

Satzung

der Gemeinde Lauf über den Bebauungsplan „Ortskern Lauf“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 08.12.2015 den Bebauungsplan „Ortskern Lauf“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch 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. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

§ 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 26.11.2015 maßgebend.

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) der Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 26.11.2015
2. Beigefügt ist:
 - a) die Begründung vom 26.11.2015

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den
15. Dez. 2015

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Stand: 26.11.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS**

Bebauungsplan „Ortskern Lauf“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt:

TEIL A	EINLEITUNG	3
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	<i>Anlass der Aufstellung</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart</i>	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i>	4
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE, ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	4
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung</i>	5
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	6
3.2	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung</i>	7
KAP. 4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	11
4.1	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	11
4.2	<i>Sonstige übergeordnete Planungen</i>	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT.....	13
KAP. 5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	13
KAP. 6	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
6.1	<i>Bebauung</i>	13
6.2	<i>Verkehr</i>	14
6.3	<i>Grünflächen</i>	15
6.4	<i>Nachrichtliche Übernahmen</i>	15
6.5	<i>Kennzeichnungen</i>	15
KAP. 7	AUSWIRKUNGEN.....	15

Teil A Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms konnten bereits verschiedene Flächen im Ortskern aufgewertet werden (z. B. Rathausplatz), insbesondere aber im Bereich um das ehemalige Gasthaus „Rössel“ stellt sich der Ortskern wenig attraktiv dar. Insbesondere durch die vorherrschende Ausbildung der ‚Hauptstraße‘ mit Hochbordsteinen und der vollständigen Unterordnung aller Verkehrsteilnehmer unter den Kfz-Verkehr, bietet der Straßenraum in diesem Bereich des Ortskerns weder Aufenthaltsqualität noch genügt er zeitgemäßen Nutzungsanforderungen. Durch fehlende und zu schmale Gehwege entsteht darüber hinaus ein hohes Gefahrenpotential für Fußgänger.

Das Gasthaus „Rössel“ steht seit einigen Jahren leer, wird aber noch vom Gesangverein als Proberaum genutzt. Nunmehr konnte die Gemeinde das Gasthaus „Rössel“ erwerben, so dass sich die Möglichkeit eröffnet, diesen innerörtlichen Bereich neu zu ordnen und attraktiver zu gestalten.

Durch einen Rückbau des Gasthauses „Rössel“ könnten Flächen freiwerden, die zum einen für eine Verbesserung der Verkehrssituation genutzt werden könnten, zum anderen für eine Aufwertung der innerörtlichen Freibereiche.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zunächst zu prüfen, ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Für die weiteren Festsetzungen ist anschließend auf der Grundlage der Innenbereichsvorschrift (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu prüfen, ob das Bauvorhaben sich hinsichtlich der im Bebauungsplan nicht normierten planungsrechtlichen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Verbesserung der Verkehrssituation, Aufwertung der innerörtlichen Aufenthaltsqualität und Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbilds von Lauf im Ortskern beabsichtigt. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Ermittlung der festgesetzten Größe der Grundfläche:
Nettobauland Mischgebiet $20.640 \text{ m}^2 \times \text{Grundflächenzahl } 0,6$
Grundfläche gesamt $= \underline{\underline{12.384 \text{ m}^2}}$

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

3. Das Plangebiet ist als faktisches Mischgebiet eingestuft, diese Gebietsausweisung wird beibehalten. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 07.10.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Lauf“ gefasst. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereichs wurde der Aufstellungsbeschluss am 09.12.2014 erneut gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden beschlossen.

Das städtebauliche Konzept für den Bereich um das Gasthaus „Rössel“, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.11.2014 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.12.2014 von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 09.06.2015 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 09.06.2015 wurde vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 24.07.2015 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 22.07.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.06.2015 aufgefordert.

