



Stadt  
**Lichtenau**

**ST Scherzheim**



## **Einbeziehungssatzung „Landstraße“**

**im vereinfachten Verfahren  
nach § 13a Abs.2 BauGB**

**SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 19.02.2014**

bestehend aus:

Planzeichnung	Planungsrechtliche Festsetzungen
Textliche Festsetzungen	Hinweise
Begründung	

## **Satzung**

### **über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung „Landstraße“)**

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Ziff. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit aktuellen Fassung i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) in der derzeit aktuellen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Lichtenau in öffentlicher Sitzung am 27. März 2014 die Einbeziehungssatzung „Landstraße“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Plan) der Einbeziehungssatzung.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

1. der zeichnerische Teil vom 19.02.2014
2. die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.2.2014
3. die Hinweise in der Fassung vom 19.2.2014

Beigefügt sind eine Begründung und ein Fachbeitrag Naturschutz.

#### **§ 3**

##### **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lichtenau, den 27.3.2014

  
Christian Greilach  
Bürgermeister



Stadt  
**Lichtenau**

## **STADTTEIL SCHERZHEIM**

### **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Landstraße“**

**SATZUNG**

**STAND: 19.02.2014**

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes für den Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt:

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2013 (GBL. Nr. 10, S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBL. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

#### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet (MI)

- Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe.
- Unzulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen Vergnügungsstätten).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.0 Bauweise

Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Möglichkeit der Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1065.

### 4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind im Mischgebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche-Ortsrandeingrünung (siehe Ziff. 6.0), zulässig.

### 5.0 Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses

Dachflächen sind mindestens zu 50% als Flachdächer auszubilden. Zur Regenrückhaltung sind die Flachdächer mit einer extensiven, niedrigwüchsigen Begrünung und einer durchwurzelbaren Schicht von mind. 20 cm auszuführen (z. B. Samenmischung „Dachbegrünung – Extensiv“ (RIEGER-HOFFMANN GmbH)).

### 6.0 Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche – Ortsrandeingrünung festgesetzt. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Die private Grünfläche darf im Bereich der in der Planzeichnung mit Pfeilen festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf eine Breite von 5,0 m unterbrochen werden. Eine geringfügige Verschiebung der Ein- und Ausfahrt ist zulässig.

### 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

7.2 Auf der privaten Grünfläche sind das vorhandene Grünland und der vorhandene Obstbaumbestand – 7 alte Apfelbäume, 1 alter Kirschbaum, 1 Nussbaum, 7 junge Obstbäume – dauerhaft extensiv zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem ist der vorhandene Obstbaumbestand durch die zusätzliche Pflanzung von ca. 15 hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen.

7.3 Die private Grünfläche und ihr Baumbestand sind während der Bauphase mit Flatterband abzusperren. Der Nachweisort der Zauneidechse ist mit einem Bauzaun zu sichern. Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Mutterboden etc. sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

7.4 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

7.5 Zur Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. deren Weiterentwicklung zu verwenden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

7.6 Die Rodung von Bäumen und Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

**9.0 Zuordnung von planexternen Maßnahmen**

Die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1083 durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Dort sind gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eine Streuobstwiese anzulegen, 15 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und die Bäume und das Grünland dauerhaft zu pflegen.

Lichtenau, den 04. April 2014



Der Bürgermeister

PS Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Planverfasser

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**HINWEISE**

**1. Archäologische Funde**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diesem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 36 DSchG i.V. m. § 27 DSchG).

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, Denkmalschutz abzustimmen.

**2. Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die daraus entwickelten Maßnahmen zum Schutz des Bodens zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen vor und während der Bauphase sind aus den Ausführungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz entnommen:

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen. Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Rastatt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Rastatt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

**3. Regen- und Brauchwasseranlagen**

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

**4. Altlasten und Schadensfälle**

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rastatt – Umweltamt zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt abgestimmt werden.

