Bebauungsplan "Riedpark"

Geplante Bahnunterführung (Eisenbahn-Überführung)

Altstandort - ehem. Betriebsgelände des Zimmereibetriebs Oswald; vgl. Bodenschutz- und Altlastenkataster des LRA Waldshut; evtl. entsorgungsrelevante Bodenveränderungen anzutreffen; vgl. auch Textliche Festsetzungen / nachrichtlich übernommene Hinweise.

Bahnlinie Basel - Schaffhausen - Singen

Riedstraße

Zelner Straße

Nördliche Ringstraße

Neue Hauptachse

Siemensstraße

Fuß- und Radweg

bestehender Fuß- und Radweg

Gehweg

Betriebszufahrt

bestehender Getränkemarkt

bestehender Lebensmittelmarkt

Vorbehaltsfläche für eine Nahwärmezentrale

Nachrichtliche Darstellung

Parken

WA

MI

III + Attika

II

I

Gar

Wh

Badeg

Btrg

Ghs

Lagg

Büro

Schul

Stpl.

GEe 2

vgl. Textliche Festsetzungen	III
0,55	–
maximale Gebäudehöhe Gh max = 12,0 m	E a
FD	0 - 4°
SD	4° - 20°

GEe

vgl. Textliche Festsetzungen	III
0,55	–
maximale Gebäudehöhe Gh max = 12,0 m	E o
FD	0 - 4°
SD	4° - 20°

GEe 1

vgl. Textliche Festsetzungen	II
0,55	–
maximale Gebäudehöhe Gh max = 9,5 m	E a
FD	0 - 4°
SD	4° - 20°

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Stand 05.Juli 2010

Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, § 1(2) BauNVO

- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet, vgl. Textteil gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,55 — Grundflächenzahl (GRZ); vgl. Textliche Festsetzungen § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
  Höchstwerte der GRZ gem. § 17 BauNVO zu beachten, vgl. Textl. Festsetzungen
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

- Gh — maximale Gebäudehöhe §16 (2) Nr.4 BauNVO vgl. Textliche Festsetzungen

Bauweise,Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- a — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen > 50m
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse: Z = Höchstmaß
GRZ	GFZ
Höhenregelung	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

- Straßenfläche Gehweg, Fußweg
- Wendefläche
- Fuß- und Radweg
- geplante Böschungsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- geplante Straßenachsen
- Stpl. — Fläche für ebenerdige Stellplätze
- Gar — Fläche für ebenerdige Garagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrünfläche
- Private Grünfläche
- Baum erhalten § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
- Baum anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichen

- geplante neue Gebäude (außerhalb des Bebauungsplans)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften § 74(1) Nr.1 LBO i.V. mit § 9(6) BauGB

Dachform: FD Flachdach; SD Satteldach

Gemeinde Lauchringen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB und Örtliche Bauvorschriften "Auf dem Ried I - Vierte Änderung"

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluß	am 25.09.2014	
Beschluß über die Offenlage	am 25.09.2014	
bekanntgemacht	am 02.10.2014	
Offenlage vom 13.10.2014	bis 14.11.2014	
Satzungsbeschluß	am 15.01.2015	
Ausfertigung	am 21. Jan. 2015	
In-Kraft-Treten	am 23. Jan. 2015	

Schäuble, Bürgermeister

Planteil M 1 : 500

Stand: 15. Januar 2015
Ausarbeitung und Planerstellung

Lörracher Stadtbau - GmbH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften

„Auf dem Ried I - Vierte Änderung"

Aufgrund des § 10 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 der Innenentwicklung und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Auf dem Ried I - Vierte Änderung"

Am 15.01.2015 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert mit Wirkung vom 15. Juli 2014 (BGBl. I, S. 954) - 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) - 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 05.03.2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), m. W. v. 01. März 2010; zuletzt geändert mit Wirkung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389) - 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.

§ 3
Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500,
2. den Textlichen Festsetzungen mit zwei Anlagen:

   Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme der GMA Ludwigsburg, Oliver Behrens, zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes vom 27.08.2014; redaktionelle Er-

gänzung vom 29.10.2014; mit Benennung der für die Gemeinde Lauchringen zentrenrelevanten Sortimente,

Anlage 2: Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler vom 25.09.2014

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht, mit einer Stellungnahme der IHK Hochrhein-Bodensee vom 10.09.2014 als Anlage,
4. 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).

§ 4
Aufhebung von Teilflächen bisher rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der Satzungen "Auf dem Ried I – Vierte Änderung" werden die überlagerten Teilflächen der Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften:

- **„Auf dem Ried I"** (i. d. F. der Rechtskraft vom 03.12.1993),
- 1. Änderung zum Bebauungsplan **„Auf dem Ried I"** (i. d. F. der Rechtskraft vom 04.06.1999),
- 2. Änderung zum Bebauungsplan **„Auf dem Ried I"** (i. d. F. der Rechtskraft vom 08.07.2005),
- **„Auf dem Ried I"** – Änderung 3 (i. d. F. der Rechtskraft vom 18.10.2006) und
- **„Riedpark"** (Rechtskraft vom 20.12.2013)

außer Kraft gesetzt.

§ 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 23. Jan. 2015

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Schäuble
Bürgermeister

GEMEINDE LAUCHRINGEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Auf dem Ried I - Vierte Änderung“

Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.01.2015

Rechtskraft vom 23.01.2015

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften
„Auf dem Ried I – Vierte Änderung"

Begründung

1. ANLÄSSE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Die aktuellen Anlässe für das Planverfahren waren:

a) die geplante Sanierung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Gebäude und technische Anlagen) nördlich der geplanten Bahnunterführungsstraße. Nicht nur das Gebäude, sondern auch die Außenanlagen incl. der Anlieferungs- und Stellplatzflächen auf dem bisher bereits genutzten Betriebsgrundstück sollen gestalterisch aufgewertet werden.
Mit der Generalüberholung soll der Markt für die nächsten Dekaden ertüchtigt werden; in diesem Zusammenhang sollen die Verkaufsräume kundenfreundlicher, d.h. etwas großzügiger mit mehr Bewegungsspielraum gestaltet werden.
Das ist jedoch trotz unverändertem Sortiment nur durch eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche möglich.

b) der erforderliche Umbau des Straßenknotens im künftigen Einmündungsbereich der Riedstraße in die neue Bahnunterführungsstraße. Die neue Bahnunterführung wurde bereits mit dem Bebauungsplanverfahren „Riedpark" planungsrechtlich gesichert; der bisherige höhengleiche Bahnübergang der Riedstraße wird entsprechend der **2. Änderung zum Bebauungsplan „Auf dem Ried I"** i. d. F. der Rechtskraft vom 08.07.2005 aufgehoben, die Riedstraße zu einer Stichstraße umgewandelt. Die Ausbildung des Knotens wurde gegenüber dem Bebauungsplan **„Auf dem Ried I" – Änderung 3** (i. d. F. der Rechtskraft vom 18.10.2006) noch optimiert.