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 08.12.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.11.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich „Scharfes Eck“
Hierzu wird der Bereich des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

- Aufwertung der innerörtlichen Aufenthaltsqualität durch Schaffen eines Platzes
Die freiwerdende Fläche des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ soll zur Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität im Ortskern als Platz gestaltet werden. Aus diesem Grund wird diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt,
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Anlegen eines Gehwegs in der ‚Hauptstraße‘
Vorgesehen ist hierzu die Verschwenkung der ‚Hauptstraße‘, so dass vor den Gebäuden Nr. 51 und 53 ein Gehweg angelegt werden kann.
- Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbilds von Lauf im Ortskern
Aus diesem Grund werden für die Baugrundstücke teilweise Baulinien festgesetzt, mit denen die das Ortsbild prägenden Gebäude und Raumkanten aufgenommen und weiterentwickelt werden.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

2.2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Bereich des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Hierbei stellt das Gasthaus „Rössel“ ein ortsbildprägendes Gebäude dar. Seit einigen Jahren steht das Gasthaus jedoch leer und ist bautechnisch in einem desolaten Zustand. Ein Erhalt des Gebäudes ist nur mit sehr großem finanziellem Aufwand möglich.

Durch den Erwerb dieser Fläche besteht nun für die Gemeinde die Möglichkeit, die teilweise sehr gefährliche Verkehrssituation in diesem Kreuzungsbereich zu entschärfen. Hierzu ist erforderlich, das ehemalige Gasthaus „Rössel“ abzubrechen. Von besonderer Bedeutung ist bei einem möglichen Abbruch des ehemaligen Gasthauses „Rössel“, dass die Raumkante auf dem Grundstück Flst.-Nr. 39 geschlossen wird. Ohne das Schließen dieser Raumkante ist von einem Abbruch des Gasthauses abzuraten, weil dadurch ein innerörtlicher Freiraum ohne Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

