

# **Satzung**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bannbosch II, 1. Änderung“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 15.03.2016 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Bannbosch II, 1. Änderung“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

### **§ 1**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.03.2016.

### **§ 2**

#### **Aufhebung**

Der Bebauungsplan vom 03.12.2002 wird teilweise aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom 03.03.2016, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 11.04.2014 in Kraft.

Lauf, ..... **22. März 2016** .....

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister



Stand: 03.03.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Bannbosch II, 1. Änderung“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan „Bannbosch II“, festgesetzt durch Satzung vom 03.12.2002 (Amtsblatt der Gemeinde Lauf vom 27.03.2003) wird wie folgt geändert:

## **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

## **A Zeichnerische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan „Bannbosch II“ wird in einem Teilbereich geändert (siehe Planzeichnung).

Der Bebauungsplan „Bannbosch II“, wird für einen Teilbereich aufgehoben (siehe Planzeichnung).

## **B Textliche Festsetzungen**

**Die textliche Festsetzung 1.1 wird wie folgt neu gefasst:**

### **1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude

1.1.2 Nicht zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.1.3 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

**Die textliche Festsetzung 7 wird wie folgt neu gefasst:**

### **7.1 Private Grünfläche**

Die auf den privaten Grünflächen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

## **7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.2.1 Dacheindeckung**

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

### **7.2.2 Befestigung Stellplätze**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

### **7.2.3 Rodung von Gehölzen**

Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen.

### **7.2.4 Ruderal**

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zum Schutz der Natur: Ruderal ist die bestehende Ruderalfläche auf der Blockhalde als Lebensraum für Zauneidechsen und Brutrevier für Vögel zu erhalten.

### **7.2.5 Streuobst**

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zum Schutz der Natur: Streuobst sind zum Teilausgleich Streuobstbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Bäume und der Baumreihen muss etwa 10 m betragen.

### **7.2.6 Saumbereich**

Zum Teilausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die durch Planeintrag festgesetzte Fläche zum Schutz der Natur: Saumbereich zu entwickeln. Extensivierung der vorhandenen Fettwiese zur Entwicklung einer Flachland-Mähwiese, insbesondere durch Verzicht auf Düngung und regelmäßige zweischürige Mahd.

## **7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **7.3.1 Dachbegrünung**

Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

Die örtlichen Bauvorschriften „Bannbosch II“, festgesetzt durch Satzung vom 03.12.2002 (Amtsblatt der Gemeinde Lauf vom 27.03.2003) wird wie folgt geändert:

## **Rechtsgrundlagen**

1. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

## **A Textliche Festsetzungen**

### **Die textliche Festsetzung 1.1 wird wie folgt ergänzt:**

#### **1.1 Dächer**

Zusätzlich sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig.

### **Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:**

#### **1.7 Außenwände**

Die Außenwände sind als Putz- und/oder Holzfassaden auszuführen. Glänzende Materialien (z. B. Fliesen, Kunststoffe, Metalle) oder ähnliche Plattenmaterialien sind nicht zulässig.

## **6. Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **6.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

6.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren. Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 2,25 m betragen.

6.2.2 Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1:1,5 anzulegen.

### **6.3 Einfriedungen**

6.3.1 Einfriedungen sind nur im reinen Wohngebiet zulässig.

6.3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 1 m über der Oberkante Straßenrand.

Lauf, ..... **22. März 2016**

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, 03.03.2016 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

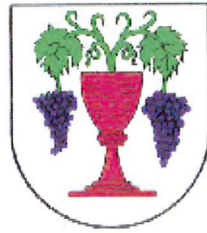
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 

Stand: 03.03.2016

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Bannbosch II, 1. Änderung“**

**Begründung mit Umweltbericht**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL 1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
1.1	<i>Anlass der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans.....</i>	4
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes.....</i>	4
1.3	<i>Verfahrensart.....</i>	4
1.4	<i>Planungsvorlauf.....</i>	4
1.5	<i>Aufstellungsverfahren.....</i>	5
2	ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG .....	6
2.1	<i>Ziele und Zwecke.....</i>	6
3	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	7
4	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	8
4.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich.....</i>	8
4.2	<i>Gebietsgröße.....</i>	9
4.3	<i>Änderung oder Aufhebung von Festsetzungen.....</i>	10
4.4	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung.....</i>	11
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ANDERE ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	11
5.1	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</i>	11
5.2	<i>Artenschutz.....</i>	11
5.3	<i>Städtebaulicher Vertrag.....</i>	12
5.4	<i>Erschließungsvertrag.....</i>	12
5.5	<i>Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Lauf.....</i>	13
<b>TEIL 2</b>	<b>PLANUNGSBERICHT.....</b>	<b>14</b>
6	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	14
6.1	<i>Bebauung.....</i>	14
6.2	<i>Verkehr.....</i>	15
6.3	<i>Grünflächen.....</i>	16
7	UMWELTBELANGE.....	17
8	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT.....	18
9	AUSWIRKUNGEN.....	19
9.1	<i>Ausgeübte Nutzungen.....</i>	19
10	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	19
10.1	<i>Bodenordnung.....</i>	19
10.2	<i>Entschädigungen.....</i>	19
11	ABWÄGUNG .....	20
<b>TEIL 3</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>21</b>
12	EINLEITUNG.....	21
12.1	<i>Rechtsvorschriften.....</i>	21
12.2	<i>Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Ziele der Bebauungsplanung.....</i>	21
12.3	<i>Ziele des Umweltschutzes, übergeordneten Planungen.....</i>	22
13	BESCHREIBUNG DES BESTANDES .....	23
13.1	<i>Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....</i>	23
13.2	<i>Beschreibung der Umwelt.....</i>	23
14	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT .....	28
14.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....</i>	28
14.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	28
14.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....</i>	29
14.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....</i>	29
14.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/ Lebensgemeinschaften.....</i>	30
14.6	<i>Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.....</i>	31
14.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....</i>	32
15	AUSGLEICHSMÄßNAHMEN .....	32

16	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS-/KOMPENSATIONSBEDARFES .....	34
16.1	<i>Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i> .....	34
16.2	<i>Eingriff in das Schutzgut Boden</i> .....	34
16.3	<i>Eingriffs-Ausgleichsbilanz</i> .....	35
17	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	38
<b>TEIL 4</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b> .....	<b>39</b>
18	EINLEITUNG .....	39
19	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	39
20	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	40
21	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	40
22	ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	41
22.1	<i>Beibehaltung des bisherigen Bebauungsplanes „Bannbosch II“</i> .....	41
22.2	<i>Aufhebung des Bebauungsplanes „Bannbosch II“</i> .....	41

## **Teil 1 Einleitung**

### **1 Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans**

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Bannbosch II“. Der Bebauungsplan „Bannbosch II“ wurde am 03.12.2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 27.03.2003 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes war aus ökologischer und siedlungsstruktureller Sicht als kritisch zu bewerten, weil eine bislang unbebaute, sehr hochwertige Hanglage bebaut werden sollte. Darüber hinaus stand bereits der Ursprungsbebauungsplan dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsatz, eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung“ zu gewährleisten, entgegen. Dies wird u. A. deutlich, dass bereits die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans für einen Eigentümer an dieser exponierten Lage zu erheblichen Spannungen in der Bevölkerung führte. Nachdem im Plangebiet bis zum Jahr 2010 keine baulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden, bestand für die Gemeinde nach Ablauf der 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern oder aufzuheben, ohne dass für die Rücknahme des Baurechts Entschädigungsansprüche nach dem BauGB ausgelöst werden.

