

Stand: 21.06.2011

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wendelbach IV“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen
Poststraße 1 77886 Lauf
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Satzung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wendelbach IV“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 28.06.2011 den Bebauungsplan „Wendelbach IV“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wendelbach IV“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
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)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 21.06.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 21.06.2011 (Anlage Nr. 1)
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 21.06.2011 (Anlage Nr. 2)
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 21.06.2011 (Anlage Nr. 1)
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 21.06.2011 (Anlage Nr. 2)

Beigefügt ist:

- | | | |
|--|----------------|----------------|
| 3. die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht | vom 21.06.2011 | (Anlage Nr. 3) |
| 4. die zusammenfassende Erklärung | vom 21.06.2011 | (Anlage Nr. 4) |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den 08.07.2011



Oliver Rastetter
Bürgermeister



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Wendelbach IV“

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage am Ort stammt. Die Fläche dieses Verkaufs an letzte Verbraucher darf nicht mehr als 10 % der Gesamtnutzungsfläche betragen und nicht mehr als 200 m² übersteigen. Ausgeschlossen sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

1.1.1.3 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten
- können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt ist die bestehende Straßenoberkante (Straßenrand), gemessen in der Mitte des Baugrundstückes.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt auch für betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig (siehe Planeintrag).

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Gebäudelängsrichtung

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel oder lotrecht zur Achse des ‚Aubachweg‘ ausgerichtet ist (siehe Planeintrag). Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußereren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks.

Die zulässige Gebäudelängsrichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der ‚überbaubaren Grundstücksflächen‘ zulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als drei Stellplätzen ist nicht zulässig. Parkierungsflächen mit mehr als drei Stellplätzen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

Die Ein- und Ausfahrten der Grundstücke werden auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 8,0 m je Baugrundstück festgesetzt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.7.1 Freihalteflächen

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Freihalteflächen sind Gebäude aller Art unzulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze ist entlang des ‚Aubachweg‘ zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Versorgungsleitungen nur als unterirdische Leitungen zulässig.

1.10 Grünordnung

1.10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1.1 Dacheindeckung

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

1.10.1.2 Befestigung Stellplätze

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

1.10.1.3 Straßenbeleuchtung

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. LED-Leuchten oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

1.10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.2.1 Begrünung Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je angefangene 700 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Grundfläche ein mittelgroßer bis großer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

1.10.2.2 Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein mittelgroßer bis großer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

Die Anzahl der gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.10.2.1 auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf Stellplatzanlagen zu pflanzen sind.

1.10.2.3 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

1.10.2.4 Sichtschutzhecke

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine einreihige Heckepflanzung aus standortheimischen Sträuchern als Sichtschutz anzulegen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 1 Stück/m²

1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die an den Straßenverkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,6 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,2 m – Tiefe 0,5 m) für die Straße ein.

2. Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Wendelbach IV“

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 30 Grad (siehe Planeintrag).

2.1.1.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farnton zu halten.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Nicht zulässig gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.10.1.1 sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Fassadenwerbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4,0 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

2.2.2 Dachwerbung

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

2.2.3 Werbeträger

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Größere Niveaunterschiede sind zu terrassieren. Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) und/oder offene tote Einfriedungen (einzugrönende Knotengitterzäune oder Lattenzäune mit senkrechten oder waagrechten Strukturen) bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.4.1 Regenrückhaltung

Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit

- einem Volumen von 2 m³ je 100 m² befestigter Fläche und
- einem Drosselabfluss von 0,2 l/(s x 100 m² befestigter Fläche) herzustellen.

Die befestigte Fläche wird anhand der Vorgaben des Arbeitsblattes „DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) ermittelt.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

3. Hinweise

zum Bebauungsplan „Wendelbach IV“

3.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege** (Tel. 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

3.5 Schutz des Grundwassers

Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Wer auf das Grundwasser einwirkt oder es nutzen möchte, braucht hierfür eine **wasserrechtliche Erlaubnis** (§§ 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes). Wer Grundwasser oder oberirdisches Gewässer über ein bestimmtes Maß hinaus für seine Zwecke nutzt (z. B. öffentliche Wasserversorgungsunternehmen, Kraftwerksbetreiber) muss ein Wasserentnahmementgelt entrichten.

Maßnahmen die in das Grundwasser einbinden (z. B. Gründungskörper, Grundwassererkundungspegel) sind ebenso wie das unerwartete Erschließen von Grundwasser dem Landratsamt Ortenaukreis anzuzeigen (§ 37 des Wassergesetzes).

Zu den **erlaubnispflichtigen Tatbeständen** gehören z. B. die Errichtung von Gebäuden im Grundwasserbereich, die Nutzung des Grundwassers für die öffentliche Wasserversorgung, die Errichtung von Grundwasserbrunnen für private oder gewerbliche Zwecke aber auch die Versickerung von Stoffen in das Grundwasser.

Erlaubnisfrei ist unter bestimmten Voraussetzungen die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, z. B. von privaten (nicht gewerblichen!) Dach- und Hofflächen. Informationen über die nach Wasserrecht und Bergrecht erforderlichen Anzeige- und Genehmigungsverfahren beim Bau von **Erdwärmesonden** sind im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ zusammengefasst (Umweltministerium Baden-Württemberg, 4. Auflage, 2005, Stuttgart). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG); http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Fachbereiche/geothermie/is_geothermie

3.6 Nachbarschutz

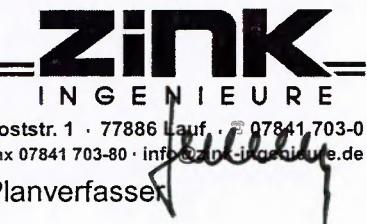
Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Daselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Lauf, den 21.06.2011


Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 21.06.2011 Kr-la


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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lauf vom 28.06.2011 übereinstimmen. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten.

Lauf, den 04.07.2011


Oliver Rastetter
Bürgermeister



Anhang

Pflanzenliste

I. Bäume

MITTELGROÙE / GROÙE BÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pl., in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Erecta“	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde

II. Sträucher

HEIMISCHE STRÄUCHER

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

* giftige Gehölze



Gemeinde Lauf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wendelbach IV“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen
Poststraße 1 77886 Lauf
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Wendelbach IV“

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB muss der Bebauungsplan sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (Abwägungsgebot). Zu diesen Belangen gehören auch die Belange der Allgemeinheit und der Nachbarschaft insofern, als dass ein geplantes Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorrufen darf. Gemäß § 2 Abs.3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Lauf, etwa 1.000 m südwestlich des Ortskernes. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,5 ha und umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Lauf:

Flst. Nr. 747/4, 747/5, 747/21 und 779/2.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg zur ‚Höfner Straße‘,
- im Osten durch die Kirschbaumwiese,
- im Süden durch den Gewässerrandstreifen des Wendelbach und
- im Westen durch den ‚Aubachweg‘.



Abbildung 1 – Luftbild mit Lage des Plangebietes

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Baugrundstücken ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Wendelbach“ und Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes erforderlich.

Bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens liegen drei konkrete Anfragen für gewerbliche Baugrundstücke vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Strukturdaten

Die Gemeinde Lauf ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Sie liegt außerhalb einer Landesentwicklungsachse oder einer Regionalen Entwicklungsachse. Im Jahr der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Lauf etwa 4.000 Einwohner.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am ‚Aubachweg‘ und ist bereits erschlossen. Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Wendelbach II“. Dort sind drei Gewerbebetriebe angesiedelt.

Etwa 90 m östlich und 30 m südlich befindet sich Wohnbebauung der ‚Höfner Straße‘.

2.3 Bebauung und Nutzung

Bislang wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Teilweise sind die Grundstücke mit Obstbäumen (Apfel, Kirsche) bestanden, die übrigen Flächen werden als Wiese und Acker genutzt.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den ‚Aubachweg‘ erschlossen. Der östliche Fahrbahnrand muss noch hergestellt werden.

2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits bestehenden ‚Aubachweg‘. Im ‚Aubachweg‘ sind die technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation) bereits vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

2.7 Topographie, Bodenverhältnisse und Grundwasser

Das Baugebiet liegt im Hanggelände; mit Grundwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt

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 liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldeketten erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Wendelbach IV“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

2.9 Immissionen und Emissionen

Der Bebauungsplan muss im Rahmen der Abwägung nach BauGB sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (Abwägungsgebot). Zu diesen Belangen gehören auch die Belange der Allgemeinheit und der Nachbarschaft insofern, als dass ein geplantes Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorrufen darf.

Darüber hinaus verpflichtet das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) mit seinem Planungsgrundsatz in § 50 den Planungsträger, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieses 'Optimierungsgebot' ist in die Abwägung einzustellen, kann jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Schutzbedürftig sind vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete der §§ 2 bis 4a, 5 und 6 der BauNVO, die der Erholung dienenden Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO sowie einzelne Einrichtungen wie z.B. Schulen, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, Krankenhäuser und Einrichtungen für Freizeit und Erholung.

2.10 Altlasten

Im Planaufstellungsverfahren ist zu klären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung ausreichen. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotential für Menschen und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z.B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Im Plangebiet sind keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

2.11 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lauf.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Eine nicht abschließend abgewogene Vorgabe der Raumordnung ist kein Ziel der Raumordnung, sondern höchstens ein der anschließenden Abwägung durch die Bauleitplanung noch zugänglicher Grundsatz der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 festgelegt.