**5. Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt zu erfragen.

**6. Geotechnik**

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk (eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten) auf der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb.uni-freiburg.de>) entnommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**7. Lärmschutzbereich für den Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden**

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen (Rechtsverordnung der Landesregierung vom 20.10.2010, Gesetzblatt S. 1187).



Stadt  
**Lichtenau**

## **STADTTEIL SCHERZHEIM**

### **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Landstraße“**

**SATZUNG**

**STAND: 19.02.2014**

Festlegung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

#### **BEGRÜNDUNG**

##### **1. Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Einbeziehungssatzung**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Scherzheim. Beidseitig der Landstraße ist eine zusammenhängende Bebauung mit hauptsächlich gewerblicher Bebauung auf der Ostseite und gemischt genutzter Bebauung auf der Westseite vorhanden. Auf der Ostseite der Landstraße endet diese Bebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1062/1. Im Anschluss an das letzte Gebäude sind Wiesen mit Obstbaumbestand anzutreffen, die die Einbindung des derzeitigen Ortsrands in die freie Landschaft sicherstellen.

Nunmehr liegen Erweiterungsabsichten der dort am Ortsrand ansässigen Firma in Richtung Süden vor. Die Firma benötigt aufgrund ihrer positiven Entwicklung dringend weitere Büroflächen und möchte in diesem Zusammenhang auch die derzeit ungünstige Stellplatzsituation für die Mitarbeiter verbessern. Eine weitere städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein ist unter Berücksichtigung und Erhaltung des intakten Ortsrands nicht beabsichtigt.

Aufgrund der Prägung der Umgebung durch die vorhandenen Gebäude und wegen der bestehenden verkehrlichen Erschließung (Landstraße) kann das Grundstück Flst.-Nr. 1065 aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich einer solchen Bebauungsmöglichkeit zugeführt werden. Die Bebauung würde sich in den Bebauungszusammenhang einfügen. Allerdings ist dieser Bereich aus planungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Sicherung der Planungsabsichten ist es notwendig, die vorliegende Einbeziehungssatzung aufzustellen. Im Rahmen der Einbeziehung soll das bisher im Außenbereich angrenzende Wiesengrundstück Flst.-Nr. 1065 in die Planung einbezogen werden.



## **BEGRÜNDUNG**

Gleichzeitig wird mit der Planung klargestellt, dass die bestehende Bebauung im nördlichen Bereich des Flst.Nr. 1062/1 dem Innenbereich zugeordnet wird.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im Klarstellungsbereich liegt das Grundstücks Flst.Nr. 1062/1. Das Grundstück Flst. Nr. 1965 bildet den Einbeziehungsbereich. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### **2. vorhandene baurechtliche Vorgaben**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau ist das Grundstück Flst. Nr. 1062/1 als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Für das Grundstück Flst.-Nr. 1065 ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann die geplante geringfügige Ausdehnung der Baufläche im Rahmen der Ausformung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



*Ausschnitt FNP Stadt Lichtenau*

Eine verbindliche Bauleitplanung ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt. Das heißt, für den Teil der bestehenden Bebauung (Flst. Nr. 1062/1) wird zur Klarstellung die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Das südlich davon gelegene Grundstück Flst Nr. 1065, derzeit als einzelne angrenzende Außenbereichsfläche betrachtet, wird in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogen. Die Grenze zwischen den beiden Satzungsteilen ist im Plan gekennzeichnet. Für die derzeitige Außenbereichsfläche können einzelne Festsetzungen getroffen werden. Sie gelten aufgrund der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches aber nur für den Einbeziehungsbereich der Satzung. Für diesen Bereich ist zudem die Eingriffsproblematik in Natur und Landschaft zu behandeln. Für den Einbeziehungsbereich wurden deshalb vom ILN Bühl eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtliches Gutachten sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet. Siehe hierzu Ziffer 5 und 7 der Begründung. Die Berichte und Karten des ILN sind den Unterlagen beigelegt.

Ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5 letzter Satz BauGB nicht erforderlich.

