

Satzungen

der Gemeinde Lauf über

- a) den Bebauungsplan „Rötel II, 2. Änderung“**
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rötel II, 2. Änderung“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 09.06.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rötel II“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rötel II“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 18.05.2015 maßgebend.

§ 2

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 18.05.2015.

§ 3

Gegenstand der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rötel II“, festgesetzt durch Satzung vom 17.12.1996, zuletzt geändert am 18.12.2000 werden teilweise aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan vom 18.05.2015, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

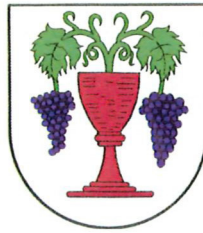
Lauf, den **0 3. Feb. 2016**

.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Stand: 18.05.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rötzel II, 2. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt:

TEIL A	EINLEITUNG	3
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Änderung	3
1.2	Art des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Ziele und Zwecke	4
2.2	Erforderlichkeit der Planung	4
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung	6
KAP. 4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.2	Verhältnis zu anderen Planungen	7
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	9
KAP. 5	UMFANG DER ÄNDERUNGEN	9
KAP. 6	AUSWIRKUNGEN	15
KAP. 7	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
7.1	Entschädigungen	15
7.2	Erschließung	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Planungsrecht	16
TEIL C	UMWELTBERICHT	17
KAP. 8	ALLGEMEINES UND SACHVERHALT	17
KAP. 9	BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN (ÄNDERUNGEN)	18
9.1	Bereich Grundstück Flst.-Nr. 1672/1 und 2199 sowie 1672/2 und 2198	18
9.2	Teilbereich Flst.-Nr. 2200 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)	19
9.3	Teilbereich Flst.-Nr. 2210 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)	20
9.4	Bereich Flst.-Nr. 1656/1	20
KAP. 10	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG (ÄNDERUNGEN)	21
10.1	Bereich Flst.-Nr. 1672/1 und 2199 sowie 1672/2 und 2198	21
10.2	Teilbereich Flst.-Nr. 2200 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)	21
10.3	Teilbereich Flst.-Nr. 2210 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)	22
10.4	Bereich Flst.-Nr. 1656/1	22
KAP. 11	ZUSAMMENFASSUNG	22
TEIL D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	23
KAP. 12	EINLEITUNG	23
KAP. 13	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	23
KAP. 14	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	23
KAP. 15	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	24
KAP. 16	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24

Teil A Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Rötél II“ wurde vom Gemeinderat am 17.12.1996 als Satzung beschlossen und ist am 07.03.1997 in Kraft getreten. Am 18.12.2000 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert.

Die Gemeinde Lauf beabsichtigt, das Wohngebiet „Rötél II“ nach Norden zu erweitern. Ein Anschluss des neuen Wohngebiets soll über die bestehende Straße ‚Auf dem Rötél‘ erfolgen. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan „Rötél II“ öffentliche Grünfläche fest.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 ist Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Rötél II“ festgesetzt. Durch die Erweiterung des Wohngebiets soll diese Fläche einbezogen werden und ebenfalls als Wohnbauland genutzt werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für diesen Bereich ebenfalls geändert werden und die Ausgleichsfläche an anderer Stelle bereitgestellt werden.

Hinzu kommt, dass die im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzten, privaten Grünflächen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2 in der Realität nicht mehr umsetzbar sind. Festgesetzt ist für diesen Bereich der Erhalt der Streuobstwiese, tatsächlich werden die Grundstücke aber bereits als Hausgarten genutzt. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden. Für die entfallenden Ausgleichsflächen werden Ersatzflächen bereitgestellt.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet ist seit dem 07.03.1997 ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich. Erstmals geändert wurde der Bebauungsplan am 18.12.2000. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr zum 2. Mal geändert bzw. in einem Teilbereich aufgehoben.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert bzw. teilweise aufgehoben. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 09.12.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Rötél II“ gefasst.

Der Vorentwurf der 2. Änderung und Teilaufhebung 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, wurden mit Schreiben vom 22.12.2014 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.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung mit Stand 10.02.2015 wurde vom 16.03.2015 bis zum 17.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.03.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung mit Stand 10.02.2015 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 09.06.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am
ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom
..... in Kraft getreten.

Kap. 2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Ermöglichen der Erweiterung des Baugebiets „Rötzel II“
Zu diesem Zweck werden die festgesetzte öffentliche Grünfläche in öffentliche Verkehrsfläche geändert und die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 verlegt.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Hausgärten
Zu diesem Zweck wird die private Grünfläche teilweise in allgemeines Wohngebiet umgewandelt.
- Sicherstellung des erforderlichen Ausgleichs
Zu diesem Zweck wird das Ausgleichskonzept überarbeitet und die Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.
- Anpassen des Bebauungsplanes an tatsächliche Entwicklungen
Zu diesem Zweck werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften punktuell angepasst.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde Lauf die Erweiterung des Wohngebiets „Rötzel II“ nach Norden. Mit dieser Bebauung soll die Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungsrand, ‚Aspichstraße‘ und der Gemarkungsgrenze nach Ottersweier geschlossen werden. Ziel ist, das Baugebiet „Rötzel III“ als Fortführung des Baugebiets „Rötzel II“ zu entwickeln und in Zusammenhang zu diesem Baugebiet zu setzen.