Aufgrund dieser Ausgangslage und der Ortsbezogenheit der planungsrechtlichen Aufgabenstellungen standen Planungsalternativen im hier vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren „Auf dem Ried I – Vierte Änderung" nicht zur Diskussion.

Der Gemeinderat hat daher in öffentlicher Sitzung vom 25.09.2014 den Beschluss zur Änderung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Ried I" in der Fassung der ersten bis dritten Änderung gefasst.
Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wurde das Änderungsverfahren als eigenständiger Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften unter dem Namen **„Auf dem Ried I – Vierte Änderung"** durchgeführt. Alle Vorgängerpläne sollen mit Rechtskraft des neuen Plans im Überlagerungsbereich südlich der Bahnlinie komplett aufgehoben werden.

Ebenfalls in der öffentlichen Sitzung vom 25.09.2014 hat der Gemeinderat dem Änderungsentwurf zugestimmt und beschlossen, den Änderungs-Bebauungsplan gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB **im beschleunigten Verfahren** ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufzustellen, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen sowie eine Auslegung gem. § 3(2)BauGB und eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB hat der Gemeinderat am 15.01.2015 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stel-

lungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Ried I – Vierte Änderung" als Satzung beschlossen.

2. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich der Bahnlinie Basel- Schaffhausen-Singen zwischen der bestehenden Riedstraße und der geplanten neuen Bahnunterführung.
Die Abgrenzung ist dem Planteil des Bebauungsplans M 1 : 500 zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von	ca.	**2,12** ha
Davon entfallen auf:		
Öffentliche Erschließungsflächen (bestehende und neue Straßen, Fußwege, Geh- und Radwege, Verkehrsgrünflächen)	ca.	0,45 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 (10) BauNVO für den bestehenden Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Nebenflächen, Parkierungsanlage und Grünflächenanteilen (**GE e**)	ca.	0,80 ha
Sonstiges eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE e**)	ca.	0,87 ha.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bebauungsplan „Riedpark" an, der auf dem städtebaulichen Entwurf des Büros Wick & Partner, Stuttgart, basiert, das als Erster Preisträger aus einem im Winter 2012/2013 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war. Die Planung ist im Planteil des hier vorliegenden Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Das **Gebiet „Riedpark"** stellt einen städtebaulich integrierten Standort dar und gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche:

- Im Norden ist bis zur Bahnlinie ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) für Wohnnutzung, überwiegend in verdichteter Bauweise festgesetzt.
- Der südliche Teil ist als festgesetztes Mischgebiet (**MI**) Teil eines zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Lauchringen. 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.

Insgesamt sollen im „Riedpark" ca. 220 neue Wohnungen für etwa 500 neue Einwohner entstehen.

Damit erhält der jetzt zum Umbau und zur Erweiterung vorgesehene, bestehende Lebensmittelmarkt in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung der künftigen Einwohner des Gebiets „Riedpark". Entsprechend ist er – ebenso wie das kleinere Nachbargrundstück Flurstück Nr. 253/1 an der neuen Haupterschließungsstraße des Gebiets – dem zentralen Versorgungsbereich „Riedpark / Riedstraße" zuzuordnen.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim, Stand: 28.11.2012, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, ein Planauszug M 1 : 5.000 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Auf dem Ried I -Vierte Änderung" entspricht dem rechtswirksamen FNP, weil für den bestehenden Lebensmittelmarkt trotz der Großflächigkeit eine Ausweisung als Gewerbegebiet i. S. v. § 1 (10) BauNVO getroffen werden kann und auch der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplans als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt bleibt.

4. BEBAUUNG / GESTALTUNG

Es handelt sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe) orientiert sich weitgehend an den Festsetzungen der Vorgänger-Bebauungspläne. Die maximal zulässige GRZ lässt einerseits Spielräume für die weitere bauliche Entwicklung und bezieht sich andererseits auf die geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Das geplante Projekt zur Sanierung und zum Ausbau des bestehenden Lebensmittelmarktes entspricht dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung und den Örtlichen Bauvorschriften.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** zu maßgeblichen Gestaltungsdetails, u. a. zu Dachformen und Dachausbauten, aber auch der Außenanlagen und der grünordnerischen Maßnahmen, sollen eine bei anstehenden Umbau- und Erweiterungsvorhaben eine harmonische Einbindung in das Ortsbild sicherstellen.
Das betrifft insbesondere auch die Werbeanlagen und die von ihnen ausgehenden Wirkung auf angrenzende Verkehrsflächen und Gebäude.
Für die Zulässigkeit von Arbeitsflächen im Freien wurden Ausnahmeregelungen definiert.
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 hochwertigen Gewerbestandort.

5. ERSCHLIESSUNG

Die Straßenplanung wurde vom Büro Kaiser, Waldshut-Tiengen, erarbeitet.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neue Bahnunterführungsstraße (= Eisenbahnüberführung im Sprachgebrach der DB AG) im Zuge der Aufhebung des höhengleichen Bahnübergangs der Riedstraße sowie über das verbleibende Teilstück der Riedstraße.
In diesem Zusammenhang wird ein Umbau des Anschlussknotens in der im Planteil definierten Weise erforderlich. Die Riedstraße erhält eine Wendemöglichkeit für kleinere Fahrzeuge am künftigen, nördlichen Ende mit einem Radius von 7,5 m; größere Fahrzeuge müssen wie bisher auf den angeschlossenen Betriebsgrundstücken wenden. Bestehende Betriebszufahrten sind im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Die Andienung des Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher über die beiden Betriebszufahrten; primär jedoch über die umgebaute Riedstraße. Die Zu- und Ausfahrten für Kunden bleiben grundsätzlich unverändert.
Das gilt auch für die anderen im Plangebiet ansässigen Betriebe.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** für Kunden und Beschäftigte des Lebensmittelmarktes, des Getränkemarktes und der anderen Gewerbebetriebe erfolgt ausschließlich auf den bestehenden Betriebsgrundstücken.

Für Fußgänger war bereits im Bebauungsplan „Riedpark" ein direkter Zugang vom dortigen Baugebiet zum Parkplatz / Eingang des Lebensmittelmarkts mit Querungs-

hilfe der Unterführungsstraße vorgesehen (vgl. die nachrichtliche Darstellung außerhalb der hier vorliegenden Planabgrenzung).
Im Übrigen werden bestehende bzw. bereits in den Vorgänger-Bebauungsplänen festgesetzte, bahn- und straßenbegleitende Fuß- und Radwege – bis auf Anpassungen im neuen Knoten – grundsätzlich beibehalten bzw. im Vollzug der Planung ausgebaut.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die **überregionale Bahnlinie** Basel – Schaffhausen – Singen.