Der Bebauungsplan „Bannbosch II“ entspricht nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen und soll deshalb in einem Teilbereich aufgehoben und in einem Teilbereich geändert werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplanes**

Der qualifizierte Bebauungsplan „Bannbosch II“ soll in Teilbereichen geändert bzw. aufgehoben werden.

#### **1.3 Verfahrensart**

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bannbosch II“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist in dem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **1.4 Planungsvorlauf**

Das Plangebiet „Bannbosch II“ liegt an einem nordwestexponierten Hangbereich am östlichen Ortsrand von Lauf. Die Bebauung dieser bislang freien Kuppe ist als sehr kritisch einzustufen, weil die bislang zulässige Bebauung einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet.

Darüber hinaus weist das Plangebiet insbesondere im Bereich der Baugrundstücke eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Hinzu kommt, dass im Plangebiet der Lebensraum verschiedener Heuschreckenarten nachgewiesen.

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung wurden deshalb mit dem Grundstückseigentümer mögliche Alternativen beraten, um eine für das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft verträgliche Bebauung zu finden. Eine Einigung konnte hierbei nicht erreicht werden.

## **1.5      *Aufstellungsverfahren***

Am 27.04.2010 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Bannbosch II“ gefasst.

Zur Sicherung der Planung wurde am 27.04.2010 eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese Veränderungssperre wurde am 20.04.2012 um ein Jahr verlängert.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurde am 30.10.2012 vom Gemeinderat als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Stand 24.10.2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 12.11.2012 bis einschließlich 30.11.2012 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.11.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Am 05.04.2013 wurde die Veränderungssperre für das Gebiet um ein weiteres Jahr verlängert; der Ablauf der Veränderungssperre ist am 30.04.2014.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 19.11.2013 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 19.11.2013 wurde vom 13.12.2013 bis zum 13.01.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.12.2013 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.12.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 19.11.2013 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.01.2014 wurde vom Gemeinderat am 28.01.2014 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.01.2014 wurde vom 07.02.2014 bis zum 10.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.01.2014 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

1. Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1596/28
2. Seitliche Einfriedungen (Ziff. 6.3.3 der örtlichen Bauvorschriften)

Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten (1) bzw. auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen und auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren (2).

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 01.04.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat am 11.04.2014 in Kraft. Mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 22.12.2015 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der vorgenommenen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung für unwirksam erklärt. Mit Datum vom 02.02.2016 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Wiederaufnahme des Bebauungsplan-Verfahrens im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB gefasst, um die im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gerügten Fehler des Bebauungsplanes zu heilen und damit die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen. Zugleich wird die die Flst.-Nr. des für die öffentliche Verkehrsfläche teilweise in Anspruch genommenen Privatgrundstücks in der Planbegründung entsprechend der zeichnerischen Darstellung korrigiert.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.01.2016 wurde vom Gemeinderat am 02.02.2016 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.01.2016 wurde vom 15.02.2016 bis zum 26.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.02.2016 bekannt gemacht.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.03.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung**

### **2.1 Ziele und Zwecke**

#### **2.1.1 Ziele**

Mit der Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans „Bannbosch II“ werden folgende Ziele angestrebt:

- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Reduzierung der maximalen Gebäudelänge,
- Schutz von Natur und Landschaft,
- Reduzierung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen,

- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung,
- Gewährleistung einer öffentlichen Erschließung des Plangebiets sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen.

### **2.1.2 Zwecke**

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan in Teilbereichen überarbeitet und geändert. So wird beispielsweise die Art der Nutzung von allgemeinem Wohngebiet (WA) in reines Wohngebiet (WR) geändert, um im Plangebiet nur Wohngebäude zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche so geändert, dass zwei kleinere, der Siedlungsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild angepasste, Gebäude entstehen können.

Außerdem wird der Bebauungsplan flächenmäßig reduziert, da insbesondere die südöstliche Ausdehnung mit den Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich ist.

Zum Zweck der Sicherstellung einer öffentlichen Erschließung wird die bislang festgesetzte private Verkehrsfläche in öffentliche Verkehrsfläche geändert.

## **3 Erforderlichkeit der Planung**

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“ (§ 1 (3) BauGB)

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bannbosch II“ ist aus mehreren Gründen erforderlich:

Das Plangebiet befindet sich in einem exponierten, nordwestorientierten Hangbereich am östlichen Ortsrand von Lauf, nach Süden abgesetzt von der bestehenden Hangbebauung entlang des ‚Kopfgartenweg‘. Dieser Landschaftsbereich hat einen sehr hohen Erlebniswert für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung. Es handelt sich darüber hinaus um einen topographisch stark gegliederten Landschaftsbereich mit charakteristischem Wechsel von offenen und bewaldeten Hangbereich mit großer Einsehbarkeit. Durch den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bannbosch II“ können in dieser exponierten Lage zwei 50 bzw. 24 m lange Gebäude entstehen, die sich von der bestehenden Bebauung stark absetzen würden. Darüber hinaus würde das Landschaftsbild durch eine Bebauung des exponierten Hanges aufgrund der hohen optischen Fernwirkung sehr stark beeinträchtigt. Insbesondere die bislang zulässige Gebäudelänge könnte demnach zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Ferner sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan über Wohngebäude hinausgehende Nutzungen allgemein zugelassen (z. B. kleine Betriebe, Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen), die aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen an dieser Stelle nicht vertretbar sind.

Ein weiterer Punkt ist die hohe naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes. Zum einen können die bestehenden Feldgehölze als geschützte Biotope eingestuft werden, zum anderen stellt das Plangebiet einen Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Schmetterlingen und Heuschrecken dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus naturschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Darüber hinaus ist die Änderung des Bebauungsplanes bereits aus veränderten raumordnerischer Vorgaben erforderlich: So wird die Entwicklung der Gemeinden in den Außenbereich und weitere Inanspruchnahme bislang unbebauter landwirtschaftlicher Flächen immer weiter eingeschränkt. In diesem Zusammenhang stehen selbstredend auch Bebauungspläne, die zwar rechtsverbindlich sind, eine Bebauung aber noch nicht erfolgt ist, auf dem Prüfstand. Der bestehende Bebauungsplan „Bannbosch II“ widerspricht hierbei vielen Planungsgrundsätzen und Planungsleitlinien und wäre nach heutigem Stand wohl nicht mehr genehmigungsfähig.

