. 4 BBodSchV im Hinblick auf künftige unvermeidbare Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstehenden durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV geltenden Vorsorgewerte nicht überschreiten.

In Gebieten mit bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden – die auf den Gemarkungen Lahr, Lahr-Reichenbach und Lahr-Kuhbach durchaus vorhanden sind – ist entsprechend § 12 Abs. 10 BBodSchV dagegen eine Verlagerung von bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht bleihaltigem Bodenmaterial innerhalb des Gebietes zulässig, wenn Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

Für den im Bebauungsplangebiet „Breitmatten“ anfallenden Erdaushub bedeutet dies, dass dieser nur eingeschränkt außerhalb des Bebauungsplangebietes verwertet werden kann.

Für Erdaushub, der neben bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Bleigehalten anderweitige Schadstoffkontaminationen aufweist (Schadensfälle, Altlasten, Altablagerungen etc.) sind gesonderte Auflagen zu beachten.

### Auflagen zur Verwertung/Beseitigung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Erdaushubes

1.1 Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes „Breitmatten“ überschüssig anfallende Erdaushub, darf aufgrund des generellen Verdachtes auf bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte auf Bodenflächen außerhalb des Bebauungsgebietes nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere bergbaubedingte Schadstoffgehalte verfügt (Verschlechterungsverbot).  
Daher ist vor der Durchführung bzw. Erstellung innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanter Baumaßnahmen zu klären, ob der anfallende Erdaushub innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes schadlos verwertet werden kann, bzw. schadlos beseitigt werden muss.

1.2 Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf anfallender Erdaushub nur im Bebauungsgebietes selbst verwertet, oder auf der, für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt werden.

- 1.3 Die unter Punkt 1.1 und 1.2 genannten Auflagen gelten nicht für Erdaushubmaterial, der erhöhte Schadstoffgehalte aufweist, die nicht auf ehemalige Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten zurückzuführen sind (z. B. Kontaminationen mit organischen Schadstoffen aus Altlastenflächen oder Schadensfälle). Für die Verwertung bzw. Entsorgung derartigen Bodenmaterials sind gesonderte Auflagen und Hinweise des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beachten.
- 1.4 Eine anderweitige Verwertung bzw. Beseitigung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- 1.5 Wird Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet „Breitmatten“ auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt, sind nach vollzogener Ablagerung dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Badstraße 20, 77652 Offenburg, durch den verantwortlichen Bauleiter zur Endkontrolle unaufgefordert die entsprechenden Abnahmescheine des Deponiewartes der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ vorzulegen.
- 1.6 Für die Beseitigung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ darf der Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet „Breitmatten“ nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien etc.), oder andere bergbaufremden Stoffen (Mineralöle, leichtflüchtige organische Schadstoffe etc.) verunreinigt sein. Deshalb hat der verantwortliche Bauleiter bei Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des Erdaushubmaterials Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.

## **9.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**9.3** Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Frachtsonderflughafens Lahr.

Gemäß § 13 LuftVG wird eine max. Bauhöhe von 199,6 m über NN festgesetzt. Nur bei Überschreitung der vorgenannten maximalen Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg – zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs.2 Satz 4 LuftVG).

Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis 250 m über NN (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb 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.

**9.4** Regierungspräsidium Freiburg  
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.