### **3. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Zunächst muss die Einbeziehungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall. Die Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

## **BEGRÜNDUNG**

---

Lichtenau im Rahmen der Ausformung entwickelt. Zudem befindet sich der Einbeziehungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits vorhandenen gewerblich und gemischt genutzten Gebäuden und ist verkehrlich durch die Landstraße erschlossen.

Des Weiteren löst das geplante Vorhaben der Betriebserweiterung keine UVP-Pflicht nach den gesetzlichen Bestimmungen aus.

Weder auf dem Grundstück noch in der Nachbarschaft bestehen Schutzgebietsausweisungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten. Insofern bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die nach BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind somit erfüllt.

### **4. Bestandsaufnahme**

Bei den bebauten Grundstücken im Umfeld des Planungsgebiets handelt es sich um die gewachsene Baustruktur des Stadtteils Scherzheim aus den 70-er Jahren in Form von vorwiegend 2-geschossigen betrieblichen Gebäuden und Wohngebäuden mit Satteldach. Die Landstraße (B36) erschließt alle anliegenden Grundstücke. Die Ortsdurchfahrt (OD) beginnt im Süden ungefähr auf der Höhe des letzten, auf der Westseite der Landstraße gelegenen Gebäudes. Im Süden und Osten schließen sich an das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 1026/1 die freie Feldflur als Wiesen mit Obstbäumen an.

Das Satzungsgebiet selbst ist weitestgehend eben. Bei dem betrieblichen Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1062/1, das in den 90-er Jahren errichtet wurde, handelt es sich um ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude.

Das Planungsgebiet und seine Umgebung repräsentieren einen typischen Ausschnitt von Ortsrandlagen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Streuobstwiesen, Wiesen, Weiden und Ackerflächen.

Auf dem Flurstück 1065 befinden sich ein Streuobstbestand und einzelne Nadelbäume auf einer Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 45.40). Das Grünland wird, nach seinem Erscheinungsbild und seiner Struktur zu schließen, zweimal jährlich gemäht und abgeräumt. Es enthält die typischen Arten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brunelle (*Prunella vulgaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*). Der Baumbestand besteht aus sieben älteren Apfelbäumen, einem alten Kirschbaum, einem mittelalten Nussbaum und sieben jungen Obstbäumen (Zwetschge, Apfel, Kirsche). Außerdem stehen auf dem Flurstück nicht naturraumtypische und nicht standortsheimische Nadelbäume wie Fichte (*Picea abies*), Eibe (*Taxus baccata*), Strobe (*Pinus strobus*) und Säulen-Thuja (*Thuja occidentalis* agg.).

### **5. Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen**

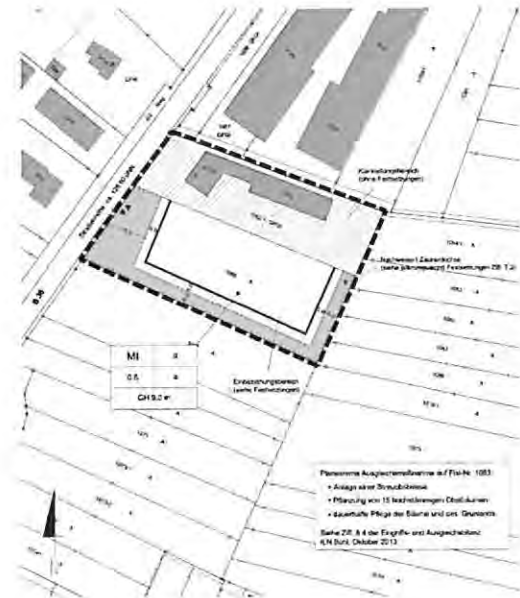
#### **5.1. Einbeziehungsbereich**

In Einbeziehungssatzungen dürfen nur einzelne Festsetzungen aufgenommen werden. Die Art der Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt. Dabei werden städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen

## BEGRÜNDUNG

wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt wie für Mischgebiete üblich 0,6. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können ohne weitere Festsetzung in Anspruch genommen werden. Hinweis: private Grünflächen zählen nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche. In der abweichenden Bauweise ist die Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.