Hierzu soll ein Anschluss der Erweiterung des Baugebiets über die Straße ‚Auf dem Rötél‘ erfolgen.

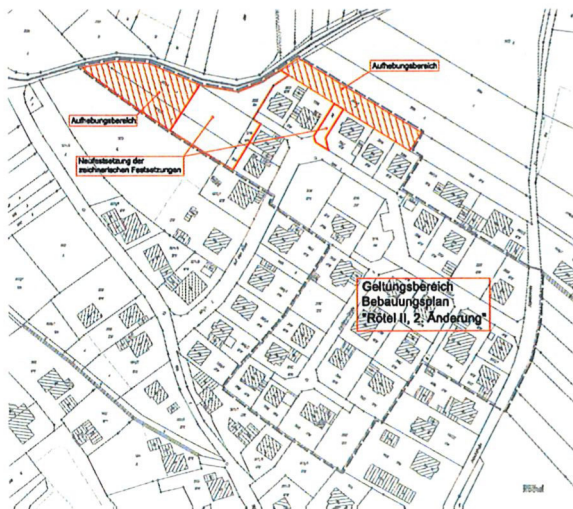
Zur Vorbereitung einer möglichen Erweiterung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Rötél II“ im Jahr 1996 eine Fläche für den Straßenanschluss vorgesehen. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll nun in öffentliche Verkehrsfläche geändert werden. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplans „Rötél II“ erforderlich.

Das Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 wird ebenfalls in die Bebauung der Erweiterung des Wohngebiets „Rötél II“ einbezogen. Angestrebt wird für die Erweiterung eine kompakte Siedlungsstruktur. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet, stattdessen soll die Erweiterung des Baugebiets durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen an den Rändern in die Landschaft eingebunden werden. Die bisherige Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 wird an einer anderen Stelle der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes „Rötél II“ erforderlich.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2 sind im Bebauungsplan „Rötél II“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt und Teil des Ausgleichskonzepts. Die Umsetzung der Streuobstwiese ist aber aufgrund der tatsächlichen Entwicklung nicht mehr möglich, da beide Grundstücken mittlerweile als Hausgarten genutzt werden und bauliche Anlagen errichtet wurden (Gartenhütte, Schwimmbecken, ...). Die Beseitigung der bestehenden Anlagen und plangemäße Nutzung als Streuobstwiese wird als unverhältnismäßig eingestuft. Aus diesem Grund ist die Änderung bzw. Teilkaufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rötél II“. Für den gesamten Geltungsbereich werden Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Zwei Teilbereiche des Bebauungsplans werden aufgehoben, zwei Teilbereiche werden zeichnerisch neu festgesetzt.

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung



Abbildung 1 – Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Lauf, etwa 500 m vom Ortskern entfernt. Die Baugrundstücke sind weitgehend bebaut. Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rötel II“ sind bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Lauf angeschlossen. Dies gilt auch für die bereits als Hausgarten genutzten Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2 im Bereich der Änderung von privater Grünfläche zu allgemeinem Wohngebiet.

Am nördlichen Rand des Plangebiets beginnt der als Gewässer II. Ordnung eingestufte „Rötelgraben“. Entlang dieses Gewässers ist gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Ein Altlastverdacht auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2198 konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden. Dieser Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 4. Februar 2015 bewertet und wird verwaltungsmäßig auf Beweinsniveau 0 in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, dass diese Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Hinsichtlich möglicher Altlasten besteht somit kein Handlungsbedarf.

Kap. 4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

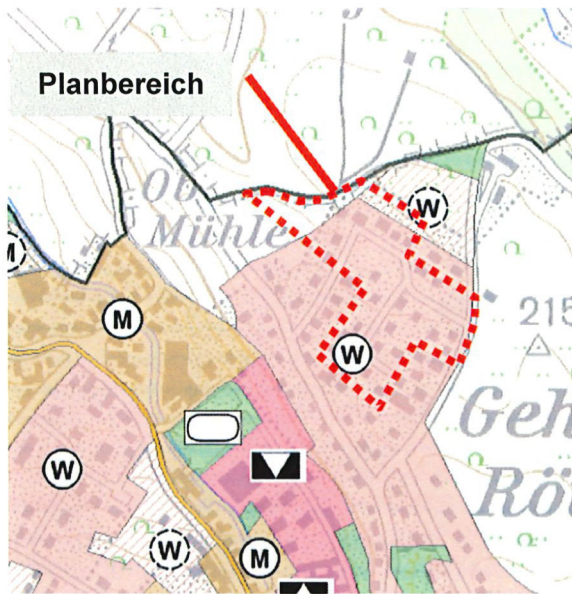


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, rechtswirksam seit dem 14.12.2012 mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich Wohnbaufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplant ist, Teilbereiche der Grundstücke Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2 als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. In diesem Teilbereich weicht der Bebauungsplan zwar von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Grenzziehung zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wohnbaufläche erfolgt aber aufgrund der städtebaulichen Konzeption geringfügig anders als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt hierbei bestehen, so dass der Bebauungsplan sich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.2 Verhältnis zu anderen Planungen

4.2.1 Bebauungsplan „Rötél II“

Grundlage der Planung ist der seit dem 07.03.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rötél II“, der zuletzt am 18.12.2000 geändert wurde.

In der 2. Änderung wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche nördlich der Straße ‚Auf dem Rötél‘ in öffentliche Verkehrsfläche geändert. Außerdem wird die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1672/1 festgesetzte Ausgleichsfläche aufgehoben und an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.