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan hat die Deutsche Bahn AG 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.

Die Frage der von der Bahn ausgehenden Schall- Immissionsbelastung war bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplans „Riedpark" gutachterlich geprüft worden. Nach dem Gutachten (Büro für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen) vom 17.07.2013 wurden an den südlich angrenzenden geplanten Wohngebäuden im WA passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.
Die zu erwartenden Immissionen aus dem Bahnverkehr sind jedoch unbeachtlich für das hier vorliegende Gewerbegebiet (**GE**) gem. § 8 BauGB, weil sie im Prognosezeitraum (2025) unterhalb der Grenzwerte tags/nachts der 16. BImSchV liegen.

Die **Abwasserbeseitigung** kann ebenso wie die **Wasserversorgung** über neue Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die **Versorgung mit anderen Medien** ist ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich.
Östlich der Riedstraße besteht bereits eine Transformatoren-Station, die auch das hier vorliegende Plangebiet mit elektrischer Energie versorgt. Im Planteil M 1 : 500 ist der Standort – wenn auch außerhalb des Plangebiets - mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Die DB AG hat darauf hingewiesen, dass entlang der Bahngrenze zum Fuß- und Radweg bahneigene Fernmeldekabel verlaufen. Sofern in diesem Bereich Bauarbeiten vorgesehen sind, wird die Bahn im Rahmen einer Fachanhörung im Vorfeld beteiligt.

6. ART DER NUTZUNG

Die GMA Ludwigsburg hat im Auftrag der Gemeinde Lauchringen am 27.08.2014 eine gutachterliche Stellungnahme mit redaktioneller Ergänzung vom 29.10.2014 zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes erarbeitet, um das Vorhaben und die zu erwartenden raumstrukturellen Auswirkungen fachlich zu bewerten.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

Im südlichen Teil des Plangebiets wird für das bereits vorhandene Betriebsgrundstück des bestehenden Lebensmittelmarkts mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen gem. § 1 (10) BauNVO ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** (**GEe1**) unter Berücksichtigung einer zulässigen Erweiterung festgesetzt.
Die zulässigen Nutzungen und Bestandteile des **GEe1** sind gem. § 1 (10) Satz 2 BauNVO näher geregelt und in den Textlichen Festsetzungen im Einzelnen benannt.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt beträgt **1.250 m²**.

Ebenso werden die zulässigen **Sortimente für Lebensmittel und Getränke und Non-Food-Artikel** festgesetzt; mit **Non-Food-Sortimenten** dürfen **maximal 350 m²** der insgesamt zulässigen Gesamtfläche, **davon** entsprechend den Ausführungen des u.g. GMA-Gutachtens **maximal 125 m²** mit den in den Textlichen Festsetzungen definierten **Non-Food-Sortimenten II** belegt werden.
Alle Flächenangaben verstehen sich als Verkaufsflächen i. S. der Definition des Einzelhandelserlasses (VwV des Wirtschaftsministeriums) vom 21.02.2001.

Wie der Gutachter Oliver Behrens, ausgeführt hat, liegt der zur Erweiterung vorgesehene Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung unmittelbar angrenzend an das künftige Neubaugebiet „Riedpark" mit ca. 500 neuen Einwohnern. Auch das geplante Baugebiet „Unterstöcken" mit ca. 120 neuen Bewohnern unmittelbar nördlich der Bahnlinie kann durch die geplante Bahn-unterführung noch gut zu Fuß erreicht werden.

Der Markt wird daher eine bedeutende Nahversorgungsfunktion (i. S. einer Sicherung der Grundversorgung) für diese neuen Quartiere erhalten.

Die geplante Vergrößerung des Marktes dient der energetischen Sanierung des Gebäudes sowie einer Optimierung der Betriebsabläufe und einer ansprechenderen Warenpräsentation mit größeren Bewegungsspielräumen für die Kunden.

Nach dem o.g. Gutachten sind mit der geplanten Erweiterung keine relevanten örtlichen oder regionalen Umsatzverteilungen verbunden.
Eine Änderung der raumstrukturellen Gegebenheiten ist nicht zu erwarten, insbesondere auch keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche der Gemeinde Lauchringen an der Hauptstraße und des Stadtteils Tiengen der Nachbarstadt Waldshut-Tiengen.

Diese Auffassung vertritt auch die IHK (Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee) in ihrer Stellungahme vom 10.09.2014, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Insoweit liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach Ziffer 3.2.1.2 des Einzelhandelserlasses vor.

Da der Betrieb bereits im Bestand als großflächig anzusehen ist, kann und soll die künftige Entwicklung durch die Anwendung des § 1(10) BauNVO unter Berücksichtigung näherer Bestimmungen i.S. von Satz 2 gesteuert werden.

Auch der über das **Ge1** hinausgehende, größere Teil des Plangebiets ist als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Dieses gesamte Gewerbegebiet **(GEe und GEe2)** wird gemäß § 1(4), § 1(5) und § 1(6) i.V.m. § 1(9) BauNVO wie folgt **eingeschränkt**

- **Vergnügungsstätten** aller Art führen erfahrungsgemäß zu einem weit höheren, insbesondere nächtlichen Verkehrsaufkommen und – um Verkehrsstörungen zu vermeiden – zu einem größeren Geländeverbrauch für Parkplätze als andere im Gewerbegebiet zulässige Geschäftsnutzungen oder Gewerbebetriebe.
  Wegen der künftig veränderten Situation der Riedstraße – mit der Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs wird aus der bisherigen überörtlichen Straßenverbindung eine Stichstraße – wäre auch eine zu starke Verkehrsbelastung des verbleibenden Straßenstücks zu befürchten, über das dann der gesamte an- und abfahrende Verkehr abgewickelt werden muss.
- Vergnügungsstätten werden daher ebenso ausgeschlossen wie **gastronomische Großbetriebe mit mehr als 100 Sitzplätzen**, die nicht primär der Versorgung des Gebiets dienen, sondern großräumige Einzugsbereiche haben bzw. benötigen

und entsprechende Verkehrsaufkommen erzeugen; insbesondere, soweit sie als sog. „Drive-in" betrieben werden.