2.2.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

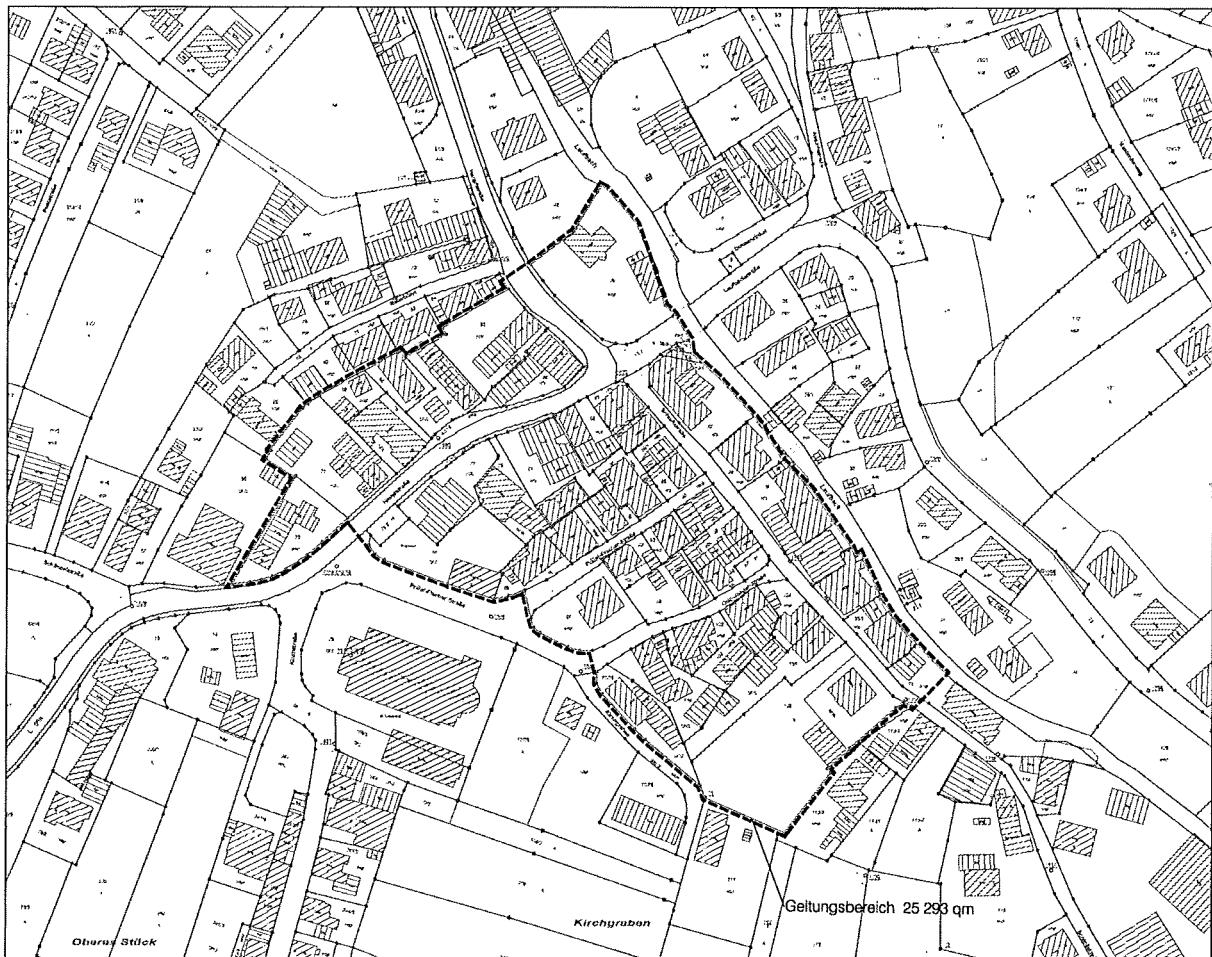


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst einen großen Teil des Ortskerns der Gemeinde Lauf zwischen ‚Prälat-Fischer-Straße‘, und Laufbach. Mit der vorgenommenen Abgrenzung sollen in diesem wichtigen innerörtlichen Bereich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Aufteilung zwischen privaten Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen Regelungen vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 25.293 m² (etwa 2,5 ha) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Bebauung entlang der ‚Straße‘ Meierbühn sowie das Grundstück ‚Hauptstraße 45‘,
- im Osten durch den Laufbach,
- im Süden durch die Grundstücke ‚Schloßstraße 12‘ und ‚Schloßstraße 14‘ und
- im Westen durch die Straßen ‚Prälat-Fischer-Straße‘ und ‚Kirchgraben‘ sowie das Rathaus.

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.2.1 Lage im Gemeindegebiet



Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs

3.2.2 Nutzungen

Beim Plangebiet handelt es sich um den Ortskern der Gemeinde Lauf. Insbesondere entlang der ‚Hauptstraße‘, aber auch in der ‚Schloßstraße‘ befinden sich neben Wohngebäuden vermehrt Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind überwiegend in privatem Eigentum. In öffentlichem Eigentum befinden sich die Straßenflächen sowie einzelne Grundstücke.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet wurden im Rahmen der sogenannten „Flächendeckenden Erhebung/Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ folgende Altlastverdachtsflächen erhoben:

1. AS „Hauptstraße 60“, Flst.Nr. 67 (Obj.-Nr. 03354)
Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden. Der Altstandort wurde im Rahmen einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 30. Dezember 1997 bewertet und wurde auf Beweisniveau „BN O“ in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.
Dies bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wurde.
Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
2. AS „Fahrzeuglackierung Jepertinger“, Flst.Nr. 77 (Obj.-Nr. 06128)
Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden. Der Altstandort wurde auf Grundlage einer „Erweiterten Historischen Erhebung“ beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 14. Juni 2011 bewertet und wurde auf Beweisniveau „BN1“ in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.
Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
3. AS „Prälat-Fischer-Straße 8“, Flst.Nr. 88 (Obj.-Nr. 03369)
Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden. Der Altstandort wurde im Rahmen einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 30. Dezember 1997 bewertet und wurde auf Beweisniveau „BN 0“ in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.
Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
4. AS „Tankstelle Hauptstraße 47“, Flst.-Nr. 39 (Obj.-Nr. 03353)
Die Fläche wurde am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage (B)“ eingestuft.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
5. AS „Tankreinigung Wörner“, Flst.-Nr. 37, 40/1 (Obj.-Nr. 06268)
Die Fläche wurde am 18. April 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU)“ eingestuft.
Die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf Grund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.
6. AS „Papierfabrik Schloßstraße 7 – 13“, Flst.-Nr. 33, 33/1, 34, 35, 114, 119 (Obj.-Nr. 03373)
Die Fläche wurde am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU)“ eingestuft.
Die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf Grund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

Für die unter Punkt 1 bis 3 genannten Flächen besteht nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft, derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung dieser Flächen ist nicht erforderlich.

Nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, stellt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Daher werden nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens technische Erkundungsmaßnahmen zu den unter Punkt 4 bis 6 genannten Altlastverdachtsflächen als erforderlich eingestuft.

Entgegen dieser Einschätzung werden weitergehende Untersuchungen von der Gemeinde jedoch nicht als erforderlich eingestuft, da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung darstellt. Aufgestellt wird ein einfacher Bebauungsplan zur Regelung der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen. An der Art der baulichen Nutzung wird dagegen keine Änderung vorgenommen. Bei den vom Landratsamt unter den Punkten 4 bis 6 genannten Altlastverdachtsflächen handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke. Einzig der Altstandort „Tankstelle Hauptstraße 47“ ist noch zu einem großen Teil unbebaut. An der bisher zulässigen Bebaubarkeit dieser Grundstücke werden jedoch keine grundsätzlichen Änderungen vorgenommen. Erkundungen über mögliche altlastenbedingte Nutzungseinschränkungen können daher in später durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden.

3.2.5 Erschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind über bestehende Straßen erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Lauf“ sollen Änderungen an der Straßenführung der „Hauptstraße“ sowie des Einmündungsbereichs von „Laufbachstraße“ und „Schloßstraße“ vorbereitet werden.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Lauf angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebiets besteht bereits und erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerungsleitungen sind überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Einzig auf dem Grundstück Flst.-Nr. 39 befindet sich eine Notentlastung von der „Hauptstraße“ zum Laufbach.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse nicht möglich. Grundsätzlich möglich ist die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer „Laufbach“. Dies bedeutet jedoch sehr umfangreiche bauliche Änderungen am bestehenden Entwässerungssystem und insbesondere die Verlegung neuer Regenwasserleitungen. Im Zuge der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans werden Möglichkeiten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und mögliche Umbaumaßnahmen untersucht.