Ziele der Raumordnung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Festgesetzt wird im Bebauungsplan „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um eine gewerbliche Bebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.4 Umweltprüfung

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

3.5 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

In einem Teilbereich überlagert der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wendelbach II“. Auf eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wendelbach II“ wird verzichtet. Dieser wird durch den Bebauungsplan „Wendelbach IV“ in diesem Teilbereich lediglich überlagert. Bebauungspläne sind nämlich auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn neues, entgegenstehendes Recht von der Gemeinde gesetzt wird und das bisherige Recht nach dem Grundsatz der „Kollisionsregel“ („lex posterior derogat legi priori“ – Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) überlagert. Dies ist die Derogation (Unwirksamkeit) des früheren Rechts.

4. Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweitung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist, dringend benötigte gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baugrundstücke sollen Arbeitsplätze in Lauf erhalten, geschaffen oder gesichert werden.

Darüber hinaus ist die bisher einseitige Erschließung des „Aubachweg“ sehr unwirtschaftlich, da die Potentiale der vorhandenen Infrastruktur nur teilweise genutzt werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese bestehenden Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das bedeutet, dass der Störgrad im Plangebiet auf den eines Mischgebietes reduziert wird. Aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nur Anlagen und Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch wird die östlich und südlich bestehende Wohnbebauung vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen geschützt.

Die Baugrundstücke sollen vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss der oben angeführten Nutzungen sollen die Belange der Wirtschaft gestärkt werden, um in der Ortslage von Lauf Arbeitsplätze schaffen zu können. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks werden außerdem ausgeschlossen, da es sich bei dem Gewerbegebiet um eine periphere Lage handelt. Dadurch können der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lauf, aber auch die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden wirksam geschützt werden. Zur Stärkung der Gewerbebetriebe im Plangebiet können Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden. Dies stärkt ebenfalls die Belange der Gewerbebetriebe, die eigene Erzeugnisse vor Ort vermarkten können.

Wohnen ist in einem Gewerbegebiet allgemein nicht zulässig. Oft entstehen in Gewerbegebieten jedoch Konflikte zwischen betriebsbezogenem Wohnen und Gewerbebetrieben. Diese Probleme treten insbesondere dann auf, wenn von Grundstückseigentümern die Gewerbegrundstücke als günstiges Wohnbauland zweckentfremdet werden. Um Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden wird deshalb auch betriebsbezogene Wohnnutzung ausgeschlossen.

Tankstellen sind in der Regel auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen und rufen in der Regel ein hohes Verkehrsaufkommen hervor. Das Plangebiet liegt am Ende einer Stichstraße. Somit werden Tankstellen ausgeschlossen, um An- und Abfahrtverkehr zu vermeiden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl bewegt sich im Spannungsfeld zwischen möglichst maximaler Ausnutzung der Baugrundstücke und einer möglichst geringen Bodenversiegelung. Unter Abwägung dieser beiden konkurrierenden Belange wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Willen der Gemeinde, im Plangebiet vorrangig mittelständische Unternehmen anzusiedeln, die in der Regel nur eine geringere Bodenversiegelung erfordern. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebietes kleinteilige Wohnbebauung. Mit der Bebauung des Plangebietes soll deshalb eine zu starke Verdichtung im Übergangsbereich zur Wohnbebauung vermieden werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Oberkante festgesetzt. Als Bezugspunkt wird hierbei der bestehende ‚Aubachweg‘ festgesetzt. Gemessen wird hierbei jeweils in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes zum ‚Aubachweg‘. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird mit 8,0 m festgesetzt. Dadurch wird die maximale Höhe der westlichen Seite des ‚Aubachweg‘ unterschritten. Als Abstufung zur Landschaft bzw. Wohnbebauung ist die Festsetzung der geringeren Höhe vertretbar.

Festgesetzt werden maximal zwei Vollgeschosse. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und dem Ziel der Planung, in diesem Bereich vorrangig mittelständische Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe anzusiedeln.

In Gewerbegebieten bietet sich aufgrund teilweise sehr unterschiedlicher Geschosshöhen die Festsetzung einer Baumassenzahl an. Im Plangebiet wird eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt. Das bedeutet, dass je m^2 Grundstücksfläche $4 m^3$ Baumasste hergestellt werden dürfen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt, wobei im Plangebiet nur Einzelhäuser zugelassen werden. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und dürfen eine Länge von maximal 50 m haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird ein durchgehendes Baufenster ausgewiesen, damit die Grundstückseinteilung flexibel erfolgen kann. Insbesondere bei Gewerbebetrieben sind im Vorfeld die gewünschten Flächengrößen nur selten bestimmbar. Daher ist es wichtig, die Grundstücke den Wünschen der zukünftigen Bauherren anpassen zu können, ohne dafür jedes Mal den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Nebengebäude sowie Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Einschränkung erfolgt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und damit die Randbereiche des Plangebietes nicht durch hochbauliche Anlagen geprägt werden.

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auch außerhalb des Baufensters zulässig. Als Einschränkung wird aber festgesetzt, dass Stellplätze mit mehr als drei Stellplätzen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden sollen. Außerdem wird die maximale Zufahrtsbreite der einzelnen Baugrundstücke auf maximal 8,0 m begrenzt. Dadurch sollen die Zufahrten zum ‚Aubachweg‘ so gering wie möglich gehalten werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung, Freihalteflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den ‚Aubachweg‘. Die Straßenbegrenzungslinie fällt entlang des ‚Aubachweg‘ mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammen.

Entlang des ‚Aubachweg‘ werden außerdem Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass insbesondere die Stützbauwerke der Bordsteine auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden sollen. Ansonsten müssten diese Stützbauwerke innerhalb der Verkehrsfläche errichtet und die Straßenverkehrsfläche verbreitert werden. Darüber hinaus sind diese Flächen der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers nicht entzogen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Freihaltefläche festgesetzt. Mit dieser Fläche soll eine mögliche spätere Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind auf dieser Fläche Gebäude nicht zulässig. Andere bauliche Anlagen wie beispielsweise Stellplätze oder Nebenanlagen sind zugelassen. Diese würden dann bei einer späteren Erschließung entfernt werden. Außerdem müsste bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes diese Fläche dann in einem nachfolgenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Um die Erweiterung dann realisieren zu können, ist der Verbleib dieser Fläche in gemeindlichem Eigentum zu empfehlen.

4.6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind im Plangebiet aus Belangen der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes wurden die Leitungen bereits unterirdisch verlegt, so dass kein Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung entsteht.

4.7 Immissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen aus dem Gewerbegebiet wird der Störgrad im Plangebiet auf die eines Mischgebietes reduziert. Dadurch bestünde sogar die Möglichkeit, mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet direkt an Wohnbebauung anzuschließen. Weitergehende Prüfungen hinsichtlich des Immissionsschutzes oder die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Östlich an das Plangebiet grenzt eine Obstbaumwiese mit Kirschbäumen an. Durch die Bewirtschaftung der Kirschbäume kann es zu Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Pflanzenschutzmittel kommen. Ein dauerhafter Aufenthalt ist im Plangebiet grundsätzlich nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke gewerblich genutzt werden und auch betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen wird. Im Gegensatz zu Wohngebieten bestehen in Gewerbegebieten keine Außenwohnbereiche, deren angemessene Nutzung sichergestellt sein müsste. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind daher gewahrt. Die Festsetzung eines Abschirmstreifens zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist nicht erforderlich.

4.8 Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen.

Ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Tiere zu schaffen ist auf den Baugrundstücken je angefangener 700 m² Grundstücksfläche sowie je 4 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen wird entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes das Anpflanzen einer Sichtschutzhecke festgesetzt. Dadurch soll der Übergang des Siedlungsbereiches zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gestaltet werden. Darüber hinaus können durch diese Sichtschutzhecke mögliche Beeinträchtigungen zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung reduziert werden.

4.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten weniger empfindlich auf das monochromatische Licht mit hohem Gelb-/Orangeanteil reagieren. Es erscheint den Insekten dunkler als das schwache Mondlicht und fliegen daher Leuchten mit gelbem Licht weniger an, als Leuchten mit weißem Licht. Neben der besseren Verträglichkeit der Natriumdampf-Hochdrucklampen für Insekten sind diese im langfristigen Vergleich auch noch wirtschaftlicher als herkömmliche, früher verwendete Quecksilberdampf-Hochdrucklampen. Natriumdampf-Hochdrucklampen verbrauchen nur halb so viel Energie wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und dadurch wesentlich effizienter. Darüber hinaus zeichnen sich Natriumdampf-Hochdrucklampen durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Im Verhältnis zu Natriumdampf-Hochdruckleuchten sind LED-Leuchten noch besser verträglich für Insekten. Hintergrund ist, dass Insekten sich an UV-Licht orientieren und dieses, für die Insekten anlockend wirkende UV-Licht, von LED-Leuchten nicht abgestrahlt wird. LED-Leuchten verbrauchen außerdem noch weniger Energie und sind wesentlich effizienter als Natriumdampf-Hochdruckleuchten. Darüber hinaus zeichnen sich LED-Leuchten durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwassererneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden.