- Neben den Vergnügungsstätten werden auch alle **Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind**, ausgeschlossen; gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.
  Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluss liegen auch darin, dass nur mit dieser Regelung verhindert werden kann, dass das geschäftliche Niveau des Plangebiets absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Plangebiet Abstand nehmen oder sich nach anderen Standorten umsehen.
  Dem Entstehen einer „Hinterhofsituation" mit nur geringer sozialer Kontrolle am Ende einer künftigen Stichstraße an den Bahnanlagen soll vorgebeugt werden.
  Das Bestreben, eine solche Entwicklung zu verhindern, ist nach Rechtsprechung ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 (9) BauGB.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- maximal eine Betriebswohnung pro Betrieb für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter soweit die Wohnung dem betreffenden Betrieb auf Dauer rechtlich zugeordnet wird; um das Einsickern von Wohnnutzungen in das gewerblich dominierte Umfeld zu verhindern,
- Automobil-Einzelhandels- und -Reparaturbetriebe (zur ausdrücklichen Klarstellung, dass es sich hier nicht um eine im Sinne von § 2 (2) BauGB relevante Art von Einzelhandel handelt, deren Reglementierung zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Waldshut-Tiengen erforderlich wäre),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO wegen des bereits konkret bestehenden gewerblichen Umfelds (u.a. Recyclingbetrieb).

Darüber hinaus werden für den Gebietstyp **GE e2** gem. § 1(4), § 1(5) und § 1(6) i.V. mit § 1(9) BauNVO **folgende, weitergehende Einschränkungen** vorgenommen:

- **Nicht zulässig** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, sofern sie nicht als deutlich untergeordnete Verkaufsstellen Bestandteil eines produzierenden Gewerbebetriebes im Gebiet sind.
  Auch in diesen Fällen darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten.

  Nicht berührt von diesem Ausschluss ist der bestehende Getränkemarkt auf dem Grundstück Flurstück Nr. 251 im **GEe2**, für den ein erweiterter Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert wurde.

  Die besonderen Gründe für die vorgenommene Einschränkung sind folgende:

  - Das Gewerbegebiet soll vorrangig für die Unterbringung klassischer Gewerbe- und Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen. Dieses städtebauliche Ziel ist abgeleitet aus der Klassifizierung von Lauchringen als „**Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung**" im Regionalplan Hochrhein - Bodensee.
  - Die getroffenen **Sortimentsausschlüsse** sind geeignet, potentielle negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Waldshut-Tiengen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs von Tiengen einzuschränken und insoweit die Anforderungen des § 2 (2) BauGB in angemessenere Weise zu berücksichtigen.
    Zu diesem Belang hatte die Stadt Waldshut-Tiengen bereits im Bebauungsplanverfahren „Riedpark" umfassend vorgetragen.

- Die getroffenen Sortimentsausschlüsse sind auch geeignet, potentielle negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Lauchringen im Bereich der Hauptstraße (bestehend) und im Riedpark (geplant) einzuschränken.

Den im Plangebiet ansässigen bzw. ggf. noch anzusiedelnden produzierenden Betrieben soll es jedoch ausdrücklich möglich sein, Eigenprodukte vor Ort in angemessenem Umfang direkt zu vermarkten, wie beispielsweise einem Möbelschreiner oder einem Musikinstrumentenbauer.

Die zulässige Verkaufsfläche wurde in diesen Fällen auf ein Maß reduziert, das sich einer realistisch zu erwartenden, zugrunde liegenden Betriebsgröße eindeutig unterordnet und auch die Fläche eines klassischen „Nachbarschaftsladens" nicht überschreitet.

Maßgeblich für die Definition der Zentrenrelevanz eines Sortiments ist die bereits erwähnte **gutachterliche Stellungnahme** der GMA Ludwigsburg, Herrn Oliver Behrens, zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes vom 27.08.2014 mit redaktioneller Ergänzung vom 29.10.2014 mit einer Zusammenstellung der für Lauchringen zentrenrelevanten Sortimente,
Sie wurde erstellt auf der Grundlage der „Standort- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lauchringen" der BBE, Herrn Oliver Behrens, vom 16.10.2012 und der „Auswirkungsanalyse nach § 2 Abs. 2 BauGB zur geplanten Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Riedpark' in 79787 Lauchringen", Stand 07.11.2013.
Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage 1 Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.
Sie bezieht sich auf eine **Vorentwurfs-Fassung** des Bebauungsplans. In der vorliegenden **Entwurfsfassung** wurden entsprechend dem Vorschlag des Gutachters ergänzend die **Non-Food-Artikel** in zwei Gruppen gegliedert und die Verkaufsfläche für **Non-Food-Artikel II** auf maximal 125 m² beschränkt.

Im Planteil M 1 : 500 festgesetzt sind außerdem die **öffentlichen Verkehrsflächen** incl. der **Verkehrsgrünflächen,** die **privaten Grundstückszufahrten** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie **öffentliche und private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB.
Die bestehenden privaten Parkierungsflächen incl. der Fahrgassen innerhalb des **GEe 1** sind nachrichtlich dargestellt; sie sollen bei der anstehenden Modernisierung des Marktes grundsätzlich erhalten bleiben.

7. MASS DER NUTZUNG

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

- der maximal zulässigen **Grundflächenzahl** (**GRZ**) als Höchstwert,
- den im Planteil M 1:500 durch Baugrenzen definierten **überbaubaren Flächen** und den festgesetzten **Flächen für Stellplätze** außerhalb der Baufenster,
- der **Bauweise** entsprechend dem Planeintrag,
- der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** als Höchstmaß entsprechend dem Planeintrag und
- der maximal zulässigen **Gebäudehöhe** (**Gh**) in m.

Die sich aus der **GRZ (= 0,55)** ergebende jeweils zulässige Grundfläche der Gebäude 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, jedoch maximal bis zu der in § 17 BauNVO genannten absoluten

Obergrenze von 0,8; diese Obergrenze galt bereits für die Vorgänger-Bebauungspläne.

Das im Planteil festgesetzte grundstücksübergreifende **Baufenster** wurde in geringfügig modifizierter Form aus den Vorgänger-Bebauungsplänen übernommen.

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 Gebäudelängen von mehr als 50 m.
Zulässig sind gemäß Planeintrag nur Einzelhäuser.

Die **maximal zulässigen Gebäudehöhen** (**Gh**) sind bezogen auf die dem Gebäude jeweils nächstliegende Gehweghinter- bzw. Fahrbahnkante. Sie gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen. Sie werden gemessen von der Straßen- bzw. Gehweghöhe in der Mitte der der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite bis zur Oberkante des höchsten Bauteils eines Gebäudes.
Die maximale **Gebäudehöhe** kann mit untergeordneten technischen Aufbauten wie Aufzugsmaschinenraum, Lüftungsaggregat o.ä. bis zu 1,50 m überschritten werden.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn sie im Planteil M 1 : 500 nicht dargestellt sind.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan aus Gründen der Verkehrssicherheit **Festsetzungen zu Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen** gem. § 12 BauNVO.