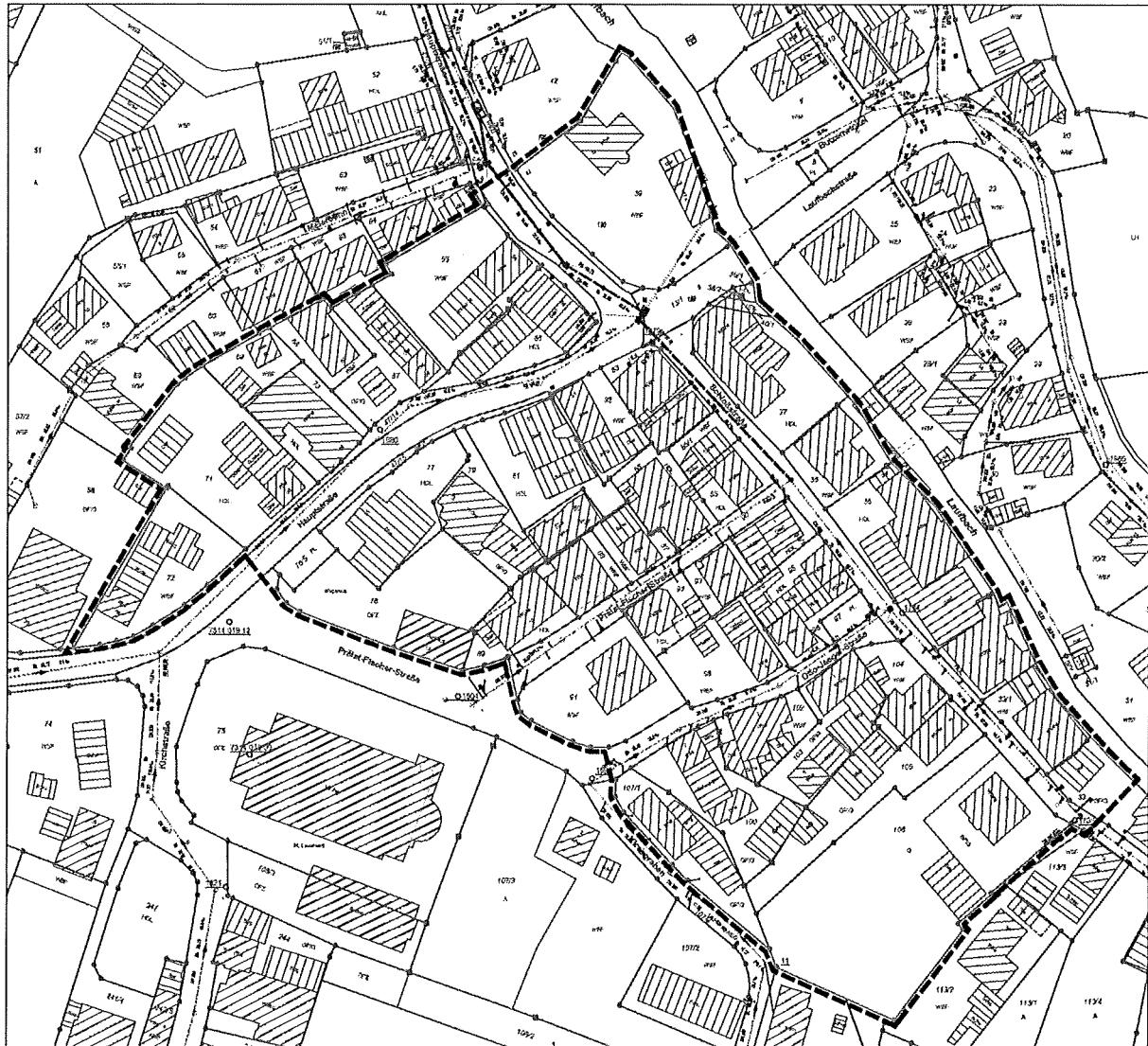


Abbildung 3: bestehende Entwässerung des Plangebiets

3.2.7 Gewässer

Östlich des Plangebiets verläuft der Laufbach. Entlang dieses Gewässers ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m gesetzlich festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde die Reduzierung des Gewässerrandstreifens auf 3 m bestätigt, da es sich beim Plangebiet um den bereits bebauten Ortskern der Gemeinde Lauf handelt.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

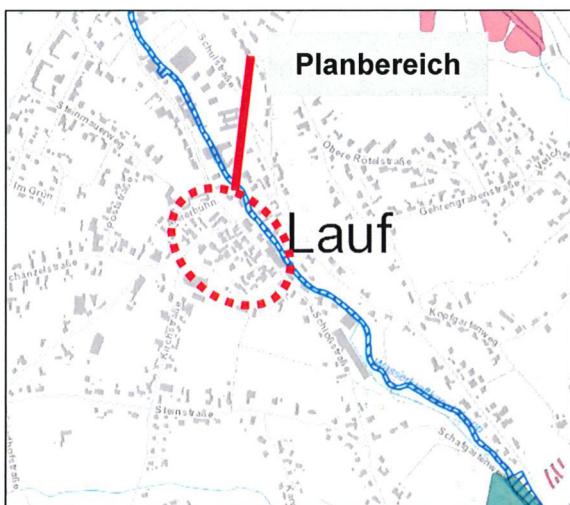


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie befindet sich östlich des Planbereichs das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“.