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

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

4.10 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Gestörte Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gleichartig und gleichwertig wieder herzustellen.

Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund verschiedene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Eingriffe durch die Maßnahmen im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden können, werden noch Maßnahmen aus dem Ökokonto hinzugezogen.

Auf privaten Baugrundstücken festgesetzt werden

- die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen,
- das Anlegen eines Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze,
- das Anpflanzen eines Laubbaumes je vier privater Stellplätze,
- das Aufhängen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse und
- das Anpflanzen einer Hecke am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes.

Außerhalb des Plangebietes festgesetzt werden

- der Rückbau des Grüngutplatzes und Umwandlung in einen naturnahen, bachbegleitenden Wald im Bereich der Glashütte und
- die Entfernung von Einbauten zur Haltung von Enten im Bereich des Aubächle.

Durch diese Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe ausgeglichen werden. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind in den Kapiteln 5.4 bis 5.8 beschrieben.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden Dächer aller Art bis zu einer Dachneigung von 40 Grad zugelassen. Diese Vorschrift ist erforderlich, da Gewerbebetriebe oft sehr unterschiedliche Anforderungen an die benötigten Gebäude stellen. Mit der Vorschrift zur Dachgestaltung wird ein Mindestmaß an baugestalterischen Aspekten im Gewerbegebiet vorgenommen.

Berücksichtigt werden muss bei der Dachgestaltung, dass Flachdächer mit Dachbegrünung ausgeführt werden müssen. Für Flachdächer gibt es keine allgemein gültige Definition; deshalb werden im vorliegenden Bebauungsplan Dächer mit einer Neigung von 7 Grad als Flachdach definiert.

4.11.2 Werbeanlagen und Automaten

Aus gestalterischen Gründen wird die Verwendung von Werbeanlagen mit den vorgenommenen Vorschriften eingeschränkt. Den Gewerbebetrieben wird aber die Möglichkeit gegeben, für ihre jeweiligen Betriebe in einem vertretbaren Rahmen Werbeanlagen anzubringen. Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Haupterschließungsstraßen wird die Errichtung von Werbeanlagen jedoch nur von untergeordneter Bedeutung sein.

4.11.3 Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung der Baugrundstücke wird vorgeschrieben, dass unbebaute Flächen als Grün- oder Gartenflächen anzulegen sind. Diese Vorschrift wird erlassen, da in Gewerbegebieten die nicht genutzten Freiflächen oftmals sehr ungeordnet und wenig ansehnlich vorhanden sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Plangebiet jeweils nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dadurch sollen zu große Niveauunterschiede und evtl. erforderliche Stützmauern vermieden werden.

Zulässig sind offene Einfriedungen, auch mit Hinterpflanzung, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stacheldraht wird ausgeschlossen, um Verletzungen bei Menschen und Tieren zu vermeiden.

5. Umweltbericht

5.1 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

5.1.1 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes u.a. durch die Anwendung von § 18 - Eingriffe in Natur und Landschaft, § 19 - Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen und § 21 - Verhältnis zum Baurecht berücksichtigt.

5.1.2 Naturschutzgesetz / Wassergesetz Baden-Württemberg

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der 4. Abschnitt „Schutz von Natur und Landschaft“ zu beachten, d. h. es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 - 33 - Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 - Naturschutzgebiete, § 27 - Nationalparke, § 28 - Biosphärengebiet, § 29 - Landschaftsschutzgebiete, § 30 - Naturparke, § 31 - Naturdenkmale, § 32 – besonders geschützte Biotope und § 33 - geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabenbereich nicht vor. Schutzgebiete nach FFH-Richtlinien sind ebenfalls nicht betroffen. Es ist außerdem kein Wasserschutzgebiet im Sinne § 24 WG BW oder Überschwemmungsgebiet nach § 77 WG betroffen.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.

5.2 Beschreibung des Bestandes

5.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzbau Mensch)

Das geplante Gewerbegebiet „Wendelbach IV“ wird durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung des Baugebietes „Wendelbach II“ bestimmt. Das bestehende Baugebiet liegt westlich des Plangebietes.

Im Norden und Osten schließen sich zunächst landwirtschaftliche Nutzflächen (vorwiegend Obstbaumwiesen) an. Dies gilt auch für den südlichen Bereich. Hier befindet sich im näheren Umfeld auch der Wendelbach und eine Einzelhausbebauung.

Eine erholungsrelevante Bedeutung besitzt lediglich der von West nach Ost verlaufende Fußweg.

5.2.2 Beschreibung der Umwelt

5.2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Wendelbach IV“ kann im Zusammenhang mit seinem Umfeld als abwechslungsreich bezeichnet werden. Es handelt sich um eine leicht geneigte Hangfläche vorwiegend mit Obstbaumbeständen und angrenzendem Gewässerlauf.

5.2.2.2 Boden / Wasserhaushalt

Boden

Das Plangebiet befindet sich im Lößhügelland. Der Boden besteht aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über schluffig-tonigem Lehm auf Schluff.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation kann im Plangebiet als gering bewertet werden.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet liegt bei mittel bis hoch.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe wird ebenfalls vorwiegend als mittel hoch eingestuft.

Dies bedeutet eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und ggf. Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. – verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf liegt im Plangebiet bei mittel bis hoch.

Wasserhaushalt

Grundwasser

Das Grundwasser ist im Plangebiet ohne Bedeutung.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Der Wendelbach verläuft südlich des Plangebietes.

5.2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich der Vorbergzone. Hier liegen die Jahresschnittstemperaturen bei ca. 9,0 °C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1000 mm.

Die Offenlandflächen des Plangebietes dienen der Kaltluftbildung (Flachhang).

5.2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Es wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um Streuobstwiesen bzw. Obstbaumgrundstücke. Der Baumbestand auf Flurstück Nr. 747/5 wurde zwischenzeitlich entfernt. Auch beim Flurstück Nr. 747/4 wurden die älteren Obstbäume bereits abgeholt. Somit ist nur noch im östlichen Bereich des Plangebietes ein Gehölzbestand aus Obstbäumen vorhanden. Es handelt sich hier um eine Reihenpflanzung aus Bäumen mittleren Alters (Kirschbäume – insgesamt ca. 26 Stück). Auf Flurstück Nr. 747/4 befindet sich auch eine Lagerfläche sowie ein Bienenstock (ehemaliger Bauwagen).

Der westliche Teil dieses Grundstückes diente früher als Ackerfläche (Gartenland). Heute ist diese Fläche weitgehend mit Gras bewachsen.

5.2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezuglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

5.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

5.3.1 Menschen

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an vorhandene Wohnbebauungen an. Lediglich im Süden befindet sich eine Einzelhausbebauung (Abstand ca. 25 m). Weitere Wohngebiete bzw. Wohnbebauungen befinden sich etwa 85 m östlich des Plangebietes an der Höfner Straße.

Der Störgrad des Gewerbegebietes wird auf den eines Mischgebietes eingeschränkt. Die umgebende Wohnbebauung wird dadurch geschützt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährt. Es entstehen demnach für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.3.2 Landschaftsbild – Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und der näheren Umgebung wird heute durch die Obstbaumwiesen geprägt.

Durch den Bau von Gebäuden bzw. die Umnutzung des Geländes kommt es anlagebedingt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Ferner führt die Umnutzung des Geländes zu einer geringfügigen Erhöhung der Geschäftigkeit im Raum. Aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Baugebietes kann der Eingriff als gering gewertet werden.

5.3.3 Boden – Wasser

Boden

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen. Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen. Aufgrund der Anlage der Baustelleneinrichtungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes kommt es zu keiner weiteren baubedingten Bodeninanspruchnahme.

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden- und den Grundwasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. So steht der Planungsbereich bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe geht im Bereich der Versiegelung verloren.

Im Bereich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erfolgt nur eine Teilversiegelung. Hier bleiben die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten. Im Bereich der Grün- und Freiflächen bleiben die Bodenfunktionen voll umfänglich erhalten bzw. können zum Teil erfüllt werden.

Wasserhaushalt

Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Bei der Umsetzung des Planungsvorhabens verringert sich jedoch anlagebedingt die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche (Wegfall von Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich der Gebäudeflächen sowie durch Flächen mit Teilversiegelung).

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Außerdem sind Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig und Flachdächer zu begrünen. Durch diese Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Boden und Wasser reduziert. Eine weitere Reduzierung erfolgt durch die Ausweisung einer nur relativ kleinen Gewerbefläche.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet heute keine vorhanden.

5.3.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Schutzwert Pflanzen und Tiere

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzwertes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet zunächst mit Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm) zu rechnen.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der angrenzenden Nutzung (vorhandenes Gewerbegebiet) jedoch bereits eine Vorbelastung auf, insbesondere da die vorhandene Erschließungsstraße direkt an das Plangebiet anschließt.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzwert Pflanzen und Tiere wird durch die Überbauung von Lebensräumen hervorgerufen. Durch die geplante Bebauung werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt bzw. gehen gänzlich verloren.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes kann der Eingriff in die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen jedoch als relativ gering bewertet werden. Ferner können die vorhandenen Vögel auf den Baumbestand östlich und nördlich des Plangebietes ausweichen.

