

Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 – 9 .....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

### **zur 1. Änderung**

- **des Bebauungsplans  
Gewerbegebiet "Lichtenau I" und**
- **zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften  
der Stadt Lichtenau (Landkreis Rastatt)**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

---

### **1 Grund der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lichtenau I", der am 29.01.2016 in Kraft getreten ist, liegt im Südwesten der Stadt Lichtenau.

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut und wird durch eine heterogene Gewerbenutzung geprägt: Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Landmaschinen, Baumarkt etc. Zudem befinden sich zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe (Edeka und Aldi) und die Einzelhandelsmärkte KiK, Tedi und Hagebaumarkt im Planungsgebiet.

Für die Stadt Lichtenau ist das Gewerbegebiet von großer Bedeutung für die Sicherung als Standort (Unterzentrum gemeinsam mit Rheinmünster) für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

Der Bebauungsplan sieht für die Gewerbegebiete eine maximale Wandhöhe von 9,50 bis 12,50 m und eine Firsthöhe von maximal 14,50 bis 16,80 m vor.

Die Fa. Straub am westlichen Rand des Geltungsbereichs beabsichtigt aktuell auf dem Betriebsgelände den Neubau eines Bürogebäudes mit 5 Geschossen. Dieses Bürogebäude wird den 2-geschossigen Baukörper an der Einmündung der Gewerbestraße in die Werner-Wild-Straße ersetzen. Mit den 5 Geschossen wird eine flächenschonende Erweiterung der Büroflächen auf dem Betriebsgelände möglich. Die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen wird vermieden. Erforderlich für den Bau ist eine Gebäudehöhe von ca. 16 m. Dies überschreitet die in diesem Bereich festgesetzte Wandhöhe von 9,50 m und auch die festgesetzte Firsthöhe von 14,50 m.

Auch wenn weitere Änderungen wie z.B. Baugrenze oder Grundflächenzahl nicht erforderlich sind, muss der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lichtenau I" von 2016 bezüglich der Höhenfestsetzungen geändert werden.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht damit eine Nachverdichtung im Bestand und wird deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der Flächen geschaffen. Insbesondere wird eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (ca. 17.577 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = ca. 14.061,60 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

## 2 Geltungsbereich der Änderung

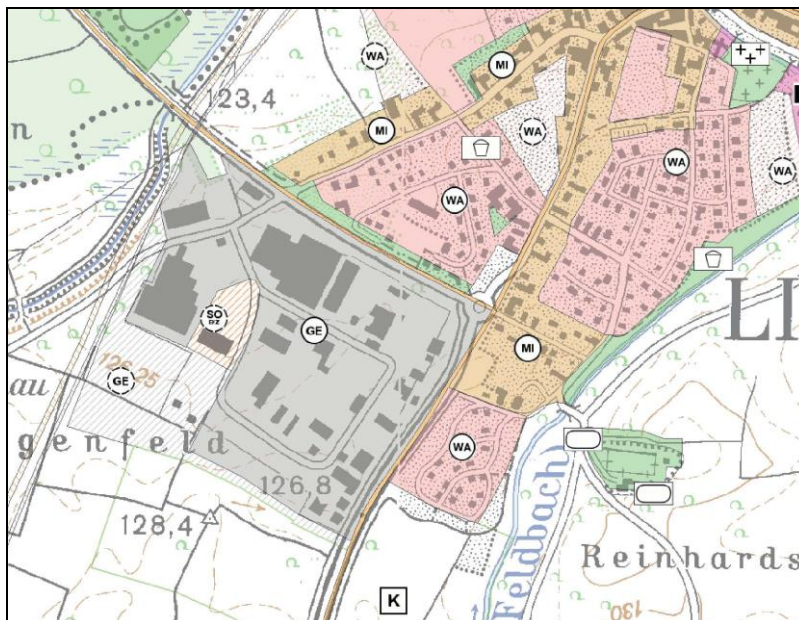
Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst das bestehende Betriebsgelände der Fa. Straub, soweit es im Geltungsbereich des am 29.01.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" liegt. Die Flächen sind als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im Zeichnerischen Teil der 1. Änderung.

### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Durch die geplante 1. Änderung entsteht bezüglich des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Rheinmünster / Lichtenau in der aktuellen Fassung keine veränderte Sachlage. Dieser weist den Geltungsbereich der Änderung als gewerbliche Baufläche aus.



Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Er ist damit nicht genehmigungsbedürftig.