*Ausschnitt Planzeichnung (ohne Maßstab)*

Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug auf die vorhandene Höhe der Straßenachse (ca. 128,60 m ü. NN), gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der oberste Abschluss der Dachhaut bzw. der Attika festgelegt.

Die Höhen sind so gewählt, dass sich der neue Baukörper in die bauliche Umgebung einfügen wird und dennoch bezüglich gestalterischer Aspekte, wie Dachform (bsp. Satteldach, flach geneigtes Dach, Flachdach), Dachneigung und Farbgestaltung frei gestaltet werden kann. Der festgesetzte Baubereich lässt in Anlehnung an die Umgebung eine flexible Bebauung zu. Der Baubereich ist aus städtebaulichen Gründen ca. 15 m von der Landstraße abgerückt. Die Randeingrünung soll den Charakter des Einbettens in die freie Landschaft auch entlang der Landstraße weiterhin vermitteln. Die neu geplante betriebliche Erweiterung soll hier nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Mischgebietsgrundstück innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit besteht ausreichend Flexibilität, den notwendigen Stellplatzbedarf unterzubringen und die bisherige beengte Situation zu verbessern. Auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind bauliche Anlagen, so auch Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, ausgeschlossen, mit Ausnahme einer 5,0 m breiten Ein- und Ausfahrt, um auf das Mischgebietsgrundstück zu gelangen. Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses: Zur Regenrückhaltung von Niederschlagswasser der Dachflächen wird festgesetzt, dass 50 % der Dächer als Flachdächer auszuführen sind. Diese Flachdächer sind mit einer extensiven, niedrigwüchsigen Begrünung und einer durchwurzelbaren Schicht von mind. 20 cm auszuführen (z. B. Samenmischung „Dachbegrünung – Extensiv“ (RIEGER-HOFFMANN GmbH). Damit wird ein Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht. Der Verlust an Grundwasserneubildung kann durch die Dachbegrünung soweit reduziert werden, dass kein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich wird. Neben der Funk-

## **BEGRÜNDUNG**

---

tion der Regenrückhaltung erfüllt die Dachbegrünung gleichzeitig sowohl grünordnerische, als auch artenschutzrechtliche Funktionen.

Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung: Die Fläche der Randeingrünung wird als private Grünfläche und gleichzeitig als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die private Grünfläche darf im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf eine Breite von 5,0 m im Bereich der mit Pfeilen gekennzeichneten Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Eingliederung der neuen Bauflächen in die Landschaft und das Ortsbild erfolgt.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung folgende Festsetzungen aufgenommen:

Als Maßnahme zum Schutz des Grundwassers dient die Festsetzung, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Die Vermeidung der Bodenverdichtung dient der Aufrechterhaltung der Versickerungsrate an Oberflächenwasser und der Grundwasserneubildung.

Zum Schutz nachaktiver Insekten sind nur Außenbeleuchtungen zulässig, die eine „Magnetwirkung“ vermeiden. Dies wird mit Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. deren Weiterentwicklung gewährleistet.