Kap. 4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

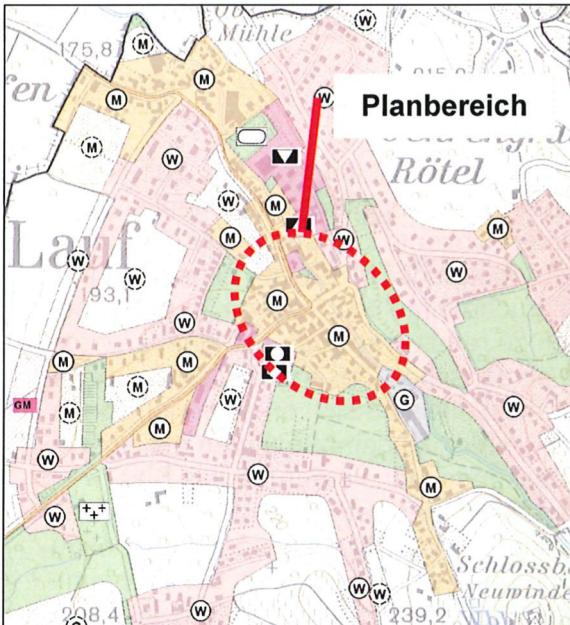


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, rechtswirksam seit dem 14.12.2012 mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Lauf“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird kein Baugebiet festgesetzt, sondern es wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen

4.2.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht. Diese Kulturdenkmale sind bereits gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützt und werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende Kulturdenkmale befinden sich im Plangebiet:

- Otto-Jaeger-Straße 4 (Flst.Nr. 98)
Einhäus, heute Wohnhaus 19. Jh.
Am rechten Eckpfosten links Inschrift:
HS/D.H.H.G.B./BERNHARD/SEIFERT/UND/MARIANA/SCHREMP/1831.
Kniestockhaus in Fachwerkbauweise mit massivem Kellersockel. Am Giebel Kniestock und Giebel verbrettert, Satteldach.
- Prälat-Fischer-Straße 12 (neben) (Flst.Nr. 0-76)
Wegkreuz, 1884.
Wegkreuz mit Korpus und trauernder Marienfigur, beide farbig gefasst. Im Inschriftenfeld Platte. Das Kreuz wurde als Erinnerung an die erste Pfarrkirche gestiftet.
- Schloßstraße 10 (Flst.Nr. 0-106)
Wohnhaus und Garage mit Freifläche und Einfriedung, Wohnhaus am Giebelaufsatzt datiert 1897, Garage 1920er Jahre.
Wohnhaus zweigeschossig mit Kellersockel, die Fassade mit gelben Klinkern und historisierenden Sandsteinelementen gegliedert, Satteldach.
Rückwärtig Garage mit neobarocken Gestaltungselementen. Einfriedung mit Metallzaun auf Mauer. Das Gebäude war anfangs das Wohnhaus des Papierfabrikanten, dessen Fabrikationsgebäude sich ursprünglich gegenüber befand. (Sachgesamtheit)

4.2.2 Innenentwicklungskonzept

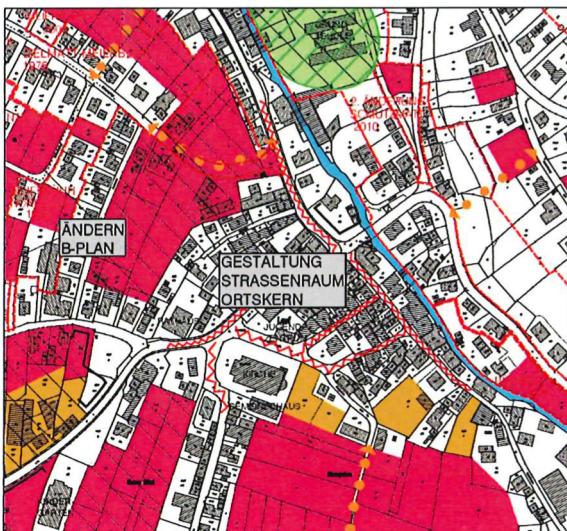


Abbildung 6: Auszug aus dem Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Lauf

Als zwei Maßnahmen im Ortskern wurde das Schließen von Raumkanten (ehemalige Tankstelle gegenüber „Rössel“) und die Gestaltung des Straßenraums im Ortskern („Hauptstraße“, „Schloßstraße“, „Prälat-Fischer-Straße“, „Otto-Jaeger-Straße“, „Kirchstraße“) herausgearbeitet.