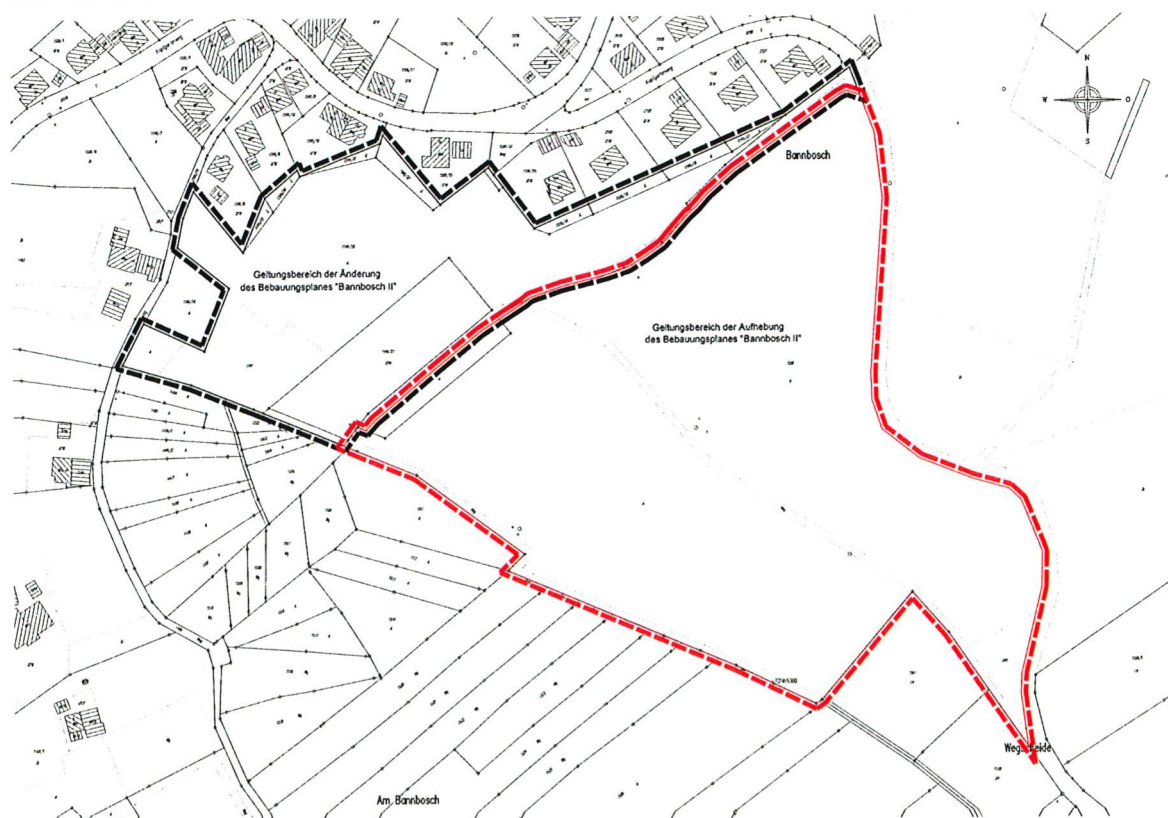
Im Zusammenhang mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen steht die Aufhebung des südlichen Teilbereichs. Dort waren umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die nunmehr durch die Reduzierung der Eingriffe nicht mehr erforderlich sind. Aus diesem Grund ist aber auch die Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im nunmehr verkleinerten Plangebiet untergebracht werden und die südliche Fläche wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt werden.

## **4            *Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets***

### **4.1        *Räumlicher Geltungsbereich***

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bannbosch II“. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Wohnbebauung ‚Bannboschweg‘ 3 und 5 und ‚Kopfgartenweg‘ 32, 32a, 34, 34a, 36, 38, 40 und 42,
- im Südosten durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg,
- im Südwesten durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg entlang der Rebaufflächen und
- im Nordwesten durch den ‚Bannboschweg‘.



**Abbildung 1 – Geltungsbereich der Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes „Bannbosch II“**

#### **4.2 Gebietsgröße**

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 1,7 ha, der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,1 ha.

### 4.3 Änderung oder Aufhebung von Festsetzungen



Abbildung 2 – Bebauungsplan "Bannbosch II", rechtsverbindlich seit dem 27.03.2003

Der Bebauungsplan wird für den Bereich südöstlich der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (zwischen den Punkten A und F aufgehoben. Diese Fläche wird wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt. Dadurch werden auch die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan aufgehoben. Aus diesem Grund ist eine Neuberechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Der Bebauungsplan „Bannbosch II“ wird in folgenden Punkten geändert:

- Reduzierung des Geltungsbereichs
- Zugelassen werden sollen ausschließlich Wohngebäude (Art der Nutzung von WA in WR)
- Reduzierung des westlichen Baufensters
- Änderung der privaten Verkehrsfläche in öffentliche Verkehrsfläche
- Befestigung von Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Belägen
- Erhalt der Ruderalfläche als Lebensraum für Zauneidechsen
- Kupfer, Zink, Blei als Dacheindeckung nur beschichtet zulässig
- Zulässigkeit von Flachdächern
- Gestaltungsvorschriften zu Außenwänden
- Aufschüttungen und Abgrabungen werden eingeschränkt

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes werden auch die Festsetzungen des Grünordnungsplans für den Bebauungsplan „Bannbosch II“ aufgehoben. Diese Änderung bzw. Aufhebung ist erforderlich, da der Grünordnungsplan in den wichtigsten Bestandteilen nicht mehr umsetzbar ist. So ist im Grünordnungsplan die Erhaltung von vorhandener Vegetation festgesetzt (verschiedene Feldgehölze und Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen). Durch umfangreiche Rodungsarbeiten wurden viele der eigentlich zu erhaltenden Gehölze entfernt. Aus diesem Grund ist die Aufhebung dieser Festsetzungen des Grünordnungsplans und Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

#### **4.4 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung**

##### **4.4.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet liegt in Lauf, etwa 1.000 m östlich des Ortskernes.

##### **4.4.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Nutzung**

###### *Eigentumsverhältnisse*

Die Grundstücke Flst.-Nr. 1596/27, 1596/28 und 1596/29 sind in Privateigentum. Die übrigen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde, aber langfristig verpachtet.

###### *Topographie und Geländebeziehungen*

Das Plangebiet liegt in einem exponierten, nordwestorientierten Hangbereich am östlichen Ortsrand von Lauf. Die Baugrundstücke sind von der bestehenden Hangbebauung entlang des ‚Kopfgartenweg‘ nach Süden abgesetzt. Der Landschaftsbereich der Vorbergzone hat einen hohen Erlebniswert für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung. Es handelt sich um einen topographisch stark gegliederten Landschaftsbereich mit charakteristischem Wechsel von offenem und bewaldetem Hangbereich mit großer Einsehbarkeit.

##### **4.4.3 Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen**

Die Siedlungsstruktur in Lauf im Allgemeinen und entlang in der Umgebung des Plangebietes im Besonderen wird durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

### **5 Flächennutzungsplan, andere übergeordnete Vorgaben**

#### **5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich weiterhin aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern.