Im Absenkungsbereich der geplanten Bahnunterführung wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Anschluss der privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgeschlossen bzw. ein entsprechendes **Zufahrtsverbot** erlassen.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die maximal zulässige **Gesamtbreite der** jeweiligen **Grundstückszufahrten** beschränkt.

8. ABWÄGUNG ZUM UMWELTSCHUTZ / ZUGEORDNETE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan **„Auf dem Ried I - Vierte Änderung"** wird entsprechend dem Beschluß des Gemeinderats Lauchringen vom 27.03.2014 gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegen vor: Es handelt sich um die Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans im innerörtlichen Kontext. Der dort genannte Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird mit den hier vorliegenden ca. 13.800 m² deutlich unterschritten.
Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass diese zulässige Grundfläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmals festgesetzt wird, sondern bereits auf der Grundlage der Vorgänger-Bebauungspläne überbaut werden konnte.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind keinesfalls betroffen.

Ein Umweltbericht wird daher gemäß § 13(3)BauGB nicht vorgelegt, es wird auch von der Angabe nach §3(2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB.

Dennoch wurden die ökologischen Belange in die Abwägung eingestellt, aufbauend auf den folgenden Aussagen zur Eingriffssituation i. S. v. § 1a BauGB.

Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:

Betroffen sind weder eine Biotopfläche i.S.v. § 32 BNatSchG, noch ein anderweitig unter Schutz stehender oder ökologisch hochwertiger Bereich.

Die zur Überbauung und ergänzenden privaten Erschließung vorgesehenen Betriebsgrundstücke sind derzeit bereits weitgehend bebaut und versiegelt.
Die mit dem neuen Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Eingriffe sind gleich Null oder allenfalls marginal.

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen (Straßenflächen, Fuß- und Radwege und Verkehrsgrünflächen) werden gegenüber dem bereits bisher zulässigen Umfang nicht erweitert, sondern lediglich im Bereich des neuen Knotens Unterführungsstraße / Riedstraße anders gegliedert.

Durch die Neuregelungen des Bebauungsplans werden lediglich die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung modifiziert.

Die **Eingriffsbilanz** stellt sich unter diesem Aspekt wie folgt dar:

Bodenversiegelung/Wasserhaushalt

• zusätzlich überbaubare Fläche GE	ca.	40 m²
kompensiert durch die erstmalige Festsetzung privater Grünflächen	ca.	- 620 m²
• Saldo der Flächeninanspruchnahme	ca.	**- 580 m²**
In der Summe reduzieren sich die Eingriffe also um	ca.	**580 m²**

Zu berücksichtigen ist ergänzend, dass das bereits bisher festgesetzte Baufenster ohnehin nicht voll genutzt wurde. Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der mit einer theoretisch zusätzlich zulässigen Überbauung und den baulichen Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in den Boden erforderlich.

Die bisher zulässigen Eingriffe in das Grundwasser werden reduziert; die Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildungsrate durch das theoretisch um 40 m² erhöhte Bauvolumen werden durch die festgesetzten privaten Grünflächen mehr als kompensiert.

Flora/Fauna

Alle Betriebsgrundstücke im Plangebiet sind bereits weitgehend bebaut und versiegelt; das nach den rechtskräftigen Vorgänger- Fassungen des Bebauungsplans zulässige Maß der Nutzung wurde noch nicht ausgeschöpft.
Daher ist eine Erfassung der vorhandenen Flora nicht relevant und auch nicht erforderlich.

Wegen der aktuellen Nutzung, der bereits erreichten Intensität der Bodenversiegelung, und der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbeareale und öffentliche Erschließungsflächen kann auch unterstellt werden, dass keine schützenswerten Tierpopulationen betroffen sind. Es liegen auch keine Anhaltspunkte oder gar Kenntnisse für das örtliche Vorkommen derartiger Arten vor.

Daher werden im hier vorliegenden Fall (Änderung eines bereits langjährig rechtskräftigen Bebauungsplans) auch keine Artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlungen durchgeführt.

Klimatische Auswirkungen
Die aus der Änderung des Bebauungsplans resultierenden potentiellen klimatischen Auswirkungen (z.B. aus der für Neubauten festgesetzten Dachbegrünung) dürften sich eher positiv auf das Mikroklima auswirken.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Auf dem Ried I - Vierte Änderung" gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.**

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt. Die Eingriffe sollen, auch zur harmonischen Einbindung der Erschließung und Bebauung in die bestehenden Strukturen, minimiert werden:

- Angemessener Umbau des Knotens Unterführungsstraße / Riedstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (incl. zusätzlicher Verkehrsgrünflächen),
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen,
- Festsetzung einzelner Grundstücksbereiche als private Grünflächen,
- Bepflanzung auf Privatgrundstücken; Empfehlung für heimische Gehölze,
- Wiederverwendung von Oberboden bei ergänzenden Neubauvorhaben,
- Versickerung von Niederschlagswässern bei der Neuanlage privater Parkierungs- und Freiflächen (Erhalt der Grundwasser-Neubildungsrate).

Ausdrücklich verwiesen wird auf die **Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste** der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler vom 10.09.2014 als Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen. Darin sind Vorschläge für geeignete Bäume ebenso enthalten wie Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen und an den bestehenden und künftigen Grundstücksgrenzen.

Hecken aus Koniferen werden wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

9. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENER HINWEIS § 9 (6) BauGB

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Oswald, Zimmereibetrieb von 1993 - 2008; vgl. die nachrichtlich übernommene Darstellung im Planteil des Bebauungsplans).

Der Altstandort wurde im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Waldshut erfasst (historische Erfassung), bewertet und am 06.12.2011 in die Kategorie „B-Entsorgungsrelevanz" eingestuft (Datenblatt „Altstandort Zimmerei Oswald").
Diese Einstufung bedeutet nach der Mitteilung des Landratsamtes Waldshut vom 14.11.2014, dass kein Altlastenverdacht besteht, wohl aber bei Erdarbeiten auf dieser Fläche evtl. entsorgungsrelevante Bodenveränderungen angetroffen werden können.

Sofern bei Erdarbeiten verändertes Bodenmaterial festgestellt wird, ist ein Gutachter hinzuzuziehen. Das veränderte Bodenmaterial ist unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu betrachten und evtl. zu entsorgen.

10. REALISIERUNG / KOSTEN

Die südliche Abschnitt der neuen Bahnunterführung und die damit verbundene Erschließung des Baugebiets „Riedpark" soll nach dem Abschluss der modifizierten Kreuzungsvereinbarung mit der DB AG voraussichtlich noch im Jahr 2014 in Angriff

genommen werden. In diesem Zuge soll auch der Umbau des Knotens an der bisherigen Riedstraße erfolgen.
Der Bau des eigentlichen Unterführungsbauwerks ist ab 2017 geplant.

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen, weil die Gemeinde bereits Eigentümerin aller maßgeblichen Grundstücke im Plangebiet ist. Lediglich eine kleine Teilfläche des Gehwegs auf dem Grundstück Flurstück Nr. 251 unmittelbar an der Riedstraße ist noch öffentlich zu widmen.

Der Wendeplatz am künftigen Ende der Riedstraße kann erst im Anschluss an die Inbetriebnahme des neuen Bahnunterführungsbauwerks (Eisenbahnüberführung) und der Schließung des bisherigen Bahnübergangs Riedstraße realisiert werden.

Der Umbau des Lebensmittelmarkts soll unmittelbar nach Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung durchgeführt werden; die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren werden entsprechend der vorliegenden Kostenübernahme- Erklärung vom Betreiber des Markts übernommen.

11. ABWÄGUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat sich in der Abwägung in öffentlicher Sitzung vom 15.01.2015 wie folgt intensiv mit den Stellungnahmen des Landratsamts Waldshut, des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee und des Handelsverbands Südbaden e.V. auseinandergesetzt.

a) Es handelt sich um einen bereits bestehenden großflächigen Betrieb, der in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO an sich unzulässig ist.
§ 1(10) BauNVO kann grundsätzlich angewandt werden, weil es sich um ein überwiegend bebautes Baugebiet nach § 8 BauGB handelt und es ausreicht, dass die bauliche oder sonstige Anlage „vorhanden ist und genutzt wird und zu ihren Gunsten Festsetzungen nach § 1(10) BauNVO getroffen werden sollen" (vgl. Kommentar Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/
Krautzberger, § 1 (10) BauNVO, April 2014, Rd.Nr. 108).

b) Dass der Betrieb faktisch in dieser Größe besteht, ist von der Gemeinde Lauchringen weder initiiert, noch zu verantworten. Sie hat auch nicht zu vertreten, dass dieser bestehende Lebensmittelmarkt nach den Zielen der Raumordnung in einem Ort ohne zentralörtliche Funktion im Regelfall nicht zulässig wäre.

Für die Gemeinde stellt sich jedoch die Frage nach der künftigen städtebaulichen Funktion und Bedeutung dieses **bereits langjährig bestehenden** und zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmarktes für Lauchringen:

- Der Lebensmittelmarkt ist dem vor der Realisierung stehenden, unmittelbar westlich angrenzenden Baugebiet „Riedpark" mit ca. 220 Wohnungen und 500 neuen Einwohnern direkt und in fußläufiger Entfernung zugeordnet Auch das geplante Baugebiet „Unterstöcken" mit ca. 120 neuen Bewohnern unmittelbar nördlich der Bahnlinie kann durch die geplante Bahnunterführung gut zu Fuß erreicht werden. Der Markt übernimmt daher eine bedeutende Nahversorgungsfunktion (i. S. einer Sicherung der Grundversorgung) für diese neuen Quartiere. Insoweit hat die Gemeinde ein grundsätzliches Interesse am Erhalt und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Marktes.
- Die geplante Vergrößerung des Marktes dient einer Optimierung der Betriebsabläufe und einer ansprechenderen Warenpräsentation mit größeren Bewegungsspielräumen für die bereits vorhandenen **und** die zusätzlich zu erwartenden Kunden aus dem unmittelbar westlich entstehenden Baugebiet „Riedpark" und dem Gebiet „Unterstöcken"; sie dient darüber hinaus auch der energetischen Sanie-

rung des Gebäudes. Mit den anstehenden Investitionen wird der Standort gesichert und der Markt für einen langjährigen weiteren Betrieb ertüchtigt.

- Es ist auch sinnvoller, einen bereits bestehenden Markt auszubauen und vor dem Hintergrund potentieller Standortkonkurrenzen langfristig zu sichern, als im benachbarten Gebiet „Riedpark" einen weiteren Lebensmittelmarkt zu installieren.
- Die Anwendung des § 1 (10) Satz 2 BauNVO erlaubt, die zulässigen Nutzungen und Bestandteile des Betriebs im **GEe1** näher zu regeln. Insbesondere können mit dem vorliegenden Bebauungsplan die maximal zulässige **Verkaufsfläche beschränkt**, die **zulässigen Sortimente für Lebensmittel und Getränke und Non-Food-Artikel definiert** und zugeordnete **Flächenbeschränkungen im Detail** vorgenommen werden.
- Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 1 (10) Satz 2 BauNVO **bewirken auch**, dass anderer innenstadtrelevanter Einzelhandel als der mit Lebensmitteln (und den wenigen Randsortimenten) innerhalb des **GEe1** zukünftig nicht mehr möglich ist. Diese Einschränkung vermeidet nicht nur potentielle negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden, sondern auch auf den Nahversorgungsbereich der Gemeinde Lauchringen an der Hauptstraße.
- Die GMA Ludwigsburg hatte im Auftrag der Gemeinde eine Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes erarbeitet, um das Vorhaben und die zu erwartenden raumstrukturellen Auswirkungen fachlich zu bewerten.

  Nach dem o.g. Gutachten sind mit der geplanten Erweiterung keine relevanten örtlichen oder regionalen Umsatzverteilungen verbunden.
  Eine Änderung der raumstrukturellen Gegebenheiten ist nicht zu erwarten, insbesondere auch keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche der Gemeinde Lauchringen an der Hauptstraße, des Stadtteils Tiengen der Nachbarstadt Waldshut-Tiengen und anderer benachbarter Gemeinden. Eine Verletzung des § 2 (2) BauGB liegt nicht vor.

  Dies wird offensichtlich so auch von der Nachbarstadt Waldshut-Tiengen, den anderen in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim zusammengeschlossenen Nachbarorten und der Gemeinde Küssaberg gesehen, wie deren im Verfahren eingegangene Stellungnahmen zeigen.
  Auch die IHK hatte in ihren Stellungnahmen vom 10.09. und vom 12.11.2014 keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf der Grundlage von Festsetzungen gem. § 1(10) BauNVO geäußert.

Aufgrund dieser Argumente hat der Gemeinderat beschlossen, Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans zurückzustellen, die Festsetzungen zum **GEe1** nicht zu ändern, aber die Begründung des Bebauungsplans im vorgenannten Sinn zu ergänzen.

Entsprechend der Anregungen des Landratsamts Waldshut und der Deutschen Bahn AG wurden noch eine Festsetzung zu Versickerungsanlagen in Bahnnähe und ein Hinweis auf das Bodenschutz- und Altlastenkataster nachrichtlich in die Begründung, die Textlichen Festsetzungen und in den Planteil aufgenommen sowie eine Päzisierung der Ausnahmeregelung für Arbeitsplätze im Freien in den Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

Ebenfalls entsprechend der Anregung des Landratsamts wurden einzelne redaktionelle Ergänzungen an Plan- und Textteilen vorgenommen.

Anlage: Stellungahme der IHK Hochrhein-Bodensee vom 10.09.2014

erarbeitet:

Lörrach, den 10. 09.2014,
ergänzt gem. Beschluss
des Gemeinderats
vom 15.01.2015

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens

W. Arens, Dipl. Ing.

Lauchringen, den 23. Jan. 2015

GEMEINDE LAUCHRINGEN 10 10

(Schäuble)
Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Auf dem Ried I – Vierte Änderung"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung im zeichnerischen Teil M 1 : 500 setzt der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Auf dem Ried I - Vierte Änderung" folgendes fest:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1. **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e1)** gemäß § 1 (10) BauNVO im Bereich des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes

Zulässig sind ausschließlich der Bestand sowie Erneuerungen und Erweiterungen des Lebensmittelmarktes mit Lagerflächen und Nebeneinrichtungen sowie einer zugehörigen Stellplatzanlage, und zwar unter den folgenden Voraussetzungen gem. § 1(10) Satz 2 BauNVO:

Die zulässige Verkaufsfläche des Marktes beträgt maximal **1.250** m²

Insgesamt dürfen von dieser Fläche
maximal 350 m² für **Non-Food-Sortimente,**
und davon maximal 125 m² für Non-Food-Sortimente II
genutzt werden. (vgl. Ziffer 1.2.2)

Alle Flächenangaben verstehen sich als Verkaufsflächen im Sinne der Definition des Einzelhandelserlasses (VwV des Wirtschaftsministeriums) vom 21.02.2001.

Zulässig sind außerdem:

- **Lagerflächen** für den Lebensmittelmarkt
- zugehörige **Andienungsflächen** incl. Flächen für Müllentsorgung,
- zugehörige **Kühl-, Vorbereitungs-, und Arbeitsräume** sowie **Büro-, Sozial- und Schulungsräume,**
- zugehörige **Technikräume** (u.a. Kühlung, Klimatisierung) **und bauliche Anlagen,**
- maximal eine **Betriebswohnung.**

1.2. **Einschränkung des Gewerbegebiets GE e1**:

1.2.1. Das **Sortiment des Lebensmittelmarkts** wird wie folgt beschränkt:
Zulässig sind:

A) Nahrungs- und Genussmittel
ohne Flächenbeschränkung im Einzelnen,

B) Alkoholfreie und alkoholische Getränke
ohne Flächenbeschränkung im Einzelnen,

C) Non-Food-Artikel I
wie z.B. Drogerieartikel
Hygiene- und Pflegeartikel / Kosmetik
Reinigungs- und Waschmittel
Tiernahrung,

D) Non-Food-Artikel II
wie z.B. Zeitschriften / Schreibwaren
Küchen- und Haushaltshelfer
ergänzende Elektro/Mediaartikel
Kleinspielwaren
Fest- und Saisonartikel
Aktionswaren.

1.2.2. Für **Non-Food-Artikel der Sortimentsgruppen C) und D)** ist eine Verkaufsfläche von in der Summe **maximal 350 m²**, davon für **Non-Food-Artikel der** Sortimentsgruppe **D)** eine Verkaufsfläche von **maximal 125 m²** zulässig.

1.3. **Sonstiges eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO

Das gesamte sonstige Gewerbegebiet **(GEe** und **GEe2)** ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- 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.
- gastronomische Großbetriebe mit mehr als 100 Sitzplätzen, die nicht primär der Versorgung des Gebiets dienen, sondern großräumige Einzugsbereiche haben bzw. benötigen und entsprechende Verkehrsaufkommen erzeugen; insbesondere, soweit sie als sog. „Drive-in" betrieben werden.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- maximal eine Betriebswohnung pro Betrieb für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter soweit die Wohnung einem Betrieb auf Dauer rechtlich zugeordnet wird.
- Kfz-Handel einschließlich Werkstattbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 1 (4) Nrn. 1 und 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet **zusätzlich** wie folgt **gegliedert**:

Gewerbegebiet GEe2:

- **Zulässig** ist der bestehende Einzelhandelsbetrieb (Getränkemarkt mit betriebstypischen Sortimenten und Randsortimenten).
- **Nicht zulässig** sind andere Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Sortimenten**, sofern sie nicht als Verkaufsstellen deutlich untergeordneter Bestandteil eines produzierenden Gewerbebetriebes im Gebiet sind.
  Auch in diesen Fällen darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten.

  Zentrenrelevante Sortimente sind:
  - Lebensmittel, inkl. Back- und Fleischerwaren, Reformwaren, Biolebensmittel
  - Apothekerwaren
  - Drogerie- und Parfümeriewaren,
  - Blumenhandel,
  - Bekleidung / Textilien,
  - Schuhe / Lederwaren,
  - Buchhandel,
  - Papierwaren / Bürobedarf / Schreibwaren,
  - Spielwaren,
  - Eisenwaren,
  - Glas, Porzellan, Keramik / Geschenkartikel / Hausrat,
  - Elektrohandel,
  - Optiker,
  - Uhren / Schmuck.

1.4. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Dazu gehören:

- öffentliche Straßen und private Betriebszufahrten,
- Fuß- und Radwege sowie
- Verkehrsgrünflächen.

1.5. **Öffentliche und Private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB entsprechend der Festsetzung im Planteil

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Planteil festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)**, der innerhalb der überbaubaren Flächen angegebenen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstgrenze, sowie durch **maximale Gebäudehöhen**.

2.2. Die sich aus der festgesetzten **Grundflächenzahl GRZ** ergebende zulässige Grundfläche der Gebäude 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 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zum **Höchstwert von 0,8** im Sinne von § 17 (1) BauNVO.

2.3. Die **maximalen Gebäudehöhen**
sind bezogen auf die dem Gebäude jeweils nächstliegende Gehweghinter- bzw. Fahrbahnkante. Sie gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Straßen- bzw. Gehweghöhe in der Mitte der der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite bis zur Oberkante des höchsten Bauteils eines Gebäudes.

2.4. Die maximale **Gebäudehöhe** kann mit untergeordneten technischen Aufbauten wie Aufzugsmaschinenraum, Lüftungsaggregat o.ä. ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschritten werden.

I.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil die offene Bauweise (**o**) bzw. die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

I.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

I.6 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO
Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1. Ebenerdige **Garagen und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sollen zu Gruppen zusammengefasst werden.