Geändert werden auch die festgesetzte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ sowie das Pflanzgebot auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2. Auf diesen Grundstücken soll in Teilbereichen stattdessen allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die westlichen Teilbereiche dieser beiden Grundstücke wird der Bebauungsplan „Rötél II“ aufgehoben.

Eine weitere Änderung betrifft die festgesetzte Grünfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2200. Aufgrund der vorgesehenen Entwässerung des Baugebiets „Rötél III“ ist die Erweiterung der bestehenden Versickerungsmulde vorgesehen. Diese öffentliche Fläche soll zukünftig zur Regenwasserrückhaltung dienen.



Nördlich des Baugebiets „Rötel II“ wird aktuell der Bebauungsplan „Rötel III“ aufgestellt. Dort soll die Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungsrand, ‚Aspichstraße‘ und Gemarkungsgrenze geschlossen werden. Ziel ist, das Baugebiet „Rötel III“ als Fortführung des Baugebiets „Rötel II“ zu entwickeln und in Zusammenhang zu diesem Baugebiet zu setzen.

Teil B Planungsbericht

Kap. 5 Umfang der Änderungen

Der Bebauungsplan „Rötel II“ wird in Teilbereichen geändert bzw. aufgehoben. Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes sind nachfolgend gegenübergestellt:

Bebauungsplan „Rötel II“

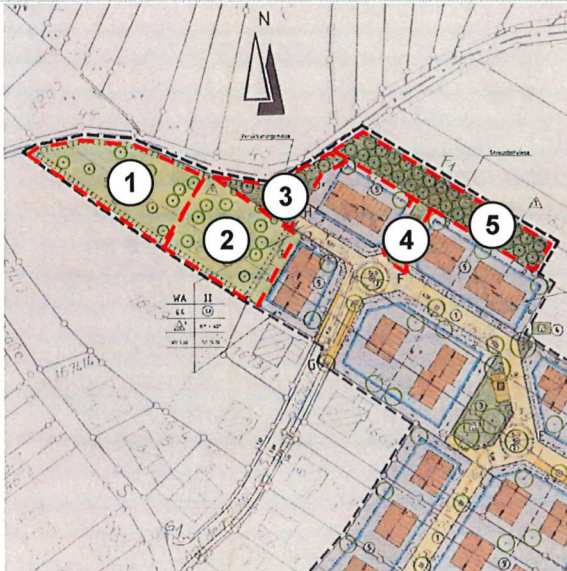


Abbildung 4 – Bebauungsplan „Rötel II“, in der Fassung vom 18.12.2000 mit Übersicht der zeichnerischen Änderungen

2. Änderung des Bebauungsplans

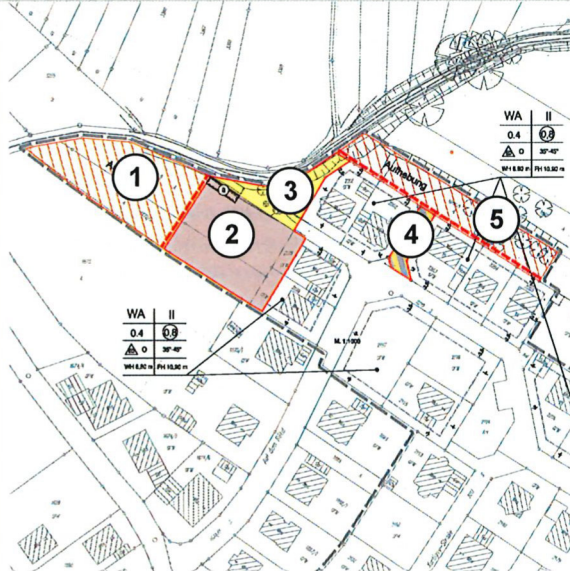


Abbildung 5 – Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans

Zeichnerische Änderung ①, ②

- Private Grünfläche: Streuobstwiese,
- Pflanzgebot: Gehölzstreifen

Änderung Textliche Festsetzung: 8.2: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Grünordnungsplan am nordwestlichen Planungsrand für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (Teilbereiche Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2) sind als Streuobstwiesen zu erhalten und zu pflegen.

- Aufhebung des Bebauungsplans für diesen Bereich
(die Grundstücke werden wieder zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
(ohne Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen)
- Nachrichtliche Übernahme: Gewässer-
randstreifen

Wird gestrichen.

Zusätzlich sind einzelne Obstbaumhochstämme heimischer Sorten einzubringen. Bei den Grundstücken handelt es sich um private Grünflächen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, sofern sie der vorgegebenen Nutzung widersprechen. Das natürliche Gelände ist höhenmäßig zu erhalten. Es ist eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen (zwei- bis dreimalige Mahd). Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Der vorhandene Graben ist zu erhalten.

Begründung:

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang als private Grünfläche zur Erhaltung und Entwicklung der Streuobstwiese festgesetzt. Am östlichen Rand ist ein Pflanzgebot für einen Gehölzstreifen festgesetzt. Diese Festsetzungen waren im Bebauungsplan „Rötzel II“ zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft vorgesehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf den privaten Grundstücken erfolgte aber nicht und die Grundstücke wurden bereits einer anderen Nutzung zugeführt. So werden die bislang als Streuobstwiese festgesetzten Flächen bereits als Hausgarten, Garten bzw. Wiese genutzt. Streuobstwiesen sind auf dieser Fläche nicht mehr vorhanden, vielmehr wurden stellenweise bereits bauliche Anlagen errichtet.