Die Gemeinde Lauf hat im Jahr 2013 ein Innenentwicklungskonzept aufgestellt. Ziel dieses Konzepts ist insbesondere, durch Maßnahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren. Darüber hinaus wurde ein planerisches Gesamtkonzept erarbeitet, das nicht allein baulich orientiert ist, sondern Verdichtungsmaßnahmen mit einer umfassenden Qualifizierung des Siedlungsbestandes verbindet, z. B. durch Maßnahmen der Nutzungsanreicherung in monofunktionalen Gebieten, der Wohnumfeldverbesserung sowie der Ausweitung und Aufwertung des öffentlich nutzbaren Freiraumbestandes.

Teil B Planungsbericht

Kap. 5 Städtebauliches Konzept

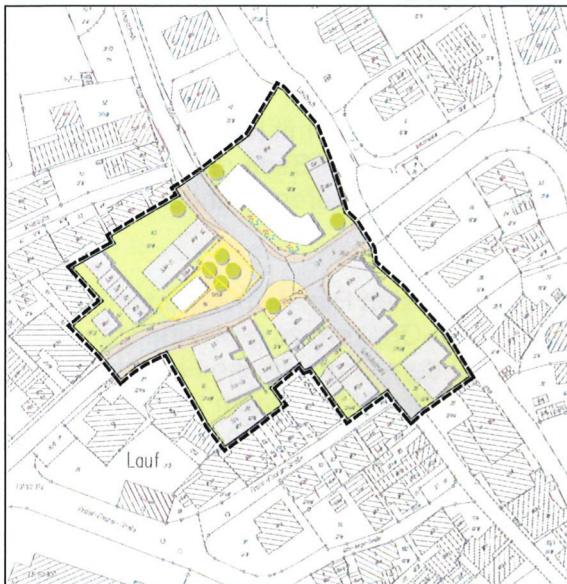


Abbildung 7: Anlegen eines Gehwegs (Variante 1)

Für die Neuordnung des Bereichs um das ehemalige Gasthaus „Rössel“ wurden verschiedene Ideen entwickelt.

In der Variante 1 wurde die bestehende Fahrbahn der ‚Hauptstraße‘ weitgehend beibehalten und nur auf der südlichen Seite ein Gehweg vorgesehen.

Im Bereich des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ entsteht durch die bestehende und mögliche neue Bebauung eine neue Platzsituation.

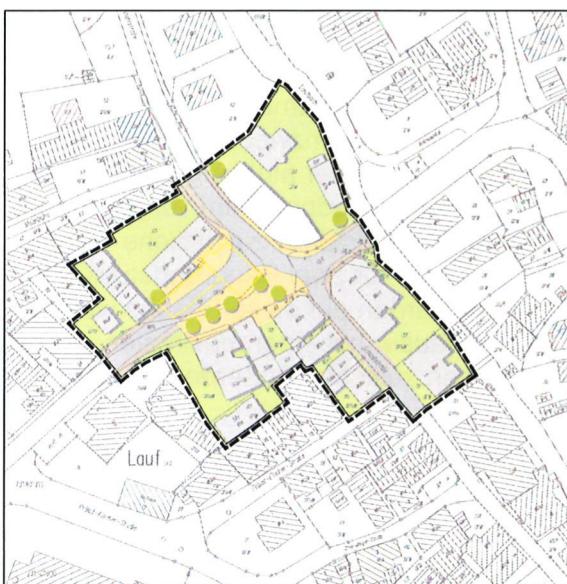


Abbildung 8: Verschwenken der Fahrbahn (Variante 2)

In der Variante 2 wird die ‚Hauptstraße‘ weiter nach Norden verschoben. Dadurch entsteht vor den Gebäuden ‚Hauptstraße 49, 51, 53‘ ein großzügiger Platzbereich und es wird der schwierige Einmündungsbereich ‚Laufbachstraße/Schlossstraße‘ entschärft.

Wichtig ist die Bebauung östlich der ‚Hauptstraße‘, um den entstehenden Platz räumlich zu fassen.

Kap. 6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet können als aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur als „faktisches Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden.