Ein vollständiger Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Vor allem im Bereich des älteren Gehölzbestandes können im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstwiesen/Obstbaumwiesen die typischen Vogelarten des Obstwiesenbereiches auftreten. Aber auch Vögel des Siedlungsbereiches sind hier zu erwarten. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes und der Nähe zur Bebauung kann jedoch von einer relativ geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Ferner können die vorhanden Vögel auf den Baumbestand östlich und nördlich des Plangebietes ausweichen. Bei der Umsetzung der Maßnahme ist auf das Abholzen der Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit zu achten.

Ein Vorkommen von Fledermäusen als sporadische Nahrungsgäste wäre potentiell möglich.

Die Beeinträchtigungen können als gering bezeichnet werden.

5.3.5 Klima – Luft

Die Beeinträchtigungen können als gering bewertet werden.

5.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches keine vorhanden.

5.3.7 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabensgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). So sind zunächst mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen. Es gilt die Vorranzigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzips gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind gegliedert in Maßnahmen, die während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

Die zuführenden Erschließungsanlagen in das Plangebiet sind bereits vorhanden.

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung des Eingriffes

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe im Zuge der Bauphase sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus.
- Der Mutterboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern.
- Baubedingte Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung zu erwartender, erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen.

- Reduzierung von Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (wasserdurchlässiger Aufbau) z. B. im Bereich von Parkplätzen erreicht werden. Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden. Ein weiterer Aspekt ist die geringere Aufheizung solcher Flächen, was zu einem besseren Lokalklima beiträgt.

Durch die Festlegung der GRZ auf 0,6 wird die Flächenversiegelung reduziert und der Grünflächenanteil erhöht.

Ferner ist die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes bereits vorhanden (außerhalb des Plangebietes).

- Verwendung von Natriumdampfhochdruckleuchten/LED-Leuchten zur Straßenbeleuchtung
Durch die Verwendung von Natriumdampfhochdruckleuchten bzw. LED-Leuchten wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.
- Begrünung von Flachdächern bis zu 7° Dachneigung
Die Begrünung von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
Durch die Begrünung von Flachdächern wird außerdem der Regenwasserabfluss gemindert.

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Gestörte Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gleichartig und gleichwertig wieder herzustellen.

Folgende Maßnahmen, die das Planungskonzept begleiten, sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen auf privaten Grundstücken

- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf den Grundstücksflächen
Die Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Schadstofffilterung sowie der Verbesserung des Landschaftsbildes / des Ortsbildes bei.
- Entlang der Erschließungsstraße ist zur Verbesserung des Gesamtbildes ein Grünstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze einzurichten. Dieser Grünstreifen darf nur durch Zufahrten unterbrochen werden.
- Parkplatz
Zur Förderung der inneren Durchgrünung ist pro 4 Stellplätze ein hochstämiger Laubbaum zu pflanzen.
- Aufhängen von Nistkästen
Durch das Aufhängen von Nistkästen wird neuer Lebensraum für Vögel und Fledermäuse geschaffen.
- Neupflanzung einer Hecke aus standortheimischen Sträuchern am nördlichen und östlichen Planungsrand zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

5.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW.

Erläuterung zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotoptwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 - 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 - 8
mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 - 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 - 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 - 64

5.5.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotoptyp:	Biotopt- wert:	Fläche in ha:	Ge- samt:	Biotoptyp:	Biotopt- wert:	Fläche in ha:	Ge- samt:
A								
B	Streuobwiese	(17 P)	0,05	0,85	Baumpflanzungen -im Bereich Bauland 20 + 80 x 7	*(6 P)	0,07	0,42
C	Wiese Obstbaumwiesen (Wiesen mit einzelnen Obst- bäumen) Obstbaumreihe	(9 P) (15 P) (13 P)	0,02 0,23 0,09	0,18 3,45 1,17	Heckenpflanzung (private Fläche)	*(7 P)	0,05	0,35
D	Lagerfläche ehem. Acker- fläche	(5 P) (5 P)	0,02 0,09 0,5	0,1 0,45 6,20	Garten einschl. Freihaltefläche	(6 P)	0,21	1,26
E					Bauflächen Dachbegrünung	(1 P) *(3 P)	0,29 0,02 0,50	0,29 0,06 2,38
62.000 Punkte					23.800 Punkte			
Kompensationsdefizit = 38.200 Punkte								

* Flächenüberschneidung – die bereits angeführten Flächen werden berücksichtigt.

5.5.2 Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Stufe	Landschaftsbild / Erholung			
	vorher [ha]	nachher [ha]		
A				
B	Streuobstwiese	0,05		
C	-Obstbaumwiese (Wiese mit Einzelbäumen) -Obsträumreihe	0,32	-Bäume im Bereich Bauland -Hecke	0,12
D	-ehem. Acker -Wiese	0,11	Garten	0,21
E	Lagerfläche	0,02	restl. Baugebiet	0,17
	Kompensationsdefizit: $0,11 \times 1 + 0,04 \times 2 + 0,21 \times 1 + 0,05 \times 1 = 0,45 \text{ ha WE}$			

ha WE = ha Werteinheit

5.5.3 Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft

Stufe	Klima / Luft	
	vorher [ha]	nachher [ha]
A		
B	-Streuobstwiese -Obstbaumreihe } 0,14	-Heckenpflanzungen -Bäume im Bereich Bauland } 0,12
C	-Obstbaumwiese -ehem. Acker -Wiese } 0,34	Garten 0,21
D	Lagerfläche 0,02	
de		Restliches Baugebiet 0,17
E		
	Kompensationsdefizit: $0,02 \times 0,5 + 0,15 \times 1,5 + 0,02 \times 1 = 0,225$ ha WE	

ha WE = ha Werteinheit

5.5.4 Eingriff in das Schutzgut Boden

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe - das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Aktuelle Nut- zung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Streuobstwie- se	0,5	3,5	3,5	3,5	Grünfläche Garten	0,21	3,5	3,5	3,5
Obstbaum- wiese					Gebäude	0,29	1,0	1,0	1,0
Obstbaum- reihe									
ehem. Acker									
Lagerfläche									
Wiese									

Kompensationsbedarf : NB

Garten etc.:	0,21	x	(3,5 - 3,5 m)	=	0,00 ha WE
Gebäude:	0,29	x	(3,5 - 1,0 m)	=	0,725 ha WE

Hinweis:

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

bewertet wird nur die am höchsten eingestufte Bodenschutzfunktion

5.5.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Stufe	Klima / Luft		
	vorher [ha]	nachher [ha]	
A			
B			
C			
D	Lößlehm	0,5	Garten 0,21
E		versiegelte Flächen	0,29
	Kompensationsdefizit: $0,29 \times 1 = 0,29$ ha WE		

ha WE = ha Werteinheit

5.6 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes (Punkte 5.5.1 bis 5.5.5)

- Schutzgut Tiere und Pflanzen 38.200 Punkte
- Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 0,45 ha WE
- Schutzgut Klima und Luft 0,225 ha WE
- Schutzgut Boden 0,725 ha WE
- Schutzgut Wasser 0,29 ha WE

ha WE = ha Werteinheit

Die Bilanzierung zeigt auf, dass bei allen Schutzgütern ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist. Dies gilt vor allem für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie für das Schutzgut Boden.

Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plan-gebietes vorgesehen.

5.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine ökologische Verbesserungsmaßnahme im Waldbereich vorgesehen.

Es handelt sich um den Rückbau des Grüngutplatzes im Bereich der Glashütte.

Fläche ca. 900 m²

Diese Maßnahme bedeutet Rückbau der befestigten Fläche (Schotterfläche) und Umwandlung in einen naturnahen, bachbegleitenden Wald.

Die Entfernung des Grüngutplatzes direkt am Laufbach hat auch positive Auswirkungen auf den Gewässerlauf selbst.

Einträge aus dem Grüngutplatz in das Gewässer sind zukünftig nicht mehr gegeben.

Eine Belastung der Wasserqualität entfällt.

Wertsteigerung um 35 Punkte

900 m² x 35 Punkte = 31.500 Punkte

Eine weitere Kompensationsmaßnahme stellt eine Maßnahme im Bereich des Aubächles dar.

Hier ist im Bereich des Gewässerlaufes die Entfernung von Einbauten zur Haltung von Enten vorgesehen.

Die Kosten für diese Maßnahme werden mit ca. 5.000 € angesetzt, so dass sich bei einer Umrechnung in Ökopunkte (1,00 € Maßnahmenkosten entsprechen 4 Ökopunkte) 20.000 Punkte ergeben.

- Kompensationsdefizit Schutzgut Pflanzen und Tiere : 38.200 Punkte

31.500 Punkte (Umgestaltung Grüngutplatz)
./. 38.200 Punkte
6.700 Punkte Defizit

20.000 Punkte (ökolog. Verbesserungsmaßnahmen am Aubächle)
./. 6.700 Punkte
13.300 Punkte Überschuss

- Kompensationsdefizit Boden: 0,725 ha WE

Schutzgutübergreifende Kompensation:

0,725 ha WE x 4.166 €/ha WE = 3.020,35 €

3.020,35 € : 25.000 € ~ 0,12 ha Fäq

entspricht ~ 12.000 Punkten

12.000 Punkte abzüglich der Punkte aus der Kompensationsmaßnahme am Aubächle

13.300 Punkte
./. 12.000 Punkte
1.300 Punkte Überschuss

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist somit ausgeglichen.

Hinweis:

25.000,-- € = 1 ha Fäq
(Fäq = Flächenäquivalent)
€/ha WE = Rahmensatz Bodenqualität

5.8 Zusammenfassende Bilanzierung

	Kompensationsdefizit (Wertung der Maßnahmen im Gebiet)	Kompensationsmaßnahmen (Wertung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)	Überschuss / Restdefizit
Schutzgut Tiere und Pflanzen	38.200 Punkte	38.200 Punkte	ausgeglichen
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	0,45 ha WE	-	weitgehend minimiert
Schutzgut Klima und Luft	0,225 ha WE	-	nicht quantifizierbar
Schutzgut Boden	0,725 ha WE	0,725 ha WE	ausgeglichen
Schutzgut Wasser	0,29 ha WE	-	Ausgleich durch Maßnahmen Schutzgut Boden

5.9 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachungsmaßnahmen werden von der Gemeinde Lauf selbst ausgeführt.

Sofern die vorgesehenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind über einen Zeitraum von 5 Jahren nach ihrer Herstellung auf Vitalität zu prüfen.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lauf plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelbach IV. Das Baugebiet schließt an das vorhandene Gewerbegebiet an.

Durch die Ausweisung des Baugebietes Wendelbach IV wird der Nachfrage nach Gewerbeblächen in der Gemeinde Lauf Rechnung getragen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung fanden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter wurden beschrieben und die Auswirkungen des geplanten Baugebietes darstellt. Hinweise zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzen die Angaben.

Die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, wie Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung führen zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität. Ein vollständiger Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter kann hierdurch jedoch nicht voll umfänglich erzielt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen vorgesehen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Es handelt sich hierbei um den Rückbau des ehemaligen Grüngutplatzes in einen gewässerbegleitenden Laubwald und um eine ökologische Verbesserungsmaßnahme am Aubächle.

Mit Einbeziehung dieser Maßnahmen gilt der Eingriff als kompensiert.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Ein Grundstück liegt derzeit brach, eins wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung verdrängt. Eine Existenzgefährdung von Landwirten besteht aber nicht. Von Seiten der bisherigen Grundstückseigentümer und Bewirtschafter besteht teilweise der Wunsch, im Plangebiet gewerblich tätig zu werden.

Der Bebauungsplan „Wendelbach II“ setzt auf dem Grundstück Flst. Nr. 747/2 Verkehrsgrünfläche zur Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Flst. Nr. 779/2 fest. Nunmehr wird Freihaltefläche für die spätere Erweiterung festgesetzt. Die Zuwegung befindet sich darüber hinaus tatsächlich etwa 5 m weiter südlich, so dass der Zugang zum Grundstück Flst. Nr. 779/2 weiterhin gewährleistet ist.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet ist in verkehrlicher Hinsicht bereits erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

6.4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Lauf.

6.4.3 Telekommunikation und Breitbandkabel

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch das örtliche Telekommunikationsunternehmen.

6.4.4 Entwässerung

6.4.4.1 Schmutzwasser

Im „Aubachweg“ liegt bereits ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von 250 mm. An diese Schmutzwasserleitung kann das Plangebiet angeschlossen werden. Im Zuge der weiteren Erschließung der Baugrundstücke sind noch die Hausanschlüsse herzustellen. Das gewerbliche bzw. häusliche Schmutzwasser des Gewerbegebietes „Wendelbach IV“ fließt dann über das Entwässerungsnetz der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Sasbachtal zu.

6.4.4.2 Regenwasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Hof- und Verkehrsflächen soll über einen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Im „Aubachweg“ liegt bereits ein Regenwasserkanal mit einem Durchmesser von 300 mm, an den angeschlossen werden kann. Hierzu sind für die jeweiligen Grundstücke noch die Hausanschlüsse herzustellen. Das Regenwasser wird anschließend in den Wendelbach eingeleitet.

Da es sich um gewerblich genutzte Flächen handelt, ist zu prüfen, ob vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Wendelbach Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung zu treffen sind. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die zulässigen Nutzungen des Gewerbegebietes eingeschränkt wurden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass keine Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung erforderlich werden.

Zur Reduzierung der aus dem Plangebiet abfließenden Niederschlagswassermengen wurden verschiedene Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Verringerung der Bodenversiegelung wurde die Grundflächenzahl mit 0,6 statt 0,8 festgesetzt.
- Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.
- Flachdächer ab einer Größe von 30 m² sind zu begrünen und führen zu einer Verringerung des Abflusses.

Außerdem werden für die Baugrundstücke Retentionszisternen festgesetzt, so dass der Niederschlagswasserabfluss im Wendelbach nicht verschärft wird. Die Größe der Zisternen und der Drosselabfluss bemessen sich nach der jeweils befestigten Fläche. Die befestigte Fläche wiederum wird durch das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. bestimmt. So werden insbesondere für begrünte Dächer, versickerungsfähige Beläge geringere Werte angesetzt als beispielsweise für asphaltierte Flächen.

6.4.5 Abfallentsorgung

Die bereits bestehende verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen ausreichend groß gestaltet.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope gemäß §§ 31 und 32 NatSchG Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß kartographischer Darstellung der FFH-Gebiete vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 und der Vogelschutzgebiete vom Dezember 2007 liegen für die Vorhabensbereiche derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Wendelbach IV“ festgesetzten Baugebiete somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuauflistung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

6.7 Kosten und Finanzierung

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Fertigstellung der Erschließung des Plangebietes im Jahr 2011 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

7. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB muss der Bebauungsplan sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (Abwägungsgebot). Zu diesen Belangen gehören auch die Belange der Allgemeinheit und der Nachbarschaft insofern, als dass ein geplantes Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorrufen darf. Gemäß § 2 Abs.3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.

Die Öffentlichkeit und Behörden wurden frühzeitig von der Planung unterrichtet und an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf abgegeben, von 15 Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Drei Behörden gaben Stellungnahmen ab, deren Inhalte teilweise in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, regte an, entlang der östlichen Grenze des Plangebietes die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke festzusetzen, um emissionsbedingte Nutzungskonflikte zwischen Obstanlage und Gewerbegebiet zu vermeiden.

Dieser Anregung wurde entsprochen. Allerdings wurde die Hecke aus landschaftsgestalterischen und nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen festgesetzt. Hintergrund ist, dass ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet grundsätzlich nicht vorgesehen ist. Die Baugrundstücke werden außerdem gewerblich genutzt und auch betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen. Daher sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Festsetzung einer Immissionsschutzhecke war nicht erforderlich.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, wies darauf hin, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm und der Immissionsschutzwertsgrenzwerte keine Bedenken bestünden

Dieser Anregung wurde entsprochen, indem der Störgrad des Gewerbegebietes im Plangebiet auf den eines Mischgebietes eingeschränkt wurde und dadurch sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Denkmalpflege und höhere Raumordnungsbehörde, wies darauf hin, dass im vorliegenden Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht gegeben seien.

Dieser Anregung wurde entsprochen und das weitere Aufstellungsverfahren wurde vom beschleunigten ins normale Verfahren geändert.

Die Öffentlichkeit und Behörden wurden darüber hinaus im Rahmen der öffentlichen Auslegung an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben werden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben, von zwölf Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben, wobei die Mehrzahl keine Bedenken äußerte. Zwei Behörden gaben Stellungnahmen ab, deren Inhalte teilweise in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wies auf die Pflege und Anordnung der Sichtschutzhecke hin.

Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Festsetzungen über einen Saumstreifen oder die jährliche Pflege sind im Bebauungsplan jedoch nicht möglich und werden nicht vorgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein begrüßte in ihrer Stellungnahme den Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Hinsichtlich des Handwerkerprivilegs wurde angeregt, dieses auf Gewerbetriebe aller Art auszudehnen, insgesamt jedoch stärker auf Eigenerzeugung und von den möglichen Verkaufsflächen her einzuschränken und zu konkretisieren.

Dieser Anregung wurde entsprochen und die Zulässigkeit zum Verkauf von Produkten aus Eigenerzeugung wurde auf Gewerbetriebe aller Art ausgedehnt.

Zur optimalen Ausnutzung von Flächen wurde angeregt, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,6 auf 0,8 zu erhöhen, weil mit der Festsetzung einer GRZ von generell 0,8 die effizienteste Nutzung der Grundfläche ermöglicht würde.

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, weil sich östlich des Plangebietes kleinteilige Wohnbebauung befindet.

Mit der Bebauung des Plangebietes sollte eine zu starke Verdichtung im Übergangsbereich zur Wohnbebauung vermieden werden. Außerdem sollten vorrangig kleinere Betriebe angesiedelt werden, die keine so starke Bebaubarkeit erfordern. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 beibehalten.

8. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB begonnen. Vom Regierungspräsidium Freiburg wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht mehr um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln würde. Aus diesem Grund wurde vom beschleunigten Verfahren ins normale Bebauungsplanverfahren gewechselt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird daher als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beurteilt.

8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 07.12.2010 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wendelbach IV“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 17.12.2010 bekannt gemacht.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.11.2010 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 31.01.2011 im Rathaus eingesehen werden. Bis zum 31.01.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

8.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.12.2010 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 07.02.2011 äußerten sich 13 Behörden zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

8.4 Auslegungsbeschluss

Der überarbeitet Bebauungsplan-Entwurf wurde am 12.04.2011 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

8.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.03.2011 wurde vom 02.05.2011 bis zum 06.06.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.04.2011 bekannt gemacht. Bis zum 06.06.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

8.6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 19.04.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.03.2011 aufgefordert. Bis zum 01.06.2011 gingen 12 Behördenstellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung ein.

8.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 28.06.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

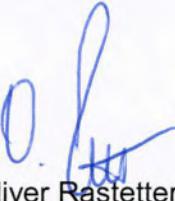
- 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- 1.10.2.1 Begrünung Baugrundstücke
- 1.10.2.2 Stellplatzbegrünung

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

8.8 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 04.07.2011 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.07.2011 in Kraft getreten.

Lauf, den 21.06.2011


Oliver Rastetter
Bürgermeister



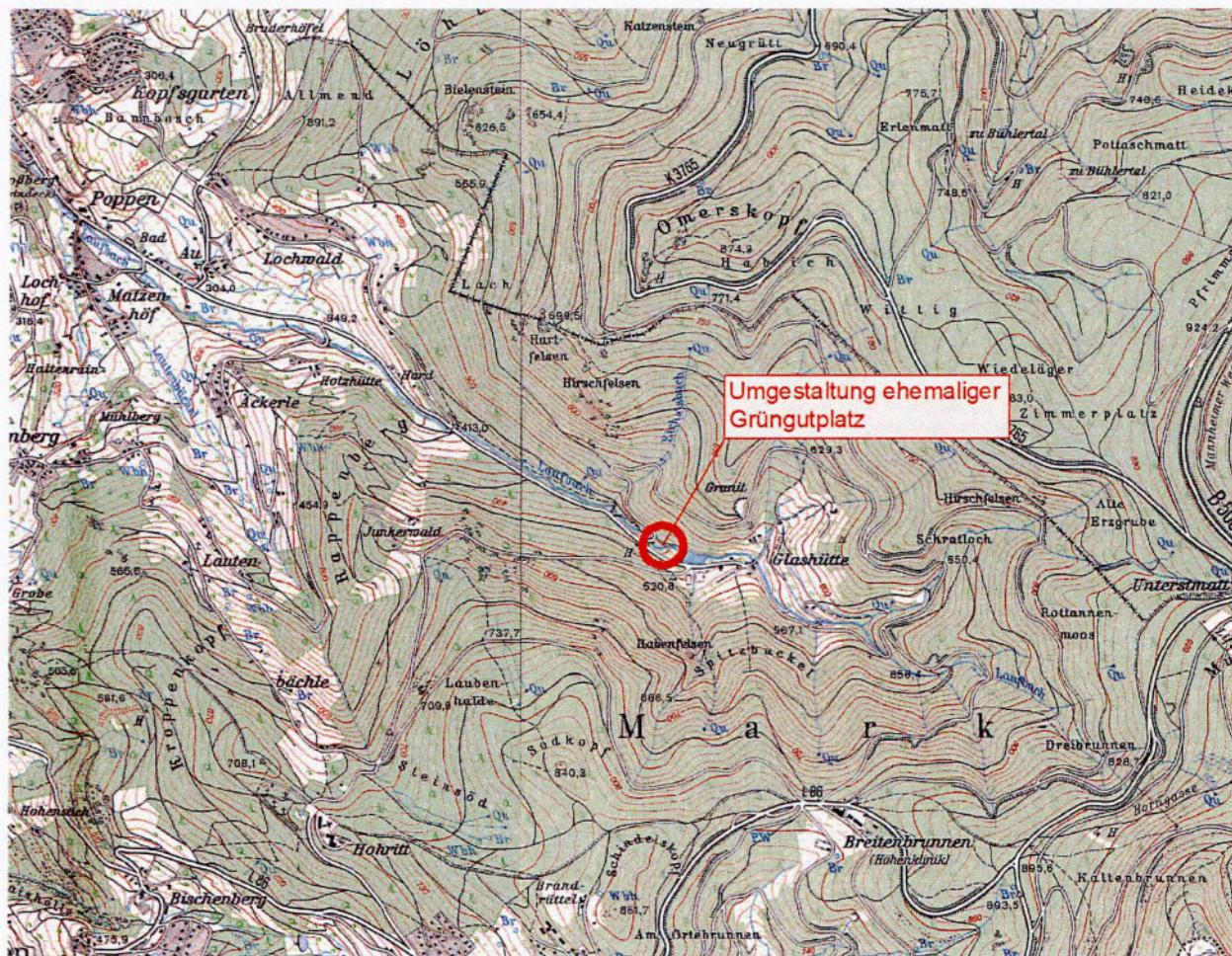
Lauf, den 21.06.2011 Zim-kre/la

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

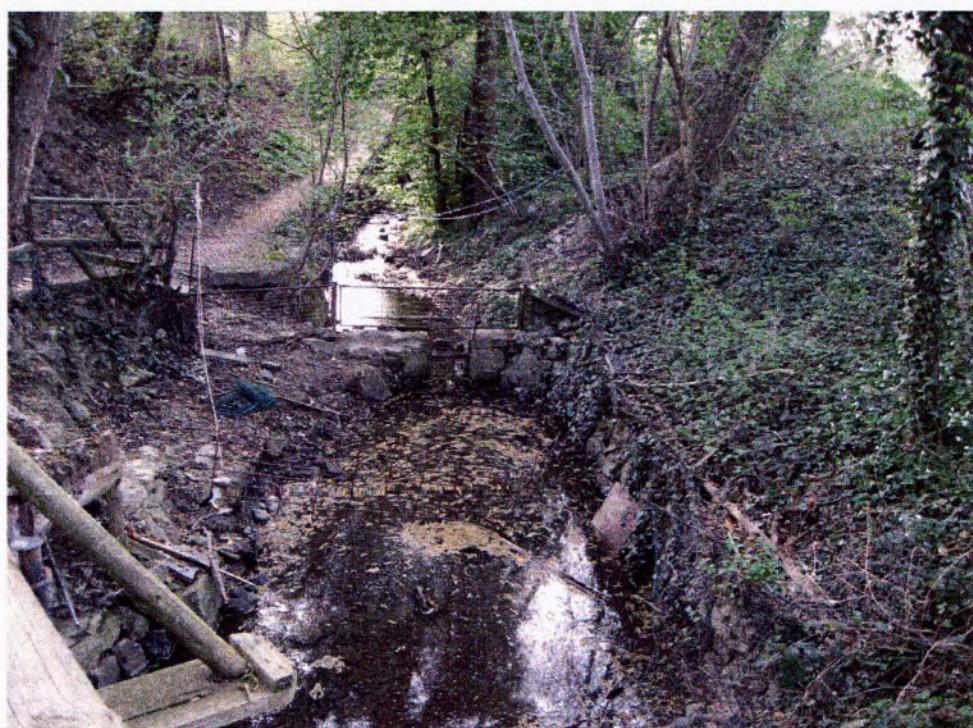
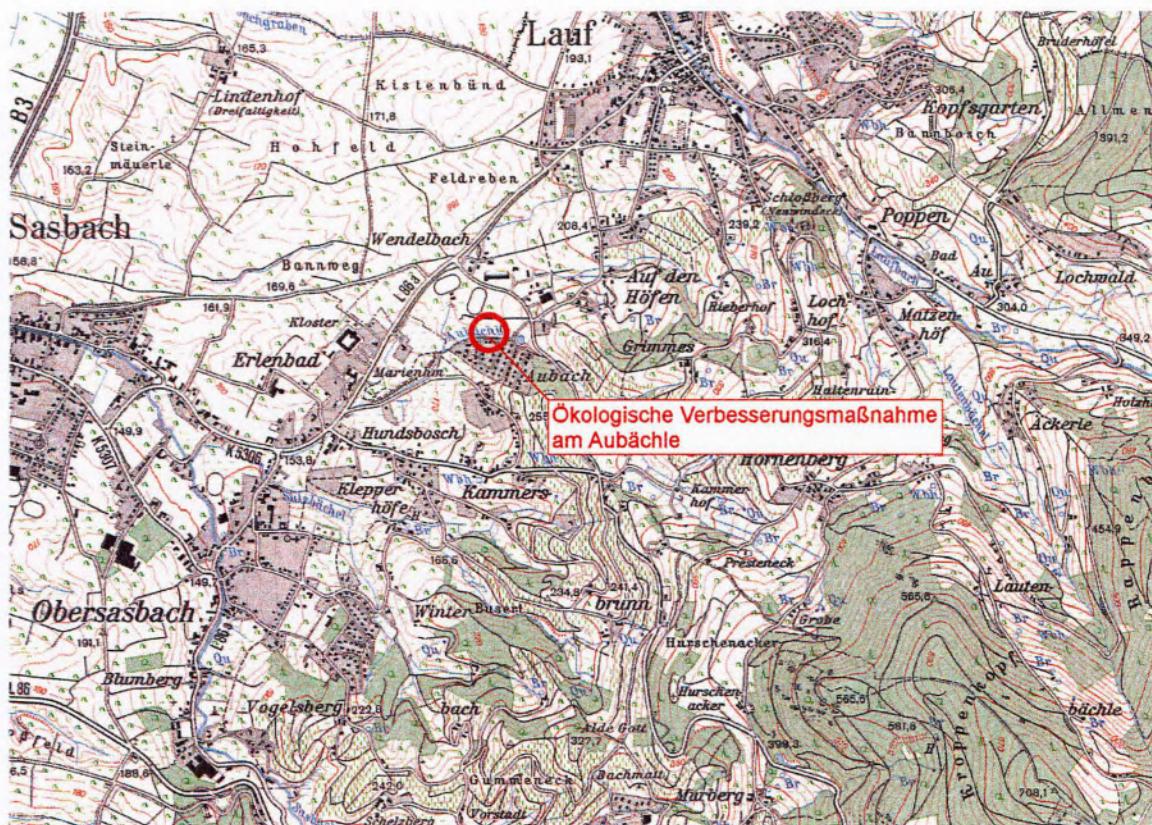
Planverfasser


Anhang

Kompensationsmaßnahme im Waldbereich:



Kompensationsmaßnahme am Aubächle:



vorhandene Einrichtungen für Entenhaltung im Aubächle



Gemeinde Lauf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wendelbach IV“

Zusammenfassende Erklärung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen
Poststraße 1 77886 Lauf
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Wendelbach IV“

1. Einführung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB beizufügen ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an vorhandene Wohnbebauungen an. Lediglich im Süden befindet sich eine Einzelhausbebauung (Abstand ca. 25 m). Weitere Wohngebiete bzw. Wohnbebauungen befinden sich etwa 85 m östlich des Plangebietes an der Höfner Straße.

Der Störgrad des Gewerbegebietes wird auf den eines Mischgebietes eingeschränkt. Die umgebende Wohnbebauung wird dadurch geschützt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährt. Es entstehen demnach für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Wendelbach IV“ kann im Zusammenhang mit seinem Umfeld als abwechslungsreich bezeichnet werden. Es handelt sich um eine leicht geneigte Hangfläche vorwiegend mit Obstbaumbeständen und angrenzendem Gewässerlauf.

Durch den Bau von Gebäuden bzw. die Umnutzung des Geländes kommt es anlagebedingt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Ferner führt die Umnutzung des Geländes zu einer geringfügigen Erhöhung der Geschäftigkeit im Raum. Aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Baugebietes kann der Eingriff als gering gewertet werden.

2.3 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Lößhügelland. Der Boden besteht aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über schluffig-tonigem Lehm auf Schluff. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation kann im Plan-gebiet als gering bewertet werden.

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden- und den Grundwasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. So steht der Planungsbereich bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung. Auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe geht im Bereich der Versiegelung verloren.

Im Bereich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erfolgt nur eine Teilversiegelung. Hier bleiben die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten. Im Bereich der Grün- und Freiflächen bleiben die Bodenfunktionen voll umfänglich erhalten bzw. können zum Teil erfüllt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Bei der Umsetzung des Planungsvorhabens verringert sich jedoch anlagebedingt die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Außerdem sind Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig und Flachdächer zu begrünen. Durch diese Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Boden und Wasser reduziert. Eine weitere Reduzierung erfolgt durch die Ausweisung einer nur relativ kleinen Gewerbefläche.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet heute keine vorhanden.

2.4 Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzwertes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen. Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der angrenzenden Nutzung (vorhandenes Gewerbegebiet) jedoch bereits eine Vorbelastung auf, insbesondere da die vorhandene Erschließungsstraße direkt an das Plangebiet anschließt.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzwert Pflanzen und Tiere wird durch die Überbauung von Lebensräumen hervorgerufen. Durch die geplante Bebauung werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt bzw. gehen gänzlich verloren. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes kann der Eingriff in die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen jedoch als relativ gering bewertet werden. Ferner können die vorhandenen Vögel auf den Baumbestand östlich und nördlich des Plangebietes ausweichen.

Vor allem im Bereich des älteren Gehölzbestandes können im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstwiesen/Obstbaumwiesen die typischen Vogelarten des Obstwiesenbereiches auftreten. Aber auch Vögel des Siedlungsbereiches sind hier zu erwarten. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes und der Nähe zur Bebauung kann jedoch von einer relativ geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Ferner können die vorhanden Vögel auf den Baumbestand östlich und nördlich des Plangebietes ausweichen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist auf das Abholzen der Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit zu achten. Ein Vorkommen von Fledermäusen als sporadische Nahrungsgäste wäre potentiell möglich. Die Beeinträchtigungen können als gering bezeichnet werden.

2.5 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Beeinträchtigungen können als gering bewertet werden.

2.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches keine vorhanden.

2.7 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzbodes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabensgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

2.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- Reduzierung von Flächenversiegelung
- Verwendung von Natriumdampfhochdruckleuchten/LED-Leuchten zur Straßenbeleuchtung
- Begrünung von Flachdächern bis zu 7° Dachneigung

2.9 Maßnahmen zum Ausgleich

- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf den Grundstücksflächen
- Anlegen eines Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Anpflanzen eines Laubbaumes pro 4 Stellplätze
- Aufhängen von Nistkästen
- Neupflanzung einer Hecke aus standortheimischen Sträuchern am nördlichen und östlichen Planungsrand zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.
- Rückbau des Grüngutplatzes im Bereich der Glashütte
- Entfernung von Einbauten zur Haltung von Enten im Bereich des Aubächles

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.11.2010 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 31.01.2011 im Rathaus eingesehen werden. Bis zum 31.01.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.03.2011 wurde vom 02.05.2011 bis zum 06.06.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.04.2011 bekannt gemacht. Bis zum 06.06.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden frühzeitig von der Planung unterrichtet und an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf abgegeben, von 15 Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Drei Behörden gaben Stellungnahmen ab, deren Inhalte teilweise in die Abwägung eingesetzt wurden.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, regte an, entlang der östlichen Grenze des Plangebietes die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke festzusetzen, um emissionsbedingte Nutzungskonflikte zwischen Obstbau und Gewerbegebiet zu vermeiden.

Dieser Anregung wurde entsprochen. Allerdings wurde die Hecke aus landschaftsgestalterischen und nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen festgesetzt. Hintergrund ist, dass ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet grundsätzlich nicht vorgesehen ist. Die Baugrundstücke werden außerdem gewerblich genutzt und auch betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen. Daher sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Festsetzung einer Immissionsschutzhecke war nicht erforderlich.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, wies darauf hin, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm und der Immissionsschutzwerte keine Bedenken bestünden

Dieser Anregung wurde entsprochen, indem der Störgrad des Gewerbegebietes im Plangebiet auf den eines Mischgebietes eingeschränkt wurde und dadurch sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Denkmalpflege und höhere Raumordnungsbehörde, wies darauf hin, dass im vorliegenden Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht gegeben seien.

Dieser Anregung wurde entsprochen und das weitere Aufstellungsverfahren wurde vom beschleunigten ins normale Verfahren geändert.

Die Behörden wurden darüber hinaus im Rahmen der öffentlichen Auslegung an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben werden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben, von zwölf Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben, wobei die Mehrzahl keine Bedenken äußerte. Zwei Behörden gaben Stellungnahmen ab, deren Inhalte teilweise in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wies auf die Pflege und Anordnung der Sichtschutzhecke hin.

Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Festsetzungen über einen Saumstreifen oder die jährliche Pflege sind im Bebauungsplan jedoch nicht möglich und werden nicht vorgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein begrüßte in ihrer Stellungnahme den Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Hinsichtlich des Handwerkerprivilegs wurde angeregt, dieses auf Gewerbetriebe aller Art auszudehnen, insgesamt jedoch stärker auf Eigenerzeugung und von den möglichen Verkaufsflächen her einzuschränken und zu konkretisieren.

Dieser Anregung wurde entsprochen und die Zulässigkeit zum Verkauf von Produkten aus Eigenerzeugung wurde auf Gewerbetriebe aller Art ausgedehnt.

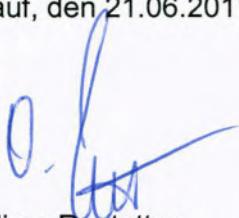
Zur optimalen Ausnutzung von Flächen wurde angeregt, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,6 auf 0,8 zu erhöhen, weil mit der Festsetzung einer GRZ von generell 0,8 die effizienteste Nutzung der Grundfläche ermöglicht würde.

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, weil sich östlich des Plangebietes kleinteilige Wohnbebauung befindet. Mit der Bebauung des Plangebietes sollte eine zu starke Verdichtung im Übergangsbereich zur Wohnbebauung vermieden werden. Außerdem sollten vorrangig kleinere Betriebe angesiedelt werden, die keine so starke Bebaubarkeit erfordern. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 beibehalten.

5. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf die Ausweisung des Baugebietes „Wendelbach IV“ würde die heutige Nutzung beibehalten werden. Dies würde jedoch bedeuten, dass keine gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich zur Verfügung gestellt werden können. Da die Grundstücke vorrangig von ortsansässigen Betrieben nachgefragt werden, müsste diese außerhalb der Gemeinde nach Baugrundstücken suchen.