Die baurechtliche Durchsetzung der festgesetzten Ausgleichsfläche auf diesen privaten Grundstücken und insbesondere der Rückbau vorhandener baulicher Anlagen werden als unverhältnismäßig angesehen. Darüber hinaus war das Anpflanzen des Gehölzstreifens direkt im Anschluss an das Baufenster festgesetzt, so dass eine Gartennutzung nicht möglich wäre. Um für die bestehenden Baugrundstücke auch eine Gartennutzung als Bestandteil des Wohnbaugrundstücks planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung der privaten Grünfläche in allgemeines Wohngebiet und Herausnahme des Pflanzgebots (②) sowie Teilaufhebung des Bebauungsplans (①) erforderlich.

Die Ausweisung dieser Fläche als „Private Grünfläche: Hausgarten“ ist hierbei nicht möglich, da Grünflächen nur für selbständige Nutzungen in Betracht kommen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den „Wohngebäuden“ zugeordnete Hausgärten. Planungsrechtlich handelt es sich insbesondere bei Vorgärten und Hausgärten nicht um Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, sondern um „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO. Darüber hinaus sind teilweise bereits bis zu 30 % dieser Flächen mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen, so dass aufgrund dieser Prägung nicht mehr von einer Grünfläche ausgegangen werden kann.

Auf dieser neuen Fläche des allgemeinen Wohngebiets ist die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig, da keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Ermöglicht wird nur die bauliche Nutzung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, da diese durch die Änderung des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig werden. Der zulässige Versiegelungsgrad richtet sich nach der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und unterirdische Bauteile um 0,2.

Die künftige Abgrenzung zwischen Baugrundstück und Außenbereich gemäß § 35 BauGB orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind die Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer gesetzlich geschützt. Gewässerrandstreifen dienen hierbei „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG) und sollen hinsichtlich dieser Funktionen erhalten werden.

Nach § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 3 WG ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfeldern für Insekten.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans und werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zeichnerische Änderung ③

- Öffentliche Grünfläche: Versickerungsmulde

- Öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenwasser-Rückhaltebecken

Begründung:

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet „Rötel III“ auf dieser Fläche erforderlich. Hierzu wird die bislang festgesetzte Grünfläche in Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasser-Rückhaltebecken geändert.

Zeichnerische Änderung ④

- Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün

- Öffentliche Verkehrsfläche: gemischter Verkehr

Änderung Textliche Festsetzung: 8.1 Grünfläche

Die im Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche am nördlichen Planungsrand (mögliche Fläche für Erschließungsstraße bei Fortschreibung des Bebauungsplanes) ist als Wiesenfläche zu begrünen.

Wird gestrichen.

Begründung:

Die Änderung dieser Fläche ist erforderlich, um den Anschluss des Baugebiets „Rötzel III“ an die bestehende Straße ‚Auf dem Rötzel‘ zu ermöglichen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rötzel II“ war diese Fortführung angedacht und aus diesem Grund diese Fläche freigehalten worden.

Im Ursprungsbebauungsplan „Rötzel II“ ist ein Großteil der Verkehrsflächen aufgrund ihres Aufenthalt- und Wohngebietscharakters als „gemischter Verkehr“ festgesetzt. In der gemischten Verkehrsfläche besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr und alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Reglung, nicht aber um verkehrsberuhigten Bereich.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der gemischten Verkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dieses Verkehrskonzept des Baugebiets „Rötzel II“ fortgeführt.

Zeichnerische Änderung ⑤

- Öffentliche Grünfläche: Streuobstwiese

- Aufhebung des Bebauungsplans für diesen Bereich
(das Grundstück wird zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB bzw. durch den Bebauungsplan „Rötzel III“ überplant)

Änderung Textliche Festsetzung: 8.2: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Grünordnungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (Flst.-Nr. 1656/1, Randbereich Flst.Nr. 1657 und 1658) sind als Streuobstwiese zu erhalten, zu pflegen bzw. durch Pflanzung von Obstbaumhochstämmen neu anzulegen. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, sofern sie der vorgesehenen Nutzung widersprechen.

Wird gestrichen.

Es ist eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen (zwei- bis dreimalige Mahd). Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Die Verwendung von Spritzmitteln ist hier nicht erlaubt. Der in diesem Bereich vorhandene Graben bleibt erhalten. Er wird durch eine Versickerungsmulde ergänzt. Die Versickerungsmulde ist ca. 0,80 m tief auszubilden. Die o.g. Maßnahme ist vor Ausführung in einer Detailplanung zu konkretisieren.

Im Bereich des Flst.Nr. 1656/1 sind Nistkästen für den Steinkauz anzubringen.

Änderung Textliche Festsetzung:

8.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Nr. 6

Die beiden zu bebauenden Grundstücke am nordwestlichen Planungsrand (Teilbereiche Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2) sind mit einer geschlossenen zweireihigen Hecke (Breite 5 m) aus heimischen Sträuchern und ortstypischen Ziersträuchern zu je 50 % sowie einzelnen Bäumen II. Ordnung abzupflanzen und entsprechend zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht erlaubt. Die Ziersträucher sind in Richtung Bebauung einzubringen (siehe Artenliste Anhang 1).