#### **5.2 Artenschutz**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde für die weitere Umsetzung der Planung hinsichtlich der Bewertung des Gebietes durch das Büro für Landschaftsökologie Klink eine Untersuchung der Biotoptypen und der Fauna vorgenommen. Darüber hinaus wurde durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt.

### **5.3 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Gemeinde Lauf und dem Vorhabenträger wurde am 23.01.2001 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vereinbart wurden. In diesem städtebaulichen Vertrag wurden insbesondere folgende Vorgaben vereinbart, die im Bebauungsplan „Bannbosch II“ festgesetzt werden sollten:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind allgemein zulässig, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Firsthöhe 10,35 m
- Zahl der Vollgeschosse: II D
- Ein Baufenster mit 50 m x 20 m und ein Baufenster mit 24 m x 20 m
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf dem gesamten Baugrundstück
- Öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Punkten A und B, private Verkehrsfläche zwischen den Punkten B und F (Grundstück im Privateigentum)
- Dachneigung 25° bis 45°.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden teilweise diese im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen verändert bzw. neue Festsetzungen aufgenommen. Die Änderungen sind erforderlich, um den Bebauungsplan an die geänderten gesetzlichen Vorgaben und Ziele der Gemeinde anzupassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen haben, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

Zu berücksichtigen ist, dass die Planungshoheit für die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung uneingeschränkt bei der Gemeinde verbleibt, unabhängig vom Abschluss dieses städtebaulichen Vertrags. Dies wurde von den beiden Parteien beim Abschluss des städtebaulichen Vertrags entsprechend bestätigt. Unter § 3 Planungshoheit der Gemeinde heißt es im städtebaulichen Vertrag:

„Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Entscheidung über die Aufstellung der Nutzung über den Bebauungsplan und deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Die Gemeinde führt das Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Sie wird ihrerseits nach besten Kräften im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, im die vom Erwerber angestrebten Ziele zu realisieren und das Verfahren zügig abzuwickeln.“

Die getroffenen Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags sind als bisherige planerische Grundkonzeption in die Abwägung zur Bebauungsplan-Änderung einzustellen, die Änderung des Bebauungsplanes obliegt aber der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde. Eine Verpflichtung, an diesen Vorgaben des städtebaulichen Vertrags zwingend festzuhalten besteht planungsrechtlich aber nicht und widerspricht den Grundsätzen des BauGB und auch den möglichen Inhalten eines städtebaulichen Vertrags.

### **5.4 Erschließungsvertrag**

Zwischen der Gemeinde Lauf und dem Vorhabenträger wurde am 15.07.2003 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem der Eigentümer sich zur Durchführung der Erschließung des Plangebiets in eigenem Namen und auf eigene Rechnung verpflichtet. Gegenstand

dieses Erschließungsvertrags ist insbesondere der Ausbaustandard bei der Herstellung der Zufahrtsstraße:

- Breite: 3,0 m mit Ausweichmöglichkeit für Pkw,
- Länge: ca. 96 m,
- die im Bebauungsplan ausgewiesene Wendemöglichkeit beim Punkt G ist anzulegen.

## **5.5      *Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Lauf***

Die Gemeinde Lauf hat im Jahr 2013 ein Innenentwicklungskonzept aufgestellt. Sowohl aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen als auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnt deshalb der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zunehmend an Bedeutung. Ziel der Innenentwicklung ist, die Neu-Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Kernargument für die Innenentwicklung sind folglich die hohen ökologischen Kosten der Inanspruchnahme von Freiraum im Außenraum für bauliche Zwecke. Innenentwicklung mit dem Ziel einer kompakten, Nutzungsgemischten Siedlungsstruktur kann zu einer Dämpfung von Siedlungserweiterungen im Außenbereich und zur Eindämmung des Verkehrs beitragen. Zudem ermöglicht sie eine bessere Ausnutzung bestehender Infrastrukturen und Gebäude und damit eine Senkung des Bedarfs an neuen Nutzflächen im Innenbereich.

Als eine Maßnahme der Innenentwicklung wurde auch untersucht, ob durch die Rücknahme von ausgewiesenen, aber noch nicht umgesetzten Baugebieten, die weitere Inanspruchnahme von bislang un bebauten Flächen reduziert werden kann. Hierunter fällt, insbesondere das Baugebiet „Bannbosch II“, das sich in einem exponierten, nordwestorientierten Hangbereich am östlichen Ortsrand von Lauf, im südlichen Anschluss an die bestehende Hangbebauung entlang des ‚Kopfgartenweg‘ befindet. Zur Reduzierung der Zersiedelung der Landschaft und von Folgekosten für neue Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kanal, Wasser) wird im Innenentwicklungskonzept die Aufhebung dieses Bebauungsplanes empfohlen.

## **Teil 2 Planungsbericht**

### **6 Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Bislang sind die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bannbosch II“ geltenden Festsetzungen sind im Ursprungsbebauungsplan Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes sowie der sehr schwierigen Erschließung könnten die bislang zulässigen Nutzungen jedoch zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen führen. Auch die vorgesehene Erschließungsstraße mit einer Breite von 3,0 m auf etwa 100 m Länge und nur einer Ausweichstelle ist nicht dazu geeignet, ein größeres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Hinzu käme ein höheres Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr in den bestehenden, unterhalb gelegenen Wohngebieten. Ziel der Gemeinde ist darüber hinaus, Verwaltungsgebäude in zentralen Lagen anzusiedeln und nicht in den Randlagen der Gemeinde, ohne Bezug zu den zentralen Einrichtungen.

Im Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von anderen Nutzungen als Wohnen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung von allgemeinem Wohngebiet in reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geändert. Zugelassen werden ausschließlich Wohngebäude. Hierbei werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und die Sicherheit der Wohnbevölkerung höher gewichtet als die Interessen des Eigentümers an der Möglichkeit, im Plangebiet auch andere Nutzungen als Wohngebäude zu errichten.

Aufgrund von Belangen des Umweltschutzes wird außerdem die Ausdehnung des Baugrundstücks zurückgenommen. Diese Reduzierung der Baufläche ist erforderlich, um geschützte Tierarten vor dem Verlust ihrer Lebensräume zu schützen.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von allgemeinem Wohngebiet in reines Wohngebiet und Reduzierung des Baugrundstücks erfolgt auch vor dem Hintergrund der geänderten planungsrechtlichen Vorgaben, die Innenentwicklung zu stärken. Zum einen würde die Errichtung weiterer zentraler Einrichtungen an dieser peripheren Lage zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft führen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll aber mit „Grund und Boden (...) sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...)“. Zum Anderen bedeutet zwar bereits die Errichtung von Wohngebäuden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und Inanspruchnahme von Flächen. Unter Abwägung der gegenseitigen öffentlichen und privaten Interessen wurde aber nur eine Rücknahme der Baufläche, nicht aber die Aufhebung der gesamten Baufläche vorgenommen. Dadurch besteht für den Eigentümer zumindest die Möglichkeit, zwei Wohngebäude zu errichten.

##### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen.

