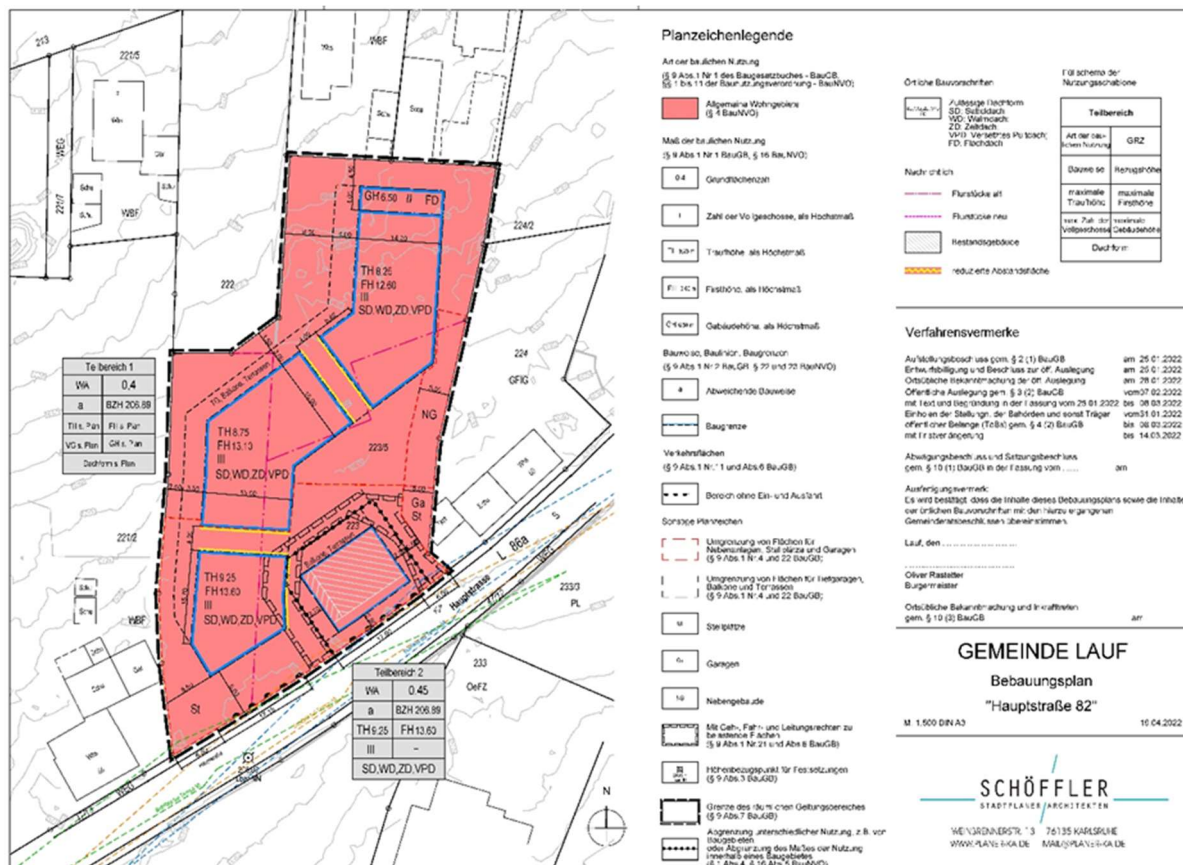


Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Abwägungstabelle der ersten Offenlage zugestimmt.

Des Weiteren hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung den erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 19.04.2022 maßgebend. **Dieser ergibt sich aus dem folgendem Kartenausschnitt:**



Ziele und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude geschaffen werden.

Die Firma Kasper & Neiningen aus Baden-Baden möchte in der Gemeinde Lauf die Flächen der ehemaligen Getränkehandlung Hörth der Nachnutzung Wohnen zuführen. Hierzu wurde von den Kruse & Janod Architekten, ebenfalls aus Baden-Baden, eine Planung vorgelegt, die der Gemeinderat gebilligt hat. Für die Konversion der Flächen zu Wohnbaugebiet sind 3 Wohngebäude geplant, die ökologisch und nachhaltig weitgehend aus Vollholz errichtet werden sollen. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach §34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Weil es aber den Planungszielen der Gemeinde entspricht, nachhaltigen Wohnraum im Innenbereich durch eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen, soll das Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB Planungsrecht erhalten.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt.

Sachverhalt

Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 25.01.2022 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und den Entwurfs- und Offenlagebeschluss mit der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, welche in der Zeit vom 07.02.2022 bis zum 08.03.2022 erfolgte.

Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die in vorgenannter Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den nun vorliegenden Entwurf aufgenommen. Nachfolgende klarstellende Festsetzungen wurden ergänzt bzw. angepasst. In den textlichen Festsetzungen sind diese Ergänzungen bzw. Anpassungen gelb markiert. Außerdem wurde ein Kurzgutachten zur Entwässerung erstellt und die Anmerkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

A - Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans:

- Baufenster in Teilbereich 1 wurde unterteilt und verkleinert
- First- und Traufhöhe wurde reduziert und nach Norden abgestuft
- Maximale Zahl der Vollgeschosse wurde festgesetzt
- Nördlichste Teil von den drei Baufenstern als Flachdach mit einer Gebäudehöhe von max. 6,50m und max. II Vollgeschossen festsetzt
- Offene Bauweise wurde zur abweichenden Bauweise
- Bezugspunkt wurde eingezeichnet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen eingezeichnet
- Umgrenzung der Fläche für Tiefgarage, Balkone und Terrassen wurde festgesetzt
- Umgrenzung der Fläche für Stellplätze wurde festgesetzt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wurde festgesetzt
- Flächen die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtdreiecke an Ein- und Ausfahrten) wurden festgesetzt
- neue Flurstücknummern wurden nachrichtlich eingetragen
- Höhenlinien wurden nachrichtlich eingezeichnet

B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1	Art der baulichen Nutzung	Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen
2	Maß der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse werden ergänzt, Maß für die Überschreitung der Dachaufbauten und Quergiebel wird ergänzt
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	offene Bauweise wird zur abweichenden Bauweise, Bereich für Terrassen und Balkone wird festgesetzt (siehe Planzeichnung)
4	Garagen/Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	Garagen/Carports, Tiefgarage und KFZ Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Flächen und der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig (siehe Planzeichnung)
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Dachbegrünung auch für Flachdächer (von Nebenanlagen), Begrenzung der Zeiträume für Gebäudeabriss und Baumfällungen
8	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	Innerhalb von Teilbereich 1 ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO zulässig
10	Flächen die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind	Sichtfelder werden festgesetzt

C - Örtliche Bauvorschriften:

1	Dächer	Flachdächer werden für Hauptgebäude zugelassen (nördlicher Bereich, siehe Planzeichnung),
---	--------	---

		Für Garagen/Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile (Laubengangerschließung) werden nur Flachdächer zugelassen
4	Werbeanlagen	Redaktionelle Änderung
5	Einfriedungen	Höhe wird von 1,00 m auf 0,80 m reduziert

Aufgrund der umfangreichen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ist der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, da dieser nach einer bereits durchgeführten Offenlage wesentlich geändert oder ergänzt wurde und diese Änderungen nicht nur klarstellende Bedeutung haben, sondern für Beteiligte Auswirkungen hervorrufen können.

Die Dauer der erneuten Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme kann dabei auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Ebenso kann bei der erneuten Offenlage beschlossen werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Hierauf ist dann in der erneuten Bekanntmachung zwingend hinzuweisen.

Neben der erneuten Offenlage ist eine beschränkte Behördenbeteiligung durchzuführen. Es ist ausreichend, lediglich die Behörden und sonstigen Träger zu beteiligen, die durch die Änderungen bzw. Ergänzungen berührt sein könnten. Eine umfassende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgenommenen umfangreichen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplannunterlagen wird jedoch vorgeschlagen, die erneute Offenlage im vollen Umfang durchzuführen. Das bedeutet, dass auf eine Verkürzung der Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme sowie die beschränkte Behördenbeteiligung verzichtet wird. Auch sollen im Rahmen der erneuten Offenlage der Einfachheit halber Anregungen nicht nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, der geotechnische Bericht und das Kurzgutachten zur Entwässerung liegt

von Montag, 16.05.2022 bis einschließlich Dienstag, 21.06.2022

bei der Gemeinde Lauf, Zimmer 06, Hauptstraße 70, 77886 Lauf, zu jedermanns Einsicht während den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses (Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag 14:00 bis 16:00 Uhr, Donnerstag, 14:00 bis 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Zusätzlich stehen die Unterlagen unter <https://www.lauf-schwarzwald.de/rathaus-und-politik/oeffentlichkeitsbeteiligung-bauleitplanverfahren/> zur Verfügung und können dort ebenfalls eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich innerhalb dieser Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift eine Stellungnahme abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme schriftlich mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Lauf, 04.05.2022

Oliver Rastetter
Bürgermeister