Änderung Textliche Festsetzung:

8.4: Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Obstbäume auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1672/1, 1672/2, 1657 sowie 1656/1 sind im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen (hochstämmige, ortstypische Obstbäume) zu ersetzen.

Wird gestrichen.

Wird gestrichen.

Wird gestrichen.

Begründung:

Das Grundstück Flst.-Nr. 1672/1 wird durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Rötel III“ überplant. Aus diesem Grund kann die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme nicht mehr erhalten werden und wird an anderer Stelle zur Verfügung gestellt. Deshalb ist die Aufhebung des Bebauungsplanes „Rötel II“ für diesen Bereich erforderlich.

Textliche Änderung

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Fläche zulässig.

Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets im Sinne von § 14 Abs. 2 sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

4.2 Garagen

Garagen sind auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise kann auch die nicht überbaubare Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin überschritten werden. Dies kann insbesondere bei Eckgrundstücken auf der Seite ohne Zufahrt der Fall sein.

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig sind, stellt eine sehr starke Beeinträchtigung der Baugrundstücke dar und beeinträchtigt die Wohnnutzung. Darüber hinaus sind tatsächlich innerhalb des Baugebiets „Rötzel II“ bereits mehrere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet worden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich zukünftig nach den Vorgaben des § 14 BauNVO (räumlich-gegenständliche Unterordnung der Nebenanlage gegenüber der Hauptanlage), die Zulässigkeit von Garagen nach den Vorgaben des § 12 BauNVO. Weitere Vorgaben werden im Bebauungsplan nicht gemacht. Mit der Änderung dieser Festsetzung wird die Planung an den tatsächlichen Bestand angepasst, da die Beibehaltung der bestehenden Festsetzung nicht erforderlich ist.

Textliche Änderung

8.5 Zuordnungsfestsetzung

Die auf der Ausgleichsfläche Flst.-Nr. 1656/1 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ sämtlichen Baugrundstücken (Flst.-Nr. 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208 und 2209) im Plangebiet zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Plangebiet befindlichen Straßengrundstücke.

Wird gestrichen.

Begründung:

Durch die Überplanung der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 durch den Bebauungsplan „Rötel III“ und die Aufhebung dieser Ausgleichsfläche muss dem Baugebiet „Rötel II“ eine andere Ausgleichsfläche zugeordnet werden. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Bebauungsplan „Rötel III“.

Kap. 6 Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfällt die bisher im Ausgleichskonzept für den Bebauungsplan „Rötel II“ festgesetzte Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 sowie auf den Grundstücken 1672/1 und 1672/2. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle bereitgestellt.

Die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2 werden teilweise als Baugrundstück (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt und teilweise wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt. Durch die Änderung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet werden für diese Grundstücksteile ebenfalls Kanalanschluss- und Wasserversorgungsbeiträge durch die Gemeinde erhoben. Bei Grundstück Flst.-Nr. 1672/1 handelt es sich um eine Fläche von 664 m², bei Grundstück Flst.-Nr. 1672/2 um 412 m².

Kap. 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Entschädigungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die (Teil-)Grundstücke Flst.-Nr. 1656/1, 1672/1 und 1672/2 wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Die (Teil-)Grundstücke waren bisher als Grünfläche festgesetzt und nicht bebaubar. Einschränkungen der Nutzung dieser Baugrundstücke erfolgen durch die Teilaufhebung nicht, da diese Flächen bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rötel II“ als Grünfläche nicht bebaubar waren.

Durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Rötel II“ ausgelöst. Der Ausbau der nunmehr festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Rötel III“.

7.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung des Baugebiets „Rötel II“ erforderlich. Die durch die 2. Änderung neu ausgewiesenen Flächen als allgemeines Wohngebiet sind bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Lauf angeschlossen.

Der Ausbau des Regenwasser-Rückhaltebeckens erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Rötel III“.

7.4 *Planungsrecht*

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplans bis Mitte des Jahres 2015 zur Rechtskraft zu bringen.

Teil C Umweltbericht

Kap. 8 Allgemeines und Sachverhalt

Der Bebauungsplan "Rötzel II" wurde im Jahr 1996 als Satzung beschlossen.

In der Begründung des Bebauungsplans "Rötzel II" sind unter Kapitel 14 die grünordnerischen Maßnahmen beschrieben. Auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wurde erstellt.

Die Begründung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Eingriff weitgehend minimiert werden kann.

Zum Ausgleich wurden folgende Maßnahmen aufgeführt:

- 1) Ausweisung von Obstbaumwiesen bei Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- 2) Ausweisung von Obstbaumwiesen mit zusätzlichen Baumpflanzungen
- 3) Ausbildung einer Versickerungsmulde
- 4) Öffentliche Grünflächen innerhalb des Gebietes

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch nicht vollumfänglich realisiert.

Ferner liegt ein Teil der Ausgleichsflächen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Rötzel III.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan "Rötzel II" der tatsächlichen Entwicklung anzupassen.

Die Änderungen werden im Einzelnen nachfolgend beschrieben.