### **6.1.3 Bauweise**

Die zulässige Bauweise wird beibehalten. Zulässig sind demnach weiterhin Einzel- und Doppelhäuser.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Bislang festgesetzt sind ein Baufenster mit 50-55 m x 20 m und ein Baufenster mit 24 m x 20 m. Das größere Baufenster ermöglicht demnach in Verbindung mit der zulässigen Bauweise die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von 50 m. Gebäude mit dieser Länge würden aber aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes zu einer sehr starken Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und Reduzierung des Baufensters von 50-55 m auf 19 m wird außerdem das Ziel verfolgt, geschützte Arten im Plangebiet zu schützen. Die Rücknahme des westlichen Baufensters ist erforderlich, um im Plangebiet lebende geschützte Tierarten vor dem Verlust ihrer Lebensräume zu bewahren.

Das östliche Baufenster bleibt in seiner Größe mit 24 m x 20 m erhalten; an diesem werden keine Änderungen vorgenommen.

### **6.1.5 Stellung baulicher Anlagen**

An der Änderung der Stellung baulicher Anlagen wird keine Änderung vorgenommen.

### **6.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind weiterhin auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.

## **6.2 Verkehr**

Im Ursprungsbebauungsplan ist das Teilstück der Erschließung zwischen den Punkten B-F als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teilbereich zwischen dieser privaten Verkehrsfläche und dem westlichen landwirtschaftlichen Weg ist als private Grünfläche festgesetzt. Dieses Teilstück wird nun insoweit geändert, dass auch dort öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese Änderung ist erforderlich, um die Erschließung der Baugrundstücke über eine öffentliche Straße zu gewährleisten. Darüber hinaus wird der bestehende landwirtschaftliche Weg bislang öffentlich genutzt und soll auch zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich sein. Auch aus diesem Grund ist die Änderung der Verkehrsfläche von privat in öffentlich erforderlich.

Es hat sich gezeigt, dass die bislang vorgesehene Anbindung der landwirtschaftlichen Grundstücke über den südöstlichen Anschluss nicht machbar ist, da dieser Weg bei nasser Witterung nicht gefahrlos befahren werden kann. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und Unfälle zu vermeiden, wird deshalb die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert.

Die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1596/28 noch einmal um etwa 3 m nach Westen verlängert. Ziel dieser Verlängerung ist, die bestehende landwirtschaftliche Wegverbindung nach Süden zu erhalten. Eine erhöhte Beeinträchtigung der Baugrundstücke wird durch diese öffentliche Wegeverbindung nicht hervorgerufen, da diese nur von sehr untergeordneter Bedeutung ist und weitestgehend nur zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich erforderlich ist.

## **6.3 Grünflächen**

### **6.3.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, die „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit grundsätzlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Reduzierung der Baugrundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen können aber auch die dem Ursprungsbebauungsplan zu Grunde gelegten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche südlich der Verkehrsfläche entfallen. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan aufgehoben und wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens dann allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB.

Der Änderungsbebauungsplan muss sich grundsätzlich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die ursächlich den Änderungen zuzuschreiben sind. Zu beachten ist, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bannbosch II“ auch bislang festgesetzte – aber noch nicht durchgeführte – Ausgleichsmaßnahmen aufgehoben werden. Aus diesem Grund ist die Neuaufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das verbleibende Plangebiet des Bebauungsplanes „Bannbosch II, 1. Änderung“ erforderlich. Für diesen „Restbereich“ werden deshalb auch die bisher zulässigen Eingriffe eingestellt und mit Ausgleichsmaßnahmen versehen. Ansonsten wäre durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bannbosch II“ die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Abwägung beeinträchtigt

### **6.3.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

Neu aufgenommen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dacheindeckung, zur Befestigung von Stellplatzflächen und zum Erhalt der bestehenden Ruderalfläche.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Außerdem wird, um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, vorgeschrieben, dass Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden müssen. Diese Festsetzung ist bereits in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Grünordnungsplans enthalten und bedeutet daher keine zusätzliche Belastung der Eigentümer.

Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

Die nach der Rodung der Gehölze verbrachte Wiese im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets besitzt für die Zauneidechse eine hohe Bedeutung als Lebensraum. Gleichzeitig sind die vorhandenen Brombeergestrüppe in Verbindung mit mageren Saumstrukturen und Wiesenflächen Bruthabitat der Dorngrasmücke. Bei Erhalt der Blockhalde kann der Lebensraum zumindest der Zauneidechse fortbestehen. Aus diesem Grund ist erforderlich, diese Fläche als Lebensraum zu erhalten.

Aufgenommen wird zum Schutz der Natur, dass die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung nur in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen darf. Notwendige Rodungen von Gehölzen müssen aufgrund des Schutzes von Vögeln und Fledermäusen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Ebenso hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) zu erfolgen.

### **6.3.3 Anpflanzfestsetzungen**

Neu aufgenommen wird im Bebauungsplan die Festsetzung, dass Dachflächen zu begrünen sind. Diese Festsetzung erfolgt zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Darüber hinaus können mit dieser Festsetzung die Ansprüche moderner Architektur mit denen des Orts- und Landschaftsbilds vereinbart werden.

### **6.3.4 Erhalt von Bepflanzungen**

Der Erhalt vorhandener Gehölze auf den privaten Grünflächen wird im Bebauungsplan neu festgesetzt. Allerdings wird diese Vorgabe überwiegend aus dem bisher rechtsverbindlichen Grünordnungsplan übernommen, da bereits dort der Erhalt von bestimmten Gehölze Bäumen festgesetzt war. Durch umfangreiche Rodungsarbeiten wurden jedoch diese eigentlich geschützten Bereiche entfernt. Diese Festsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen ist erforderlich, um die noch bestehenden, insbesondere älteren, Bäume zu schützen, da mehrere Vogelarten vor allem durch den flächenhaften Verlust von Jagdhabitaten betroffen sind. Um den Eigentümer nicht übermäßig zu belasten, sind die Baugrundstücke von dieser Festsetzung nicht betroffen.

## **7 Umweltbelange**

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde für die weitere Umsetzung der Planung hinsichtlich der Bewertung des Gebietes durch das Büro für Landschaftsökologie Klink eine Untersuchung der Biotoptypen und der Fauna vorgenommen:

### Auswirkung auf die Vegetation:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bannbosch II“ wird aus einem Bestand aus Obstwiesen im Mosaik mit Feldgehölzen geprägt, wobei die Gehölze hinsichtlich des Artenbestandes und der Dimension die Kriterien als gesetzlich geschütztes Biotop erfüllen. Die Biotope wurden mit der Wertungsstufe IV (hohe naturschutzfachliche Bedeutung) bewertet. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde den kompletten Verlust der erfassten Biotopstrukturen bedeuten.

### Auswirkung auf die Fauna:

Darüber hinaus wurden im Plangebiet und der Umgebung insgesamt acht Heuschreckenarten nachgewiesen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet eine Beeinträchtigung von Heuschreckenpopulationen durch Verlorengehen von Lebensraum und Individuen sowie Störungen. Davon betroffen sind unter anderem zwei auf der Roten Liste BW aufgeführte Heuschreckenarten.