Ebenfalls festgesetzt wird die Erhaltung des vorhandenen Grünlandes und der vorhandenen Obstbäume (gem Bestandsbeschreibung durch ILN: 7 alte Apfelbäume, 1 alter Kirschbaum, 1 Nussbaum, sowie 7 junge Obstbäume) im Bereich der privaten Grünfläche. Allerdings werden die Bäume nicht auf der Planzeichnung verortet. Sie sind nicht eingemessen. Durch zusätzliche Pflanzungen von ca. 15 Hochstämmen wird die Randeingrünung ergänzt, so dass zur Abschirmung der geplanten Bebauung nach Süden und Osten ein geschlossener Gehölzstreifen entsteht. Die Pflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind dauerhaft extensiv zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang ggf. zu ersetzen. Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, darf am Nordostrand von Flst.-Nr. 1065 kein Boden abgeschoben bzw. zwischengelagert oder Gegenstände und Maschinen der Baustelleneinrichtung gelagert werden. Der Bereich ist nach Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung mit einem Bauzaun abzusperren. Es wird deshalb festgesetzt, dass die „private Grünfläche“ und ihr Baumbestand während der Bauphase mit Flatterband abzusperren sind. Der Nachweisort der Zauneidechse ist mit einem Bauzaun zu sichern. Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Mutterboden etc. sind auf der gesamten privaten Grünfläche nicht zulässig.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung, Verletzung) bei Fledermäusen und Vögeln auszuschließen, sollten Obstbäume nur in den Wintermonaten gerodet werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Rodung von Bäumen und Baufeldfreimachung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen darf.

Durch eine Zuordnungsfestsetzung werden die auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstück Flst.-Nr. 1083 durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Dort sind gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eine Streuobstwiese anzulegen,

## **BEGRÜNDUNG**

---

15 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und die Bäume und das Grünland dauerhaft zu pflegen. Zu den konkreten externen Ausgleichsmaßnahmen siehe Ziffer 7 der Begründung.

### **5.2. Klarstellungsbereich**

Für den Teil der Satzung, für den lediglich die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt wurde – siehe Schraffur in der Planzeichnung - beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben wie bisher gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung). Die Abgrenzung des Klarstellungsbereiches umfasst das Grundstück Flst.Nr. 1062/1. An der planungsrechtlichen Situation, die bis jetzt galt, ändert sich für das Grundstück im Klarstellungsbereich auch künftig nichts.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Um gerade die bestehende Zufahrts- und Stellplatzsituation zu verbessern, soll für die Betriebserweiterung eine gesonderte Zufahrt von der Landstraße (B 36) ermöglicht werden. Der Zufahrtsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Aufgrund der Struktur der Betriebserweiterung (keine publikumsintensive Nutzung) wird keine über das „Normalmaß“ hinaus zu erwartende Frequentierung der Bundesstraße und damit auch keine negative Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sein. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden deshalb Zustimmung signalisiert. Die Ausgestaltung der Zu- und Abfahrt mit gegebenenfalls erforderlichen Sichtbereichen bleibt der Ausführungsplanung zum Bauantrag vorbehalten.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Kanal in der Landstraße, der hierfür ausreichend dimensioniert ist. Das Niederschlagswasser soll nach derzeitiger Planung in dem 5 m breiten Randstreifen zur Versickerung gebracht werden. Die Stromversorgung des neuen Baugrundstücks erfolgt über das bestehende Ortsnetz, das Leitungsnetz der Telekom wird geprüft.

## **7. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Für den Einbeziehungsbereich wurde vom ILN Bühl eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet. Die hier gewonnenen Erkenntnisse und Vorschläge für Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung eingeflossen. Siehe Ausführungen in Ziffer 5 der Begründung.

Da die planintern festgesetzten Maßnahmen den Verlust an mittel- bis hochwertigen Biotoptypen sowie erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht ausschließen können, sind weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Bauherr und Eigentümer von Flst.-Nr. 1065 hat sein östlich an den Einbeziehungsbereich angrenzendes Flurstück Nr. 1083 auf Gemarkung Lichtenau-Scherzheim für planexterne Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Der Bauherr wird auf dem derzeit als Wiese und zeitweilig beweideten Grundstück Flst.-Nr. 1083 mit einer Gesamtfläche von 1312m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anlegen, 15 hochstämmige Obstbäume pflanzen und die Bäume und das Grünland dauerhaft pflegen. Der durch die teilweise Überbauung von Flst. 1065 verloren gehende Baumbestand wird dadurch kompensiert. Der Streuobstgürtel am südlichen

**BEGRÜNDUNG**

Ortsrand von Scherzheim wird stabilisiert und in seinen Funktionen gestärkt. Mit der Anlage einer Steuobstwiese werden die Bodenfunktionen „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Ausgleichskörper Wasserkreislauf“ auf etwa 1312 m<sup>2</sup> geringfügig gestärkt. Die Sicherung der Maßnahme soll durch einen Vertrag zwischen der Stadt Lichtenau und der unteren Naturschutzbehörde, sowie eine Eintragung im Grundbuch, erfolgen.

Der Bericht des ILN enthält einen Überblick zur Betroffenheit der Schutzgüter und zur Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dieser Überblick ist nachfolgend abgedruckt.

Schutzgut	Eingriffe	Bewertung der Eingriffe (ohne Minimierung)	Minimierung / Ausgleich	Bewertung des Ausgleichs
Biotop / Tiere / Pflanzen	Abschieben und Versiegeln von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	mittlerer Eingriff	Durch planinterne Bepflanzung der privaten Grünfläche erfolgt Teilausgleich. Planexterner Ausgleich mit Anlage Steuobstwiese Schutzmaßnahme für Zauneidechse	Durch planexterne Maßnahmen so weit ausgeglichen, dass keine erheblichen nachteiligen Wirkungen zurück bleiben
Landschaft und Erholung	Beseitigung von Gehölzen und Grünland am Ortsrand, geringfügige Veränderung des Landschaftsbilds, Gebiet ohne Erholungsfunktion	geringer Eingriff, unerheblich	Durch planinterne Bepflanzung erfolgt eine Eingliederung ins Landschafts-/ Ortsbild, planexterne Steuobstwiese führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds	Es bleiben keine erheblichen nachhaltigen Wirkungen zurück
Boden	Verlust hochwertiger Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 2.000 m <sup>2</sup>	erheblicher Eingriff	Begrünung auf 50 % der Dachflächen; schutzgutübergreifende Kompensation (Baumpflanzungen) stärkt die Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“	Es verbleiben geringfügige nachteilige Wirkungen zurück.
Wasser	Verlust an Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung auf ca. 2.000 m <sup>2</sup>	erheblicher Eingriff	Durch Dachbegrünung soweit reduziert, dass kein eigenständiger Ausgleich notwendig wird	Es bleiben keine erheblichen nachhaltigen Wirkungen zurück
Klima / Luft	In geringem Maß Beeinträchtigung der Frischluft- und Kaltluftbildungsfunktion durch Bebauung von Freiflächen	mittlerer Eingriff, unerheblich	Durch planinterne Bepflanzung privater Grünflächen und planexterne Steuobstwiese ausgeglichen	Es bleiben keine erheblichen nachhaltigen Wirkungen zurück

Der Gutachter kommt danach zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung der Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterner und –externer Ausgleichsmaßnahmen sowohl beim Schutzgut Biotop / Tiere / Pflanzen als auch beim Boden geringfügige nachteilige Wirkungen verbleiben. Aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens und der baurechtlichen Bedeutung (Einbeziehungssatzung) werden die verbleibenden Defizite als unerheblich eingestuft.

**8. Artenschutz**

Für den Einbeziehungsbereich wurden vom ILN Bühl eine Faunistische Bestandserfassung und ein

## BEGRÜNDUNG

Artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet. Die hier gewonnenen Erkenntnisse und Vorschläge zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind in die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung eingeflossen. Siehe Ausführungen in Ziffer 5 der Begründung.