Kap. 9 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (Änderungen)

9.1 Bereich Grundstück Flst.-Nr. 1672/1 und 2199 sowie 1672/2 und 2198

- | | |
|--|--|
| - Ausgleichsmaßnahmen nach Bebauungsplan 1996: | Ausweisung einer Obstbaumwiese mit zusätzlichen Baumpflanzungen, Fläche 1.240 m ² |
| - Heutiger Bestand: | Garten |
| - Ausgleichsmaßnahmen nach Bebauungsplan 1996: | Ausweisung einer Obstbaumwiese mit zusätzlichen Baumpflanzungen, Fläche 1.070 m ² |
| - Heutiger Bestand: | Garten mit baulichen Anlagen (WA) |
| - Ausgleichsmaßnahmen nach Bebauungsplan 1996: | Gehölzpflanzung, 150 m ² |
| - Heutiger Bestand: | Garten mit baulichen Anlagen (WA) |

Die vorgenommenen Nutzungsänderungen werden nicht zurückgenommen. Die Änderungen sind ausgleichspflichtig.

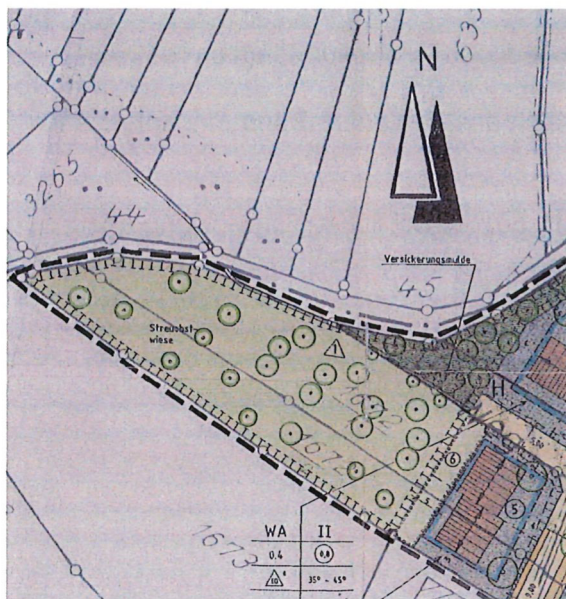


Abbildung 6 – Planausschnitt Bebauungsplan "Rötél II" 1996

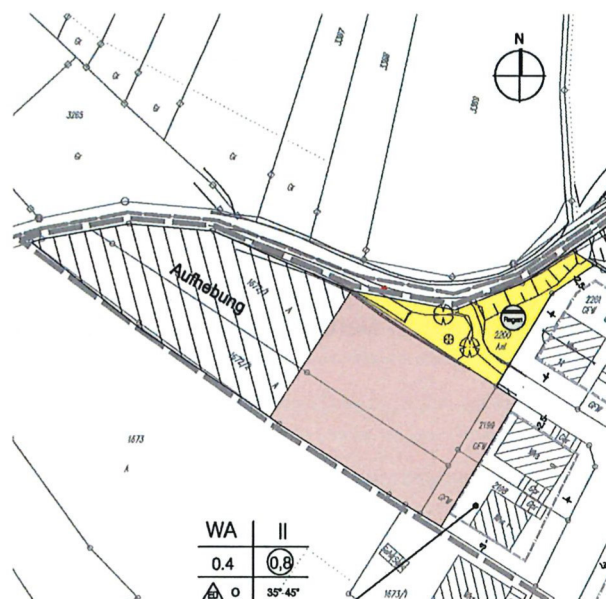


Abbildung 7 – Planausschnitt Bebauungsplan "Rötél II", 2. Änderung

9.2 Teilbereich Flst.-Nr. 2200 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)

- Ausgleichsmaßnahme nach Bebauungsplan 1996: Ausweisung einer Obstbaumwiese, einschl. Böschung, Fläche 165 m²
- Heutiger Bestand: Garten und Böschung



Die private Nutzung wird zurückgenommen, die Teilfläche dient zukünftig der Regenwasserrückhaltung.

9.3 Teilbereich Flst.-Nr. 2210 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)

- Ausgleichsmaßnahme nach Bebauungsplan 1996: Öffentliche Grünfläche, Fläche 150 m²
- Heutiger Bestand: Grasweg



Diese Fläche wird zur Erschließung des Bebauungsplanes "Rötel III" in eine Straßenfläche umgewandelt.

9.4 Bereich Flst.-Nr. 1656/1

- Ausgleichsmaßnahme nach Bebauungsplan 1996: Ausweisung einer Obstbaumwiese, Fläche 950 m²
- Heutiger Bestand: Wiese mit einzelnen Obstbäumen, Obstbaumwiese/Garten

Diese Ausgleichsfläche wird Bestandteil des Bebauungsplanes "Rötel III".

Kap. 10 Eingriffs- Ausgleichsbewertung (Änderungen)

Bei der Wertung des Eingriffs wird von der Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen.

10.1 Bereich Flst.-Nr. 1672/1 und 2199 sowie 1672/2 und 2198

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
Nutzung gem. Bebauungsplan 1996:			
Obstwiese	18	0,124	2.232
	18	0,107	1,926
Hecke	14	<u>0,015</u>	<u>0,210</u>
		0,246	4,368
Heutige Nutzung:			
Garten	6	0,124	0,744
Garten WA	6	0,073	0,438
Bauliche Einrichtungen im Gartenbereich	1	<u>0,049</u>	<u>0,049</u>
		0,246	1,231
Kompensationsdefizit:		3,137 Punkte, entspricht 31.370 Punkte	

Die Bilanzierung zeigt auf, dass ein Kompensationsdefizit von 31.370 Punkten besteht.

Dieses Defizit ist durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Aufwertung von 31.370 Punkten erbringen bzw. deren Herstellungskosten bei ca. 7.800,-- € liegen.

Die Punkte / Kosten sind entsprechend der Flächengröße den Grundstücken zuzuordnen.

Die Bewertung des Eingriffs bezieht sich ausschließlich auf den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Auf eine Wertung des Eingriffes in das Schutzgut Boden wurde verzichtet, da diese Bewertung auch nicht Grundlage des Bebauungsplanes von 1996 war.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Zahlung von 7.800,-- € vorgesehen. Dieser Betrag ist den ökologischen Verbesserungsmaßnahmen am Aubächle zuzuordnen.

10.2 Teilbereich Flst.-Nr. 2200 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)

Die private Nutzung auf dem Flst.-Nr. 2200 wird zurückgenommen.

Das Flurstück dient zukünftig der Regenwasserrückhaltung. Durch die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltfläche ist ein weitergehender Ausgleich nicht erforderlich.

10.3 Teilbereich Flst.-Nr. 2210 (Teilfläche ehemaliges Flst. Nr. 1657)

Das öffentliche Grundstück (Grasweg) dient zukünftig der Erschließung des Baugebiets "Rötél III".

Es entsteht ein Eingriff von ca. 750 Punkten. Dieser Eingriff ist durch das Anbringen von zwei Nisthilfen auszugleichen.

10.4 Bereich Flst.-Nr. 1656/1

Die ehemalige Ausgleichsfläche wird Bestandteil des Baugebiets „Rötél III“.

Die Inanspruchnahme der Fläche wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rötél III“ ausgeglichen.

Kap. 11 Zusammenfassung

Die Gemeinde Lauf plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rötél II“.

Die Änderung wird erforderlich, da ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen nicht realisiert wurde. Ferner werden im Zug der Ausweisung des Baugebietes „Rötél III“ Flächen aus dem Baugebiet „Rötél II“ überplant.

Diese Änderungen werden im vorliegenden Umweltbericht aufgezeigt und bewertet.

Die Eingriffe können bei Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

Kap. 12 Einleitung

Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rötzel II“ bestehen in der

- Ermöglichung der Erweiterung des Baugebiets „Rötzel II“,
- Sicherung bestehender Hausgärten und Nebenanlagen,
- Sicherstellung des erforderlichen Ausgleichs und
- Anpassung des Bebauungsplanes an tatsächliche Entwicklungen

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert.

Kap. 13 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Rötzel II“ wurde im Jahr 1996 als Satzung beschlossen. Zum Ausgleich wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rötzel II“ folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Ausweisung von Obstbaumwiesen bei Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Ausweisung von Obstbaumwiesen mit zusätzlichen Baumpflanzungen
- Ausbildung einer Versickerungsmulde
- Öffentliche Grünflächen innerhalb des Gebietes

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch nicht vollumfänglich realisiert. Darüber hinaus liegt ein Teil der Ausgleichsflächen (Grundstück Flst.-Nr. 1656/1) im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Rötzel III“. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan „Rötzel II“ der tatsächlichen Entwicklung anzupassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht ein Ausgleichsdefizit. Durchgeführt werden ökologische Verbesserungsmaßnahmen am Aubächle, so dass dieses Defizit ausgeglichen werden kann.

Kap. 14 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

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. In der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.02.2015 wurde vom 16.03.2015 bis zum 17.03.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung vom 06.03.2015 bekannt gemacht.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung, das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 1672/2 als Baugrundstück (allgemeines Wohngebiet) auszuweisen, da dies aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Kap. 15 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 22.12.2014 von der Planung unterrichtet.

Die weitere Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.03.2015 von der Planung unterrichtet.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Baurechtsamt, für die Grundstücksflächen Flst.-Nr. 1672/1, 1672/2, 2198 und 2199 anstatt „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ „Private Grünfläche: Hausgarten“. Ziel der Gemeinde war mit der Planänderung, für diese Flächen eine Gartennutzung als Bestandteil des jeweiligen Wohnbaugrundstücks zu ermöglichen. Die Festsetzung dieser Fläche als „Private Grünfläche: Hausgarten“ war daher nicht möglich, da es sich bei Grünflächen um selbständige Nutzungen handelt.

Entsprochen wurde der Anregung, den gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen entlang dem Rötelgraben im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Kap. 16 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt die „Null-Variante“ in Betracht, also der Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans. In diesem Fall wäre die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Lauf nach Norden (Baugebiet „Rötel III“) nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus müssten bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut werden.

Lauf, den 03. Feb. 2016

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, den 12.06.2015 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser,

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rötel II“, festgesetzt durch Satzung vom 17.12.1996, zuletzt geändert am 18.12.2000, werden wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung

B Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzungen gestrichen:

8.1 Grünflächen

- Die im Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche am nördlichen Planungsrand (mögliche Fläche für Erschließungsstraße bei Fortschreibung des Bebauungsplanes) ist als Wiesenfläche zu begrünen.

8.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Die beiden zu bebauenden Grundstücke am nordwestlichen Planungsrand (Teilbereiche Flst.-Nr. 1672/1 und 1672/2) sind mit einer geschlossenen zweireihigen Hecke (Breite 5 m) aus heimischen Sträuchern und orts typischen Ziersträuchern zu je 50 % sowie einzelnen Bäumen II. Ordnung abzupflanzen und entsprechend zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht erlaubt. Die Ziersträucher sind in Richtung Bebauung einzubringen (siehe Artenliste Anhang 1).

8.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die vorhandenen Obstbäume auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1672/1, 1672/2, 1657 sowie 1656/1 sind im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen (hochstämmige, orts typische Obstbäume) zu ersetzen.

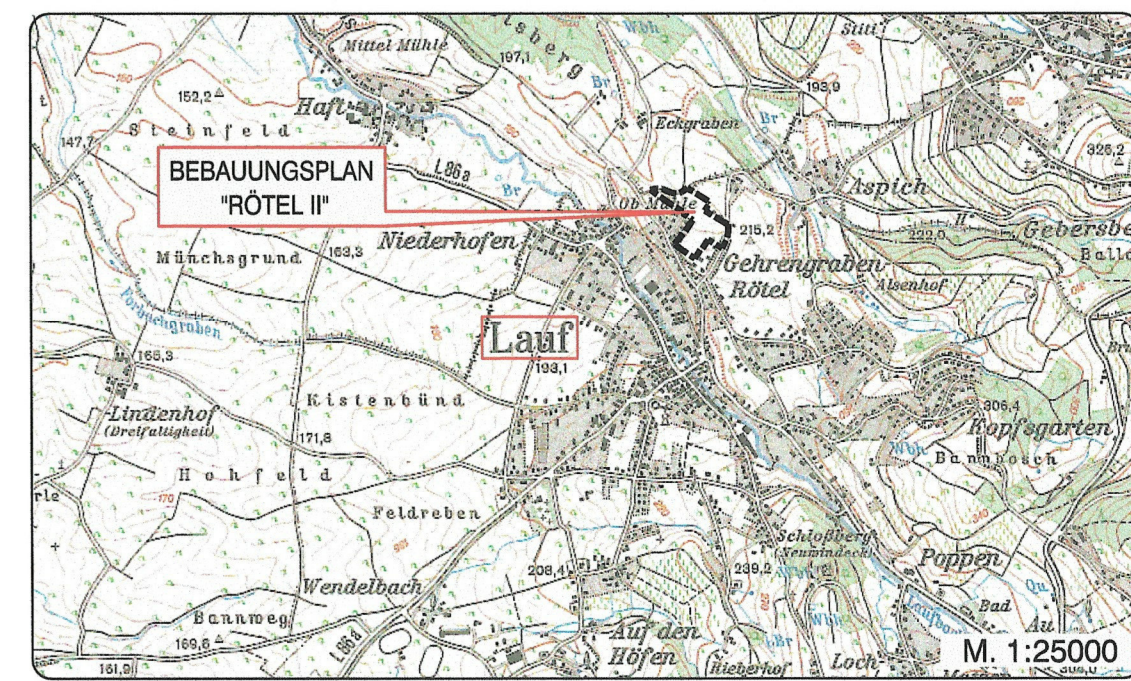
8.5 Zuordnungsfestsetzung

Die auf der Ausgleichsfläche Flst.-Nr. 1656/1 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahme“ sämtlichen Baugrundstücken (Flst.-Nr. 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208 und 2209) im Plangebiet zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Plangebiet befindlichen Straßengrundstücke.

Es werden folgende textliche Festsetzungen neu gefasst:

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Plangrundlage:

	vorhandenes Hauptgebäude	1674	Flurstücksnummer
	vorhandenes Nebengebäude		Flurstücksgrenze
	Bestehender Baum		Vorhandener Fahrbahnrand
	Bestehende Böschung		



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet - WA
----	-----------------------------

Regelungen zur Ausnutzung

0,4	Grundflächenzahl - GRZ	0,8	Geschoßflächenzahl - GFZ als Höchstmaß
WH 6,80 m FH 10,90 m	maximale Wandhöhe maximale Firsthöhe	35° - 45°	Dachneigung
II	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse		offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Straßen und Wege

	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischter Verkehr
--	---

Ver- und Entsorgung

	Öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung Regenwasser-Rückhaltebecken
--	--

Wasserwirtschaft

	Nachrichtliche Übernahme: Gewässerrandstreifen
--	--

Sonstige Planzeichen

	Aufhebungsbereich		Änderung des Geltungsbereichs durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Rötel II"
	Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen		Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rötel II"

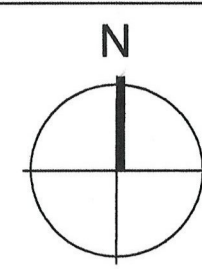
STAND: 18.05.2015
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1



GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RÖTEL II, 2. ÄNDERUNG" ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	09.12.2014
Frühzeitige Beteiligung:	05.01.2015 - 06.02.2015
Entwurfsbilligung:	24.02.2015
Offenlage:	16.03.2015 - 17.04.2015
Satzungsbeschluss:	09.06.2015

In Kraft getreten am:

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

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 09.06.2015 übereinstimmen

Lauf, den 03. Feb. 2016

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 05.02.2016 in Kraft getreten.

Lauf, den 05. Feb. 2016

Oliver Rastetter
Bürgermeister

PROJEKT	2012 067
BEARB.	Kemler
GEZ.	Schr
DATUM	2012067/nr/satz/bp/Rötel-II-2.Änd

PLANUNG
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

ZINK
INGENIEURE