Ferner stellt das Bebauungsplangebiet „Bannbosch II“ mit seinen Streuobstwiesen mit teilweise älterem Baumbestand einen potentiell wertvollen Lebensraum für gefährdete und zurückgehende Vogelarten dar. Streuobstbestände bieten streng geschützten Arten wie beispielsweise Steinkauz, Wendehals, Grauammer, Zaunammer und Grauspecht Lebensraum. Dohle und Kuckuck sind Beispiele der besonders geschützten Vogelarten, die potentiell im

Baugebiet vorkommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser potentiell vorkommenden Arten durch verlorengehenden Lebensraum (Obstbestände und Feldgehölze) sowie spätere Störungen durch die Anwohner zu rechnen.

Aufgrund der hochwertigen Strukturen im Plangebiet wurde darüber hinaus durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt. Auf Grundlage der durchgeführten Bestandserfassungen wurden die zu betrachtenden Arten

- nach ihrer allgemeinen Verbreitung in Baden-Württemberg,
- dem Vorkommen im Untersuchungsgebiet und
- nach ihren biologischen und ökologischen Ansprüchen

beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen der Arten bewertet und dargestellt. Für jede Art bzw. ggf. Artengruppe war zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 unter Berücksichtigung von Abs. 5 Satz 2 bis 7 erfüllt werden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten im UG jagenden Fledermausarten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler), die Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (insbesondere der Neuntöter).

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten wurden Maßnahmenvorschläge unterbreitet. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung sowie der Festsetzungen 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.

## **8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zugelassen sind im Plangebiet bislang Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad. Neu aufgenommen wird nun auch die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad.

Aus gestalterischen Gründen wird außerdem die Gestaltung der Außenwände vorgeschrieben. Zulässig sind hierbei Putz- oder Holzfassaden. Diese Vorschrift dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes.

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen wird vorgeschrieben, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind. Aufgrund des Geländeverlaufs könnte ohne Vorschriften Stützmauern entstehen, die aufgrund ihrer Höhe auf die unterliegende Bebauung erdrückend wirken und eine große Fernwirkung haben. Aus diesem Grund sind größere Niveauunterschiede zu terrassieren und Stützmauern mit einem Abstand von mindestens 2,25 m zueinander anzulegen. Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass Böschungen im Neigungsverhältnis 1:1,5 anzulegen sind.

Aus gestalterischen Gründen werden Vorschriften zu Einfriedungen ausgenommen. Diese sind nur im reinen Wohngebiet zulässig, um eine Einzäunung der übrigen Grünflächen zu vermeiden. Um den Charakter der offenen Landschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen, wird die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf 1 m begrenzt. Dadurch soll außerdem der Entstehung von Angsträumen durch hohe Hecken oder Zäune entgegen gewirkt werden. Darüber soll durch die vorgenommene Höhenbegrenzung eine sichere Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet werden.

Entlang der übrigen Grenzen der Baugrundstücke werden dagegen keine Vorschriften erlassen, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht weiter einzuschränken und die vorgenommene Höhenbegrenzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auszugleichen.

## **9           *Auswirkungen***

### **9.1       *Ausgeübte Nutzungen***

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte zurückgenommen bzw. eingeschränkt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist hierbei erforderlich, um zum einen die geänderten raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben und zum anderen die Ziele der Gemeinde für diesen Bereich umzusetzen.

Der Teilbereich südlich der festgesetzten Verkehrsfläche wird durch die Aufhebung wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt.

Aufgehoben werden außerdem die Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Bannbosch II“. Diese Festsetzungen waren – bedingt durch umfangreiche Rodungsarbeiten bestehender Gehölze und Bäume – nicht mehr umsetzbar. In diesem Zusammenhang musste auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet werden, Ohne diese Änderung wäre der Ausgleich für den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bannbosch II“ nicht mehr gewährleistet gewesen und somit ein Abwägungsdefizit des Ursprungsbebauungsplanes entstanden.

### **9.2       *Erschließung***

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

### **9.3       *Ver- und Entsorgung***

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

## **10       *Maßnahmen zur Verwirklichung***

### **10.1      *Bodenordnung***

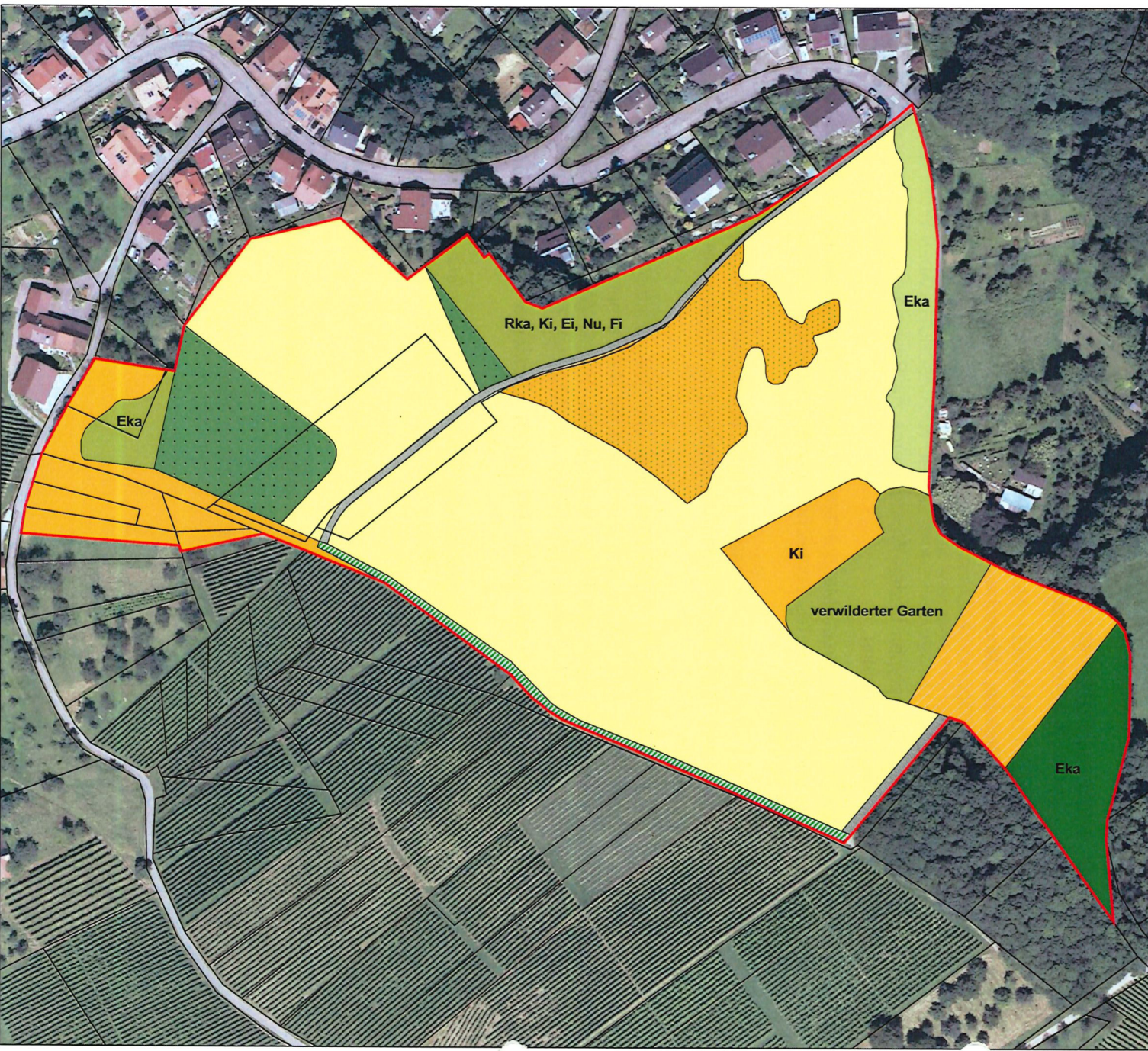
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **10.2      *Entschädigungen***

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst, da seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bannbosch II“ (27.03.2002) mehr als sieben Jahre vergangen sind. Nach Ablauf der Siebenjahresfrist kann bestehendes Baurecht entschädigungslos geändert werden (§ 42 Abs. 2 BauGB). Hiervon ausgenommen sind Entschädigungsansprüche, die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergeben können.

## **11 Abwägung**

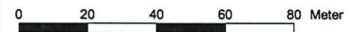
Aufgrund der neuen rechtlichen Vorgaben, die Ausdehnung der Gemeinden in die Außenbereiche einzuschränken, wäre die Aufhebung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen wurde deshalb insbesondere nur eine Reduzierung des Baufensters und Änderung der Art der Nutzung vorgenommen. Dadurch können die Auswirkungen einer Bebauung dieses Bereichs minimiert werden. Gleichzeitig kann das bestehende Baurecht zumindest in reduzierter Form beibehalten werden.



**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen (ALK)
- Biotoptypen**
- Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen**
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 35.60 Ruderalvegetation nach Rodung von Gehölzen
- Gehölzbestände und Gebüsche**
- 41.10 Feldgehölz
- 45.12 Baumreihe
- 45.40 Streuobstbestand
- 45.40 Streuobst mit Gehölzsukzession
- 45.40 Streuobst Brache
- Wälder**
- 59.16 Edellaubholz-Bestand
- Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen**
- 60.23 Weg mit wassergebundner Decke
- 60.25 Grasweg

- Abkürzungen der Baumarten**
- Ei Eiche
  - Eka Eskastanie
  - Fi Fichte
  - Ki Kirsche
  - Nu Walnuss
  - Rka Rosskastanie



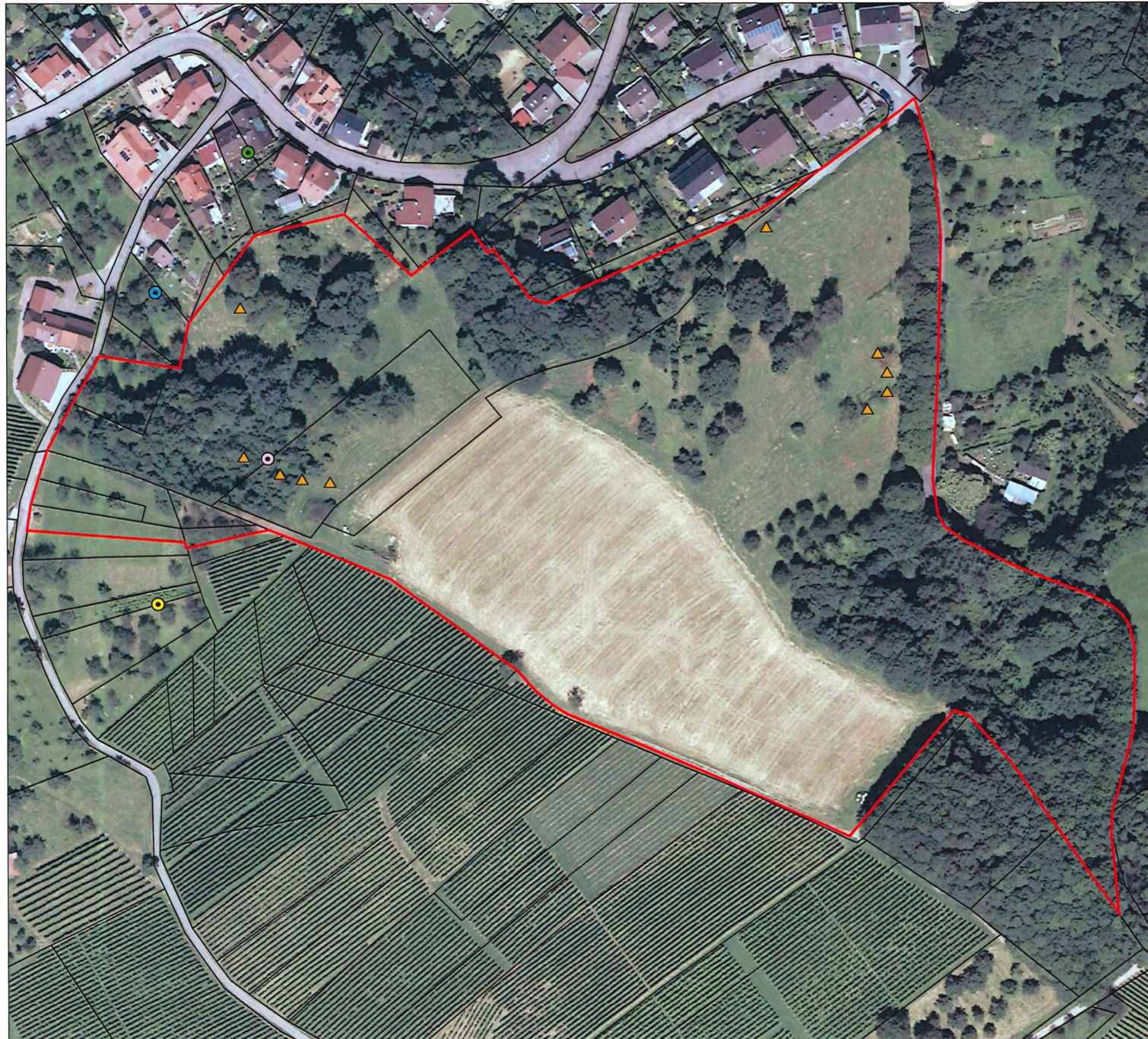
Auftraggeber: **Gemeinde Lauf**  
 Hauptstr. 70  
 77886 Lauf

 <small>Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz BfL</small> <small>Sankt-Benedikt 2 • 77815 Merz • Tel: 07223 9486-0 • Fax: 37223 / 3496-85</small>	beerb. Michael Hug
	gep. Anja Kühn
	gegr. Michael Hug
Büro:	