Lauf, den 21.06.2011



Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 21.06.2011 Zim-kre/la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser



Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
1	Regierungspräsidium Freiburg, Denkmalpflege und höhere Raumordnungsbehörde, Freiburg	25.01.2011	<p>Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt werden. Im vorliegenden Fall wird mit dem Bebauungsplan die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wendelbach II“ beabsichtigt. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen liegen jedoch komplett im planungsrechtlichen Außenbereich. Den Ausführungen im Begründungstext, wonach das Plangebiet einen Außenbereich im Innenbereich darstellt, können wir nicht folgen. Zwar entwickelt sich der Bebauungsplan noch aus dem zukünftigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Achern, in Anbetracht der vorhandenen Siedlungsstruktur mit einer Wohnbebauung, die sich ausschließlich entlang der vorhandenen Straße entwickelt hat, sowie der südlich und nördlich anschließenden Außenbereichsflächen ist die Fläche planungsrechtlich jedoch nicht als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten.</p> <p>Abschließend kommen wir zu dem Ergebnis, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht gegeben sind.</p>	Der Anregung wird entsprochen. Das beschleunigte Verfahren wird ins Regelverfahren geändert.
2	Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	17.01.2011	Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Offenburg	21.12.2010	Keine Einwendungen. Die bereits bestehende verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen ausreichend groß gestaltet. Dies konnte das beauftragte Abfuhrunternehmen bestätigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, Offenburg	31.01.2011	Unter der Voraussetzung, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm und die Immissionsschutzwertegrenzwerte eingehalten werden, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Anregung wurde bereits entsprochen. Der Störgrad im Plangebiet wurde auf den eines Mischgebietes eingeschränkt. Somit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
5	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfall- recht, Offenburg	01.02.2011	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Offenburg	20.12.2010	<p>Durch das Plangebiet werden ca. 0,4 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Nach unseren Daten konnten keine Landwirte ermittelt werden, die von der Planung betroffen sind. Eine Aussage zur Existenzgefährdung kann demzufolge nicht getroffen werden. Seitens der Gemeinde sind den Bewirtschaftern bei Bedarf gleichwertige Ersatzflächen zu gewährleisten.</p> <p>Auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 747/3 wird Obstbau mit Halbhochstammanlagen betrieben. Wir empfehlen eine Sichtschutzhecke zu diesem Flurstück, um etwaige Beeinträchtigungen durch Pflanzenschutzmittel zu reduzieren.</p>	<p>Von der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche sind keine Landwirte betroffen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes wird das Anpflanzen einer einreihigen Hecke festgesetzt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p>
7	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Offenburg	13.01.2011	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Offenburg	07.02.2011	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Offenburg	31.01.2011	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.</p> <p>In planungsrechtlicher Hinsicht folgende Anregungen: Bei Ziffer 1.10.2.1 sowie 1.10.2.2 müssen die Festsetzung des Pflanzgebotes auch die Erhaltung und ggf. das Ersetzen des Baums beinhalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Pflanzgebot umfasst auch die Erhaltung und ggf. das Ersetzen.</p>

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
10	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, Offenburg	14.01.2011	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg	21.01.2011	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf. Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt, Offenburg			
13	Naturschutzbeauftragter, Charly Ebel			
14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg	21.12.2010	Die Planung wird von Seiten der IHK begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Handwerkskammer, Freiburg			
16	Verwaltungsgemeinschaft A- chern, Achern	17.01.2011	Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
17	Gemeinde Ottersweier			

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
18	Gemeinde Sasbach			
19	Gemeinde Sasbachwalden			
20	Stadt Bühl	18.01.2011	Keine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
21	Abwasserzweckverband Bühl, Bühl	17.12.2010	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
22	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Offenburg			
23	Süwag Netz GmbH, Frankfurt/Main			

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
24	Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, Freiburg			
25	Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Freiburg	26.04.2011	Bitte um Aufnahme folgenden Hinweises in den Bebauungsplan: „Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.“	Der Anregung wurde entsprochen. Unter Ziffer 3.2 des Bebauungsplan-Entwurfs ist der Hinweis bereits enthalten.
26	Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	18.05.2011	Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf.	Wird zur Kenntnis genommen.
27	Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Offenburg	21.04.2011	Keine Einwendungen. Die bereits bestehende verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen ausreichend groß gestaltet. Dies konnte das beauftragte Abfuhrunternehmen bestätigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
28	Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, Offenburg			
29	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Offenburg	01.06.2011	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
30	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Offenburg	04.05.2011	<p>Zu der Erweiterung des Gewerbegebietes haben wir bereits mit Schreiben vom 20.12.2010 Stellung genommen. In der Stellungnahme empfehlen wir die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke. Entsprechend haben Sie entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes das Anpflanzen einer Hecke festgesetzt. Ziel der Maßnahme ist, den Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gestalten bzw. die Beeinträchtigungen zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung zu reduzieren.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass eine regelmäßige Pflege der Hecke (jährlicher Rückschnitt) auch von der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite erfolgt. Die Hecke sollte so angelegt werden, dass auf der landwirtschaftlichen Seite ein der angestrebten Höhe der Hecke entsprechend breiter Saumstreifen verbleibt. Der Saumstreifen ist zur Unterdrückung eines Gehölzaufwuchses jährlich zu mulchen. Aufgrund von Schattenwurf. Wurzelwachstum, Nährstoffentzug ist im Bereich des Saumstreifens eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung der Heckenpflanzung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Festsetzungen über einen Saumstreifen oder die jährliche Pflege sind im Bebauungsplan nicht möglich und werden nicht vorgenommen.</p>
31	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Offenburg	10.05.2011	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
32	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Offenburg			
33	Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Offenburg			
34	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, Offenburg	21.04.2011	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
35	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg	25.05.2011	Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf.	Wird zur Kenntnis genommen.
36	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt, Offenburg			
37	Naturschutzbeauftragter, Charly Ebel			
38	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg	27.04.2011	<p>1. Grundsätzliches Die Planung, mit der einer weitere zusammenhängende Fläche für Gewerbebetriebe in Erweiterung der benachbarten Gewerbegebietsteile Wendelbach bis Wendelbach III bereitgestellt wird und somit der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen werden soll, wird von der IHK Südlicher Oberrhein grundsätzlich begrüßt.</p> <p>2. Einzelhandel Ebenso wird begrüßt, dass in dieser stark peripheren Lage Einzelhandel nicht zulässig sein soll – somit können der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lauf, aber auch die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden wirksam geschützt werden.</p> <p>Hinsichtlich des Handwerkerprivilegs schlagen wir vor, dieses auf Gewerbebetriebe aller Art auszudehnen, insgesamt jedoch stärker auf Eigenproduktion und von den möglichen Verkaufsflächen her einzuschränken und zu konkretisieren. Folgende Formulierung wäre aus unserer Sicht bspw. denkbar:</p> <p>„1.1.1.2 In Verbindung mit einem Industrie- oder Gewerbebetrieb ist Fabrikverkauf ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage am Ort stammt. Die Fläche dieses Verkaufs an letzte Verbraucher darf nicht mehr als 10 % der Gesamtnut-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag wird entsprochen. Die Zulässigkeit zum Verkauf von Produkten aus Eigenproduktion wird auf Gewerbebetriebe aller Art ausgedehnt.</p>

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
			<p>zungsfläche betragen und nicht mehr als 200 m² übersteigen. Ausgeschlossen sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks.“</p> <p>3. Optimale Ausnutzung von Flächen In den Planunterlagen findet sich derzeit im gesamten Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,6. Die IHK bekennt sich ausdrücklich zu einem verantwortungsvollen Umgang bei der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daher regen wir an, den möglichen Rahmen bei der Festlegung der GRZ für Gewerbegebiete nach der BauNVO auszuschöpfen. Mit der Festsetzung einer GRZ von generell 0,8 würde die effizienteste Nutzung der Grundfläche ermöglicht! Es würde dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen, so dass einer weiteren Zersiedelung Vorschub geleistet werden könnte. Eine GRZ von 0,8 widerspricht aus unserer Sicht auch nicht ergänzenden Geboten, auf dem Firmengelände selbst „Sekundärflächen“ nicht bzw. so wenig wie möglich zu versiegeln.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Östlich des Plangebietes befindet sich kleinteilige Wohnbebauung. Mit der Bebauung des Plangebietes soll keine zu starke Verdichtung im Übergangsreich zur Wohnbebauung hin erfolgen. Außerdem sollen vorrangig kleinere Betriebe angesiedelt werden, die keine so starke Bebaubarkeit erfordern. Aus diesem Grund wird die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 beibehalten. Darüber hinaus kann diese Grundflächenzahl mit Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden, so dass eine sehr gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist.</p>
39	Handwerkskammer, Freiburg			
40	Verwaltungsgemeinschaft Achern, Achern			
41	Gemeinde Ottersweier			
42	Gemeinde Sasbach			
43	Gemeinde Sasbachwalden			

Gemeinde Lauf – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelbach IV“ - Zusammenstellung der Anregungen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsdatum / Ergänzungen
24.03.2011/21.06.2011

OZ	Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Empfehlung der Gemeinde
44	Stadt Bühl	24.03.2011	Keine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
45	Abwasserzweckverband Bühl, Bühl			
46	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Offenburg	20.04.2011	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
47	Süwag Netz GmbH, Frankfurt/Main	21.04.2011	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