Ebenerdige Garagen und Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Tiefgaragen sind mit Humus zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht im Untergeschoß von Gebäuden oder unterhalb von Grundstückserschließungsflächen und ebenerdigen Parkierungsanlagen liegen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

6.2. Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im Planteil festgesetzten Stellplatzflächen. Notwendige Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

6.3. In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind begeh- und befahrbare **Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen** nicht zulässig (Zufahrts- und Ausfahrtsverbot entlang der abgesenkten Trasse der künftigen Bahnunterführung).

6.4. Die **Gesamtbreite der Grundstückszufahrten** darf maximal 18,0 m pro Betriebsgrundstück betragen.

I.7 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB

7.1. **Pflanzbindung** gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten **bestehenden Bäume** sind dauerhaft zu erhalten, in die jeweilige Neuanlage des Baugrundstückes zu integrieren. Dabei sind ausreichende und fachlich korrekte Schutzmaßnahmen für Krone, Stamm und Wurzelbereich zu treffen.

7.2. **Pflanzgebote** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind wie folgt zu realisieren:

7.2.1. **Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen, mit Unterpflanzung**

Anpflanzung von **Hochstamm- Laubbäumen** als **Einzelbäume** gemäß der Festsetzung im Planteil.

Unterpflanzung mit je drei Wildrosen pro Baum

Die Bäume und die Unterpflanzung sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art und möglichst gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen:

Baumarten und Mindestgrößen sowie Unterpflanzung gem. Anlage 2, Pflanzenliste

7.2.2. **Einzelbäume auf privaten Grünflächen**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind entsprechend Planeintrag Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen, sofern nicht bereits bestehend.

Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art und möglichst gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen:

Baumarten und Mindestgrößen gem. Anlage 2, Pflanzenliste

7.2.3. **Sonstige Pflanz- und Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Pflanzempfehlungen vgl. Anlage 2, Pflanzenliste.

7.3. **Dachbegrünung**

- Die Flachdächer neuer Gebäude und neuer baulicher Anlagen in Gebäudeform, die in der Summe mehr als 10% der jeweiligen Grundstücksfläche überdecken, sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Vordächer.
- Die Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 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)
  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 kann ergänzend zur Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik- Anlagen zugelassen werden.

7.4. **Bodenschutz**

- Bei Neubauvorhaben sind humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial durch sorgfältiges Abschieben des

Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.

- Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen, wobei auf den von Bebauung und Versiegelung freibleibenden Flächen der vorhandene humose Oberboden abzuschieben, kultivierfähiger Unterboden in lockerer Schüttung aufzubringen und mit maximal 30 cm Oberboden zu bedecken ist. Die aufgefüllten Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.
  Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf jedoch nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung, ggf. auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, zugeführt werden.
- Ergänzend wird auf die weiter unten folgenden, nachrichtlich übernommenen Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser verwiesen.

I.8 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 Qualität gewahrt bleibt (vgl. Ziffer 4 der Begründung und die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften) und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen - Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen getroffen bzw. erteilt werden.

Anlage 1:

Gutachterliche Stellungnahme der GMA Ludwigsburg, Oliver Behrens, zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes vom 27.08.2014 und redaktioneller Ergänzung vom 29.10.2014; mit Benennung der für die Gemeinde Lauchringen zentrenrelevanten Sortimente.

Die gutachterliche Stellungnahme bezieht sich auf eine **Vorentwurfs-Fassung** des Bebauungsplans. In der vorliegenden **abschließenden Fassung** wurden wie bereits in der Entwurfs-Fassung entsprechend dem Vorschlag des Gutachters ergänzend die **Non-Food-Artikel** in zwei Gruppen gegliedert und die Verkaufsfläche für **Non-Food-Artikel II** auf maximal 125 m² beschränkt.

Anlage 2:

Pflanzempfehlungen / Pflanzenliste der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 25.09. 2014

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Denkmalpflege

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79089 Freiburg (Telefon 0761-208 3570, Fax 0761-208 3599 oder E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

II.2 Bahnanlagen

- Die Bahnanlagen sind gegen den bereits bestehenden und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen öffentlichen Fuß- und Radweg südlich der Bahnanlage mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.
- 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.

II.3 Versickerung von Oberflächenwasser (Wassergesetz Baden-Württemberg)

- Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist – wie im Wassergesetz Baden-Württemberg so vorgesehen - grundsätzlich dort zu versickern, sofern es nicht in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt wird.
- 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 Erlaubnisanträge mit den entsprechenden Entwässerungsplänen über das Bauamt der Gemeinde Lauchringen an das Landratsamt Waldshut, FB Umwelt, einzureichen.

  Versickerungsanlagen auf Grundstücken, die an die Bahnlinie angrenzen, dürfen keine Auswirkungen auf die Bahnanlagen haben.
- 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.
- Die auf den Betriebsgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer auf Hofflächen, Fahr- und Parkierungsflächen sowie Dachflächenwässer können **ausnahmsweise** auch der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden wenn die auf den Betriebsgrundstücken anfallenden Wassermengen dort nachweislich nicht versickert werden können.

- neue PKW- Stellplätze und untergeordnete Flächen ohne Umschlag wassergefährdender Stoffe sind wasserdurchlässig herzustellen. Es dürfen nur Varianten mit belebter Bodenzone 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, sowie regelmäßig von LKW befahrenen Flächen und von Umschlagsplätzen wassergefährdender Stoffe. 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 Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Bestehende wasserrechtliche Genehmigungen für die Abwasserbeseitigung der Betriebsgrundstücke bleiben unberührt.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENER HINWEIS

III.1 Bodenschutz- und Altlastenkataster

(Mitteilung des Landratsamts Waldshut vom 14.11.2014)

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Oswald, Zimmereibetrieb von 1993 – 2008; vgl. die nachrichtlich übernommene Darstellung im Planteil des Bebauungsplans).

Der Altstandort wurde im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Waldshut erfasst (historische Erfassung), bewertet und am 06.12.2011 in die Kategorie „B-Entsorgungsrelevanz" eingestuft (Datenblatt „Altstandort Zimmerei Oswald").
Diese Einstufung bedeutet, dass kein Altlastenverdacht besteht, wohl aber bei Erdarbeiten auf dieser Fläche evtl. entsorgungsrelevante Bodenveränderungen angetroffen werden können.

Sofern bei Erdarbeiten verändertes Bodenmaterial festgestellt wird, ist ein Gutachter hinzuzuziehen. Das veränderte Bodenmaterial ist unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu betrachten und evtl. zu entsorgen.

Erarbeitet:

Lörrach, den 10.09.2014,
ergänzt gem. Beschluss
des Gemeinderats
vom 15.01.2015

Lörracher Stadtbau- GmbH
ppa.

W. Arens

W. Arens, Dipl. Ing.

Lauchringen, den 23. Jan. 2015

GEMEINDE LAUCHRINGEN

(Schäuble)
Bürgermeister