**Bebauungsplan "Bannbosch II"**

**Karte: Bestand Biotoptypen**  
 Aufnahme datum: 23.04.2013

Maßstab: 1.500	Datum: Juli 2013
Plan Nr.:	Anlage: Blatt:



**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen (ALK)

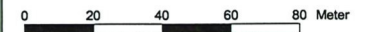
**Fundpunkte planungsrelevanter Arten**

**Fundpunkte Reptilien**

- ▲ Zauneidechse

**Revierzentren planungsrelevanter Brutvögel**

- Girlitz
- Goldammer
- Haussperling
- Neuntöter



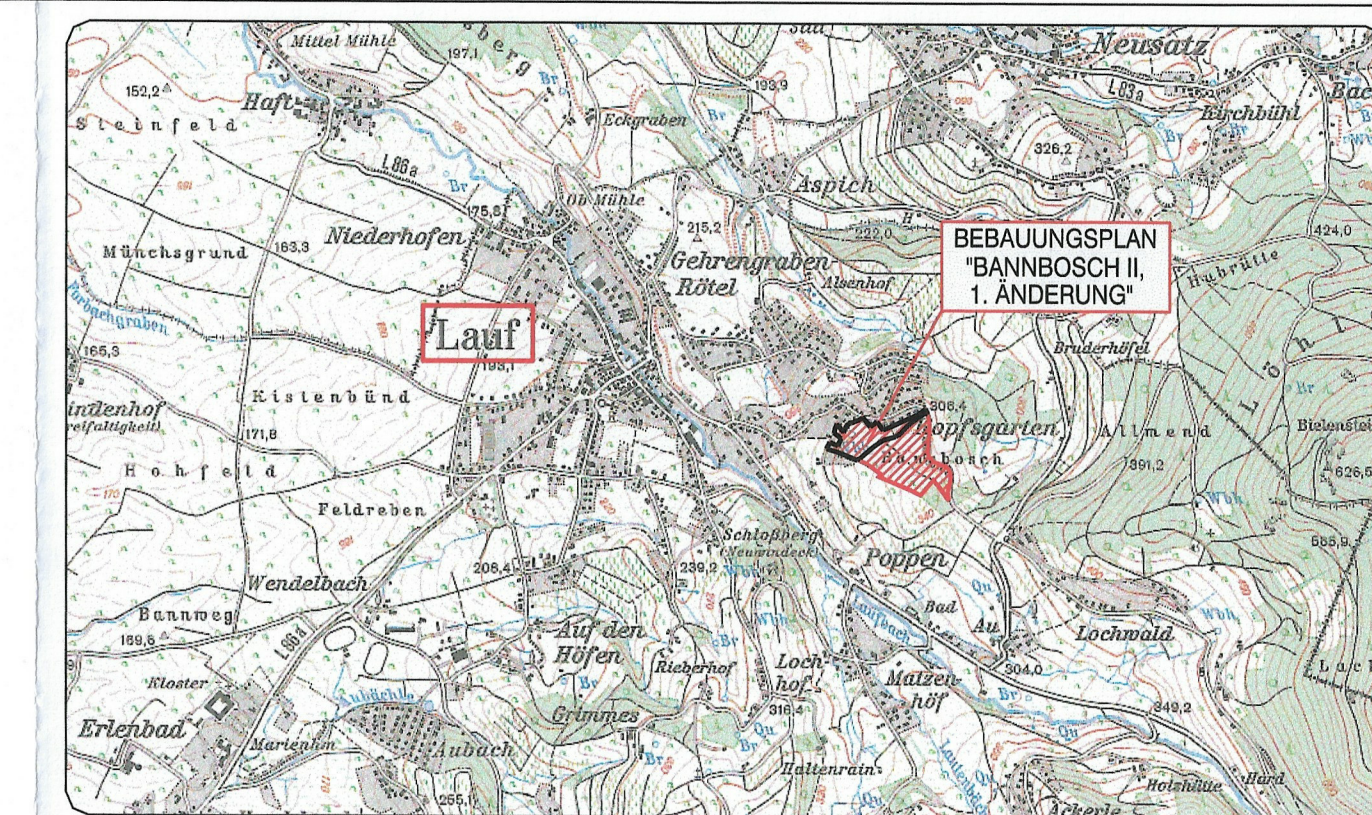
Auftraggeber:  
**Gemeinde Lauf**  
 Hauptstr. 70  
 77886 Lauf

 <small>Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz z.z. Buhl</small> <small>Straßenweg 2 • 77815 Mühl • Tel. 07223 / 9186-0 • Fax 07223 / 9186-88</small>	berb. Jochen Lehmann
	gef. Anja Köhn
	gefr. Jochen Lehmann
Bühl	

**Bebauungsplan "Bannbosch II"**

**Karte: Fauna**

Maßstab: 1:500	Datum: Juli 2013
Plan Nr.:	Anlage: Blatt:



**Planzeichenerklärung**

Festsetzungen:  
Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Regelungen zur Ausnutzung

25°-45° Satteldach mit 25-45 Grad Dachneigung

0°-5° Flachdach mit 0-5 Grad Dachneigung, beginnt

--- Baugrenzen

Grünanlagen

■ Private Grünfläche

■ Fläche zum Schutz der Natur

Straßen und Wege

■ öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

■ Grenze der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

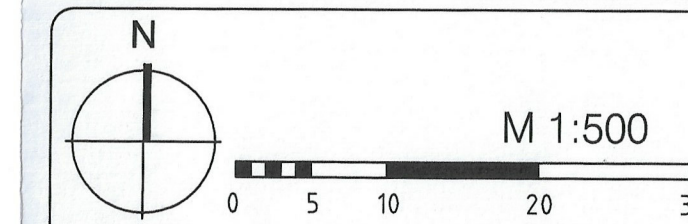
■ Planunterlage Bebauungsplan "Bannbosch II" in der Fassung vom 03.12.2002

X Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bannbosch II"

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes "Bannbosch II"

STAND: 03.03.2016 ANLAGE NR. 1  
FASSUNG: SATZUNG

**GEMEINDE LAUF**  
ORTENAUKREIS  
**BEBAUUNGSPLAN**  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
**"BANNBOSCH II, 1. ÄNDERUNG"**  
ZEICHNERISCHER TEIL



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	27.04.2010
Frühzeitige Beteiligung:	12.11.2012 - 30.11.2012
Entwurfsbilligung:	19.11.2013
Offenlage:	13.12.2013 - 13.01.2014
Entwurfsbilligung:	28.01.2014
Erneute Offenlage:	07.02.2014 - 10.03.2014
Satzungsbeschluss:	01.04.2014
In Kraft getreten am:	11.04.2014

Ergänzendes Verfahren:

Entwurfsbilligung:	02.02.2016
Erneute Offenlage:	15.02.2016 - 26.02.2016
Erneuter Satzungsbeschluss:	15.03.2016
Rückwirkend in Kraft getreten am:	11.04.2016

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 15.03.2016 übereinstimmen.

Lauf, **22. März 2016**  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, **24. März 2016**  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister