

# Satzung

der Gemeinde Lauf über

## **A) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 25.07.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

## **§ 1**

### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017.

Geändert werden folgende Punkte:

- Aufhebung der Festsetzung „Private Grünfläche“ bzw. „Landwirtschaftlicher Weg“ auf den Teilgrundstücken Flst.-Nr. 1729/1, 1732/1, 1733, 1734/1 und 1735 in „Allgemeines Wohngebiet“.
- Aufhebung der Festsetzung, dass Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Aufhebung der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur entlang der Straße zulässig sind.

## **§ 2**

### **Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**03. Aug. 2017**

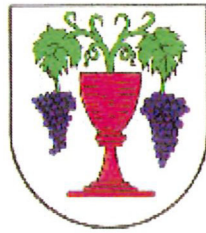
Lauf, .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Stand: 04.07.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan**  
**Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kasta-**  
**nienweg – Zimmerplatz, 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

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1	Anlass der Aufstellung .....	3
1.2	Art des Bebauungsplans .....	3
1.3	Verfahrensart .....	3
1.4	Aufstellungsverfahren .....	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit .....	4
2.2	Artenschutz .....	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2	Ausgangssituation .....	5
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>8</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	8
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	8
6.1	Übersicht der Änderung .....	8
6.2	Verkehr .....	11
6.3	Technische Infrastruktur .....	11
6.4	Umweltbelange .....	11
6.5	Immissionsschutz .....	11
7.	AUSWIRKUNGEN .....	11
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	11
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	12
7.3	Ver- und Entsorgung .....	12
7.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	12
7.5	Entschädigungen .....	12
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	12
8.1	Erschließung .....	12
8.2	Kosten und Finanzierung .....	12
9.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	13

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS " RÖTELSTRAßE – OBERE RÖTELSTRAßE – KASTANIENWEG – ZIMMERPLATZ " MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN .....	5
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD DES PLANBEREICHS MIT EINTRAGUNG VON GELTUNGSBEREICH DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNGEN, BISLANG FESTGESETZTER PRIVATER GRÜNFLÄCHE SOWIE GEPLANTER GARAGE .....	6
ABBILDUNG 3:	PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RÖTELSTRAßE – OBERE RÖTELSTRAßE – KASTANIENWEG – ZIMMERPLATZ“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 03.01.1992, MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS .....	7
ABBILDUNG 4:	AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN, RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 15.02.2011, MIT DARSTELLUNG DER GELTUNGSBEREICHE VON BEBAUUNGSPLÄNEN (SCHWARZ) SOWIE LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN (ROT) .....	7
ABBILDUNG 5:	DARSTELLUNG DER ABSTÄNDE ZWISCHEN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG UND FESTGESETZTEN BAUGRENZEN .....	10

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Auf Teilen der Grundstücke Flst.-Nr. 1733 und 1734/1 ist die Errichtung einer Garage vorgesehen. Teilweise ist für den Bereich des geplanten Bauvorhabens „private Grünfläche“ sowie „Immissionsschutzstreifen“ festgesetzt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde vom Landratsamt Ortenaukreis abgelehnt. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“ i. d. F. der 1. Änderung seit dem 03.01.1992 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr geändert.

#### **1.3 Verfahrensart**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“ festgesetzte „private Grünfläche“ wird in „allgemeines Wohngebiet“ geändert. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen erleichtert werden. Mit dieser Änderung soll eine weitere Nutzung der Baugrundstücke mit Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen ermöglicht werden. An der zulässigen Grundfläche werden keine Änderungen vorgenommen.

Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, die Änderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten) erfüllt. Auch besteht kein räumlicher Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 24.01.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 24.01.2017 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 22.12.2016 wurde vom 13.02.2017 bis zum 13.03.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 03.02.2017 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 03.02.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.12.2016 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.04.2017 wurde vom Gemeinderat am 09.05.2017 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.04.2017 wurde vom 29.05.2017 bis zum 30.06.2017 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.05.2017 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.05.2017 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 25.07.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2.       Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1       Begründung der Erforderlichkeit**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nutzung bestehender Baugrundstücke zu verbessern. Die festgesetzte „private Grünfläche“ ist aufgrund geänderter Randbedingungen nicht mehr erforderlich und kann daher geändert werden.

### **2.2       Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

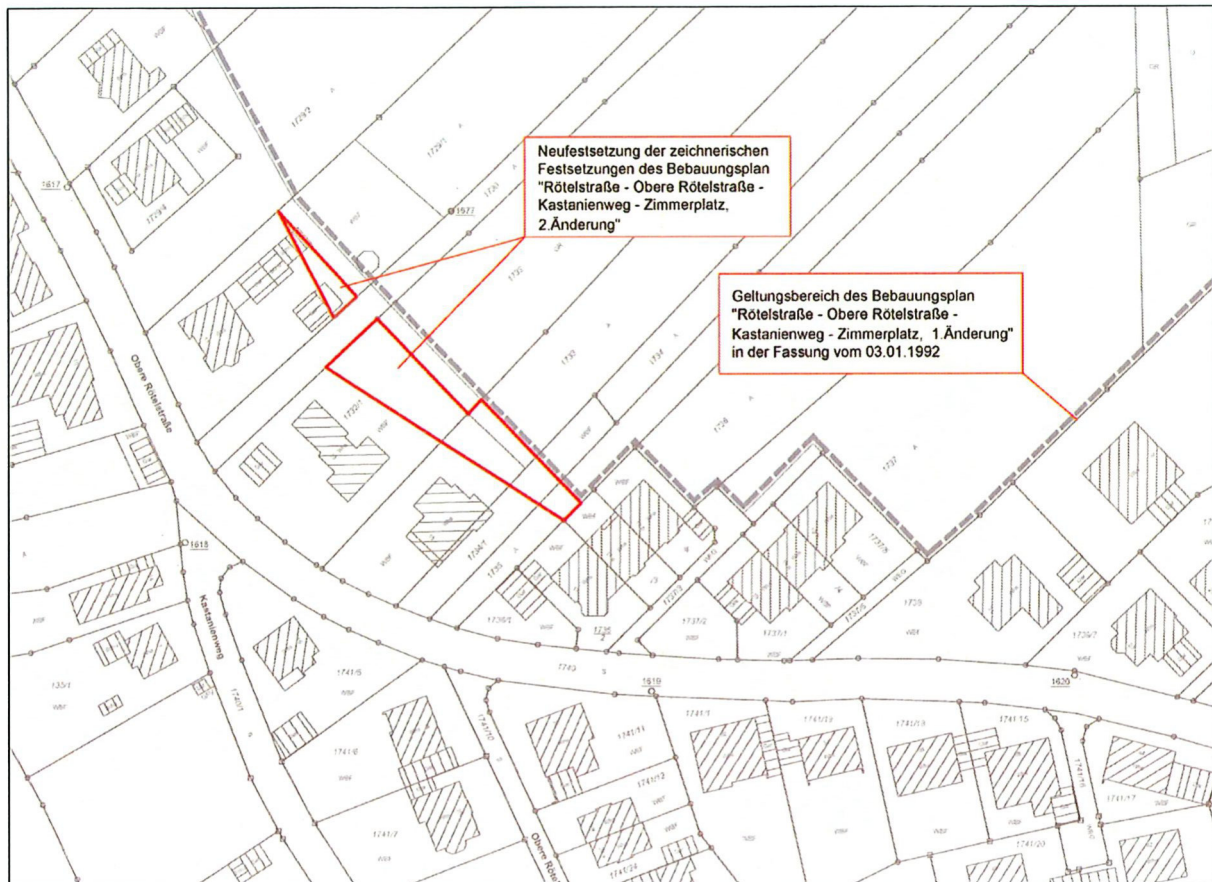


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans " Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz " mit Darstellung des Änderungsbereichs der zeichnerischen Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“. Zeichnerische Änderungen erfolgen in diesem Bebauungsplan nur für Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 1729/1, 1732/1, 1733 und 1734/1.

#### 3.2 Ausgangssituation

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke im Geltungsbereich der zeichnerischen Bebauungsplan-Änderung sind im Ursprungsbebauungsplan als „private Grünfläche“ bzw. Wirtschaftsweg festgesetzt. Teilweise sind diese Flächen bereits als „Hausgarten“ mit entsprechenden Nebengebäuden genutzt.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.



Die Baugrundstücke im Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen sind im privaten Eigentum.



Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs mit Eintragung von Geltungsbereich der zeichnerischen Änderungen, bislang festgesetzter privater Grünfläche sowie geplanter Garage

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1671/1 befindet sich der Altstandort „Mineralölhandel Rötelstraße 6“ (Obj.-Nr. 03370). Auf dieser Fläche wurde von 1964 bis 1980, neben einem Fuhrbetrieb, Mineralöl- und Kohlenhandel betrieben.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort am 1. Oktober 2010 durch das Landratsamt Ortenaukreis bewertet und auf Beweinsniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ 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. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Der Altstandort ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG eine Altlastverdachtsfläche.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt für diese Fläche keine altlastenrelevante Änderung dar, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.



## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

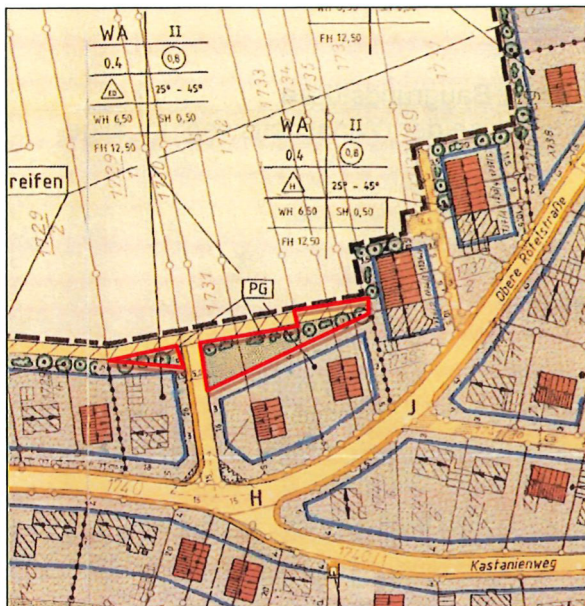


Abbildung 3: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“, rechtsverbindlich seit dem 03.01.1992, mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs

Für das Plangebiet ist seit dem 03.01.1992 der qualifizierte Bebauungsplan „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“ rechtsverbindlich.

In diesem Bebauungsplan sind für den Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen „private Grünfläche“ mit Immissionschutzstreifen sowie am östlichen Rand „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

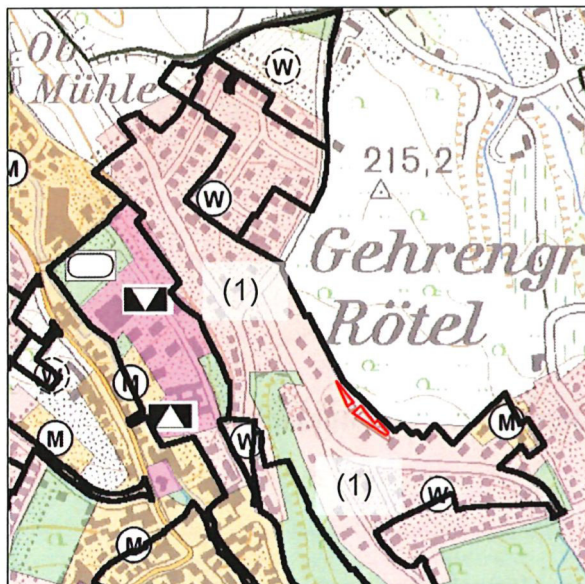


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, rechtswirksam seit dem 15.02.2011, mit Darstellung der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (schwarz) sowie Lage des Änderungsbereichs der zeichnerischen Festsetzungen (rot)

(1) Bebauungsplan „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich entlang der ‚Obere Rötelstraße‘ als ‚Wohnbaufläche‘ (W) dargestellt. Eine Darstellung als ‚Grünfläche‘, wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, besteht im Flächennutzungsplan nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht demnach den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der geänderte Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.



## Teil B Planungsbericht

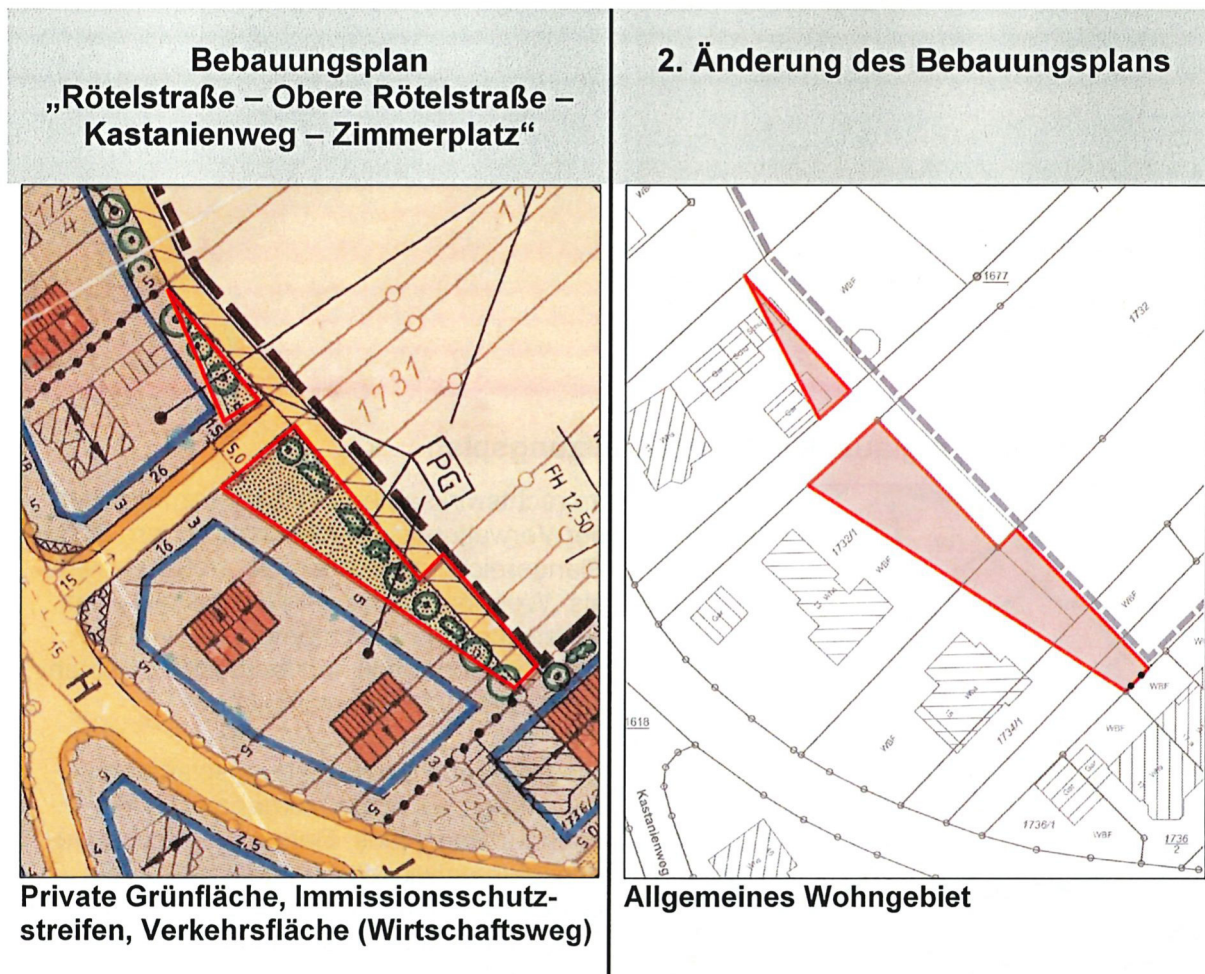
### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Verbesserung der Nutzung bereits bestehender Baugrundstücke  
Hierzu wird die „private Grünfläche“ sowie teilweise der „Wirtschaftsweg“ in „allgemeines Wohngebiet“ geändert.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Übersicht der Änderung



#### Begründung:

Die Änderung der „privaten Grünfläche“ sowie des „Wirtschaftswegs“ ist erforderlich, um die Ausnutzung der Baugrundstücke zu verbessern. Die bislang festgesetzte „private Grünfläche“ ist in diesem Bereich nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen. Mit der Änderung der zulässigen Nutzung können die Baugrundstücke zweckmäßig genutzt werden.

Auch die Festsetzung des Immissionsschutzstreifens an der nord-östlichen Grenze kann entfallen, da für diesen keine Anforderlichkeit mehr besteht.



#### Begründung

---

Im Rahmen der 2. Änderung wurde zwar durch das Landwirtschaftsamt die Einhaltung eines 20 m breiten Immissionsschutzstreifens zwischen bestehender Wohnbebauung (Grundstücksgrenze) und landwirtschaftlicher Fläche gefordert. Alternativ wird vom Landwirtschaftsamt die Eintragung einer Baulast auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gefordert, mit der auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verzichtet wird.

Die Planung sieht jedoch hinreichende (faktische) Immissionsschutzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln die Verantwortung obliegt, die geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Abdriftschäden zu ergreifen, da Pflanzenschutzmittel nach dem Pflanzenschutzgesetz „nur nach guter fachlicher Praxis angewendet werden“ dürfen. Dies gilt ganz besonders für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in unmittelbarer Nähe von Gebieten liegen, in denen sich Menschen aufhalten. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat hierzu am 27.04.2016 die „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02)“, veröffentlicht. Die Verfasser gehen beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln von einem Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen von zwei Metern und bei Anwendungen in Raumkulturen von fünf Metern aus. Diese Schutzabstände bilden den aktuellen Stand der Technik und Wissenschaft dar. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist jedoch im Rahmen des Konfliktbewältigungsgebotes zu berücksichtigen, dass es selbst bei einer sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Spritz- und Sprühgeräten zwangsläufig zu einer Abdrift der Behandlungsflüssigkeit kommt und sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihre Abdrift schädliche Auswirkungen haben können. Das Ausmaß der Abdrift ist verfahrensbedingt sowie windabhängig.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg ein Immissionsschutzstreifen mit Blick auf den Abstand der Emissionsquelle zur Wohnbebauung (Baufenster) und nicht wie vom Landwirtschaftsamt angeführt zu den Freiflächen des Wohngrundstücks (Grundstücksgrenze) einzuhalten ist (VGH BW, Urteil vom 23.07.2004 – 3 S 2517/03, juris Rn. 48).

Die Planung genügt in der vorliegenden Konstellation aus folgenden Gründen zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung durch Abdrift beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen nicht näher an die landwirtschaftlichen Flächen verschoben.  
Im südlichen Änderungsbereich (1) befindet sich die Baugrenze in einem Abstand von mehr als 20 m zu den nördlich angrenzenden Obstbäumen, so dass dort die Vorgaben gemäß der Rechtsprechung des VGH eingehalten werden.
- Die nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehören teilweise den Eigentümern der Wohngebäude entlang der „Obere Rötelstraße“. Dadurch sind die Bewohner zumindest teilweise von ihren eigenen Emissionen betroffen.

Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft oder Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Ertragsausfällen sind in diesem Bereich durch die Änderung des Bebauungsplans weiterhin nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich und die Festsetzung des Immissionsschutzstreifens kann entfallen.

Im nördlichen Änderungsbereich (2) befindet sich die Baugrenze in einem Abstand von etwa 15 m zu den östlich angrenzenden Obstbäumen. Dort ist der Hausgarten zwar bereits eng mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verzahnt, ohne dass gesundheitliche Gefahren für die Wohnbevölkerung bestehen. Teilweise wird aber der Abstand der bereits festgesetzten Baugrenze zu den Obstbäumen um 5 m unterschritten (3). Auf dieser Fläche besteht bereits eine Garage.

Begründung

Sofern zukünftig auf dieser Fläche (3) die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, muss im Abstand von 20 m auf das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden. Da kein Immissionsschutzstreifen ausgewiesen wird, ist dieser Verzicht durch die Eintragung einer Baulast zu sichern. Die Landwirte sind dann beim Verzicht auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln entsprechend ihrer Ertragsausfälle bei Einschränkungen ihres Wirtschaftens zu entschädigen.

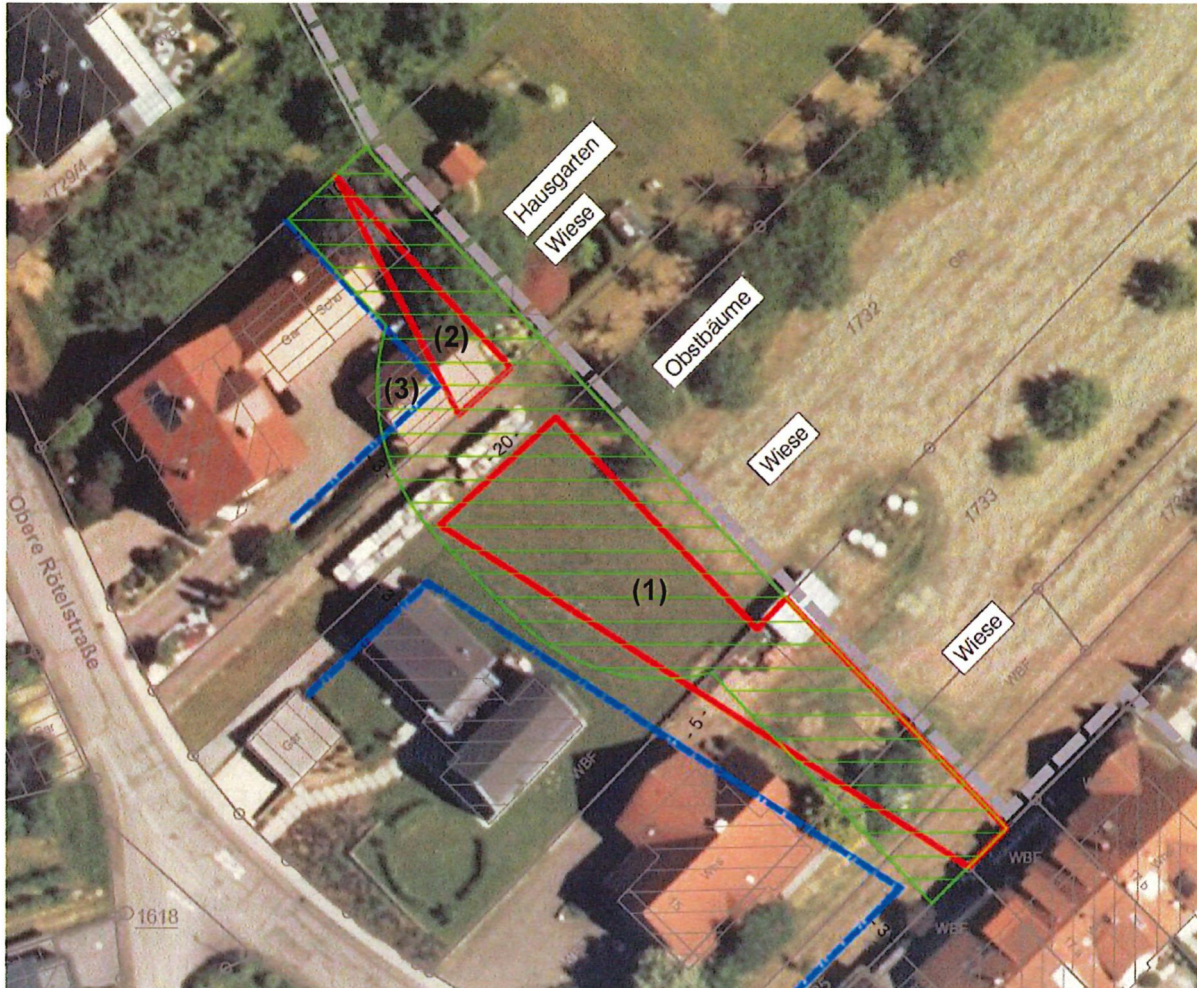


Abbildung 5: Darstellung der Abstände zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und festgesetzten Baugrenzen

#### 4.1.1 Nebenanlagen

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

#### 4.2.1 Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Fläche und nicht überbaubaren Fläche entlang der Straße zulässig.

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

Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Fläche und nicht überbaubaren Fläche entlang der Straße zulässig.

**Begründung:**

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nebengebäude, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ziel dieser Änderung ist, die Ausnutzung der Baugrundstücke an heutige Ansprüche anzupassen. Aus diesem Grund werden die Regelungen zu diesen baulichen Anlagen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert.

**6.2 Verkehr**

Der Änderungsbereich ist bereits über „Obere Rötelstraße“ erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen.

Die Erschließung der östlichen landwirtschaftlichen Grundstücke kann weiterhin über den festgesetzten „Wirtschaftsweg“ erfolgen. Die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.-Nr. 1733, 1734 und 1735 können direkt über die „Obere Rötelstraße“ erschlossen werden.

**6.3 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungsnetz hervorgerufen.

**6.4 Umweltbelange**

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 Änderung der „privaten Grünfläche“ in „allgemeines Wohngebiet“ sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**6.5 Immissionsschutz**

Nach Nordosten bestehen landwirtschaftliche Flächen, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen.

Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft oder Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Ertragsausfällen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich. Ggf. ist die Eintragung einer Baulast erforderlich, wenn auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1729/1 Wohnnutzung näher als 20 m an die östlich angrenzenden Obstbäume heranrückt.

**7. Auswirkungen****7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Baugrundstücke können durch die Änderung nunmehr insgesamt baulich für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen genutzt werden. Neue Baumöglichkeiten für Wohngebäude werden nicht geschaffen.

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der nordöstlich angrenzenden Flächen hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter eingeschränkt.

## **7.2      Gemeinbedarfseinrichtungen**

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf hat die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen.

## **7.3      Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlich bebaubaren Flächen hervorgerufen. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

Durch die Änderung der „privaten Grünfläche“ in „allgemeines Wohngebiet“ werden für diese Flächen ebenfalls Beiträge für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung nach den jeweiligen Satzungen fällig.

## **7.4      Bodenordnende Maßnahmen**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

## **7.5      Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

# **8.       Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

## **8.1      Erschließung**

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## **8.2      Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans. Die Planungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Lauf.



## 9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

03. Aug. 2017  
Lauf, .....

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

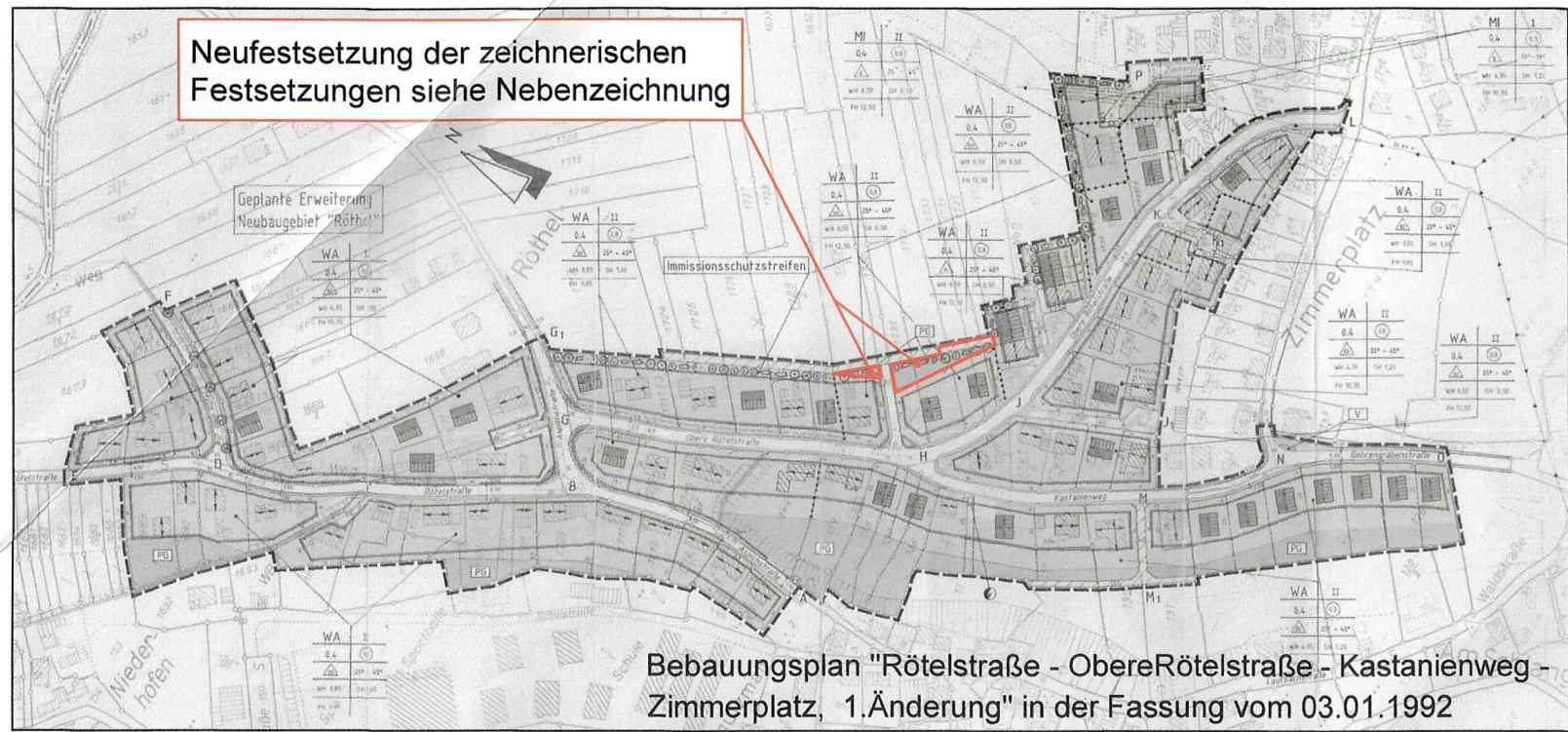
Lauf, 04.07.2017 Kr-la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77838 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieur.de

Planverfasser





Der Bebauungsplan „Rötelstraße – Obere Rötelstraße – Kastanienweg – Zimmerplatz“ i. d. F. der 1. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 01.10.1991 (Amtsblatt der Gemeinde Lauf vom 03.01.1992) wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert:

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung.

B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Ziff. 4.1.1 und 4.2.1 werden wie folgt geändert:

- 4.1 Nebenanlagen**
- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. ~~Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.~~
- 4.2 Stellplätze und Garagen**
- 4.2.1 Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Fläche und nicht überbaubaren Fläche ~~entlang der Straße~~ zulässig.

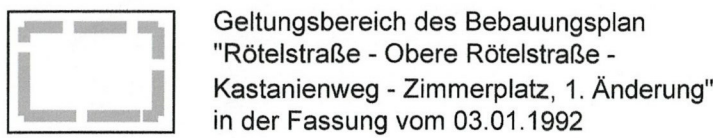
Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

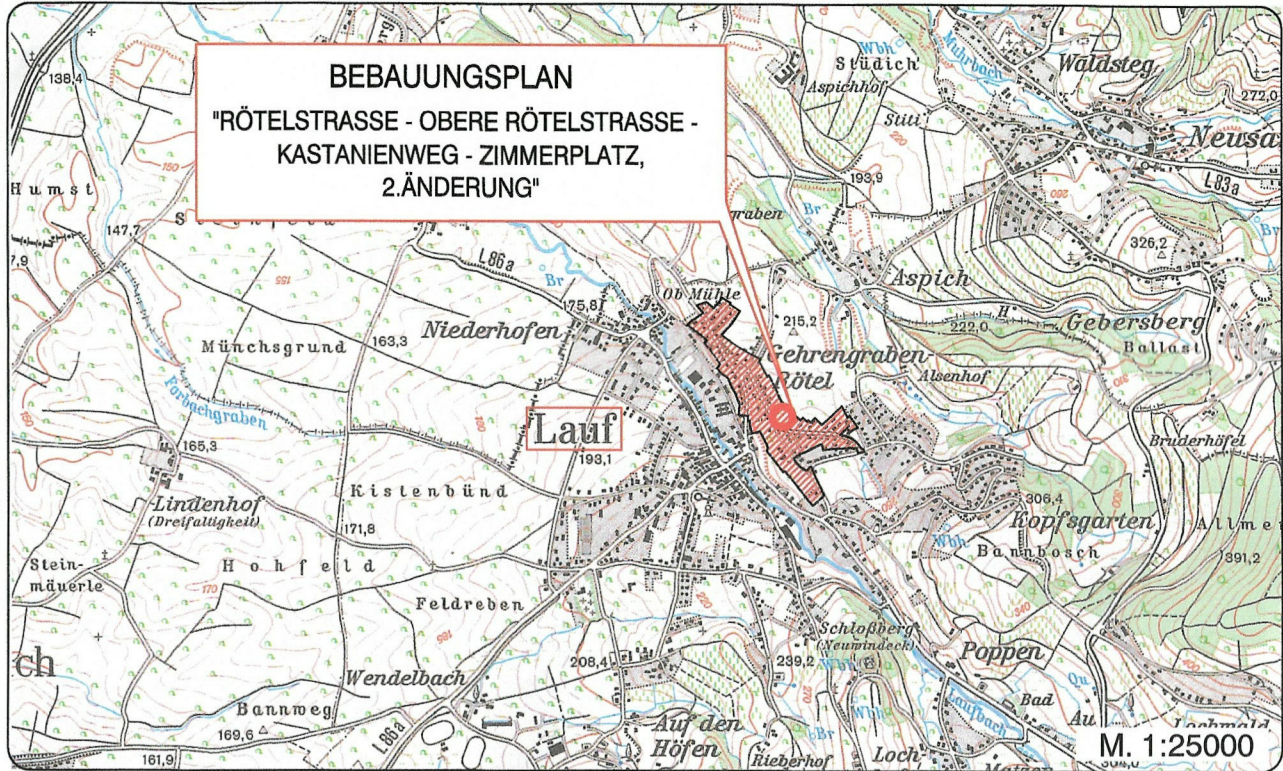
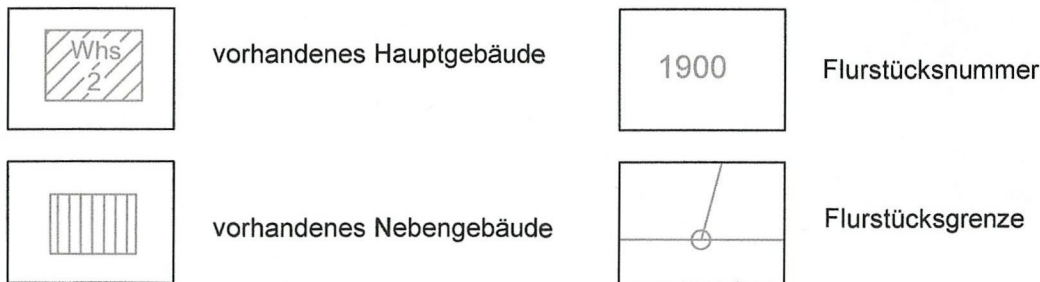
Art der baulichen Nutzung



Sonstige Planzeichen



Plangrundlage:



STAND: 04.07.2017  
FASSUNG: SATZUNG

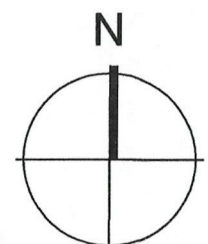
ANLAGE NR. 1



GEMEINDE LAUF  
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN  
"RÖTELSTRASSE - OBERE RÖTELSTRASSE -  
KASTANIENWEG - ZIMMERPLATZ,  
2.ÄNDERUNG"

ZEICHNERISCHER TEIL



M 1 : 500

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 24.01.2017  
Entwurfsbilligung: 24.01.2017  
Offenlage: 13.02.2017 - 13.03.2017  
Entwurfsbilligung: 09.05.2017  
Erneute Offenlage: 29.05.2017 - 30.06.2017  
Satzungsbeschluss: 25.07.2017

In Kraft getreten am:

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2016  
entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses  
Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen  
Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf  
vom 25.07.2017 übereinstimmen

0 3. Aug. 2017

Lauf, .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche  
Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
am 0 4. Aug. 2017 in Kraft getreten.

0 4. Aug. 2017

Lauf, .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

PROJEKT 2016 270  
BEARB. Kernler  
GEZ. Schr  
DATUM 04.07.2017  
2016270/baupl/epl/bp

PLANUNG  
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

ZINK  
INGENIEURE