Der Nachweis der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt auf Basis der Formblätter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach § 33 und 45 BNatSchG (saP). Untersucht wurden dabei Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Zusammenfassend kommt der Gutachter dabei zu folgendem Ergebnis (entnommen aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten vom ILN):

*„Im Jahr 2013 erfolgten im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Landstraße“ in Lichtenau, Stadtteil Scherzheim sowie den angrenzenden Flächen Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen / Arten: Fledermäuse, Vögel und Reptilien.*

*Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten potenziell im UG jagenden Fledermausarten, die Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie.*

*Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet und im Folgenden kurz aufgelistet.*

- *Erhalt des Saumbereiches am Nordostrand von Flst.-Nr. 1065 (Vorkommen Zauneidechse)*
- *Erhalt vorhandener Gehölze insbesondere älterer Bäume und Integration in die Planung*
- *Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar*
- *Auf der privaten Grünfläche Pflanzung hochstämmiger Obstbäume zur Ergänzung des vorhandenen Bestands*
- *Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten*

*Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.“*

Lichtenau, den 04. April 2014



Der Bürgermeister

PS Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Planverfasser



**LEGENDE**

- Flurstücke (ALK)
- Einbeziehungsbereich

**Biotoptypen**

**Gehölzbestände und Gebüsche**

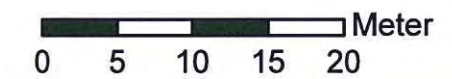
- 45.30 Einzelbaum
- Altersstufen:
  - jung
  - mittelalt
  - alt, z.T. mit Höhlen
  - standortfremde Baumart aus Anpflanzung
- 45.40b Streuobstbestand

**Abkürzungsverzeichnis**

A	Apfel
Eibe	Eibe
Fi	Fichte
Ki	Kirsche
Th	Thuja
W	Walnuss
WKi	Weymouth Kiefer
Zw	Zwetschge

**Fundpunkte planungsrelevanter Tierarten**

- Vögel**
- Haussperling
- Reptilien**
- ▲ Zauneidechse



Auftraggeber:	
<b>Stadt Lichtenau</b>	
 <small>Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl</small> <small>Sandbachtstr. 2 • 77815 Bühl • Tel 07223 / 9486-0 • Fax 07223 / 9486-86</small>	bearb.: Michael Hug gez.: Anja Kühn gepr.: Michael Hug
	Bühl,
	<b>Einbeziehungssatzung "Landstraße"</b>  <b>Karte: Bestand Biotoptypen &amp; Fauna</b>
Maßstab: 1 : 500	Datum: September 2013
Plan Nr.:	Anlage: Blatt 1/1





**LEGENDE**

-  Flurstücke (ALK)
-  Einbeziehungsbereich (Flst. 1065)
-  Baufenster
-  Zufahrt
-  Private Grünfläche
-  Planexterne Ausgleichsfläche

**Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
50 % Dachbegrünung

**Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
- Zufahrt und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen  
- Schutz Private Grünfläche, Baumbestand und Habitat  
Zauneidechse

**Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
- Neupflanzung 15 hochstämmige Obstbäume (Flst. 1065)  
- Neupflanzung 15 hochstämmige Obstbäume (Flst. 1083)

Zufahrt und Stellplätze  
mit wasserdurchlässigen Belägen

50 % Dachbegrünung

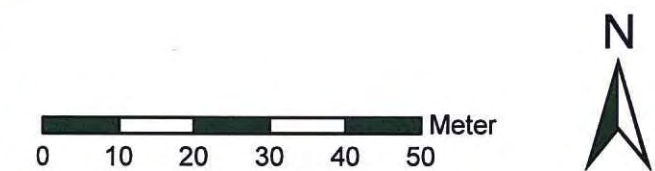
Schutz Habitat Zauneidechse

Baufenster

1083

Schutz Private Grünfläche und Baumbestand  
Neupflanzung 15 hochstämmige Obstbäume

Neupflanzung 15 hochstämmige Obstbäume



Auftraggeber:	
<b>Stadt Lichtenau</b>	
 <small>Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl Sandbachstr. 2 • 77815 Bühl • Tel 07223 / 9486-0 • Fax 07223 / 9486-88</small>	bearb.: Michael Hug
	gez.: Anja Kühn
	gepr.: Michael Hug
<b>Einbeziehungssatzung "Landstraße"</b>	
<b>Karte: Planinterne und planexterne Festsetzungen</b>	
Maßstab: 1 : 1.000	Datum: September 2013
Plan Nr.:	Anlage: Blatt: 1/1