Zur Art der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung daher weiterhin nach den Anforderungen des § 34 BauGB.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Beim Plangebiet handelt es sich um den wichtigen Ortskern von Lauf mit teilweise dichter Bebauung. Aufgrund der besonderen innerörtlichen Situation und der Bedeutung der Bebauung für das Ortsbild von Lauf wurden zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen neben Baugrenzen auch Baulinien festgesetzt.

Die Festsetzung der Baulinien wird an städtebaulich bedeutenden Punkten vorgenommen, um auch zukünftig die prägende raumbildende Bebauung im Ortskern zu gewährleisten. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die Raumkante auf dem Grundstück Flst.-Nr. 39 geschlossen wird. Ohne das Schließen dieser Raumkante entsteht bei einem Abbruch des Gasthauses „Rössel“ ein Freiraum ohne Aufenthaltsqualität, weil die östliche Fassung fehlt.

Im weiteren Plangebiet werden die Baugrenzen weitgehend großzügig festgesetzt, um innerhalb des Ortskerns einen großen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke zu erhalten. Hinzu kommt, dass durch die Änderungen im Wasserrecht entlang der Laufbachs mittlerweile ein Abstand von 3 m eingehalten werden muss. Dieser Gewässerrandstreifen darf nicht mehr bebaut werden, selbst wenn heute bereits Gebäude dort bestehen. Bei einer Neubebauung dieser Bereiche ist dieser Abstand zwingend einzuhalten.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 106 wird das Baufenster für Wohngebäude mit Garage sehr eng gefasst. Hintergrund ist, dass diese beiden Gebäude in ihrer Gesamtheit als Kulturdenkmal eingestuft sind. Um eine Umnutzung dieser Garage zu Wohnzwecken zu ermöglichen, wird für diesen Bereich ein Baufenster festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Bebauung ist aus Gründen des Denkmalschutzes in diesem Bereich jedoch nicht vorgesehen. Geplant ist aber, auf dem südwestlichen Teilbereich dieses Grundstücks zusätzliche Gebäude zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird dort ein Baufenster für zwei Baugrundstücke festgesetzt. Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, werden auf dieser Fläche weitergehende Festsetzungen getroffen. So sind dort nur Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² und jeweils bis zu zwei Wohnungen zulässig. Außerdem wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

6.2 Verkehr

Geplant ist, im Bereich des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ die bestehende, gefährliche Verkehrssituation zu verbessern. Insbesondere das Anlegen eines Gehwegs auf der südlichen Seite der „Hauptstraße“ ist in diesem Bereich erforderlich. Darüber hinaus soll für deren Bereich des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ eine Aufwertung erfolgen.

Der bestehende öffentliche Parkplatz im Bereich des Gemeindezentrums wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ausgewiesen wird diese Fläche als öffentlicher Parkplatz. Der Bereich umfasst als Bestandteil des Parkplatzes auch den Aufenthaltsbereich zur „Hauptstraße“.

6.3 Grünflächen

6.3.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

6.4.1 Gewässerrandstreifen

Entlang des „Laufbach“ ist gemäß § 29 Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Da derzeit schon eine Bebauung, teilweise bis an den „Laufbach“ besteht, wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft, das Einvernehmen zur Festsetzung eines 3-m-Gewässerrandstreifens im Bereich des Bebauungsplanes durch Rechtsverordnung der Gemeinde Lauf gemäß § 29 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 WG erteilt. Dieser gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.4.2 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Kulturdenkmale. Diese nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal eingestuften Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.5 Kennzeichnungen

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastverdachtsflächen, bei denen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Diese drei Flächen werden als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Kap. 7 Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Umgestaltung des Bereichs um das „Scharfe Eck“ geschaffen.


Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien werden insbesondere im Bereich des ehemaligen Gasthauses „Rössel“ sehr strikte Vorgaben bei der zukünftigen Bebauung getroffen.

Lauf, den

Oliver Rastetter
Bürgermeister

15. Dez. 2015
Oliver Rastetter

Lauf, den 26.11.2015 Kr-la
ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser



Planzeichenerklärung
Festsetzungen:

Regelungen zur Ausnutzung

II	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
GR 150 qm	Grundfläche
△ E	offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser

höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden