

**GEMEINDE LAUCHRINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„RIEDPARK“**

**Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB  
Abschließender Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.12.2015**



**STADTBAU LÖRRACH**

# Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

## Satzungen

### über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“

Aufgrund der §§ 10 und 214 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

#### "Riedpark"

am 15.12.2015 jeweils abschließend als Satzung beschlossen:

### § 1

#### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) – BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20. September 2013 – BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58, BGBl. III 213-1-6); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) m. W. v. 30.07.2011 – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65), durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01. März 2015 – LBO BW
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) – GemO BW

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil und in den **Beiplänen 1, 2 und 3**.

### § 3

#### Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 1.000,
2. dem Beiplan 1 M 1:1.000,
3. dem Beiplan 2 M 1:1.000
4. dem Beiplan 3 M 1:1.000,

5. den Textlichen Festsetzungen mit 2 Anlagen:  
Anlage 1: Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler vom 25.10.2012  
Anlage 2: Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umweltengineering, Bad Bellingen, vom 30.09.2015

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 1.000,
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform.

Beigefügt sind:

6. eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
7. der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, in der Fassung vom 17.07.2013 i. d. F. vom 30.10.2013 mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und integrierter Artenschutzrechtlicher Eingriffsermittlung als eigenständiger Teil der Begründung,
8. ein Auszug M ca. 1 : 5.000 aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim (rechtswirksame Fassung vom 28.11.2012),
9. die „Standort- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lauchringen“ der BBE Handelsberatung GmbH, Ludwigsburg, vom 16.10.2012.

#### **§ 4**

##### **Aufhebung bisher rechtskräftiger Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der Satzungen "Riedpark" wird jeweils eine Teilfläche der folgenden Bebauungspläne überlagert und außer Kraft gesetzt:

- „**Rainleäcker**“ (Rechtskraft vom 17.03.1965),
- „**Im Ried – Auf dem Ried**“ i. d. F. der 8. Änderung (Rechtskraft vom 21.09.2012)
- „**Im Ried I**“ – Änderung 3 (i. d. F. der Rechtskraft vom 18.10.2006)

#### **§ 5**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

#### **§ 6**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Lauchringen, den

Schäuble  
Bürgermeister

# Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Riedpark“

### Begründung

(Änderungsfassung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB)

#### 1. ANLASS FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Anlass für das Planverfahren ist die geplante weitere Ortsentwicklung auf einem bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Areal zwischen den bebauten Ortslagen von Unter- und Oberlauchringen nördlich des zentralen Verwaltungs- und Schulareals an der bisherigen Bundesstraße B 34, seit dem 01.01.2013 Landesstraße L 163.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren bereits vorausschauenden Grundenerwerb betrieben, so dass das Baugebiet „Riedpark“ unter Berücksichtigung der kommunalen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht nur planungsrechtlich vorbereitet, sondern auch tatsächlich realisiert werden kann.

Im Vorfeld des hier anstehenden Bebauungsplan- Verfahrens hatte sich der Gemeinderat auf der Grundlage eines mit der Stadtbau Lörrach entwickelten Rahmenplans mit möglichen Entwicklungsszenarien für das Plangebiet beschäftigt und sich für einen Vorentwurf des Bebauungsplans entschieden, der außerdem auf der aktuellen Fassung der Flächennutzungsplans basiert (vgl. Kap. 3).

Am 15.02.2012 hatte der Gemeinderat dem Vorentwurf zugestimmt sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Zu diesem Zweck fand vom 05.03. 2012 bis einschließlich 10.04.2012 eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften statt.

Nach Würdigung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und nach Weiterentwicklung der Erschließungsplanung wurde das ursprüngliche Plankonzept modifiziert und ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Dem Entwurf beigelegt waren:

- der von den Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, erarbeitete Umweltbericht vom 17.10.2012 mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und einer integrierten Artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlung als eigenständiger Bestandteil der Begründung,
- das Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 23.07.2012, und
- die „Standort- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lauchringen“ der BBE Handelsberatung GmbH, Ludwigsburg, vom 16.10.2012.

Die Ergebnisse der beiden erstgenannten Gutachten waren unmittelbar in den Entwurf des Bebauungsplans eingegangen; die dritte Arbeit hatte die vorgenommenen Flächenausweisungen bestätigt und bildete eine solide Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde zur privatrechtlichen Steuerung der künftigen Entwicklung des Plangebiets über die Kaufverträge.

Der Gemeinderat hatte am 25.10.2012 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die während dieser Beteiligungsverfahren im November / Dezember 2012 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange waren aufgearbeitet; die enthaltenen Hinweise und Anregungen weitgehend im Zweiten Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

In diesem Zusammenhang war auch der **Umweltbericht** in einzelnen Punkten aktualisiert worden.

In den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen war außerdem das **Ergebnis des** zwischenzeitlich durchgeführten **städtebaulichen Wettbewerbs** mit 17 Teilnehmern. Die Jury unter Vorsitz von Professorin Sophie Wolfrum hatte der Arbeit des Büros Wick + Partner aus Stuttgart im Januar 2013 einstimmig den ersten Preis verliehen und der Gemeinde empfohlen, den Entwurf zur Grundlage für die weitere Entwicklung des Baugebiets zu machen. Dem ist der Gemeinderat aus Überzeugung und einstimmig nachgekommen.

Im Planteil und in den Textteilen des Bebauungsplans wurde auch berücksichtigt, dass die bisherige Bundesstraße **B 34** mit Wirkung vom 01.01.2013 zur Landesstraße **L 163** abgestuft worden ist (Öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 45 vom 16.11.2012).

Am 25.07.2013 hatte der Gemeinderat dem überarbeiteten Entwurf zugestimmt sowie die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die zweite Offenlage wurde am 30.07.2013 öffentlich bekanntgemacht und vom 12.08.2013 bis zum 13.09.2013 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

Der Gemeinderat hatte in öffentlicher Sitzung am 07.11.2013 die im Rahmen dieser zweiten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen und daran anschließend den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ als Satzung beschlossen.

Als Grundlage diene insbesondere die Zusammenstellung der vorgetragenen Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange und anderen Verfahrensbeteiligten vom 29.10.2013, versehen mit jeweils zugeordneten **Stellungnahmen** sowie ggf. **Beschlussvorschlägen** des Bebauungsplaners und der Verwaltung. Darüber hinaus lagen dem Gemeinderat auch alle Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen vor.

Der Gemeinderat hat sich sehr intensiv mit der Frage befasst, ob – wie von der Stadt Waldshut-Tiengen, gestützt auf die Stellungnahme des Büros Dr. Acocella, vorgetragen - das geplante Mischgebiet im „Riedpark“ unzulässige Auswirkungen auf die raumordnerische Funktion der Stadt, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich von Tiengen entwickeln kann.

Als Beurteilungsgrundlage lag dem Gemeinderat u. a. auch eine „Auswirkungsanalyse nach § 2 (2) BauGB über potentielle Auswirkungen des Bebauungsplans „Riedpark“ auf zentrale Versorgungsbereiche angrenzender Kommunen“ der BBE Handelsberatung GmbH, Ludwigsburg vom 17.07.2013 vor, die dem Bebauungsplan bereits in der Fassung der zweiten Offenlage beigefügt war.

Am 11.10.2013 hatte die BBE zu den Einwendungen der Stadt Waldshut-Tiengen bzw. des von ihr beauftragten Gutachters noch eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt.

Die Auswirkungsanalyse und die ergänzende Stellungnahme der BBE sollten – in Verbindung mit eingegangenen Stellungnahmen von raumordnungsrelevanten Trägern öffentlicher Belange – eine Begründung für die Abwägung der Belange der Stadt Waldshut-Tiengen i.S.v. § 2 (2) BauGB liefern, wie mit dem ersten Satzungsbeschluss des Gemeinderats Lauchringen vom 07.11.2013 vorgenommen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Riedpark“ hatte die Stadt Waldshut-Tiengen mit Schreiben vom 09. Dezember 2014 beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in einem Normenkontrollverfahren beantragt, den Bebauungsplan „Riedpark“ für unwirksam zu erklären.

Um in dem anhängigen Rechtsstreit potentielle Risiken für die Gemeinde Lauchringen zu minimieren und das Planaufstellungsverfahren rechtssicher abzuschließen, hat der Gemeinderat daraufhin am 12.03.2015 beschlossen, ein Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB einzuleiten.

Mit dem ergänzenden Verfahren wurden speziell die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Riedpark“ modifiziert bzw. ergänzt. Zwischen der Gemeinde Lauchringen und der Stadt Waldshut-Tiengen waren nach Einleitung des Normenkontrollverfahrens Gespräche geführt worden, in denen die Stadt Waldshut-Tiengen erläutert hatte, bei welchen – zusätzlichen – Beschränkungen hinsichtlich des Einzelhandels im Bebauungsplan „Riedpark“ ihre Bedenken gegen diesen Bebauungsplan ausgeräumt werden könnten.

Die Verwaltung der Gemeinde Lauchringen hatte unter Beteiligung der sie im Normenkontrollverfahren vertretenden Anwaltskanzlei die Vorschläge der Stadt Waldshut-Tiengen geprüft. Sie hielt diese für städtebaulich vertretbar.

Eine entsprechende Planänderung wurde als geeignetes Verfahren angesehen, mögliche Bedenken, dass der Bebauungsplan „Riedpark“ das interkommunale Abstimmungsverbot i.S. des § 2 (2) BauGB verletzt, auszuräumen. Die grundsätzliche Zielvorstellung, die die Gemeinde Lauchringen mit dem Bebauungsplan „Riedpark“ verfolgt, wird durch zusätzliche Einzelhandelsbeschränkungen nicht in Frage gestellt. Da der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen inzwischen auch bekräftigt hatte, dass der beim VGH Baden-Württemberg anhängige Normenkontrollantrag zurückgenommen wird bzw. das Normenkontrollverfahren für beendet erklärt wird, wenn zusätzliche Beschränkungen für den Einzelhandel aufgenommen werden, erwies sich die Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“ in einem ergänzenden Verfahren als sachgerechtes Mittel zur Beilegung dieses interkommunalen Konflikts.

Da die anderen Nachbargemeinden bereits im vorangegangenen Verfahren keine Bedenken gegen die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im „Riedpark“ geäußert hatten, konnte davon ausgegangen werden, dass auch gegen die im ergänzenden Verfahren vorgesehenen ergänzenden Festsetzungen keine Bedenken bestehen.

Mit den Äußerungen, die die Stadt Waldshut-Tiengen bzw. deren Rechtsanwälte im Zuge der geführten Vergleichsgespräche abgegeben hatten, besteht seitens der Gemeinde Lauchringen hinreichende Kenntnis von den Belangen der Stadt Waldshut-Tiengen i.S.d. § 2 (2) BauGB.

Die seinerzeit erstellte „Auswirkungsanalyse“ bezüglich des Einzelhandels und die ergänzende Stellungnahme der BBE aus dem Jahr 2013 konnten daher als gegenstandslos angesehen werden. Sie sind der nunmehr vorliegenden und überarbeiteten Fassung des Bebauungsplans „Riedpark“ auch nicht mehr beigefügt. Das ursprüngliche Kap. 7 der Begründung zu dieser Thematik ist folglich ersatzlos entfallen.

Außer den mit der Stadt Waldshut-Tiengen vorabgestimmten Änderungen zur zulässigen Art der Nutzung in den festgesetzten Mischgebieten (MI) wurden die Festset-

zungen und Gestaltungsregelungen für die geplante Wohnbebauung noch geringfügig modifiziert.

Ergänzend wurden einzelne redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen, u.a. zur Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude, vorgenommen. Die Begründung des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften wurden aktualisiert. In den ÖBV wurde u.a. eine Regelung über Abstandsvorschriften gem. § 74 (7) LBO eingefügt als Ersatz für die mit der Novelle der LBO entfallene Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt auf der Grundlage des vormaligen § 6 (4) der LBO zu regeln.

Der Änderungsfassung des Bebauungsplans liegt das aktuelle Kataster mit der zwischenzeitlich erfolgten bereichsweisen Grundstücksneubildung zugrunde.

Daraufhin hatte der Gemeinderat von Lauchringen in öffentlicher Sitzung vom 30.09.2015 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zugestimmt und gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB beschlossen, Öffentlichkeit und Behörden erneut zu beteiligen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer erneuten Offenlegung i.S.v. § 3 (2) BauGB; die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i.S.v. § 4 (2) BauGB eingeholt.

In den Beteiligungsverfahren gingen nur noch wenige Stellungnahmen ein, darunter die der Stadt Waldshut-Tiengen vom 29.10.2015, in der sie mitteilt, dass zum vorgelegten Entwurf keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Daraufhin hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 die gem. § 214 (4) BauGB ergänzte Fassung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ als Satzung beschlossen.

Da sich mit dem Änderungsverfahren die Abgrenzung des Geltungsbereichs verändert hatte, wird der Bebauungsplan nicht – wie nach § 214 (4) BauGB grundsätzlich möglich – rückwirkend, sondern durch öffentliche Bekanntmachung „ex nunc“ zur Rechtskraft gebracht.

### **Teilweise Aufhebung anderer Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Riedpark“ werden die überlagerten Teilflächen der folgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- „Rainleäcker“ (Rechtskraft vom 17.03.1965) und
- „Im Ried – Auf dem Ried“ i. d. F. der 8. Änderung (Rechtskraft v. 21.09.2012).

## **2. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet liegt zwischen Unter- und Oberlauchringen; es erstreckt sich zwischen der unmittelbar südlich vorbeiführenden Landesstraße L 163 und der unmittelbar nördlich angrenzenden Bahnlinie Basel – Schaffhausen – Singen sowie zwischen einem westlich angrenzenden, bereits bestehenden Wohnbaugebiet aus den 70er Jahren und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Im Ried“ beiderseits der Riedstraße.

In das Ergänzende Verfahren nicht einbezogen wird der im Planteil des Bebauungsplans rot schraffierte Bereich nordöstlich der geplanten Bahnunterführung und ihrer Zufahrt von der Riedstraße aus. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan „Auf dem Ried I – Vierte Änderung“ überlagert und ist mit Rechtskraft vom 23.01.2015 Bestandteil dieses Bebauungsplans geworden.

Die genaue Abgrenzung des aktuellen Plangebiets ist dem Planteil des Bebauungsplans M 1 : 1.000 zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst daher nun eine Fläche von ca. **6,55 ha**  
Es gliedert sich in:

- bestehende anzupassende und neu geplante öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege) inklusive einer neuen Straße zur Unterführung der bestehenden Bahnlinie (zur Aufhebung des bisherigen höhengleichen Bahnübergangs an der Riedstraße),
- bestehendes / geplantes Allgemeines Wohngebiet (**WA**) ca. 2,46 ha
- geplantes Mischgebiet (**MI**) ca. 0,72 ha

### 3. REGIONALPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Lauchringen ist im **Regionalplan Hochrhein-Bodensee** als **Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse** ausgewiesen, also als einer der „**Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll**“, und zwar erheblich über den Bedarf hinausgehend, der sich aus der sog. Eigenentwicklung einer Gemeinde ergibt. Dazu kommt die Einstufung als **Entlastungsort für Waldshut-Tiengen**.

Zusätzlich ist Lauchringen im Regionalplan als „**Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung**“ ausgewiesen.

Im aktuellen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim, Stand: Rechtswirksamkeit vom 28.11.2012, ist das Plangebiet bereichsweise als Wohnbaufläche (**W**)

und bereichsweise als Mischbaufläche (**M**) dargestellt; zwischen diesen Gebietsteilen ist eine schmale öffentliche Grünfläche angeordnet.

Grundlage für die Flächenausweisung war eine Bedarfsermittlung für die jeweiligen Gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Der ermittelte Bedarf entspricht auch den anhaltenden, regelmäßigen Anfragen einer Vielzahl von Interessenten bei der Gemeindeverwaltung.

Ein Planauszug des FNP, Stand: Rechtswirksamkeit vom 28.11.2012 im Maßstab M ca. 1 : 5.000 ist dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans beigelegt.

Der Bebauungsplan „Riedpark“ entspricht dem Grunde nach dem aktuellen Flächennutzungsplan; die Erweiterung der Wohnbauflächen (**W**) zu Lasten der gemischten Bauflächen (**M**) ist ohne weiteres als Entwicklung aus dem FNP anzusehen.

Mit der gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung zur Aktualisierung des gemeinsamen FNP hat die nach § 2 (2) BauGB erforderliche Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt grundsätzlich stattgefunden.

Im Bebauungsplanverfahren „Riedpark“ wurde die nach dem FNP zulässige Mischbaufläche von ursprünglich 3,54 ha auf aktuell nur noch 0,72 ha Mischgebiet (**MI**) gem. § 6 BauNVO reduziert. Damit hat die Gemeinde Lauchringen bereits in besonderer Weise und in erheblichem Umfang den raumordnerischen Funktionen der Stadt Waldshut-Tiengen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs von Tiengen im Sinne von § 2 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 4. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem Bebauungsplan soll die bisherige Freifläche zwischen Unter- und Oberlauchringen städtebaulich überformt und die planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte weitere bauliche Binnenentwicklung gelegt werden.

Damit wird in der geographischen Mitte Lauchringens eine städtebauliche Entwicklung vollendet, die anlässlich der Gemeindereform mit dem freiwilligen Zusammen-

schluss der beiden ursprünglich selbstständigen Gemeinden Ober- und Unterlauchringen 1971 begann:

Mit dem damaligen Beschluss, sowohl das Rathaus als auch Hauptschule und Sporthalle in der Mitte zwischen beiden Ortsteilen zu bauen, war auch bestimmt, dass die beiden Ortsteile in der Zukunft auch nördlich der B34 zusammenwachsen sollen. Die jetzt geplante Bebauung des Riedparks stellt nach über 40 Jahren die Vollendung der damaligen Überlegungen und Beschlüsse dar und führt zu einer durchgängig zusammenhängenden Bebauung der Gemeinde Lauchringen.

Daher handelt es sich beim Plangebiet „Riedpark“ mit und nach der baulichen Realisierung auch grundsätzlich um einen integrierten Standort.

Der Gemeinderat ist auch der Auffassung, dass das Plangebiet mit einem zu erwartenden Zuwachs von ca. 220 Wohnungen einen städtebaulich zentralen Versorgungsbereich darstellt bzw. zu einem solchen entwickelt werden soll.

Das liegt auch daran, dass noch fehlende, ergänzende und für den Ort durchaus sinnvolle Einrichtungen mit einem größeren Flächenbedarf nicht mehr an der Hauptstraße untergebracht werden können und daher einen anderen Standort benötigen. Hierfür kommt wegen der zentralen Lage an der Nahtstelle zwischen Unter- und Oberlauchringen, der guten verkehrlichen Erschließung und der bereits vorhandenen Standorte von Läden und Einrichtungen an der Riedstraße zur Deckung des örtlichen Bedarfs der „Riedpark“ in Frage.

Daher hat sich der Gemeinderat bereits bei der Aufstellung des FNP bewusst für die Ausweisung **dieses** Gebiets als gemischte Baufläche (**M**) entschieden, weil aus städtebaulicher Sicht in Lauchringen neben der Hauptstraße und dem Gebiet Riedpark / Riedstraße kein neuer zentraler Versorgungsbereich an einem dritten Standort entstehen soll.

Zur Stärkung beider Standorte plant die Gemeinde eine eigene, gut ausgewiesene fußläufige Verbindung zwischen beiden Versorgungsbereichen, die sowohl die Besucher der Hauptstraße in den Riedpark als auch umgekehrt führen soll.

Nicht zuletzt berücksichtigt die Konzeption auch noch die planungsrechtliche Sicherung einer künftigen Bahn-Unterführung (bzw. Eisenbahn-Überführung / EÜ im Sprachgebrauch der DB) im Zuge der Riedstraße, deren südlicher Abschnitt auch eine Haupteerschließungs-Funktion für das Plangebiet wahrnimmt. Darüber hinaus hat das Plangebiet auch eine städtebauliche Vermittlungsfunktion zwischen den beiden angrenzenden sehr heterogenen baulichen Strukturen.

#### 4.1 BEBAUUNG / GESTALTUNG

Mit der hier vorliegenden Änderungsfassung des Bebauungsplans wird der städtebauliche Entwurf des Büros Wick & Partner, Stuttgart in planungsrechtliche Form „gegossen“, das als Ersten Preisträger aus dem im Winter 2012/2013 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war.

Tragendes Element des Entwurfs ist die neue zentrale Hauptachse „Riedpark“, die das Gebiet in Ost-West-Richtung von der geplanten Bahnunterführung im Zuge der Riedstraße zur Konrad-Adenauer-Straße durchquert und eine Sichtbeziehung zur Herz-Jesu-Kirche an der L 163 beim historischen Ortskern von Oberlauchringen herstellt.

Nördlich dieser Hauptachse ist ein zentraler öffentlicher Grünbereich (Quartierspark mit Kinderspielplätzen und als Treffpunkt) angeordnet, an den sich westlich und östlich Wohnquartiere in Form Allgemeiner Wohngebiete angliedern. Der westliche Teil

ist zu den bestehenden Straßen orientiert, der östliche Teil wird durch eine innere Ring-Erschließungsstraße zugänglich gemacht.

Neben zwei möglichen Reihenhauseszeilen und wenigen Doppelhäusern soll der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebiets (**WA**) dem Geschosswohnungsbau mit zwei bzw. drei, im Einzelfall auch vier Vollgeschossen und z.T. aufgesetzten Attikageschossen dienen.

Bei den Geschosswohnungsbauten ist aus städtebaulicher Sicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erforderlich, die den Gebäuden direkt zugeordnet sind. Anderenfalls würde das gesamte Wohngebiet durch dann zwangsläufig große Stellplatzflächen entwertet.

Im unmittelbaren Anschluss an das westlich angrenzende Wohngebiet „Rainläcker“ aus den 60er Jahren sind im nordwestlichen Teil des Plangebiets im **WA 3** Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, die in der Fassade jeweils zwei- und dreigeschossig unter einem flacheren Dach in Erscheinung treten.

Die Zahl der Wohnungen ist dort auf maximal 5 pro Gebäude beschränkt; bei voller Ausnutzung dieser Obergrenze wird es nur beim größeren nördlichen Grundstück möglich, alle erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen, ohne sie unverhältnismäßig zu versiegeln. Bei den anderen Gebäuden müssen die Fahrzeuge der Bewohner zwingend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Aus dem gleichen Grund wie bei den Einzel- oder Doppelhäusern ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auch bei den Reihenhäusern beschränkt, und zwar auf 1 WE/ Reihnhaus.

Das Allgemeine Wohngebiet soll gut durchgrünt und mit Bäumen im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken versehen werden: Der Name „Riedpark“ des Bauungsplans ist insoweit Programm und bezeichnet die Zielvorstellung eines neuen, durchgrüntem, hochwertigen Wohnquartiers für Lauchringen.

Das südlich anschließende Mischgebiet (**MI**) soll ebenfalls eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen und baulich ähnlich bzw. mit gleicher Geschossigkeit in Erscheinung treten.

Die Gebäudekomplexe gruppieren sich um den zentralen Bertold-Schmidt-Platz und sind so konzipiert, dass sie neben Gastronomie, Handels-, Gewerbe-, und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen ergänzende Wohn- und Büronutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) in den Obergeschossen aufnehmen können. Auch hier findet die Parkierung mit Ausnahme weniger ebenerdiger öffentlicher Stellplätze in Tiefgaragen statt.

Städtebaulich angestrebt wird entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs eine urbane Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Handwerk sowie einem „Familienzentrum“ der Gemeinde in den Erdgeschossen und ergänzenden Büro- und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen.

Zu den in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen vgl. **Kap. 5. Art und Maß der Nutzung** dieser Begründung.

Bei den im Einwirkungsbereich der L 163 liegenden Gebäuden kann diese Zielvorstellung auch bei „intelligenten“, angepassten Grundrisslösungen nur unter Einsatz erheblicher passiver Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** zu maßgeblichen Gestaltungsdetails, u. a. zu Dachformen und Dachausbauten, aber auch zu Außenanlagen und den grünordnerischen Maßnahmen, sollen eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild sicherstellen. Das betrifft insbesondere auch Werbe-

anlagen und die von ihnen ausgehenden Wirkung auf die öffentlichen Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität und angrenzende Verkehrsflächen, insbesondere die L 163, und Gebäude.

Die im Planteil festgesetzten Baulinien sollen die Ausbildung städtebaulicher Raumkanten an der Hauptachse, gegenüber der zentralen öffentlichen Grünfläche und um den zentralen Platzbereich im südlichen Teil des Plangebiets gewährleisten.

Die geforderten Rücksprünge der Attikageschosse bei den Geschossbauten nördlich der neuen Hauptachse dienen einer vertikalen Gliederung der z.T. doch großen Baukörper; ihre Höhe wird optisch etwas zurückgenommen.

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im gesamten Gebiet zu verkabeln. Freileitungen entsprechen weder dem zeitgemäßen Standard noch den gestalterischen Zielvorstellung der Gemeinde Lauchringen für einen attraktiven innerörtlichen Standort.

Die Gemeinde plant über die Örtlichen Bauvorschriften hinausgehend, alle Grundstücke nur mit der Auflage zu veräußern, dass der von den Preisträgern des städtebaulichen Wettbewerbs, dem Büro Wick + Partner, erarbeiteter **Gestaltungslitfa-den** bei der Planung und Realisierung der neuen Gebäude berücksichtigt wird.

#### 4.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Auf Basis des Städtebaulichen Entwurfs des Büros Wick + Partner, Stuttgart, das als Preisträger aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen war, wurde die Erschließungsplanung durch das Büro Kaiser, Waldshut-Tiengen, weiterentwickelt und dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Dabei konnte auch auf ein zwischenzeitlich erarbeitetes **Baugrundgutachten** zurückgegriffen werden.

Die künftige Haupt-Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu herzustellende Verbindung zur Riedstraße, die gleichzeitig den ersten Abschnitt der im Plan gesicherten Bahn- Unterführung in Richtung Norden bildet.

Diese Zufahrt soll zu einer städtebaulich wirksamen und wahrnehmbaren, baumbestandenen Hauptachse „Riedpark“ in Richtung Dr.- Konrad – Adenauer – Ring verlängert werden, die jedoch nicht für den Allgemeinverkehr geöffnet werden soll, sondern nur als Velo- und Fußgänger- Verbindung dienen und zusätzlich für Rettungs- und Sonderfahrzeuge durchlässig gemacht werden soll.

Von dieser Haupteerschließung zweigen zwei untergeordnete Erschließungssysteme ab:

- die nördliche Ring-Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m netto und einem abschnittsweise einseitig angegliederten, durch einen Grünstreifen getrennten 2,0 m netto breiten Gehweg bindet an zwei Stellen an die neue Hauptachse „Riedpark“ an. Sie enthält auf etwa halber Höhe eine zusätzliche Querspange, und weitet sich an zwei Stellen zu kleinen Platzbereichen auf. Über zwei Fußwege durch den westlich angrenzenden Park und einen Fuß- und Radweg mit 2,5 m bzw. 3,0 m Breite netto nach Norden ist sie mit dem bestehenden Straßen- und Wegesystem verbunden \*).

Damit ist Fremdverkehr, der im Gebiet nichts zu suchen hat, hier grundsätzlich ausgeschlossen.

\*) Bei den im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ handelt es sich um Brutto-Maße, incl. der ein- bzw. beidseitigen Randeinfassungen (**2,70 m** = 2,5 + 2 x 0,10m; **3,24 m** = 3,00 + 2 x 0,12m; **5,24 m** = 5,00 + 2 x 0,12m).

- Der Bereich südlich der neuen Hauptachse "Riedpark" (überwiegend Mischgebiet/MI) wird von der Riedstraße über eben diese Achse und zusätzlich von der zwischenzeitlich abgestuften **L 163** über eine neue Zu- und Ausfahrt erschlossen, die jedoch nur jeweils Rechtsabbiegerbeziehungen erlaubt. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg bereits ein Überfahrungs Hindernis zwischen den Richtungsfahrbahnen der L 163 eingebaut. Über die neue Anbindung soll ein Teil des Anlieferverkehrs für die gewerblichen Nutzungen in den unmittelbar westlich angrenzenden Gebäudekomplexen geführt werden.  
PKW können diese Zufahrt nur bis zur nächsten Tiefgaragen-Zufahrt unter dem nächstgelegenen Gewerbegebäude benutzen; auch für den LKW- Verkehr wird eine direkte Verbindung zwischen der Anbindung an die L 163 und der geplanten Bahnunterführung im Zuge der Riedstraße durch geeignete technische Einbauten unterbunden, die einen Durchlass ausschließlich für Sonder- und Rettungsfahrzeuge sowie für Radfahrer erlauben.  
Im Bebauungsplan wurden Vorbehaltsflächen für zusätzliche Einfädelungsflächen im Anschlussbereich der neuen Erschließungsstraße planungsrechtlich gesichert, um Rückstaubildungen auf der L 163 auszuschließen.  
Das RP hatte bereits während der ersten Offenlegung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass noch im Jahr 2012 mit einem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss für den zweiten Teil der Ortsumfahrung Lauchringen zu rechnen sei. Die vorhandene B 34 werde in absehbarer Zeit abgestuft und verliere den Charakter einer Bundesstraße; der Durchgangsverkehr reduziere sich erheblich. Die angekündigte Abstufung zur L 163 wurde bereits mit Wirkung vom 01.01.2013 rechtskräftig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Mischgebiet südlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ sollen platzartig gestaltet werden; die darin liegenden Fahrbahnbereiche sind im Planteil exemplarisch dargestellt; in der detaillierten Ausführung und Anordnung können sich im Zusammenhang mit den künftigen Nutzungen der Erdgeschosszonen im **MI** durchaus noch Änderungen ergeben.

Die entlang der westlichen Grenze des Plangebiets möglichen neuen Gebäude sollen von den dort bereits bestehenden Erschließungsstraßen (Goethestraße, Dr.-Konrad-Adenauer-Ring) angefahren werden.

Der **ruhende Verkehr** soll und kann nur in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets und im Mischgebiet nur zu einem kleinen Anteil ebenerdig untergebracht werden.

Städtebaulich ausdrücklich gewollt ist die überwiegende Unterbringung in privaten Tiefgaragen, sowohl unter den Geschosswohnungsbauten, als auch unter den Wohn- und Geschäftsgebäuden im Mischgebiet. Zu diesem Zweck wurden im MI auch Flächen für Tiefgaragen zur Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen ausgewiesen. In diesen Fällen wird jedoch ein erhöhter statischer Aufwand erforderlich, um die Befahrbarkeit dieser Flächen mit Schwerlastverkehr sicherzustellen. Alternativ sind auch zwei- bis dreigeschossige Tiefgaragen unterhalb der neuen Gebäude möglich.

Städtebaulich nicht gewollt sind durchgehende Garagen- bzw. Carportzeilen vor den Nordfassaden der beiden Reihenhausgruppen im **WA 1**, daher ist ihre Anzahl auf eine Garage für maximal einen der Reihenhaus-Einzel-Stellplätze beschränkt.

Die **Fuß- und Radwege** entlang der Bahnlinie und der L 163 bleiben grundsätzlich bzw. in leicht modifizierter Form (im Bereich der optionalen Zu- bzw. Ausfahrt einer Tiefgarage) erhalten.

Sie werden ergänzt durch einen neuen Fuß- und Radweg im Zuge der geplanten Bahnunterführung mit einer Verbindung zum Radweg an der L 163 sowie durch neue Wegbeziehungen vom Dr.- Konrad – Adenauer – Ring in Richtung Osten, mit einer potentiellen Verlängerung bis zum Möbelhaus- Areal sowie von der neuen Wegachse in Richtung Norden, durch die gestaltete öffentliche Grünfläche.

Auf die Bedeutung der neuen west- östlichen Hauptachse "Riedpark" für Fußgänger und Radfahrer wurde bereits hingewiesen; auch die übrigen neuen Erschließungsstraßen bieten diesen Verkehrsteilnehmern ausreichende, z. T. separate Bewegungsräume.

Die **Abwasserbeseitigung** des Gebiets kann ebenso wie die **Wasserversorgung** durch Ergänzung und Ausbau der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Planung wurde vom Büro Kaiser, Waldshut, auf folgender Grundlage erarbeitet:

- DWA/ Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA)Hennef.
- DIN / EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.
- LUBW, Arbeitshilfen Wasser, Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg, 76231 Karlsruhe

#### **Entwässerung:**

Die bestehende Bebauung östlich und westlich des Plangebiets wird im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen / Wege), bereichsweise aber auch in privaten Flächen. Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung der bestehenden Mischwasser- Leitungssysteme, ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich.

Die Einrichtung eines klassischen Trennsystems ist auf Grund der fehlenden Vorflut für das Regenwasser nicht möglich. Ein zeitgemäßer Umgang mit Regenwasser erfordert Maßnahmen der Regewasserbewirtschaftung. „Dabei ist es zentrales Ziel, dass die kleinräumige Wasserbilanz nach der Erschließung, möglichst nahe derjenigen der unbebauten Fläche kommt.“ (LUBW, Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt deshalb im modifizierten Mischsystem. Entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Lauchringen hat die Entwässerung auf dem privaten Grundstück selbst im Trennsystem zu erfolgen. Maßnahmen wie die Anlage von Versickerungsmulden und/oder der Einbau von Regenspeichern mit teils zusätzlichem Rückhaltevolumen und gedrosselter Entleerung gewährleisten den zeitgemäßen Umgang mit dem Regenwasser. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde durch eine Baugrunduntersuchung nachgewiesen.

Bereits im Wasserrechtsantrag zum Bau und Betrieb des Regenüberlaufbeckens Badstraße aus dem Jahr 2002 war das geplante Baugebiet (seinerzeit als Hinterhag bezeichnet) teilweise als geplantes Mischsystem enthalten.

In der hydraulischen Berechnung des Kanalsystems – Entwurf 2006 - des Büros Tillig war die gesamte Fläche im Schemaplan als zukünftiges Baugebiet zur Entwässerung im Mischsystem über das Einzugsgebiet des RÜB Badstraße berücksichtigt.

Die Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit dem LRA abgestimmt. Entsprechend der Empfehlung des Landratsamts aus dem ersten Beteiligungsverfahren wurde eine Überprüfung der seinerzeitigen Bemessungsgrundlage nach der aktuellen DIN EN 752 vorgenommen.

Entsprechend den heutigen gesetzlichen Vorgaben soll das Niederschlagswasser dezentral beseitigt werden. Vor einer Einleitung sind Maßnahmen zur Zurückhaltung

berücksichtigt. Zur Reduzierung der abzuleitenden Wassermengen wurden Maßnahmen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **Schmutzwasser:**

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt (z.B. bei besonders tiefen Unterkellerungen und/oder Tiefgaragen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist dabei zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

#### **Niederschlagswasser:**

Um dem zeitgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser gerecht zu werden, wird das Oberflächenwasser je nach Herkunftsort unterschiedlich betrachtet und behandelt. Hierbei wird aufgrund des vorhandenen Schadstoffpotentials, resultierend aus der Flächenbelastung der unterschiedlichen Nutzungen, differenziert. So ist beispielsweise das Straßenoberflächenwasser aus den als Mischgebiet genutzten Flächen stärker verunreinigt als das der Wohnbebauung. Auch im privaten Bereich wird hierdurch ein auf den Einzelfall abgestimmter Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Hierbei steht allerdings bei der Wahl der geeigneten Bewirtschaftungsmaßnahme weniger das Schadstoffpotential, als vielmehr der Herkunftsort im Vordergrund. Nachfolgend wird daher zwischen den unterschiedlichen Niederschlagswässern unterschieden.

#### **Straßenoberflächenwasser im WA**

Das Straßenoberflächenwasser der Erschließungsstraßen der Wohnbebauung kann teilweise über die parallel zur Straße verlaufenden Entwässerungsmulden linienförmig versickert bzw. weitergeleitet werden. Um eine ausreichende Versickerungsleistung zu erreichen, können hier auch Mulden-Rigolensysteme zur Anwendung kommen. Die Anordnung und Gestaltung der dafür erforderlichen Versickerungsanlagen wird zum Bestandteil der neuen Straßenquerschnitte. Teilbereiche die aufgrund der örtlichen Verhältnisse keiner Mulde zugeführt werden können, müssen in der zentralen Grünanlage versickert oder an den modifizierten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

#### **Straßenoberflächenwasser im MI**

Das Straßenoberflächenwasser dieser Erschließungsflächen wird primär in den Mischwasserkanal abgeleitet. In Teil- bzw. Randbereichen ohne regelmäßigen Lieferverkehr, kann das anfallende Oberflächenwasser alternativ auch versickert werden; ggf. auch in der zentralen Grünanlage im Nordwesten.

#### **Dachflächenwasser der neuen Gebäude im WA und MI**

Im gesamten Erschließungsgebiet sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgeschrieben. Auf die Begrünung darf auch nicht verzichtet werden, wenn die Dachfläche zur solaren Energiegewinnung genutzt wird. Das Niederschlagswasser extensiv begrünter Dächer kann direkt der Kanalisation zugeleitet werden.

Das Niederschlagswasser aus nicht begrüntem Dachkonstruktionen ist über Versickerungsmulden auf dem Grundstück zu versickern, soweit nicht eine vollständige oder weitgehende Überbauung der Grundstücke oder Unterbauung durch Tiefgaragen zulässig ist.

Bei schwierigen örtlichen Verhältnissen können alternativ Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Rückhaltevolumen eingesetzt werden. Auch damit kann der Spitzenabfluss auf ein zulässiges Maß gedämpft und hydraulische Überlastungen im bestehenden Netz reduziert werden. In beiden Fällen ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen

Das auf privaten Hof-, Stellplatz-, Weg- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser, ist breitflächig über die privaten Grünflächen abzuleiten, sofern eine zulässige Unterbauung durch Tiefgaragen dem nicht entgegensteht.

Der Grundsatz der schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser ist zu beachten; ein in Ausnahmesituationen möglicher Wasseraufstau ist schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die neuen baulichen Anlagen müssen entsprechende Auflagen (Objektschutz) erfüllen. Eine Gefährdung, Dritter durch aufgestautes Wasser in den Versickerungsmulden ist in jedem Fall zu verhindern.

Die Entwässerung von Flächen mit intensiver verkehrlicher Nutzung, wie z. B. die Zufahrten zu den Tiefgaragen, ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### **Wasserversorgung:**

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser erfolgt über neue Hauptleitungen, mit beiderseitigem Anschluss an das bestehende Ortsnetz.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme; die Leistungsfähigkeit wird durch Ringschlüsse mit den bestehenden Anlagen und den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen gewährleistet.

Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz wurden beachtet.

Die **Versorgung** des Plangebiets **mit anderen Medien** ist ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich. Um eine Option für eine Breitband-Verkabelung zu sichern, werden in den öffentlichen Erschließungsflächen zunächst Leerrohre in ausreichenden Dimensionen eingelegt.

Eine Transformatoren-Station beim Einmündungsbereich der Goethestraße in den Dr. - Konrad – Adenauer - Ring wurde wegen des Umbaus dieses Knotens bereits an den im Planteil festgesetzten neuen Standort verlegt. Soweit darüber hinaus zusätzliche Trafo- Stationen erforderlich werden, um das Gebiet mit elektrischer Energie zu versorgen, können im weiteren Verfahren geeignete Standorte gefunden und planungsrechtlich bzw. eigentumsrechtlich gesichert werden.

Nach Mitteilung der DB AG verläuft südlich der Bahntrasse, teilweise unter dem öffentlichen Radweggrundstück Flurstück Nr. 294 eines ihrer Streckenfernmeldekabel. Bauarbeiten im Bereich dieses Kabels dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH durchgeführt werden.

Alle neuen Versorgungsleitungen können unter den geplanten öffentlichen Erschließungsflächen verlegt werden. Es wird daher keine Festsetzung von Leitungsrechten auf Privatgrundstücken erforderlich.

Die Versorgungsleitungen sind so zu verlegen, dass die im Planteil festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände von 2,5 m auch tatsächlich gepflanzt werden können.

### **Bahnlinie Basel – Schaffhausen - Singen**

Unmittelbar nördlich des Plangebiets führt die Bahnlinie Basel - Schaffhausen – Singen der Deutschen Bahn AG entlang, die derzeit noch mit Dieselfahrzeugen betrieben wird, mittel- bis langfristig jedoch elektrifiziert werden soll.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die DB darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich der Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen könne. Hierzu gehörten Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und (nach Elektrifizierung der Strecke) Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Mit dem überarbeiteten Entwurf zur zweiten Offenlage wurden die Gebäude weiter von der Bahnstrecke abgerückt.

Die Frage der von der Bahn ausgehenden Schall-Immissionsbelastung wurde danach erneut gutachterlich überprüft. Die maßgeblichen Aussagen des Gutachtens

(Büro für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen) i.d.F. vom 17.07.2013, die auch in der aktualisierten Fassung vom September 2015 unverändert weitergelten, wurden in Form passiver Lärmschutzmaßnahmen an den unmittelbar angrenzenden Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Reihe weiterer Anregungen der DB AG wurde nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die DB AG hatte bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass für den Bau der künftigen Bahn-Unterführung (bzw. Eisenbahn-Überführung / EÜ im Sprachgebrauch der DB), d.h. für die damit verbundenen Änderungen an der Eisenbahnanlage die Durchführung eines eigenständigen Rechtsverfahrens erforderlich wird.

Nach dem ersten Satzungsbeschluss zum „Riedpark“ vom November 2013 wurde die Ausführungsplanung für die Erschließung erarbeitet und nach Ausschreibung der Arbeiten mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen begonnen:

- die östliche Andienungstraße mit Anschluss an die L 163 ist bereits fertiggestellt,
- einige Abwasserkanäle und Leitungen zur Wasserversorgung wurden verlegt,
- derzeit werden Erdarbeiten für die inneren Erschließungsstraßen durchgeführt und der Leitungsbau weitergeführt.

## 5. ART UND MASS DER NUTZUNG

### 5.1 Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- im Norden und Westen des Plangebiets als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird differenziert nach Bereichen für Einzelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser, zweigeschossig mit Attika, **WA 1**), für Einzel- oder Doppelhäuser (mit zwei bzw. drei Vollgeschossen, **WA 3**), und für Geschosswohnungsbau, einmal in Form von drei- bis viergeschossigen „Stadtvillen“ mit aufgesetztem Attikageschoß (als Oberstes Geschoss = Nicht-Vollgeschoss) und zum anderen als klassische Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und Attika (**WA 2** und **WA 4**).
- im Süden und Osten des Plangebiets als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO.  
Im Mischgebiet sind in Abhängigkeit vom Planeintrag 2 bis 5 Vollgeschosse, z. T. mit aufgesetztem Attikageschoss (s. o.) zulässig.

Städtebaulich angestrebt wird entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs eine urbane Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und sonstigen Gewerbebetrieben in den Erdgeschossen und ergänzenden Büro- und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen.

Daher wird das Mischgebiet gem. § 1(4), § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (7) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO **gegliedert**.

Um ein dem MI angemessenes Mischungsverhältnis zwischen den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sicherzustellen und mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Stadt Waldshut-Tiengen i.S.v. § 2 (2) BauGB zu minimieren, sind **Einzelhandelsbetriebe** nur in den Erdgeschossen zugelassen.

Die in der Fassung vom Nov. 2013 noch vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Obergeschossen ist mit der hier vorliegenden Ergänzungsfassung gem. § 214 (4) BauGB ersatzlos entfallen.

Damit können potentielle negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Waldshut vermieden werden. Zusätzliche Betroffenheiten entstehen schon deshalb nicht, weil die Gemeinde Lauchringen noch alleinige Eigentümerin aller Grundstücke im festgesetzten Plangebiet ist.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Untergeschossen sollen ebenfalls potentielle negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Waldshut-Tiengen minimiert werden; darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass entsprechend der städtebaulichen Konzeption diese Geschosse, insbesondere das erste UG, weitestgehend zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und nicht anderweitig genutzt werden.

Sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 (2) Nr.4 BauGB sind nur zulässig, soweit es sich nicht um störende Betriebe handelt. Im dritten bis fünften OG sind ausschließlich Wohnnutzungen oder Zimmer von Beherbergungsbetrieben zulässig, unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss oder um ein Attikageschoss handelt.

Im Punkthaus im **MI 3** unmittelbar an der L 163 können im Hinblick auf die Immissionsituation im dritten bis fünften OG ausnahmsweise auch andere nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Der besondere städtebauliche Grund für diese Festsetzungen liegt darin, dass ein Mindestbesatz an Wohnnutzungen im Gebiet gesichert werden und damit einer Verödung entgegengewirkt werden soll, die bei einer ungesteuerten Durchsetzung der wirtschaftlich stärksten Nutzungen eintreten könnte.

Diesem Ziel dienen auch die Einschränkung der Sonstigen Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 (2) Nr.4 BauGB auf einen Störungsgrad, der dem eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Mit diesen Festsetzungen soll für die Bewohner der im Mischgebiet errichteten Wohnungen eine **Minimierung des Störungspotenzials innerhalb der neuen Gebäude** und damit eine akzeptable Wohnqualität sichergestellt werden.

#### **Zusätzliche Beschränkung des Einzelhandels:**

Um den Bedenken der Stadt Waldshut-Tiengen bezüglich negativer Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche Rechnung zu tragen, werden gem. § 1 (4) i. V. m. § 1 (9) BauNVO im Mischgebiet (**MI**) folgende Beschränkungen des Einzelhandels (**Sortimentsregelungen**) vorgenommen:

**Grundsätzlich nicht zulässig** ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:

- Baby- und Kinderausstattung,
- Optik,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haushaltswaren,
- Bücher / Schreibwaren und
- Schuhe.

Darüber hinaus ist im nördlichen Baufenster des **Mischgebiets MI 2** Einzelhandel mit den Sortimentsgruppen:

- Textilien und
- Sportartikel

ausgeschlossen.

#### **Im Mischgebiet MI 4**

ist Einzelhandel ausgeschlossen.

Der besondere städtebauliche Grund für die getroffenen und erweiterten Sortimentsausschlüsse liegt darin, dass auf diese Weise den Bedenken der Stadt Waldshut-Tiengen hinsichtlich potentieller negativer Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Waldshut-Tiengen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs von Tiengen im Sinne von § 2 (2) BauGB Rechnung getragen werden kann. Negative Auswirkungen, die aufgrund der bisherigen Festsetzungen in Betracht kamen, können auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Daher wurde der Ausschluss von Sortimenten gegenüber dem Stand des ersten Satzungsbeschlusses sachlich und in der Fläche erweitert.

Mit den zusätzlichen Beschränkungen des Einzelhandels wird nicht nur den Bedenken Rechnung getragen, die die Stadt Waldshut-Tiengen im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren vorgebracht hat. Vielmehr gilt dies auch für Bedenken des Handelsverbands sowie bezüglich der Anregungen der IHK Hochrhein-Bodensee. Da die Gemeinde Lauchringen noch alleinige Eigentümerin **aller** Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet (**MI**) ist, werden Interessen anderer Grundstückseigentümer durch diese erweiterten Ausschlüsse und Einschränkungen nicht berührt.

Die im Einwirkungsbereich der Bahnlinie, der L 163 und der neuen Bahnunterführung sowie der östlich angrenzenden Gewerbegebiete liegenden Gebäude sind für eine Wohnnutzung nur unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen geeignet (vgl. Kap. 7 dieser Begründung).

Das für einen Großteil dieser Gebäude zu erreichende Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereichs II (das heißt z.B. Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2) entspricht in der Praxis lediglich dem aktuellen Stand der Technik, ist also mit keinem Mehraufwand verbunden.

**Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans** werden folgende Nutzungsarten bzw. Arten von Betrieben **ausgeschlossen, also auch ausnahmsweise nicht zugelassen:**

- **Tankstellen** i.S.v. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens – gerade in den Morgen- und Abendstunden – und wegen des Gefährdungspotentials innerhalb der dicht bebauten Ortslage); die Versorgung von Lauchringen ist bereits durch bestehende Einrichtungen sichergestellt.
- Auch **Vergnügungsstätten** i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO führen erfahrungsgemäß zu einem weit höheren Verkehrsaufkommen und – um Verkehrsstörungen zu vermeiden – zu einem größeren Geländeverbrauch für Parkplätze als andere im Mischgebiet zulässige Geschäftsnutzungen oder Gewerbebetriebe.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluss liegen darin, dass nur mit dieser Regelung verhindert werden kann, dass das geschäftliche Niveau des Plangebiets in einem für den Ort wichtigen Versorgungsbereich absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Plangebiet Abstand nehmen oder sich nach anderen Standorten umsehen.

Außerdem würden Vergnügungsstätten sich nicht nur negativ auf die unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA), sondern vor allem auf die in den Obergeschossen des MI ausdrücklich angestrebte Wohnnutzung auswirken (das betrifft Immissionswirkung und negatives Image als Wohnungsadresse).

Das Bestreben, eine solche Entwicklung zu verhindern, ist nach Rechtsprechung ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 (9) BauGB.

- aus den gleichen städtebaulichen Gründen werden auch alle sogenannten „**Rotlichtbetriebe**“ (Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden) ausgeschlossen.

## 5.2 Das zulässige **Maß der Nutzung** ergibt sich aus:

- der maximal zulässigen **Grundfläche (GR)** bzw. aus den darüber hinaus einzuhaltenden Obergrenzen der Grundflächenzahl (**GRZ**),
- die z.T. durch Baugrenzen, z.T. durch Baulinien definierten überbaubaren Flächen (§ 23 (1) BauNVO) (**Baufenster**),
- der Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** als Höchstmaß bzw. zwingend entsprechend dem Planeintrag und
- den **maximal zulässigen** und den bereichsweise festgesetzten **Mindesthöhen** der Gebäude und baulichen Anlagen in m, bezogen auf die festgesetzte **Höhenlage der Gebäude** (Höhe der Fußboden-Oberkante der Erdgeschosse als Fertigmaß (OK FFB EG) in m ü. NN).

Die im Planteil festgesetzte **maximal zulässige Grundfläche (GR)** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) der Gebäude entspricht der durch die festgesetzten Baufenster definierten maximal überbaubaren Fläche.

Soweit innerhalb übergreifender Baufenster wegen der festgesetzten offenen Bauweise mehrere Einzelgebäude errichtet werden, sind die jeweiligen seitlich einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBO in Abzug zu bringen.

Darüber hinaus sind **die in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ** für Allgemeines Wohngebiet (WA = 0,4) bzw. Mischgebiet (MI = 0,6) **zu beachten**.

Die danach rechnerisch ermittelte jeweils zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, und zwar in den Gebietstypen **WA 1, WA 3 und WA 4** höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und in den Gebietstypen **WA 2 und MI 1** höchstens bis zu einer GRZ von 0,9.

Für die Gebietstypen **MI 2, MI 3 und MI 4** ist ohne Differenzierung nach Gebäuden und den oben genannten sonstigen Anlagen grundsätzlich eine rechnerisch ermittelte GRZ von **1,0** zulässig.

Die **Überschreitung der Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO für die GRZ** in einzelnen Gebietstypen ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- **Gebietstypen WA 2 und MI 1:**  
Es handelt sich um das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und die damit verbundene Notwendigkeit, alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unter den Gebäuden, d.h. auch außerhalb der Baufenster, bzw. alternativ einen größeren Stellplatzbedarf ebenerdig unterzubringen (nördliche Teilfläche MI 1).
- **Gebietstypen MI 2, MI 3 und MI 4:**  
Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ist u.a. eine gewollte städtebauliche Ausformung dieser Planquadranten als kompakte Gebäudekomplexe inmitten öffentlicher Plätze und Erschließungsstraßen mit Boulevard-Charakter, unterbaut mit Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Ergänzend sollen wenige öffentliche ebenerdige Stellplätze für Kurzzeit-Parkierung angeboten werden.

In diesen Fällen liegen die den Gebäuden zugeordneten Freiflächen nicht bzw. zum Teil nicht auf den Baugrundstücken, sondern sind ausdrücklich dem öffentlichen Straßen- und Aufenthaltsraum zugeordnet. Auf diese Weise behält die Gemeinde Lauchringen als Grundstückseigentümerin einerseits auch langfristig die Entscheidungshoheit über die Gestaltung, Möblierung und Pflege sowie die Gewährung möglicher Sondernutzungen dieser Flächen (z.B. für die Außen-Bewirtung durch Gaststätten).

Andererseits werden durch dieses Konzept größere ebenerdige Stellplatz- und Garagenanlagen mit dem damit verbundenen Störungspotenzial vermieden und die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Nutzer deutlich erhöht.

Die Überschreitung der Höchstgrenzen der GRZ ergibt sich daher überwiegend aus diesem konkreten Modell der Grundstücks-Zuordnung und ist insofern nur eine rechnerische; die Höchstgrenzen der GRZ ließen sich bei der gleichen städtebaulichen Konfiguration weitgehend einhalten, wenn man die Grundstücke anders zuschneiden würde, was aber aus den oben bereits genannten Gründen ausdrücklich nicht gewollt ist.

Außerdem wird diese Überschreitung durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die große öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im Plangebiet ausgeglichen. Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden; auf die Bedürfnisse des Verkehrs hat die erhöhte GRZ keinen Einfluss.

Die **Baufenster** sind im Planteil überwiegend durch **Baugrenzen** gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt; in städtebaulich besonders wichtigen Bereichen (Platzbildung, wichtige Raumkanten) auch durch **Baulinien** gem. § 23 (2) BauNVO.

Zur Fassadengliederung der Gebäude im Mischgebiet, an der neuen Hauptachse „Riedpark“ im **WA 2** sowie im **WA 4** können auf einer Breite von maximal 20 % der jeweiligen straßen- bzw. platzseitigen Fassade ausnahmsweise Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,5 m gegenüber den im Planteil festgesetzten Baulinien zugelassen werden. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Balkone.

Entlang von Baulinien sind in den Erdgeschossen auch Arkaden zulässig, soweit sie straßen- bzw. platzseitig in regelmäßiger Folge von Stützen getragen werden, die der Baulinie folgen.

Die im Planteil festgesetzten Baulinien im WA und MI nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ gelten nicht für dort zulässige bzw. zu errichtende (s.u.) Attikageschosse: Diese Geschosse sind mit einem allseitigem Rücksprung von mindestens 0,3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszubilden. Damit wird eine klar ablesbare vertikale Gliederung der z. T doch großen Gebäudevolumen angestrebt.

Für die Zulässigkeit eines geringfügigen Vortretens von Gebäudeteilen vor die im Planteil festgesetzten Baugrenzen ist grundsätzlich § 23 (3) Satz 2 BauNVO maßgeblich; zur ergänzenden Beurteilung kann § 5 (6) LBO analog herangezogen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den von den Gewinnern des städtebaulichen Wettbewerbs (Büro Wick + Partner, Stuttgart) erarbeiteten **Gestaltleitfaden** zum Gegenstand der Grundstückskaufverträge machen wird, der u.a. zur Zulässigkeit auskragender Balkone strengere Maßstäbe anlegt.

Keller sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden, sofern die Durchführung

der im Planteil festgesetzten Pflanzmaßnahmen für Bäume hierdurch nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

Soweit die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und Zonierungen der Geschossigkeit geringere als die nach § 5 (7) LBO zu berechnenden Abstandsflächen ergibt, ist dies aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des im Wettbewerb preisgekrönten städtebaulichen Konzepts ausdrücklich gewollt.

Das betrifft insbesondere die von öffentlichen Erschließungsflächen umgebenen oder unmittelbar an öffentliche Erschließungsflächen angrenzenden Baufenster südlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ und die auf der jeweils eingeschossigen Basis aufgesetzten Obergeschosse sowie die seitlichen Abstände der linear aufgereihten Geschosswohnungsbauten im **WA**.

Insoweit wird auf die besonderen Regelungen des § 74 (7) LBO in den aktuellen Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“ verwiesen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend Planeintrag bereichsweise als Höchstwert und bereichsweise zwingend festgesetzt. Die zwingenden Festsetzungen ergeben sich aus dem Wettbewerbsentwurf und der jeweiligen städtebaulichen Bedeutung dieser Gebäude für die gewollte stadträumliche Konfiguration.

Im Mischgebiet sind daher u.a. Gebäude mit einem oder zwei durchgehenden Basisgeschossen und darauf aufsitzenden Gebäudeteilen größerer Höhe festgesetzt; auf keinen Fall sollen dort ausschließlich eingeschossige Verkaufs- und Dienstleistungsgebäude errichtet werden.

Zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind **drei Falltypen** zu unterscheiden:

- a) Die Festsetzung **II** mit dem ergänzenden Hinweis + Attika (bzw. **III** + Attika etc.) bedeutet, dass **maximal zwei** (bzw. drei etc.) **Vollgeschosse** zulässig sind, jedoch aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen ein zusätzliches, oberstes Geschoss errichtet werden kann, das aber wegen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein darf, also nur maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen kann.  
Die Bezeichnung „Attika“ wird verwendet, weil wegen der festgesetzten Flachdächer keine klassischen Dachgeschosse unter geneigten Dächern ausgebildet werden können und der entstehende Dachgeschoss-Typ mit Flachdach im architektonischen Sprachgebrauch als „Attikageschoss“ bezeichnet wird.
- b) Die Festsetzung **II** mit dem ergänzenden Hinweis + Attika (bzw. **III** + Attika etc.) bedeutet, dass **zwingend zwei** (bzw. drei etc.) **Vollgeschosse** errichtet werden müssen, jedoch aufgrund der festgesetzten Mindest- und der maximal zulässigen Gebäudehöhen faktisch auch noch ein zusätzliches, oberstes Geschoss erforderlich wird, das aber wegen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein kann, also nur maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf.
- c) bei den nach Planeintrag festgesetzten Gebäudetypen **Z = II** bzw. **II**, **Z = III** und **Z = V** ist es wegen der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht möglich, ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss als oberstes Geschoss zu erstellen.

Zwischen den zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden oberen Geschossen mit geringerem Volumen oberhalb der Basisgeschosse können ausnahmsweise bauliche Verbindungselemente mit Erschließungs- oder Schallschutzfunktion zugelassen werden, auch wenn diese im Planteil nicht explizit dargestellt bzw. festgesetzt sind.

Im **MI** und **WA** nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ müssen Attikageschosse mit einem allseitigem Rücksprung von mindestens 0,3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses ausgebildet werden (s.o.).

Die **maximal zulässigen Höhen** von Gebäuden und baulichen Anlagen (**Gh**) sind nach Geschosszahlen gestaffelt; sie beziehen sich ebenso wie die für das Mischgebiet (MI), die westliche Randbebauung des Bertold-Schmidt-Platzes und den westlichen „Eckturm“ des WA am „Riedpark“ festgesetzten **Mindesthöhen** jeweils auf die im Planteil festgesetzte Höhenkote in m ü. N.N. und den höchsten in Erscheinung tretenden Gebäudeteil.

Da die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen sich auf die **Ansichten der Gebäude** beziehen, ermittelt sich die für die Zuordnung der gestaffelten maximalen Höhen maßgebliche Geschossigkeit (zwei- bis fünfgeschossig) aus der Summe der zulässigen/ zwingenden Vollgeschosse und der möglichen Attikageschosse (= Nicht-Vollgeschosse). Bestimmend für die städtebauliche räumliche Wirkung, die Ausbildung der Platz- und Straßenkanten und die Verschattung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Nachbargebäude ist nämlich die **Höhenentwicklung der Gebäude insgesamt**; unabhängig von der Frage, ob das oberste Geschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zählt oder nicht.

Dagegen ist diese Frage durchaus von Bedeutung für die architektonische Gestaltung und Nutzungsqualität der obersten Geschosse.

Die im **WA** festgesetzten maximalen Gebäudehöhen basieren auf der Annahme, dass die Erdgeschosse eine Höhe von brutto ca. 3,0 m aufweisen. Sofern bei den Gebäuden an der neuen Hauptachse „Riedpark“ und an der Westseite des Bertold-Schmidt-Platzes zur Unterbringung zulässiger Nutzungen aus funktionalen und städtebaulichen Gründen Erdgeschosshöhen von mehr als 3,0 m brutto benötigt werden, kann die Gebäudehöhe um das betreffende Differenzmaß erhöht werden.

Diese Regelung soll eine Unterbringung auch anderer als Wohnnutzungen (z.B. mit Einbau von Lüftungsanlagen oder Kühldecken) in diesen zentralen Bereichen fördern, annähernd gleich hohe Gebäude zur Randausbildung des städtebaulich wichtigen Bertold-Schmidt-Platzes ermöglichen und eine Ausformung des Gebäuderiegels im **WA 4** ohne Höhenversprünge wegen unterschiedlicher EG-Nutzungen zulassen.

Die im **MI** festgesetzten maximalen Gebäudehöhen basieren auf der Annahme, dass die Erdgeschosse wegen der angestrebten spezifischen gewerblichen Nutzungen Höhen bis zu 5,0 m brutto benötigen bzw. aufweisen und dass die Obergeschosse, sofern sie nicht nur Wohnnutzungen aufnehmen, höher als 2,75 m brutto werden. Eingerechnet ist außerdem ein konstruktiver Dachaufbau, der sowohl eine zeitgemäße Wärmedämmung als auch die geforderte Dachbegrünung umfasst.

Sofern alle oder einzelne Geschosse mit geringeren Höhen ausgeführt werden, kann daraus kein Anspruch auf die Unterbringung eines zusätzlichen Geschosses abgeleitet werden; die maximal zulässige Geschosszahl (zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse plus ggf. zulässiges Attikageschoss) bleibt in jedem Fall verbindlich.

Die städtebauliche Begründung für diese Festsetzung ist, dass das mit darüber hinausgehenden, zusätzlichen Geschossen zwangsläufig verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen der angestrebten Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen abträglich wäre; außerdem könnte der zusätzliche Stellplatzbedarf im Gebiet nicht mehr in verträglicher Form untergebracht werden.

Die Festsetzung von **Mindesthöhen** der Gebäude und baulichen Anlagen **im Mischgebiet** und in den oben genannten Teilen des **WA** soll sicherstellen, dass entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs nicht nur eingeschossige Geschäftsgebäude, sondern auch die aufgesetzten zusätzlichen Voll- und Attikageschosse mit einer differenzierten Dachlandschaft errichtet werden.

Die festgesetzten maximalen Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen können durch untergeordnete Bauteile (Liftüberfahrten, Treppenhaus-Ausstiege zur Wartung von Dachflächen, Absturzsicherung von Terrassen, die auf gleicher Ebene wie die zugeordnete Wohnung liegen, Abluft- und Zuluftkamine, Antennen etc.) ausnahmsweise um bis zu 1,25 m überschritten werden.

Die genannten untergeordneten Bauteile werden jedoch nicht auf die geforderten Mindesthöhen der Gebäude und baulichen Anlagen angerechnet.

Die **Höhenlage der Gebäude** ist im Planteil festgesetzt (Oberkante Fußboden EG (Fertigmaß) in m ü. NN. Sie orientiert sich im Wesentlichen an der Höhe der neuen Erschließungsflächen.

Im Mischgebiet sind für die größeren Gebäude (Gebietstyp MI 2, nördlicher Quadrant des Gebietstyps MI 3 und MI 4) wegen des Geländegefälles Maximal- und Mindestwerte festgesetzt, um eine optimale Gestaltung der überwiegend gewerblichen genutzten Erdgeschosse und eine harmonische Einpassung der großen Gebäudevolumen in das neue Gelände zu ermöglichen.

Die festgesetzten Höhen für die Gebäude im Gebietstyp **WA 2** beidseitig der nördlichen Ringstraße „Riedpark“ erfordern eine Anhebung der Erdgeschosse um bis zu 0,5 m über die Höhe des jeweils vorgelagerten Abschnitts dieser Ring-Erschließungsstraße.

Auf diese Weise können die Erdgeschoss-Wohnungen von den Erschließungsstraßen abgelöst und die Abfahrten zu den Tiefgaragen weniger aufwendig und weniger steil gestaltet werden.

Die im Planteil festgesetzten Höhenkoten dürfen um maximal 0,25 m überschritten bzw. maximal 0,25 m unterschritten werden; im **WA 2** ist ausnahmsweise eine Unterschreitung um bis zu 0,45 m zulässig.

Sofern gebäudeübergreifende Tiefgaragen errichtet werden, kann die Höhenlage der betreffenden Gebäude zwischen dem im Planteil zugeordneten höchsten und dem niedrigsten Wert frei gewählt werden.

Sofern im **WA 1** anstelle der Hausgruppen innerhalb der zugeordneten Baufenster Einzelhäuser errichtet werden, kann eine Anpassung der Höhenlage an die unmittelbar angrenzenden Gebäude vorgenommen und eine Tiefgarage im UG erstellt werden, und zwar auch im Verbund mit unmittelbar angrenzenden Tiefgaragen.

Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung/Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Lichtschächte und einläufige Kellerzugänge.

Nicht festgesetzt wurde die Höhenlage der bestehenden Seniorenwohnanlage am südwestlichen Rand des Gebiets; für die geplante nördliche Erweiterung sind Anpassungen an diesen Bestand ausdrücklich zugelassen.

**Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):

In den Zonen **WA 1** und **WA 3** ist die Zahl der Wohnungen gem. Planeintrag beschränkt auf maximal 1 WE / Reihenhaus innerhalb einer Hausgruppe bzw. auf maximal 5 WE / Einzel- oder Doppelhaus. Damit soll die Zahl der Stellplätze, auch in Ga-

ragenform, auf ein Maß beschränkt werden, das noch eine ansprechende Begründung dieser Grundstücke erlaubt.

Sofern im **WA 1** anstelle einer Hausgruppe ausnahmsweise ein Einzelhaus errichtet wird, können ausnahmsweise auch mehr als 5 Wohnungen zugelassen werden.

Die **Bauweise** wird entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs gem. Planeintrag bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO und bereichsweise die abweichende Bauweise (**a**) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen, erlaubt aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu 70 m.

Zulässig sind gemäß Planeintrag bereichsweise nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser).

Insgesamt ermöglichen diese Regelungen eine Durchmischung des Gebiets mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen und wirken einer sozial einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegen.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ergibt sich aus der Ausformung der im Planteil M 1 : 1.000 festgesetzten Baufenster.

## 6. STANDORT – UND POTENZIALANALYSE

Um die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Bürgern und einem Teil der Träger öffentlicher Belange aufgeworfenen Fragen nach dem in Lauchringen noch bestehenden Bedarf an gewerblich nutzbaren und insbesondere Verkaufsflächen kompetent zu beantworten, hat der Gemeinderat die BBE Handelsberatungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg, mit der Ausarbeitung einer „Standort- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lauchringen“ beauftragt. In diesem Rahmen wurde auch eine Befragung zum Einkaufsverhalten in Lauchringen durchgeführt.

Das Gutachten wurde am 16.10.2012 vorgelegt und kommt zu folgendem Fazit:

Der Einzelhandelsplatz Lauchringen ist im regionalen Wettbewerb gut aufgestellt und verfügt über ein vergleichsweise breites Angebot. Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der teilweise sehr hohen Zentralitätswerte in den Sortimentsbereichen Lebensmittel, Apotheken, Spielwaren, GPK / Geschenkartikel/ Hausrat, Schuhe, Möbel, Farben/ Lacke/ Tapeten/ Bodenbeläge/ Teppiche und Fahrräder bestehen bei diesen Sortimenten keine nennenswerten Optionen im Rahmen von Neuansiedlungen mehr.

Moderate Kaufkraftzuflüsse sind bei Textilien/ Bekleidung und Sport zu verzeichnen, so dass hier nur noch in begrenztem Umfang Entwicklungen möglich sein werden.

Kaufkraftabflüsse sind per Saldo bei allen übrigen Sortimenten festzustellen, so dass hier mögliche Ansätze einer Entwicklung zu sehen sind.

Als potenzielle Einzelhandelsstandorte, die in Lauchringen entwickelt werden könnten, weisen nur **das Gässler-Areal und der geplante Riedpark** eine gute bis sehr gute Eignung auf.

Während im Gässler-Areal aufgrund von zu erwartenden Kopplungseffekten zum Einzelhandelsbestand in der Hauptgeschäftslage grundsätzlich alle Sortimente angesiedelt werden können, liegt der Fokus im geplanten Riedpark auf einer Ergänzung zum dort vorhandenen Einzelhandelsbestand einerseits und zur Hauptgeschäftslage (an der Hauptstraße) andererseits.

Aus dieser grundlegenden Strategie formuliert der Gutachter **Leitlinien** zur weiteren Entwicklung an beiden Standorten:

- Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen sollten die bestehenden Strukturen aufgegriffen und unter Nutzung von Kopplungspotenzialen die zum Bestand „passenden“ Sortimente am jeweiligen Standort gewählt werden.
- Die zentralen Standorte Riedstraße und Hauptstraße sollten komplementär entwickelt werden; an diesen Standorten sollte eine „Duplizität des Nutzungsmix“ vermieden werden: Optimal wäre eine Arbeitsteilung zwischen diesen beiden wichtigen Einzelhandelslagen.
- Die in begrenztem Umfang vorhandenen Potenzialflächen sollten primär zur Schließung von Angebotslücken in Lauchringen dienen.
- Bestehende Betriebe sollten bei der Entwicklung neuer Flächen Priorität genießen, um z.B. durch Verlagerungen bestehende Standortdefizite ausgleichen zu können.
- Bei der Ansiedlung neuer Betriebe sollte auf die Angebotsqualität geachtet werden, damit das bisher schon hohe Angebotsniveau in Lauchringen gehalten werden kann (möglichst keine Discounter).
- Die geeigneten Flächen sollten unter Berücksichtigung branchenüblicher Standards entwickelt werden (Erreichbarkeit, Sichtbarkeit, Flächengrößen und –zuschnitt, Parkierung).

Auf das Plangebiet Riedpark bezogen spricht der Gutachter folgende konkrete Empfehlungen aus:

- Priorität für Sortimente mit Kopplungspotenzial zum Bestand (Einrichten/ Wohnen/ Nahversorgung),
- Betriebsform: Fachmarkt,
- Keine Priorität des Standorts im mittelfristigen Bedarfsbereich,
- Da für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Angebotslücke nach der Schlecker-Insolvenz) aus gutachterlicher Sicht beide Standorte (Riedpark und Hauptstraße) gleich gut geeignet sind, wird eine Standortbewertung durch einen potentiellen Betreiber ausschlaggebend sein.

Im Einzelnen wird auf das dem Bebauungsplan beigelegte umfangreiche Gutachten inklusive des Befragungsergebnisses verwiesen.

Mit diesem Gutachten verfügt die Gemeinde als alleinige Eigentümerin aller Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet (**MI**) über wesentliche und geeignete Informationen zur Steuerung der weiteren Entwicklung.

Sie verfügt nämlich über ein sehr wertvolles Steuerungsinstrument. Die Grundstücksvergabe in Form **privatrechtlicher** Kaufverträge eröffnet größere Handlungs- und Entscheidungsspielräume als planungsrechtliche Vorgaben bzw. Festsetzungen allein.

## 7. SCHALLSCHUTZ

Die zu erwartende Schall- Immissionssituation war bereits vor der ersten Offenlegung des Bebauungsplans untersucht worden; das Gutachten „Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie den Parkplatzverkehr im Gewerbegebiet“ vom 23.07.2012 vom Büro für Umweltengineering, Bad Bellingen, war der damaligen Fassung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs des Büros Wick & Partner wurde auch das Schallgutachten aktualisiert; die überarbeitete Fassung wurde am 17.07.2013 vorgelegt.

Die Straßen- und Schienenverkehrs-immissionen waren nach den Vorschriften der 16. BImSchV und den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 90) bzw. der

„Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ (Schall 03) zu berechnen und zu bewerten. Die Lärmimmissionen gewerblicher Betriebe inklusive der Parkplätze wurden auf der Grundlage der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie beurteilt.

Das Gutachten berücksichtigte die Verkehrssituation (Verkehrsmengen des Jahres 2013 (IST-Zustand = **Analyse-Nullfall**; das entspricht den Auswirkungen beim damals aktuellen Emissionsumfang) sowie eine darauf aufbauende Hochrechnung für das Jahr 2025 (**Prognose-Nullfall**). Der Prognose- Nullfall stellt bezüglich der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr die maßgebliche sog. worst-case- Betrachtung dar (d.h. den schlechtesten anzunehmenden Fall), weil nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße der Durchgangsverkehr auf der B 34 / L163 deutlich zurückgehen wird (**Planungsfall 1**, ebenfalls bezogen auf das Prognosejahr 2025).

Für die gemäß § 214 (4) BauGB geänderte Fassung des Bebauungsplans wurde auch das Schallgutachten zum Stand 30.09.2015 aktualisiert.

Darin berücksichtigt sind:

- die modifizierte Abgrenzung des Plangebiets,
- die Umwandlung einer Teil-Baufläche im südwestlichen Planbereich an der L 163 vom bisherigen Mischgebiet (**MI**) in ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**),
- die Berechnung der Emissionen des Betriebsparkplatzes der Fa. Möbel-Dick auf einer aktuelleren Grundlage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, 2007).

Die i.d.F. des Gutachtens aus dem Jahr 2013 noch als Prognosefall (während der Bauzeit des Parkplatzes) angesetzte Stellplatzzahl auf diesem Betriebsareal (233) wurde zwischenzeitlich realisiert; das Gutachten bezieht sich aber nicht mehr auf die damals angenommene kleinere, sondern auf die zwischenzeitlich tatsächlich realisierte, größere Fläche. Dies hat Auswirkungen auf den anzusetzenden Schallleistungspegel pro Flächeneinheit.

Das aktualisierte Gutachten, Stand 30.09.2015 ist als Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen Bestandteil des aktuellen Bebauungsplans; es kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### **a) Straßenverkehr / L 163**

An allen relevanten Aufpunkten an der L 163 werden bei allen o.g. Szenarien die Grenzwerte der 16. BimSchV für **WA** bzw. **MI** überschritten; und zwar beim Analyse-Nullfall um maximal 11 bzw. 6 dB(A) tags und 14 bzw. 9 dB(A) nachts, beim Prognose-Nullfall um maximal 12 bzw. 7 dB(A) tags sowie 11 bzw. 6 dB(A) nachts und beim Planungsfall 1 immer noch um 10 bzw. 5 dB(A) tagsüber und 9 bzw. 4 dB(A) nachts.

Für die betreffenden Gebäude werden daher entsprechend dem Planeintrag passive Lärmschutzmaßnahmen der **Lärmpegelbereiche (LPB) IV bzw. V** empfohlen.

Für die geplanten Gebäude im **WA 2** westlich der zukünftigen Bahnunterführung werden nach den Immissionsberechnungen und Isophonendarstellungen des Gutachtens und entsprechend dem Planeintrag wie bereits bisher passive Schallschutzmaßnahmen des **LPB II** vorgesehen.

Da im **MI 1** nach dem Ergebnis des Gutachtens zwar die Grenzwerte der 16. BimSchV für MI nicht überschritten, aber der Lärmpegelbereich II erreicht wird, sind für das hier zulässige Gebäude Schallschutzmaßnahmen des **LPB II** vorgesehen.

#### **b) Schienenverkehr**

Die Angaben für die Verkehrsmengen auf der Bahnlinie Basel – Schaffhausen – Singen wurden von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt. Danach ändern

sich die Zugzahlen im Prognosefall gegenüber dem IST-Fall tagsüber nur geringfügig (von 58 auf 60 Züge), im Nachtverkehr ist jedoch eine deutliche Steigerung von 3 auf 12 Züge zu erwarten.

Die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr überschreiten nur an den der Bahnstrecke nächstgelegenen Wohngebäuden und nur im Prognosejahr 2025 während der Nachtzeit den Grenzwert der 16. BimSchV. Die Überschreitungen liegen am maximal belasteten Aufpunkt 4 (im 1.OG) bei 5 dB(A).

Bei diesen Gebäuden werden daher entsprechend dem Planeintrag bauliche Maßnahmen der Kategorie **LPB II** zum passiven Lärmschutz vorgeschlagen.

### **c) Immissionen aus dem östlich angrenzenden Gewerbe incl. Parkplatzverkehr**

Die Immissionen der östlich angrenzenden Gewerbegebiete sowie des zu berücksichtigten Parkplatzverkehrs beim erweiterten Möbelhaus betreffen nur die Tageszeit, weil es sich bei allen maßgeblichen Betrieben um Einkaufsmärkte handelt.

Innerhalb des nordöstlichen Teils des **WA 2** liegen die Immissionswerte generell unterhalb des Richtwertes für die Tageszeit.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen für diese Gebäude beziehen sich ausschließlich auf die Immissionen aus der künftigen Bahnunterführung.

Auch bei den geplanten Gebäuden im hier maßgeblichen **MI 1** und im östlichen Teil des **MI 2** wird der Richtwert der TA Lärm für die Tageszeit von 60 dB(A) unterschritten.

Die vom Parkplatz ausgehenden Emissionen erforderten zusätzlich eine Betrachtung der zu erwartenden Spitzenpegel; während der Tageszeit dürfen die Spitzenpegel den jeweiligen Richtwert der TA Lärm um maximal 30 dB(A) auf maximal 90 dB(A) überschreiten.

Da selbst beim nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet (Festsetzung als **MI**, Aufpunkt 10) nur ein Spitzen- Immissionspegel von 64 dB(A) zu erwarten ist, wird der nach TA Lärm zulässige Spitzenpegel deutlich unterschritten.

Die im Bebauungsplan für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen der Kategorie **LPB II** dienen ausschließlich dem Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr.

### **Planungsrechtliche Umsetzung des Gutachtens**

Auf der Grundlage des Schall-Immissionsgutachtens wurden im Plan- und Textteil des Bebauungsplans die für die maßgeblichen Bereiche am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebiets erforderlichen **passiven Schallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereiche (LPB) II bis V** festgesetzt.

Das für einen Großteil dieser Gebäude zu erreichende Schalldämm-Maß für LPB II (u.a. Fenster der Schallschutzklasse 2) entspricht in der Praxis lediglich dem aktuellen Stand der Technik, ist also mit keinem Mehraufwand verbunden.

Der zusätzliche Aufwand für Maßnahmen im Lärmpegelbereich III ist noch recht moderat. Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen IV und V können gegebenenfalls durch intelligente Grundrisslösungen und Vorschaltung von „Pufferzonen“ ohne großen Mehraufwand gelöst werden.

Insgesamt wird der Aufwand für den passiven Schallschutz ohnehin relativiert durch die vergleichsweise neuen einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften, die Wärmedämmung und Energieeffizienz- Standards neuer Gebäude betreffend.

Der Gutachter hatte bereits ausgeführt, dass insbesondere gegen den Verkehrslärm von der L 163 **aktive Schallschutzmaßnahmen** (etwa eine Schallschutzwand mit 3 m Höhe) **nicht sinnvoll** sind, weil sie bestenfalls auf dem Niveau des Erdge-

schosses Wirkung entfalten würden, alle anderen Geschosse aber weiterhin starken Emissionen ausgesetzt wären.

Die geplante Bebauung an den Gebietsrändern wirkt jedoch auch als aktiver Schallschutz für die im Inneren des Gebiets liegenden Gebäude.

## 8. UMWELTBERICHT, EINGRIFFSERMITTLUNG, GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN, ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Die Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, haben zum 17.07.2013 einen überarbeiteten Umweltbericht mit detaillierter Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und zugeordneten Maßnahmenvorschlägen sowie einem integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgelegt, auf den im Detail verwiesen wird.

Der Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Wesentliche Aussagen des Umweltberichts sind:

- Die zur Überbauung und Erschließung vorgesehenen Flächen werden derzeit ausschließlich und intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt.
- FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nach Mitteilung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim RP Freiburg nicht tangiert.
- Innerhalb des Plangebiets liegen keine Biotopflächen i.S.v. § 32 BNatSchG bzw. § 34 NatSchG und auch kein anderweitig unter Schutz stehender oder ökologisch hochwertiger Bereich.

Entsprechend den Erkenntnissen des Umweltberichts, des darin enthaltenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und den Maßnahmenvorschlägen der Landschaftsarchitekten wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Grüngliederung und Grüngestaltung festgesetzt.

Es handelt sich primär um:

- die Erhaltung des bestehenden und die Anpflanzung der im Planteil festgesetzten mittel- und großkronigen Laubbäume,
- die Festsetzung anderweitiger Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen,
- die festgesetzten Pflegemaßnahmen für die neuen Anpflanzungen,
- Festsetzungen zur Dachbegrünung,
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und
- Festsetzungen von Maßnahmen des Bodenschutzes.

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

Nach dem Umweltbericht können nicht alle auf der Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Daher wurden auf der Grundlage dieses Berichts und der darin enthaltenen Vorschläge zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **außerhalb des eigentlichen Plangebiets** in den Bebauungsplan aufgenommen, die in den separaten **Beiplänen 1, 2 und 3** enthalten sind.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

**Beiplan 1**, M 1:1.000:

- die Ersatzmaßnahme E 1  
Umwandlung einer ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten, extensive Bewirtschaftung der Wiesen,

**Beiplan 2** M 1:1.000:

- die Ersatzmaßnahme E 2  
Umwandlung einer weiteren, ca. 6.000 m<sup>2</sup> umfassenden Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten, extensive Bewirtschaftung der Wiesen,

**Beiplan 3**, M 1:1.000, am Lauffenmühlekanal und am Siechenbach:

- die Ersatzmaßnahme E 3  
Erweiterung eines bestehenden Gewässerrandstreifens um 700 m<sup>2</sup>, Pflanzung standortgerechter Gehölze,
- die Ersatzmaßnahmen P 1 und P 3  
Ersatz bestehender Durchlassbauwerke durch zwei Stege, um durchgängige Uferstrukturen zu entwickeln,
- die Ersatzmaßnahmen P 2 und P 4  
Einsatz von Störsteinen in zwei Wasserläufe auf einer Länge von ca. 300 m (230 + 70 m) zur Aufwertung der Gewässersohlen und der Gewässerstruktur.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen, um ihre Wirksamkeit zu gewährleisten, und zu dokumentieren.

Insbesondere ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien zur sachgerechten Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahmen zu kontrollieren.

Auf die weitergehenden Darstellungen im Maßnahmenplan des Umweltberichts und in den o.g. Beiplänen wird verwiesen.

Mit den innerhalb und außerhalb des eigentlichen Plangebiets festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist nach den Ermittlungen der Landschaftsarchitekten ein vollständiger Ausgleich der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe möglich.

Der Umweltbericht wurde nach der zweiten Offenlage wegen einer entsprechenden Nachfrage des Landratsamts Waldshut um eine redaktionelle Klarstellung dahingehend ergänzt, dass die beiden o.g. externen Maßnahmen E 1 und E 2 ausschließlich dem Bebauungsplan zugeordnet sind, auch wenn sie im erweiterten Trassenbereich der künftigen Ortsumfahrung von Oberlauchringen liegen.

Der Bebauungsplan enthält als **Anlage 1** zu den Textlichen Festsetzungen **Pflanzempfehlungen** für geeignete Bäume, Laubhecken und andere Pflanzen standortgerechter heimischer Arten auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen.

Die Pflanzenliste enthält eine Bandbreite grundsätzlich geeigneter Pflanzenarten für die im Plangebiet maßgeblichen Zwecke, aus denen die Bauherren jeweils auswählen können.

Hecken aus Koniferen sind aus gestalterischen Gründen (unerwünschter Friedhofseffekt) und wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf) ausgeschlossen.

## 9. DENKMALPFLEGE

Das Regierungspräsidium Freiburg hatte darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zwar bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt seien, Funde seien jedoch nicht generell auszuschließen.

Daher wurde nachrichtlich der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich (per Post, per Fax 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) mitzuteilen.

Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“

## 10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Das Landratsamt, Fachgebiet Landwirtschaft hatte im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet derzeit komplett von einem landwirtschaftlichen Betrieb als Intensiv- Ackerland bewirtschaftet wird. Die vorhandenen Böden seien aus landwirtschaftlicher Sicht sehr wertvoll und nach der digitalen Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufen I und II bewertet. Es handle sich um sehr fruchtbare Böden die als Standort für Kulturpflanzen besonders geeignet seien.

Dieser Zielkonflikt zwischen dem Erhalt landwirtschaftlich genutzter Flächen und ihrer Inanspruchnahme für eine anderweitige städtebauliche Entwicklung kann nur im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung entschieden werden.

Wie vom LRA angeregt, wurde die Situation des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs geprüft. In mehreren Gesprächen mit dem Bürgermeister wurde erörtert, dass 7 von insgesamt 125 ha Betriebsfläche entfallen. Diese Entwicklung kam für den Betrieb nicht überraschend, weil dieser Teil des Betriebsareals bereits seit Jahren im FNP als Entwicklungsfläche dargestellt war; bestehende Pachtverträge waren bereits gelöst worden.

Es wurde auch erörtert, ob Ersatzflächen andernorts zugepachtet werden können oder ob durch Betriebsumstellungen ggf. auch mit den verbleibenden Flächen eine ausreichende Basis verbleibt.

Zwischenzeitlich konnte der Betrieb die Flächenverluste im Plangebiet „Riedpark“ durch die Zupachtung anderer Flächen mit ca. 2 ha teilweise kompensieren.

Die Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Belange wurde bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für das Wohn- und Mischgebiet fortzuführen und die landwirtschaftliche Fläche im Interesse der Ortsentwicklung aufzugeben.

## 11. REALISIERUNG / KOSTEN

In der Nachfolge des Plans „Auf dem Ried I“ – Dritte Änderung“ wurde zwischenzeitlich ein neuer Bebauungsplan „Auf dem Ried I –Vierte Änderung“ aufgestellt und am 23.01.2015 rechtskräftig; der alte Bebauungsplan wurde im Überlagerungsbe-

reich aufgehoben. Die entsprechende Teilfläche wurde nicht mehr in das Ergänzende Verfahren für den Bebauungsplan „Riedpark“ einbezogen.

Die Realisierung des Baugebiets wurde bereits nach dem ersten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans „Riedpark“ vom November 2013 in Angriff genommen (vgl. die Ausführungen am Ende des Kap. 4).

Da die Gemeinde alle Grundstücke im Plangebiet erwerben konnte, wurde kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich.

Die von der Riedstraße nach Westen abzweigende, in das Plangebiet führende Trasse der künftigen Haupteerschließung war ursprünglich bereits im Bebauungsplan „Auf dem Ried I“ – Dritte Änderung“ (Rechtskraft vom 18.10.2006) gesichert worden.

Die in diesem Planwerk ebenfalls gesicherte eigentliche Trasse der Bahnunterführung (= Eisenbahnüberführung / EÜ im Sprachgebrauch der DB) in Richtung Norden wird auf der Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplans „Riedpark“ nun etwas weiter westlich realisiert.

Für die Eisenbahnüberführung / Bahnunterführung im Zuge der Riedstraße wurde bereits eine grundsätzliche Kreuzungsvereinbarung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz zwischen den beteiligten Trägern (Bund, Land und Gemeinde) abgeschlossen; die nun vorgesehene Verschiebung nach Westen wurde ebenfalls bereits mit der DB AG abgestimmt.

Zur Erlangung des Baurechts für die verlagerte Gesamt- Trasse ist entsprechend dem Hinweis der DB noch ein ergänzendes Rechtsverfahren (Planfeststellung oder Plangenehmigung) durchzuführen.

Für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die L 163 wurde ein separates Genehmigungsverfahren auf Grundlage einer mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmten RE-Entwurfsplanung durchgeführt. Die Straße ist zwischenzeitlich hergestellt.

Die Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets durch die Gemeinde (Darstellung in den **Beiplänen 1, 2 und 3**) ist eigentumsrechtlich gesichert.

Der Erschließungsaufwand für das eigentliche Baugebiet kann über die Veräußerung der dann voll erschlossenen Grundstücke der Gemeinde refinanziert werden.

Gegenstand der Grundstücks-Kaufverträge wird auch der von den Preisträgern des städtebaulichen Wettbewerbs, dem Büro Wick + Partner, erarbeiteter Gestaltungsleitfaden als Grundlage für die Planung und Realisierung der neuen Gebäude.

Es wurden bereits eine Reihe von Gesprächen mit interessierten Bauherren und Bauträgern geführt und entsprechende Vorplanungen ausgearbeitet.

Allerdings hat die Gemeinde im Hinblick auf das für die Rechtskraft des Bebauungsplans noch durchzuführende ergänzende Verfahren gem. § 214 (4) BauGB noch keine Grundstücke veräußert.

Das Landratsamt Waldshut hatte im Ergänzenden Verfahren darauf hingewiesen, dass nach den im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Plangebiet „Riedpark“ durchgeführten Bodenuntersuchungen in den dortigen Böden geologisch bedingt erhöhte Arsengehalte auftreten können, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen.

Es wird daher allen Bauherren bzw. Bauträgern empfohlen, die konkrete Belastungssituation des jeweiligen Baugrundstückes frühzeitig durch repräsentative Untersuchungen zu ermitteln. Dadurch können Verwertungs- und Entsorgungswege frühzeitig festgelegt und Bauverzögerungen vermieden werden.

Bereits vorliegende gutachterliche Untersuchungen werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Ursprünglich erarbeitet:  
Lörrach, Stand 07.11.2013,  
(Erster Satzungsbeschluss  
des Gemeinderats)  
Aktualisiert gem. Beschluss des  
Gemeinderats vom 30.09.2015  
und vom 15.12.2015



Lauchringen, den

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH  
ppa.

W. Arens, Dipl. Ing.

(Schäuble)  
Bürgermeister

**Gemeinde Lauchringen**  
**Landkreis Waldshut**  
**Bebauungsplan „Riedpark“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Änderungsfassung des Ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Das Allgemeine Wohngebiet ist gem. § 1 (4), § 1 (5), § 1 (6) bzw. § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Tankstellen i.S. von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind nicht, auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen im nördlichen Teil des Plangebiets (**Zonen WA 1, WA 2 und WA 3**) sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in den Zonen **WA 2** und **WA 4** Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Gebäuden unmittelbar an der neuen Hauptachse „Riedpark“ zwischen der Riedstraße und dem Dr. Konrad Adenauer Ring sowie am Bertold-Schmidt-Platz zugelassen werden.

**1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Das Mischgebiet ist gem. § 1 (4), § 1 (5), § 1 (6), § 1 (7) bzw. § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss (**EG**) zulässig.
- Gewerbliche Betriebe sind grundsätzlich nur im EG sowie im ersten und zweiten OG der Gebäude zulässig, und auch nur, soweit es sich nicht um störende Betriebe handelt.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes können jedoch auch im dritten bis fünften Obergeschoss zugelassen werden.

**Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen i.S. von § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden,
- Einzelhandelsbetriebe in Untergeschossen und im zweiten bis fünften Obergeschoss (OG), unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss oder um ein Attikageschoss handelt.
- andere als Wohnnutzungen oder Zimmer von Beherbergungsbetrieben im dritten bis fünften OG, ebenfalls unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss oder um ein Attikageschoss handelt.

**Ausnahmsweise zugelassen werden können:**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im dritten bis fünften OG des Punkthauses im **MI 3** unmittelbar an der L 163.

**Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:**

- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

**Beschränkung des Einzelhandels:**

Auf Grundlage der §§ 1 (4) i.V. m. § 1(9) BauNVO werden im Mischgebiet (**MI**) folgende Beschränkungen des Einzelhandels (Ausschluss spezifischer **Sortimente**) vorgenommen:

**Grundsätzlich nicht zulässig** ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:

- Baby- und Kinderausstattung,
- Optik,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haushaltswaren,
- Bücher / Schreibwaren und
- Schuhe.

Darüber hinaus ist im nördlichen Baufenster des Gebietstyps **MI-2** Einzelhandel mit den Sortimentsgruppen:

- Textilien und
- Sportartikel

ausgeschlossen.

**Im Mischgebiet MI-4**

ist Einzelhandel ausgeschlossen.

1.3 **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- bei den übergeordneten Straßen als Straßenfläche mit definierter Breite, in Abhängigkeit von der Verkehrsbedeutung und abschnittsweise beidseitig angelagerten, 2,00 bis 2,50 m breiten Gehwegen und z.T. mit von Bäumen überstandenen begleitenden Grünflächen gemäß Planeintrag;
- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets, die im Detail noch zu gestalten und straßenrechtlich zu reglementieren sind.  
Es handelt sich um grundsätzlich verkehrsberuhigte Zonen als Mischverkehrsflächen mit beschränktem Anlieger- und Anlieferverkehr, einer untergeordneten Anzahl von Kurzzeit- Parkierungsflächen, Möblierungs- und Grünelementen zur Gestaltung, Gliederung und Verkehrsregulierung.
- als zentrale, z.T. baumbestandene Platzfläche (Bertold-Schmidt-Platz) mit teilversiegelten Belägen,
- innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nördlich der neuen Hauptachse als Straßenfläche mit 5,0 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Randeinfassungen, platzartigen Aufweitungen (Wohnangern), abschnittsweise als Mischverkehrsfläche bzw. mit einseitig angelagertem, durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen abgesetzten Gehweg mit 2,0 m Breite;
- als öffentliche Fuß- und Radwege entlang der Bahn und der L 163 sowie als Verbindungsstück im Nordosten mit 2,55 bis 3,24 m Breite, jeweils inkl. Randeinfassungen;
- als zugeordnete Verkehrsgrünflächen.

Die bei der Herstellung der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen (Überhöhungen gegenüber dem bestehenden Gelände) sind ebenso auf den Privatgrundstücken zu dulden, wie die auf die Grundstücksgrenzen gesetzten Naturstein-Randeinfassungen der Straßen und deren Unterbau.

- 1.4 **Öffentliche Grünflächen** gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB als Parkanlage im Nordwesten des Plangebiets, davon Teilflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz,
- 1.5 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. **Flächen für Pflanzgebote** und Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB entsprechend dem Ergebnis des Umweltberichts.

## I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der **maximalen Grundfläche (GR)** der Gebäude, die sich jeweils aus den festgesetzten Baufenstern unter Berücksichtigung der Bauweise ergibt,
- von **Baulinien und Baugrenzen**,
- der im Planteil angegebenen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstmaß bzw. zwingend,
- der maximal zulässigen **Zahl der Wohnungen pro Gebäude** (Zonen WA 1 und WA 3) sowie
- der **maximalen** und der **Mindesthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen** sowie durch zu beachtende **Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ)**.

### 2.1 Maximale Grundflächen der Gebäude (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Die maximale Grundfläche (**GR**) der Gebäude entspricht der durch die festgesetzten Baufenster definierten maximal überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauweise.

Soweit innerhalb übergreifender Baufenster wegen der festgesetzten offenen Bauweise mehrere Einzelgebäude errichtet werden, sind die jeweiligen seitlich einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBO in Abzug zu bringen.

### 2.2 Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17(1) BauNVO

Darüber hinaus sind die in § 17(1) BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ für Allgemeines Wohngebiet (**WA** = 0,4) bzw. Mischgebiet (**MI** = 0,6) zu beachten, soweit sich aus dem Folgenden nicht etwas anderes ergibt.

Die sich aus den überbaubaren Flächen ergebende jeweils zulässige Grundfläche der Gebäude im WA und MI darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baufenster um bis zu 50 % überschritten werden, und zwar nach Gebietstyp unterschiedlich wie folgt:

- im **WA 1, WA 3 und WA 4** höchstens bis zu einer GRZ von **0,6**,
- im **WA 2 und MI 1** höchstens bis zu einer GRZ von **0,9**,

Für die Gebietstypen **MI 2, MI 3 und MI 4** ist ohne Differenzierung nach Gebäuden und den oben genannten sonstigen Anlagen grundsätzlich eine rechnerisch ermittelte GRZ von **1,0** zulässig, weil die den Gebäuden zugeordneten Freiflächen nicht auf den Baugrundstücken liegen, sondern dem öffentlichen Straßen- und Aufenthaltsraum zugeordnet sind.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (1) BauNVO)

Die **Baufenster** sind im Planteil überwiegend durch **Baugrenzen** gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt; in städtebaulich besonders wichtigen Bereichen (Platzbildung, wichtige Raumkanten) auch durch **Baulinien** gem. § 23 (2) BauNVO.

Zur Fassadengliederung der Gebäude im Mischgebiet, an der neuen Hauptachse „Riedpark“ im **WA 2** und im **WA 4** können auf einer Breite von maximal 20 % der jeweiligen straßen- bzw. platzseitigen Fassade ausnahmsweise Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,5 m gegenüber den im Planteil festgesetzten Baulinien zugelassen werden. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Balkone.

Entlang von Baulinien sind in den Erdgeschossen auch Arkaden zulässig, soweit sie straßen- bzw. platzseitig in regelmäßiger Folge von Stützen getragen werden, die der Baulinie folgen.

Die im Planteil festgesetzten **Baulinien** im WA und MI nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ **gelten nicht für** die dort zulässigen **Attikageschosse**: Diese Geschosse sind mit einem allseitigem Rücksprung von mindestens 0,3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszubilden (vgl. die folgende Ziffer 2.4).

Keller sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden, sofern die Durchführung der im Planteil festgesetzten Pflanzmaßnahmen für Bäume hierdurch nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

Die ebenfalls zu beachtenden Festsetzungen zu den Obersten Geschossen = Attikageschossen (vgl. Ziff. 2.4) bleiben unberührt.

Soweit die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und vorgenommenen Zonierungen der Geschossigkeit geringere als die nach § 5 (7) LBO zu berechnenden Abstandsflächen ergibt, ist dies aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich gewollt. Insofern sind gem. § 74 (7) LBO entsprechend geringere Abstandsflächen zulässig (vgl. die Örtlichen Bauvorschriften „Riedpark“, Ziffer 1).

### 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeintrag bereichsweise **als Höchstwert** und bereichsweise **zwingend** festgesetzt.

Zu unterscheiden sind drei Falltypen:

a) Die Festsetzung **II** mit dem ergänzenden Hinweis + **Attika** (bzw. **III** + **Attika** etc.) bedeutet, dass **maximal** zwei (bzw. drei etc.) Vollgeschosse zulässig sind, jedoch aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen ein zusätzliches, oberstes Geschoss errichtet werden kann, das aber wegen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein darf, also nur maximal 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen kann.

Die Bezeichnung „Attika“ wird verwendet, weil wegen der festgesetzten Flachdächer keine klassischen Dachgeschosse unter geneigten Dächern ausgebildet werden können und der entstehende Dachgeschoss-Typ mit Flachdach im architektonischen Sprachgebrauch als „Attikageschoss“ bezeichnet wird.

b) Die Festsetzung **II** mit dem ergänzenden Hinweis + **Attika** (bzw. **III** + **Attika** etc.) bedeutet, dass zwingend zwei (bzw. drei etc.) Vollgeschosse errichtet werden müssen, jedoch aufgrund der festgesetzten Mindest- und der maximal zulässigen Gebäudehöhen faktisch auch noch ein zu-

sätzliches, oberstes Geschoss erforderlich wird, das aber wegen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein kann, also nur maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf.

- c) bei den nach Planeintrag festgesetzten Gebäudetypen **Z = II** bzw. **II**, **Z = III** und **Z = V** ist es wegen der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht möglich, ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss als oberstes Geschoss zu erstellen.

Die Attikageschosse dürfen im **WA** und im **MI** gem. § 16 (5) BauNVO nur innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen über dem höchsten zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Vollgeschoss errichtet werden.

Zwischen den die Basisgeschosse überragenden zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden oberen Geschossen mit geringerem Volumen können ausnahmsweise Verbindungselemente mit Erschließungs- oder Schallschutzfunktion zugelassen werden, auch wenn diese im Planteil nicht explizit dargestellt bzw. festgesetzt sind.

## 2.5 **Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den **Zonen WA 1** und **WA 3** ist die Zahl der Wohnungen gem. Planeintrag beschränkt auf maximal 1 WE / Reihenhaus innerhalb einer Hausgruppe bzw. auf maximal 5 WE / Doppelhaus.

Sofern im Gebietstyp **WA 1** anstelle einer Hausgruppe ein Einzelhaus errichtet wird, können ausnahmsweise auch mehr als 5 Wohnungen zugelassen werden.

## 2.6 **Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die zulässigen **Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen (Gh)** sind wie folgt beschränkt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- bei den maximal zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **II**) auf maximal 6,00 m,
- bei den maximal dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typen **II** + Attika, **II** + Attika und **III**) auf maximal 9,00 m,
- bei den maximal viergeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **III** + Attika) auf maximal 12,00 m,
- beim fünfgeschossig in Erscheinung tretenden Gebäude (Typ **IV** + Attika) auf maximal 15,00 m,
- bei allen Garagen und Nebengebäuden analog auf maximal 3,00 m.

Sofern bei den Gebäuden an der neuen Hauptachse „Riedpark“ und am Bertold-Schmidt-Platz zur Unterbringung zulässiger Nutzungen aus städtebaulichen und funktionalen Gründen Erdgeschosshöhen von mehr als 3,0 m brutto benötigt werden, kann die Gebäudehöhe um das betreffende Differenzmaß erhöht werden (vgl. Begründung, S. 19).

Im Mischgebiet (MI):

- bei den maximal eingeschossigen Gebäudeteilen (Typ **I**) auf maximal 5,00 m,
- bei den zwingend bzw. maximal zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typen **II** bzw. **II**) auf maximal 8,50 m,
- bei den maximal dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **II** + Attika) auf maximal 11,50 m,
- bei den maximal viergeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden (Typ **III** + Attika) auf maximal 14,00 m,
- beim zwingend fünfgeschossigen Gebäude (Typ **V**) auf maximal 17,50 m.

Wegen der Beschränkung der Gebäudehöhen ist es nicht möglich, bei den nach Planeintrag festgesetzten Gebäudetypen **Z = II bzw. II**, **Z = III** und **Z = V** ein zusätzliches oberstes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss zu erstellen.

Da die Festsetzungen der Gebäudehöhen sich auf die **Ansichten** der Gebäude beziehen, ermittelt sich die oben angegebene **Geschossigkeit** (zwei- bis fünfgeschossig) aus der Summe der zulässigen/ zwingenden Vollgeschosse und der zulässigen Attikageschosse (= Nicht-Vollgeschosse).

Die im **MI** festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (**Gh**) basieren auf der Annahme, dass die Erdgeschosse wegen der angestrebten spezifischen gewerblichen Nutzungen Höhen bis zu 5,0 m brutto benötigen bzw. aufweisen und dass die Obergeschosse, sofern sie nicht nur Wohnnutzungen aufnehmen, höher als 2,75 m brutto werden. Eingerechnet ist außerdem ein Dachaufbau, der sowohl eine zeitgemäße Wärmedämmung als auch die geforderte Dachbegrünung zulässt.

Sofern alle oder einzelne Geschosse mit geringeren Höhen ausgeführt werden, kann daraus kein Anspruch auf die Unterbringung eines zusätzlichen Geschosses abgeleitet werden; die maximal zulässige bzw. zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse bleibt in jedem Fall verbindlich.

Ergänzend werden für das Mischgebiet (MI) **Mindesthöhen** für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt.

Sie liegen für die jeweiligen Gebäudetypen entsprechend der vorangehenden Tabelle jeweils 1,5 m unter den maximal zulässigen Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen.

Die maximal zulässigen Höhen (**Gh**) und die Mindesthöhen der Gebäude und baulichen Anlagen beziehen sich jeweils auf die im Planteil festgesetzte Höhenkote und den höchsten in Erscheinung tretenden Gebäudeteil.

Untergeordnete Bauteile (Liftüberfahrten, Ausstiege von Treppenhäusern zur Wartung von Dachflächen, Absturzsicherung von Terrassen, die auf gleicher Ebene wie die zugeordnete Wohnung liegen, Abluft- und Zuluftkamine, Antennen etc.) werden nicht auf die festgesetzte Mindesthöhe angerechnet.

Sie können aber die jeweils festgesetzten maximalen Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,25 m überschreiten.

## 2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist im Planteil festgesetzt (Oberkante Fußboden EG (Fertigmaß) in m ü. NN).

Im Mischgebiet sind für die größeren Gebäude (Gebietstyp **MI 2**, nördlicher Quadrant des Gebietstyps **MI 3** und Gebiet **MI 4**) wegen des Geländegefälles Maximal- und Mindestwerte festgesetzt, um eine optimale Gestaltung der überwiegend gewerblichen genutzten Erdgeschosse und eine harmonische Einpassung der großen Gebäudevolumen in das neue Gelände zu ermöglichen.

Die festgesetzten Höhen für die Gebäude im Gebietstyp **WA 2** beidseitig der nördlichen Ringstraße „Riedpark“ bedingen eine Anhebung der Erdgeschosse um bis zu 0,5 m über die Höhe des jeweils vorgelagerten Abschnitts dieser Ring-Erschließungsstraße. Ausnahmsweise können diese im **WA 2** festgesetzten Höhenkoten um bis zu 0,25 m über- bzw. um bis zu 0,45 m unterschritten werden.

Die anderen im Planteil festgesetzten Höhenkoten dürfen um maximal 0,25 m überschritten bzw. um maximal 0,25 m unterschritten werden.

Sofern Tiefgaragen durchgehend unter zwei oder mehreren Einzelgebäuden errichtet werden, kann die Höhenlage der betreffenden Gebäude zwischen dem im Planteil zugeordneten höchsten und dem niedrigsten Wert frei gewählt werden.

Sofern im **WA 1** anstelle der Hausgruppen innerhalb der zugeordneten Baufenster Einzelhäuser errichtet werden, kann eine Anpassung der Höhenlage an die unmittelbar angrenzenden Baufenster bzw. Gebäude vorgenommen und eine Tiefgarage im UG erstellt werden, und zwar auch im Verbund mit unmittelbar angrenzenden Tiefgaragen (vgl. Ziff. **I.5.2**).

Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung/Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Lichtschächte und einläufige Kellerzugänge.

## 2.8 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Planteil M 1 : 1.000 festgesetzten Baufenstern.

### I.3 Bauweise

Als Bauweise wird gem. Planeintrag bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO und bereichsweise die abweichende Bauweise (**a**) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen, erlaubt aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu 70 m.

Zulässig sind gemäß Planeintrag bereichsweise nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser).

### I.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch in freizuhaltenden Abstandsflächen, insbesondere innerhalb der Gebietstypen **WA 1** und **WA 3**.

Höhenwirksame Nebenanlagen müssen in jedem Fall einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen.

## I.5 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

- 5.1 Die Stellplätze der Geschossbauten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und fast aller neuen Gebäude im Mischgebiet (MI) dürfen entsprechend der Festsetzung im Planteil (**TG**) nur in Tiefgaragen untergebracht werden.
- 5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig, also auch unterhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie unter einer Teilfläche des Bertold-Schmidt-Platzes.
- Im Gebietstyp **WA 1** sind Tiefgaragen auch zwischen den dort festgesetzten Baufenstern und den im Planteil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken zulässig. (vgl. Ziffer **I.2.7**)
- Zufahrten zu Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der im Planteil für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen zugelassen werden.
- 5.3 Tiefgaragen **unterhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und des Bertold-Schmidt-Platzes** müssen statisch gem. DIN-Fachbericht 101, Lastmodell 1 auf eine Gesamtverkehrslast aus vertikalen Einzellasten der Doppelachsen für zwei Fahrstreifen mit 800 kN ausgelegt werden (ausreichend für eine Befahrung mit Schwerlastverkehr) sowie eine Überdeckung von 0,5 m für die Konstruktion der Verkehrsflächen und den Einbau von Leitungssystemen aufweisen.
- Ein entsprechender statischer Nachweis ist zu führen und mit den Bauvorlagen einzureichen.
- 5.4 Tiefgaragen auf Privatgrundstücken müssen außerhalb von Gebäuden ebenfalls eine Überdeckung von 0,5 m aufweisen und begrünt / bepflanzt werden, soweit sie nicht als Freisitze oder Hauszugänge etc. genutzt werden (vgl. auch Ziffer I.8a, letzter Spiegelstrich).
- 5.5 Ebenerdige Garagen sind nur in den Zonen **WA 1** und **WA 3** innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Bei den Reihenhäusern in der Zone **WA 1** ist die Anzahl jedoch auf eine Garage für maximal einen der Reihenhäuser-Einzel-Stellplätze beschränkt.
- Sie können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch einfügen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.
- 5.6 Private Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der zu diesem Zweck im Planteil ausgewiesenen Stellplatzflächen sowie vor ebenerdigen Garagen, soweit diese zulässig sind.
- Notwendige Stellplätze können in den Gebietstypen **WA 1** und **WA 3** und einzelne sonstige Stellplätze im Gebietstyp **WA 3** ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn sie sich unterordnen und durch Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung gesichert ist, dass sie sich in der Gestaltung von den angrenzenden Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken absetzen.

## I.6 Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Sichtflächen

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind – auch ohne explizite Aufnahme in den Planteil – **Mindest- Sichtflächen** (Schenkellänge jeweils beidseitig 10,0 m) von

baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Zulässig sind jedoch Stützmauern mit aufgesetzten Einfriedungen bzw. Einfriedungen bis zu in der Summe 0,8 m Höhe über Straßenniveau sowie Lichtmasten, Verkehrsschilder und die im Planteil festgesetzten straßenbegleitenden Bäume.

## **I.7 Schallschutz gegen Immissionen aus dem Bahnbetrieb, aus dem Straßenverkehr und aus angrenzenden Gewerbegebieten** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen)

### **7.1 Passiver Schallschutz gegen den Bahnbetrieb**

An den Fassaden der der Bahnlinie Basel – Schaffhausen - Singen nächstgelegenen Gebäuden sind entsprechend dem Planeintrag passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Schallschutzgutachten müssen die maßgeblichen Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros gem. DIN 4109 ein **Schalldämm-Maß** von mindestens **30 dB(A)** aufweisen. Das heißt in der Praxis, dass an den maßgeblichen Gebäudeseiten Maßnahmen des **Lärmpegelbereichs II** zu treffen bzw. Schallschutzfenster der **Schallschutzklasse 2** einzubauen sind.

### **7.2 Passiver Schallschutz gegen den von der L 163 ausgehenden Verkehrslärm**

An den im Planteil gekennzeichneten Fassaden der Gebäude im Einwirkungsbereich der L 163 sind entsprechend dem Schallschutzgutachten und Planeintrag **passive Schallschutzmaßnahmen in zwei unterschiedlichen Stufen** durchzuführen:

- o Die innerhalb dieser Baufenster gelegenen Außenbauteile der **Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und vergleichbaren Räumen** dieser Gebäude müssen gem. DIN 4109 bereichsweise entsprechend dem Planeintrag ein **Schalldämm-Maß** von mindestens:
  - **30 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs II** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2**) bzw.
  - **35 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs III** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3**) bzw.
  - **40 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs IV** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4**) bzw.
  - **45 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs V** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 5**) aufweisen.
- o Die innerhalb dieser Baufenster gelegenen Außenbauteile von **Geschäfts-, Büro- und vergleichbaren Räumen** der Gebäude müssen gem. DIN 4109 bereichsweise entsprechend dem Planeintrag ein **Schalldämm-Maß** von mindestens:
  - **30 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs III** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3**) bzw.
  - **35 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs IV** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4**) bzw.
  - **40 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs V** und **Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 5**) aufweisen.

### 7.3 **Passiver Schallschutz gegen die Immissionen aus dem künftigen Verkehr der neuen Bahnunterführung**

Auf den im Planteil gekennzeichneten, im Einwirkungsbereich der künftigen Bahnunterführung liegenden Baufenstern sind entsprechend dem Schallschutzgutachten passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden durchzuführen:

- o Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts-, Büro- und vergleichbaren Räumen dieser Gebäude müssen gem. DIN 4109 ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) aufweisen.  
Das heißt in der Praxis u.a., dass an den maßgeblichen Gebäuden Maßnahmen des **Lärmpegelbereichs II** zu treffen bzw. Schallschutzfenster der **Schallschutzklasse 2** einzubauen sind.

### 7.4 **Passiver Schallschutz für den Bestand**

- o Bei der bestehenden Wohnanlage im südwestlichen Eck des Plangebiets (Flurstück Nr. 263/1) sind bei anstehenden Umbauten / Modernisierungen Nachbesserungen beim passiven Schallschutz durchzuführen (Einbau von Fenstern der **Schallschutzklasse 4**).

Weiterführende detaillierte Angaben zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 und zu maßgeblichen Konstruktionsbeispielen für Mauerwerk, Fenster und Dächer zur Erreichung des geforderten Mindest-Schalldämm-Maßes bei Neubauten im Plangebiet sind den Tabellen 12 und 16 - 18 des Schall-Immissionsgutachtens vom 30.09.2015 (Anlage 2 dieser Textlichen Festsetzungen) zu entnehmen.

Der Nachweis über die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ist rechnerisch zu führen und mit den Bauvorlagen einzureichen.

## I.8 **Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zur Kompensation von Eingriffen, sowie zur Grünordnung**

(Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

### a) **Maßnahmen innerhalb des Plangebiets**

entsprechend der Darstellung im Planteil M 1:1.000 und den Maßnahmenvorschlägen und Empfehlungen des Umweltberichts:

- An den öffentlichen Straßen und auf dem Platz im südlichen Teil des Baugebiets sind auf den im Planteil M 1 : 1.000, festgesetzten Standorten Straßenbäume entsprechend Planteil und Pflanzempfehlungen/ Pflanzenliste (Anhang dieser Textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.  
Das Pflanzgebot für die im Planteil exemplarisch dargestellten Bäume auf dem zentralen Bertold-Schmidt-Platz im Mischgebiet entfällt, sofern unter diesem Platz eine Tiefgarage erstellt wird.
- Zu pflanzen sind jeweils Laubbäume (Hochstämme) entsprechend den o. g. Pflanzempfehlungen. (Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm).  
Entsprechend den Vorschlägen des Umweltberichts sollen auf den verkehrsbegleitenden Grünflächen, flächendeckende Bepflanzungen aus standortgerechten niedrigen Gehölzen, bodenbedeckenden Rosen und Wildstauden bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 60 cm erfolgen. Einzelne angeordnete Baumscheiben sind mit Wiesensaaten einzusäen.

- Bei jedem der Einzelhäuser in den Zonen **WA 1** bis **WA 4** ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelgroßer Laubbaum – auch als Obstbaum – gem. der Pflanzempfehlungen im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme, Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/ 16 cm). Die im Planteil festgesetzten Standorte können in Abhängigkeit von der konkreten Ausführung der Gebäude und der Parkieranlagen variiert werden.
- Die Befestigung der Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind **Stellplatzflächen** und andere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenpflaster oder Verlegung von Trittsteinen im Rasen) zu befestigen.
- Die nicht befestigten Teile der Grundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder Freisitze dienen. Dabei sind die folgenden Bedingungen zu beachten:
  - Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum-Gras-Kraut-Vegetation gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie bzw. gemäß Artenliste RSM 8.1.). Bei Kombination von Begrünung und Solaranlagen sollen Pflanzenarten bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe nicht zur Verschattung führen. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.
  - Die Dachbegrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Maßgeblich hierfür sind die bei der Herstellung geltenden FLL-Richtlinien für Dachbegrünung. Bei der Begrünung im Ansaatverfahren muss das Saatgut aus regionaler Herkunft stammen.
  - Ausnahmsweise ist zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik- Anlagen oder thermischen Solaranlagen zulässig.
  - Dächer von Tiefgaragen sind um mindestens 0,5 m zu überdecken, extensiv zu begrünen und als Grünanlagen zu unterhalten, soweit sie nicht überbaut sind, unter öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder als private Erschließungsfläche bzw. Freisitz genutzt werden.  
Es sind die gleichen Bedingungen zu beachten, wie bei der Begrünung von Flachdächern (Aufbaudicke des eigentlichen Pflanzsubstrats, Sedum-Gras-Kraut-Begrünung, fachgerechte Herstellung und dauerhafte Unterhaltung; s.o.).
- Bei Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünanlagen und den bahnnahe Grundstücken der Zonen **WA 2** und **WA 3** ist **Ziffer II.2** der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (Mindestabstände zu Bahnanlagen) zu beachten.

Entsprechend der Vorschläge des Umweltberichts sind in der Anlage **1** zu diesen Textlichen Festsetzungen detaillierte **Pflanzempfehlungen** mit einer Pflanzenliste enthalten. Auf die dort vorgeschlagenen, für die jeweiligen Zwecke geeigneten Pflanzenarten wird verwiesen.

#### **Maßnahmen zum Schutz von Tieren:**

- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

#### **b) Maßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Den im Umweltbericht beschriebenen Eingriffen im Bebauungsplangebiet werden entsprechend der Darstellung in den **Beiplänen 1, 2 und 3** auch die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

**Beiplan 1**, M 1:1.000:

- die Ersatzmaßnahme E 1  
Umwandlung einer ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten, extensive Bewirtschaftung der Wiesen,

**Beiplan 2** M 1:1.000:

- die Ersatzmaßnahme E 2  
Umwandlung einer weiteren, ca. 6.000 m<sup>2</sup> umfassenden Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten, extensive Bewirtschaftung der Wiesen,

**Beiplan 3**, M 1:1.000, am Lauffenmühlekanal bzw. am Siechenbach:

- die Ersatzmaßnahme E 3  
Erweiterung eines bestehenden Gewässerrandstreifens um 700 m<sup>2</sup>, Pflanzung standortgerechter Gehölze,
- die Maßnahmen P 1 und P 3  
Ersatz bestehender Durchlassbauwerke durch zwei Stege, um durchgängige Uferstrukturen zu entwickeln,
- die Maßnahmen P 2 und P 4  
Einsatz von Störsteinen in zwei Wasserläufe auf einer Länge von ca. 300 m (230 + 70 m) zur Aufwertung der Gewässersohlen und der Gewässerstruktur.

#### **c) Monitoring**

Um die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu zu minimieren, überwacht und dokumentiert die Gemeinde die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen.

Insbesondere zu kontrollieren ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien zur sachgerechten Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Bau-maßnahmen.

#### **I.9 Ausnahmen und Befreiungen für den Bestand** gem. § 31 BauGB

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können - unter den in § 31 BauGB genannten Bedingungen und soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen - Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen getroffen bzw. erteilt werden.

#### **II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN, HINWEISE** gem. § 9 (6) BauGB

1. Die Bahnanlagen sind gegen den bereits bestehenden und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen öffentlichen Fuß- und Radweg südlich der Bahnanlage mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.
2. Bei Pflanzmaßnahmen auf den an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücken sind folgende **Mindestpflanzabstände** einzuhalten, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze des parallel zur Bahnlinie verlaufenden Fuß- und Radwegs:
  - für hochwüchsige Sträucher **1,75 m** und
  - für Bäume **3,75 m**.

Der Abstand zwischen Oberleitungen und Ästen von Sträuchern oder Bäumen muss jederzeit 2,50 m betragen. Die Pflanzungen dürfen zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

### 3. Denkmalpflege:

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich (per Post, per Fax 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 4. Versickerung von Oberflächenwasser (Wassergesetz Baden-Württemberg)

- Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist – wie im Wassergesetz Baden-Württemberg so vorgesehen - grundsätzlich dort zu versickern, oder in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln.
- Als Versickerungsanlagen sind nur Flächen- oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV - A 138 zulässig. Die Bodenschicht muss mindestens der Qualität Z1.1 nach LAGA-Richtlinien entsprechen. Es sind jeweils wasserrechtliche Erlaubnisansträge mit den entsprechenden Entwässerungsplänen über das Bauamt der Gemeinde Lauchringen an das Landratsamt Waldshut, FB Umweltschutz, einzureichen.
- Über begrünte Mulden versickert werden können die anfallenden Dachwässer, eine Dachbegrünung reduziert den Flächenbedarf für die Versickerung.
- Darüber hinaus können Dachflächenwässer auch als Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen und Gehölzen auf dem Betriebsgrundstück genutzt werden. Anlagen zur Rückhaltung/ Bewässerung (Retentionszisternen) sind mit Puffervolumen und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.
- PKW- Stellplätze und untergeordnete Flächen, wie Betriebshöfe ohne Umschlag wassergefährdender Stoffe etc., sind wasserdurchlässig herzustellen. Es dürfen nur Varianten mit belebter Bodenschicht wie Rasengittersteine, Rasenpflaster Schotterrasen etc. ausgeführt werden.
- Ist zu erwarten, dass diese Bauausführung für eine vollständige Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht ausreicht, können angrenzend oder separat Versickerungsmulden oder Flächenversickerungen mit 30 cm belebtem, begrünten Oberboden erstellt werden.
- Nicht versickert, sondern einer Behandlung zugeführt werden müssen Niederschlagswässer von LKW- Standplätzen, regelmäßig von LKW befahrenen Flächen und Umschlagplätzen von wassergefährdenden Stoffen.  
Entwässerungstechnisch kritische Bereiche, wie z.B. Lkw-Park- und Abstellflächen sowie Umschlag- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe, sind daher entweder vollständig zu überdachen oder ggf. nach einer Vorbehandlung an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- Eingriffe in den Untergrund mit einer Tiefe von mehr als 10 m (z.B. Tiefgaragen) sind wegen einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers grundsätzlich nicht zulässig. Derartige Maßnahmen bedürfen außerdem im Vorfeld einer wasserwirtschaftlichen Bewertung und einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Zum **Bodenschutz** werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Unterboden und Kiesmaterial sind getrennt auszubauen und zwischenzulagern.
- Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- Ggf. erforderliche Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- im Übrigen darf zur Auffüllung der Baugrundstücke nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeführt werden.

**Hinweis des Landratsamtes Waldshut, Amt für Umweltschutz vom 27.11.2015:**

Nach den im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Planungsgebiet „Riedpark“ durchgeführten Bodenuntersuchungen können in den dortigen Böden geologisch bedingt erhöhte Arsengehalte auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Den Bauherren bzw. Bauträgern wird deshalb empfohlen, die konkrete Belastungssituation des jeweiligen Baugrundstückes frühzeitig durch repräsentative Untersuchungen zu ermitteln. Dadurch können Verwertungs- und Entsorgungswege frühzeitig festgelegt und Bauverzögerungen vermieden werden.

6. Zum **Schutz des Grundwassers** wird folgende Festsetzung getroffen:

- Eingriffe von mehr als 10 m in den Untergrund (z.B. durch Tiefgaragen) sind grundsätzlich nicht zulässig. Derartige Maßnahmen bedürfen im Vorfeld einer wasserwirtschaftlichen Bewertung und einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ursprünglich erarbeitet:  
Lörrach, Stand 07.11.2013  
(Erster Satzungsbeschluss  
des Gemeinderats)

Aktualisiert gem. Beschluss des  
Gemeinderats vom 30.09.2015  
und vom 15.12.2015



Lauchringen, den

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH  
ppa.

*W. Arens*

W. Arens, Dipl. Ing.

(Schäuble)  
Bürgermeister

**Anlage 1:** Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste der Landschaftsarchitekten  
Burkhard Sandler vom 17.07.2013

**Anlage 2:** Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umweltengineering, Bad Bellingen, vom 30.09.2015

Insbesondere verwiesen wird auf Tabelle 12 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109) und auf die Tabellen 16 - 18 (Konstruktionsbeispiele für Mauerwerk, Fenster und Dächer zur Erreichung der geforderten Mindest-Schalldämm-Maße).



## Bebauungsplan „Riedpark“

### Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen

#### Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste

##### Pflanzenarten:

(Es handelt sich um heimische, standortgerechte Laubgehölze)

##### 1) Bäume:

##### Bäume entlang der Straßen und Wege im B-Plangebiet

(Pflanzenstandorte siehe Planteil des Bebauungsplans)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Zitter-Pappel:	<i>Populus tremula</i>

##### Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen

Große Bäume (über 20 m Wuchshöhe; benötigen viel Platz):

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Mittelgroße Bäume (10 – 20 m Wuchshöhe):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>



Kleine Bäume (unter 10 m Wuchshöhe)

Felsen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

**2) Sträucher:**

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**3) Bepflanzung der Baumscheiben:**

Blumenwiesenmischung

**4) Pflanzqualitäten:**

Private Grünflächen (WA 1 und WA 2):

Laubbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Private Grünflächen (WA 3; MI 1 - 3):

Laubbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang	16-18 cm
Obstbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang	10-12 cm

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang	16-18 cm
Obstbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang	14-16 cm

**5) Pflegemaßnahmen:**

Private Grünflächen (WA 3; MI 1 - 3); Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, mähen, wässern; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen  
Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

**Gemeinde Lauchringen**  
**Landkreis Waldshut**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„Riedpark“**

(Fassung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB)

**TEXTLICHE VORSCHRIFTEN**

gem. § 74 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

**1. ABSTANDSVORSCHRIFTEN**

Soweit die Ausnutzung der im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster und Zonierungen der Geschossigkeit andere als die nach § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Abstandsmaße ergibt, sind gem. § 74 (7) LBO entsprechend geringere, auf die Lage der Baufenster und der Zonierung bezogene Abstandsflächen zulässig.

**2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

**Dachform, Dachneigung, Außenhaut der Gebäude und baulichen Anlagen**

1.1 Festgesetzt sind bereichsweise entsprechend dem Planeintrag Flachdächer mit bis zu 4° Dachneigung.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile von Gebäuden und baulichen Anlagen in Gebäudeform sowie im Bestand und für Erweiterungsbauten der bestehenden Senioren-Wohnanlage auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden.

1.2 Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind **als Aufbauten** nur auf Flachdächern zulässig, und auch nur, sofern eine nach Ziffer I.8 a der Textlichen Festsetzungen erforderliche Dachbegrünung nicht entfällt bzw. ebenfalls ausgeführt wird.

Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,6 m nicht überschreiten und müssen von den Dachrändern einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

1.3 Im **WA** und **MI** nördlich der neuen Hauptachse „Riedpark“ müssen Oberste Geschosse (im Planteil als Attika gekennzeichnet) mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 0,3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses ausgebildet werden.

1.4 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

**3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet, Zone MI 1:

3.1 Bei den mit Tiefgaragen zu versehenen Geschosswohnungsbauten beidseits der nördlichen Ringstraße „Riedpark“ (Festsetzung im Planteil: **TG**) sind die Grundstücke wegen der erhöhten Lage der Erdgeschosse mit Stützmauern einzufassen.

Die Stützmauern können auch Bestandteil einer Tiefgarage sein.

Sie dürfen am höchsten in Erscheinung tretenden Punkt maximal 0,6 m über die jeweils vorgelagerte öffentliche Erschließungsfläche hinausragen und müssen einen Abstand von 0,5 m zu den Kanten dieser öffentlichen Erschließungsfläche einhalten.

Ein Abstand ist nicht erforderlich gegenüber der westlich und nördlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage (Park mit Kinderspielplätzen).

- 3.2 Im **WA** und **MI 1** sind Einfriedungen nur zulässig als Laubhecken, ggf. auch mit einem integrierten Zaun aus Drahtgeflecht.
- 3.3 In Einmündungsbereichen Öffentlicher Erschließungsstraßen und von Zu- und Ausfahrten von Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen auf öffentliche Erschließungsflächen ist die Höhe von Stützmauern und Einfriedungen, bzw. von Einfriedungen, auch von Hecken, zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse beidseits auf einer Länge von jeweils 10 m auf in der Summe 0,8 m beschränkt.
- 3.4 Entlang anderer Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 3.5 Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden im Mischgebiet, Zone (**MI 1**), auch Einfriedungen in Form von Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, sofern sie von den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 1,5 m einhalten und an der äußeren Seite entsprechend der Pflanzempfehlungen der Landschaftsarchitekten (als Anlage der Textlichen Festsetzungen) bepflanzt werden.

Mischgebiet, Zonen MI 2, MI 3 und MI 4:

- 3.6 In den Mischgebieten **MI 2**, **MI 3** und **MI 4** sind Einfriedungen nicht zulässig.

Generell, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- 3.7 Einfriedungen aus Stacheldraht und Hecken aus Koniferen sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

#### **4. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet Zone MI 1:

Standplätze für Abfallbehälter sollen innerhalb der Gebäude angelegt werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige verschließbare Nebenanlage zu gestalten.

In der Zone **WA 3** können sie alternativ mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke versehen werden.

Mischgebiet Zonen MI 2, MI 3 und MI 4:

Standplätze für Abfallbehälter müssen innerhalb der Gebäude bzw. innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden.

#### **5. ARBEITSFLÄCHEN**

Arbeitsflächen im Freien sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### **6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN**

- 6.1 PKW- Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Es dürfen nur Varianten mit belebter Bodenzone und Oberflächen- Materialien wie: wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster Schotterrasen etc. eingesetzt werden.
- 6.2 Sonstige Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzempfehlungen (Anlage der Textlichen Festsetzungen) sind zu beachten.
- 6.3 Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis (inklusive Massenbilanzen) über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

## 7. WERBEANLAGEN

### 7.1 Werbeanlagen sind nur zulässig

- am Ort der Leistung;
- an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudefassaden; als Erschließungsstraße im vorgenannten Sinn gilt auch die Landesstraße L 163;
- im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadenfläche); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 m betragen;
- als (ggf. hinterleuchtete) Einzelbuchstaben oder als Buchstaben-Schriftband, oder als Firmen-Logo,
- in maximal zwei Farben (Konturierung in Schwarz oder Grau und anderweitige, bereits existierende Firmenlogos nicht eingerechnet); selbstleuchtend oder als angestrahlter flächiger Werbeträger

7.2 Werbeanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG ausgeschlossen ist. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen gegen die Bahnlinie ist auszuschließen.

### 7.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- ebenerdige Hinweise bis zu 0,5 m<sup>2</sup> Größe auf dem eigenen Grundstück vor dem Gebäude, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet oder auf einem gewerblich genutzten Grundstück dienen und von der Straßenverkehrsbehörde als sinnvoll angesehen werden;
- indirekte Beleuchtungen von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

### 6.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- als Dachaufsatz;
- wenn sie konstruktive Elemente von Gebäuden verdecken;
- innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, freizuhaltenden Abstandsflächen gegen die Landesstraße L 163;
- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung gegen die am Gebiet vorbeiführende Landesstraße L 163 und die Bahnlinie Basel – Schaffhausen - Singen darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

## 8. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch ist ein **Freiflächen-Gestaltungsplan** einzureichen, aus dem ersichtlich sind:

- Art und Umfang der Bepflanzung, insbesondere, soweit es sich um festgesetzte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen handelt,
- bestehende Oberflächenstruktur und geplante Modellierung des Grundstücks,
- Lage, Art und Umfang von Nebenanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Aufschüttungen / Abtragungen und versiegelten Flächen, sowie
- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen.

Die Begrünung der Außenanlagen entsprechend der Objekt-Plandarstellung ist spätestens 6 Monate nach dem Bezug des betreffenden Gebäudes zu realisieren.

## 9. NIEDERSPANNUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln. Sie sind so zu verlegen, dass die im Planteil festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände von 2,5 m zum Wurzelbereich auch tatsächlich gepflanzt werden können.

Lörrach, den 25.10.2012  
ergänzt zum 17.07.2013  
Lörrach, Stand 07.11.2013  
(Erster Satzungsbeschluss  
des Gemeinderats)  
aktualisiert gem. Beschluss des  
Gemeinderats vom 30.09.2015



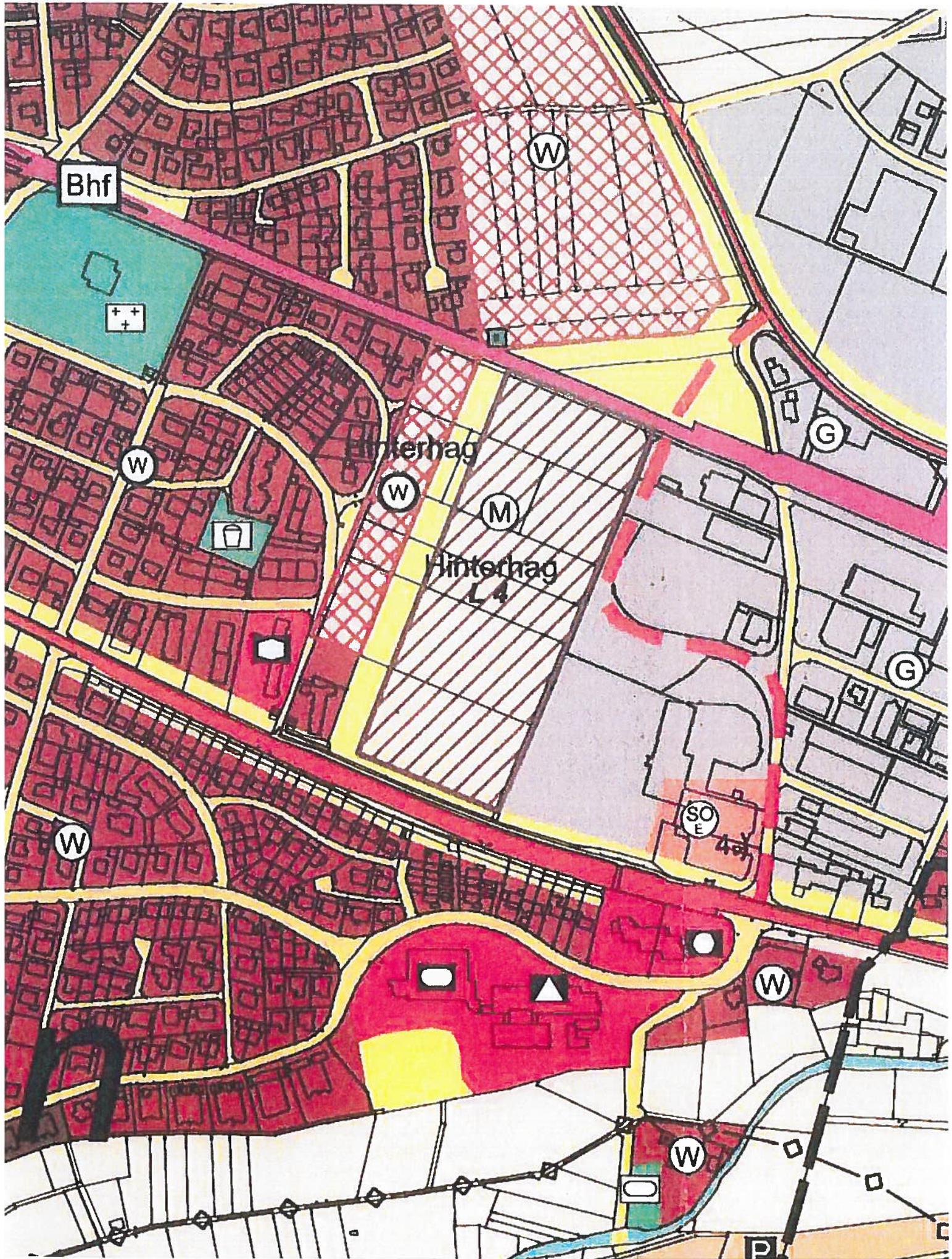
Lauchringen, den

Lörracher Stadtbau- GmbH  
ppa.

A handwritten signature in dark ink that reads "W. Arens".

W. Arens, Dipl. Ing.

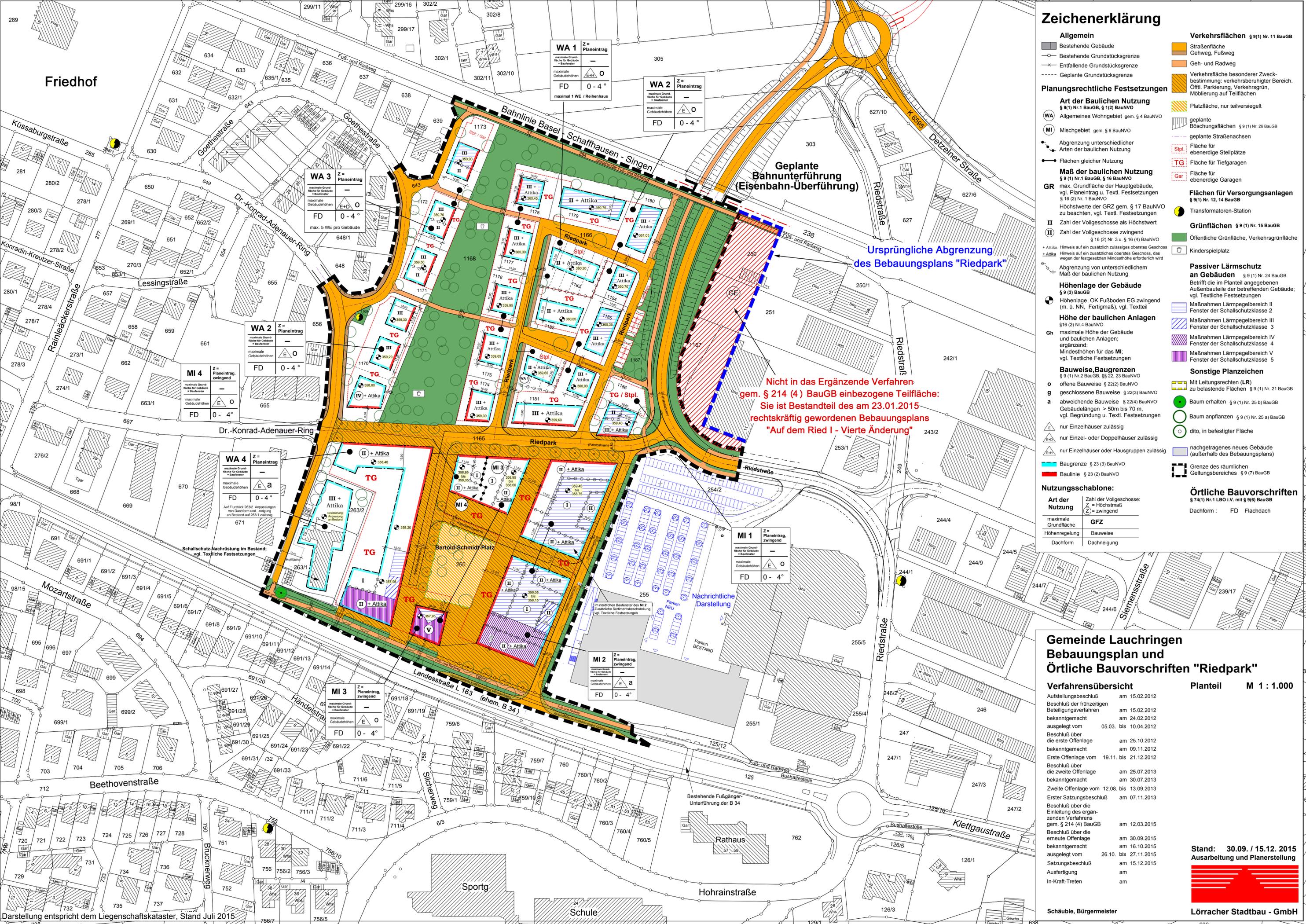
( Schäuble )  
Bürgermeister



**Gemeinde Lauchringen, Bebauungsplan „Riedpark“**

Auszug aus dem FNP, ohne Maßstab,

rechtswirksame Fassung vom 28.11.2012



# Zeichenerklärung

- Allgemein**
- Bestehende Gebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - Entfallende Grundstücksgrenze
  - Geplante Grundstücksgrenze
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der Baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(2) BauNVO**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO**
- GR** max. Grundfläche der Hauptgebäude, vgl. Planeintrag u. Textl. Festsetzungen § 16(2) Nr. 1 BauNVO
- Höchstwerte der GRZ gem. § 17 BauNVO zu beachten, vgl. Textl. Festsetzungen
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16(2) Nr. 3 u. § 16(4) BauNVO
- Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrünfläche
  - Kinderspielfeld
- Passiver Lärmschutz an Gebäuden § 9(1) Nr. 24 BauGB**
- Betrifft die im Planteil angegebenen Außenbauteile der betreffenden Gebäude; vgl. Textliche Festsetzungen
- Maßnahmen Lärmpegelbereich II Fenster der Schallschutzklasse 2
  - Maßnahmen Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse 3
  - Maßnahmen Lärmpegelbereich IV Fenster der Schallschutzklasse 4
  - Maßnahmen Lärmpegelbereich V Fenster der Schallschutzklasse 5
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9(1) Nr. 21 BauGB
  - Baum erhalten § 9(1) Nr. 25 b BauGB
  - Baum anpflanzen § 9(1) Nr. 25 a BauGB
  - dito, in befestigter Fläche
  - nachgetragenes neues Gebäude (außerhalb des Bebauungsplans)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB
- Nutzungsschablone:**
- | Art der Nutzung      | Zahl der Vollgeschosse: Z = Höchstmaß Z = zwingend |
|----------------------|--|
| maximale Grundfläche | GFZ  |
| Höhenregelung        | Bauweise   |
| Dachform             | Dachneigung  |

# Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Riedpark"

**Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	am 15.02.2012
Beschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	am 15.02.2012
bekanntgemacht	am 24.02.2012
ausgelegt vom	05.03. bis 10.04.2012
Beschluss über die erste Offenlage	am 25.10.2012
bekanntgemacht	am 09.11.2012
Erste Offenlage vom	19.11. bis 21.12.2012
Beschluss über die zweite Offenlage	am 25.07.2013
bekanntgemacht	am 30.07.2013
Zweite Offenlage vom	12.08. bis 13.09.2013
Erster Satzungsbeschluss	am 07.11.2013
Beschluss über die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214(4) BauGB	am 12.03.2015
Beschluss über die erneute Offenlage	am 30.09.2015
bekanntgemacht	am 16.10.2015
ausgelegt vom	26.10. bis 27.11.2015
Satzungsbeschluss	am 15.12.2015
Ausfertigung	am
In-Kraft-Treten	am

**Stand: 30.09. / 15.12. 2015**  
**Ausarbeitung und Planerstellung**

**Schäuble, Bürgermeister**  
**Lörracher Stadtbau - GmbH**

**WA 1** Z = Planeintrag

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °
maximal 1 WE / Reihenhaus	

**WA 2** Z = Planeintrag

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °

**WA 3** Z = Planeintrag

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °
max. 5 WE pro Gebäude	

**WA 2** Z = Planeintrag

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °

**MI 4** Z = Planeintrag, zwingend

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °

**WA 4** Z = Planeintrag

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °
Auf Flurstück 263/2 Anpassungen von Dachform und -abhang an Bestand auf 263/1 zulässig	

**MI 1** Z = Planeintrag, zwingend

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °

**MI 2** Z = Planeintrag, zwingend

maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °

**MI 3** Z = Planeintrag, zwingend

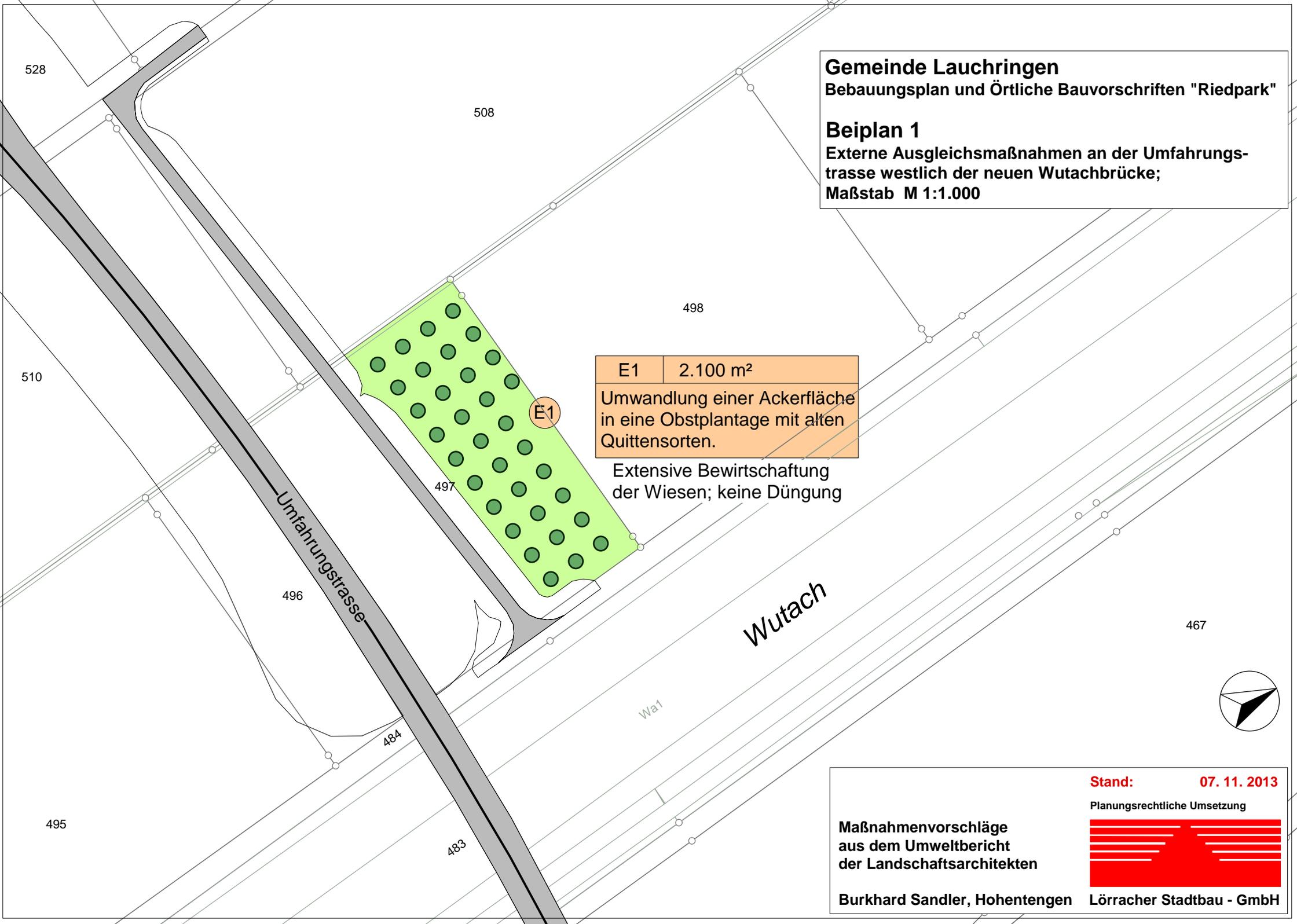
maximale Grundfläche für Gebäude = Baueintrag	—
maximale Gebäudehöhen	0 - 4 °

**Nicht in das Ergänzende Verfahren gem. § 214 (4) BauGB einbezogene Teilfläche: Sie ist Bestandteil des am 23.01.2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans "Auf dem Ried I - Vierte Änderung"**

**Nachrichtliche Darstellung**

**Gemeinde Lauchringen**  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Riedpark"

**Beiplan 1**  
Externe Ausgleichsmaßnahmen an der Umfahrungs-  
trasse westlich der neuen Wutachbrücke;  
Maßstab M 1:1.000



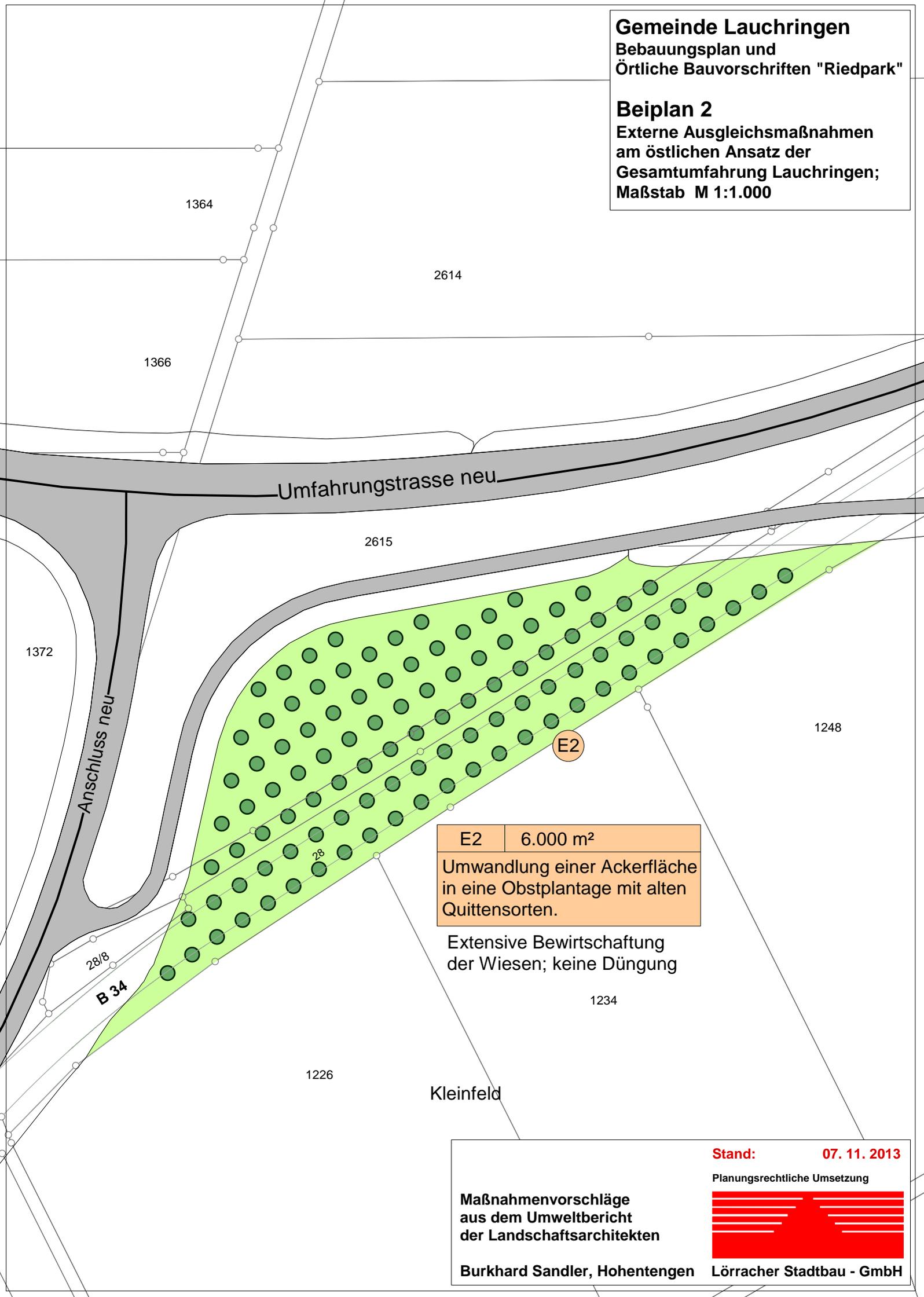
**Stand:** 07. 11. 2013

Planungsrechtliche Umsetzung



**Maßnahmenvorschläge  
aus dem Umweltbericht  
der Landschaftsarchitekten**

**Burkhard Sandler, Hohentengen** **Lörracher Stadtbau - GmbH**



E2	6.000 m <sup>2</sup>
Umwandlung einer Ackerfläche in eine Obstplantage mit alten Quittensorten.	

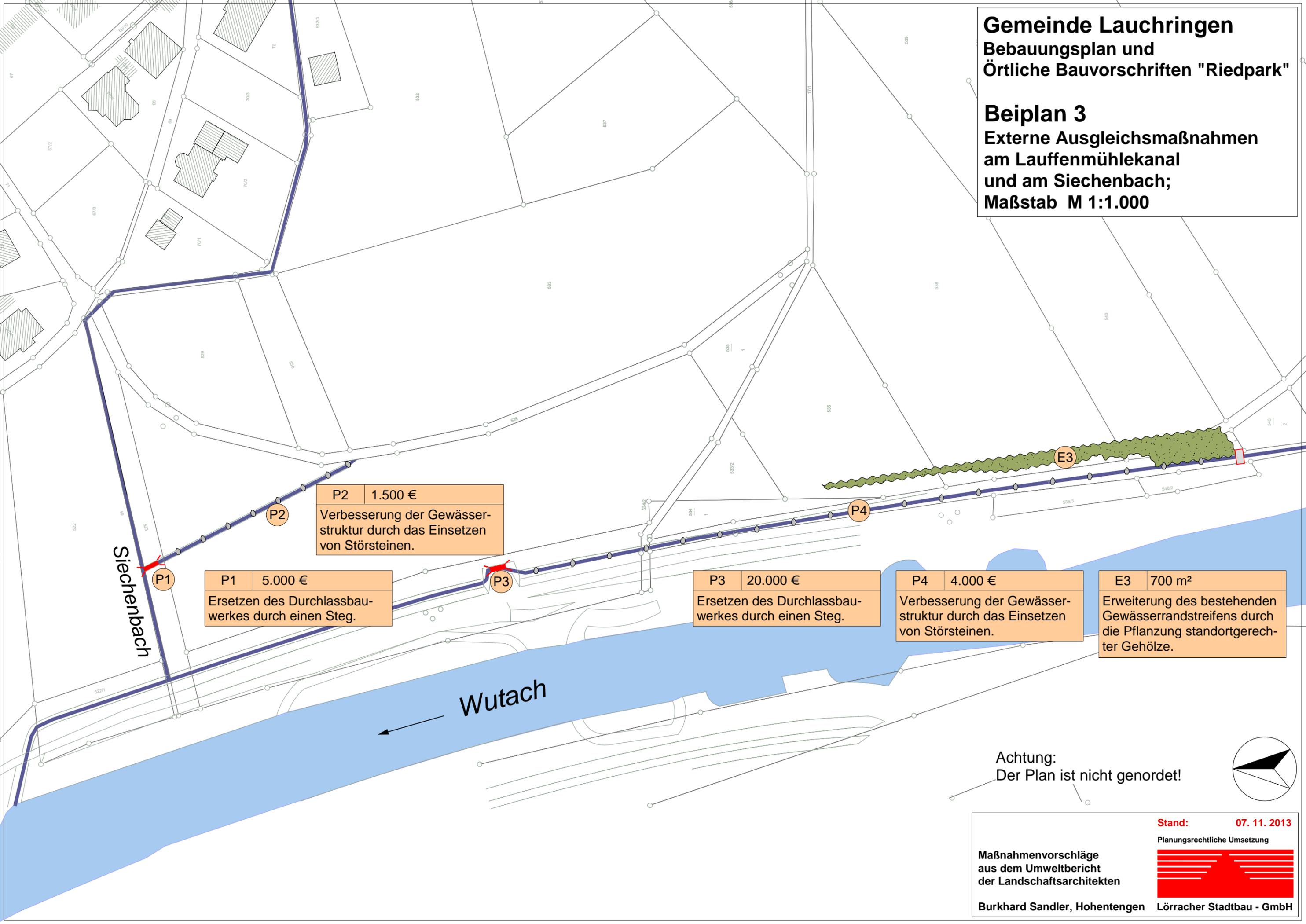
Extensive Bewirtschaftung  
der Wiesen; keine Düngung

Kleinfeld

<b>Maßnahmenvorschläge aus dem Umweltbericht der Landschaftsarchitekten</b>	<b>Stand:</b> 07. 11. 2013
<b>Burkhard Sandler, Hohentengen</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung</b>
<b>Lörracher Stadtbau - GmbH</b>	

# Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Riedpark"

## Beiplan 3 Externe Ausgleichsmaßnahmen am Lauffenmühlkanal und am Siechenbach; Maßstab M 1:1.000



Siechenbach

Wutach

**P1** 5.000 €  
Ersetzen des Durchlassbau-  
werkes durch einen Steg.

**P2** 1.500 €  
Verbesserung der Gewässer-  
struktur durch das Einsetzen  
von Störsteinen.

**P3** 20.000 €  
Ersetzen des Durchlassbau-  
werkes durch einen Steg.

**P4** 4.000 €  
Verbesserung der Gewässer-  
struktur durch das Einsetzen  
von Störsteinen.

**E3** 700 m<sup>2</sup>  
Erweiterung des bestehenden  
Gewässerrandstreifens durch  
die Pflanzung standortgerechter  
Gehölze.

Achtung:  
Der Plan ist nicht genordet!



Maßnahmenvorschläge  
aus dem Umweltbericht  
der Landschaftsarchitekten

Burkhard Sandler, Hohentengen

Stand: 07. 11. 2013

Planungsrechtliche Umsetzung



Lörracher Stadtbau - GmbH