### 4 Inhalt der 1. Änderung

Mit dieser 1. Änderung werden die im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lichtenau I" festgelegten Höhenbegrenzungen geändert.

Damit wird eine bedarfsgerechte Bebauung bzw. Höhenentwicklung der bezüglich der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unveränderten Bauflächen ermöglicht. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die festgesetzten Baugrenzen beibehalten werden, die Flächen abseits der Ortsdurchfahrt liegen und die Erhöhung der Firsthöhe lediglich 1,50 m beträgt. Nordöstlich des Änderungsbereichs, d.h. gegenüber auf der anderen Straßenseite sind bereits Wandhöhen von 12,50 m und Firsthöhen von 16,80 m zulässig.

Weitere Änderungen – auch der textlichen Festsetzungen – sind nicht geplant und nicht erforderlich. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" von 2016 werden für den Änderungsbereich übernommen.

Wie im Bebauungsplan von 2016 werden im Plan eingetragen bzw. übernommen

- Art der Bebauung: Gewerbegebiete
- Zahl der Vollgeschosse: ./.
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ 1,4
- Baugrenzen

Damit umfasst die 1. Änderung

- die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 9,50 auf 16,00 m
- die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe von 14,50 auf 16,00 m.

Die weiteren Bebauungsvorschriften bleiben für die 1. Änderung auch weiterhin gültig.

#### **4.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Die zulässigen Höhen werden gegenüber den Festsetzungen von 2016 erhöht, da eine intensivere Überbauung zugelassen werden soll.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden auch weiterhin in Bezug zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

Die festgelegten Wand- und Firsthöhen ermöglichen damit punktuell auch eine 4- bis 6-geschossige Bebauung – je nach geplanter Geschosshöhe.

### **5 Umweltbelange**

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

## 5.1 Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/
w)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

### Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

## 5.2 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Vorkommen von besonders geschützten Arten wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" 2015/2016 geprüft und berücksichtigt einschließlich der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen. Die geplante Erhöhung von heute bereits zulässigen Überbauungen ist für den Artenschutz nicht relevant.

Somit ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

## 5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehr

Durch diese Änderung werden Belange der Erschließung nicht geändert oder beeinträchtigt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in den ausgebauten Straßen.

Die zur Ver- und Entsorgung der Bauvorhaben erforderlichen Leitungen und Hausanschlüsse sind in den Straßen bereits verlegt.

#### Elektrische Energie

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Kabelnetz in den öffentlichen Straßen.

#### Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die vorhandene Trinkwasserleitung in den tangierenden Straßen.

#### Abwassertechnische Erschließung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Es ist deshalb eine saubere Trennung von Schmutz- und Regenwasser zu gewährleisten.

### 6.3 Regenwasserbehandlung

Gemäß der Kurzbeschreibung zur Variante Z02 von Zink-Ingenieure, Lauf vom Sept. 2014 sind vorgesehen:

"Im Auslaufbereich RW-Kanal DN 1100 in den Acher-Feldbach bei Gänsweg/Goethestraße wird ein Stahlbetonschachtbauwerk mit Pumpwerk und Vorbehandlung für das zu behandelnde Oberflächenwasser installiert. Das zu behandelnde Oberflächenwasser wird in eine Retentionsbodenfilteranlage (RBF) gefördert und behandelt mit Einleitung in den Acher-Feldbach".

Dieses Entwässerungskonzept wird beibehalten.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,758 ha
Gewerbegebiet GE <sup>5</sup>	ca. 1,758 ha

## 8 Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Lichtenau.

Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung von den Eigentümern der Grundstücke bzw. den Vorhabensträgern zu übernehmen.

## 9 Hinweise

### 9.1 Denkmalpflege

#### Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege auf § 20 DSchG

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

### 9.2 Dachbegrünung

Von Seiten des Naturschutzbeauftragten wird empfohlen zu prüfen, ob die Dachfläche des geplanten Gebäudes für eine Dachbegrünung oder auch für Solar-/Fotovoltaikanlage geeignet ist. Beide Maßnahmen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

### 9.3 Löschwasserversorgung

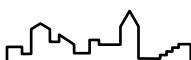
Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h muss im Einzelfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein

Freiburg, den 09.01.2017 BU-ta  
30.03.2017 BU-ba

190Beg02.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Lichtenau übereinstimmen.

Ausgefertigt: Lichtenau, den .....

.....

Christian Greilach, Bürgermeister