

Stand: 25.09.2014  
Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf  
ORTENAUKREIS**

**Teilaufhebung des Bebauungsplans und  
der örtlichen Bauvorschriften  
„Zielmatt-Meierbühn“ (6. Änderung)**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
INGENIEURE

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Satzung

## Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“ (6. Änderung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 07.10.2014 die Teilaufhebung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### § 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“ vom 19.11.1976 werden teilweise aufgehoben. Für den räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 25.09.2014 maßgebend.

### § 2 Bestandteile

*Die Satzung besteht aus:*

1. Der gemeinsamen Planzeichnung vom 25.09.2014

*Beigefügt sind:*

2. die Begründung mit Umweltbericht vom 25.09.2014
3. die zusammenfassende Erklärung vom 25.09.2014

### § 3 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den ..... 17.10.2014

.....  
Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Stand: 25.09.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf  
ORTENAUKREIS

## Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn“ (6. Änderung)

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
INGENIEURE

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

**Inhalt:**

<b>TEIL 1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
KAP. 1	<i>ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</i>	3
1.1	<i>Anlass der Teilaufhebung .....</i>	3
1.2	<i>Verfahrensart .....</i>	3
1.3	<i>Aufstellungsverfahren .....</i>	3
KAP. 2	<i>ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG .....</i>	4
2.1	<i>Ziele und Zwecke .....</i>	4
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung .....</i>	4
KAP. 3	<i>GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....</i>	5
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich .....</i>	5
3.2	<i>Gebietsgröße .....</i>	5
3.3	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung .....</i>	6
KAP. 4	<i>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION“ .....</i>	6
4.1	<i>Übersicht Bebauungspläne .....</i>	6
4.2	<i>Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ .....</i>	7
4.3	<i>Bebauungsplan „Zielmatt“ .....</i>	8
<b>TEIL 2</b>	<b>PLANUNGSBERICHT.....</b>	<b>9</b>
KAP. 5	<i>BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG .....</i>	9
KAP. 6	<i>PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG NACH DER AUFHEBUNG .....</i>	10
KAP. 7	<i>AUSWIRKUNGEN .....</i>	11
KAP. 8	<i>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</i>	11
8.1	<i>Bodenordnung .....</i>	11
8.2	<i>Entschädigungen .....</i>	11
<b>TEIL 3</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>12</b>
KAP. 9	<i>ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....</i>	12
KAP. 10	<i>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....</i>	13
KAP. 11	<i>BESTANDSAUFGNAHME DES UMWELTZUSTANDS .....</i>	13
11.1	<i>Schutzwert Mensch .....</i>	13
11.2	<i>Schutzwert Landschaftsbild / Ortsbild .....</i>	13
11.3	<i>Schutzwert Boden-/Wasserhaushalt .....</i>	13
11.4	<i>Schutzwert Klima .....</i>	13
11.5	<i>Schutzwert Arten- und Lebensgemeinschaften .....</i>	14
11.6	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....</i>	14
KAP. 12	<i>PROGNOSSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS .....</i>	14
KAP. 13	<i>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH .....</i>	15
KAP. 14	<i>PLANUNGSALENTATIVEN .....</i>	15
14.1	<i>Beibehaltung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ .....</i>	15
14.2	<i>Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ .....</i>	15
<b>TEIL 4</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....</b>	<b>16</b>
KAP. 15	<i>EINLEITUNG .....</i>	16
KAP. 16	<i>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</i>	16
KAP. 17	<i>BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....</i>	16
KAP. 18	<i>BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG .....</i>	16
KAP. 19	<i>ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</i>	17

## **Teil 1 Einleitung**

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

#### **1.1 Anlass der Teilaufhebung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ setzt für einen Teilbereich Mischgebiet (entlang ‚Steinmauerweg‘) sowie Gewerbegebiet fest. Die Realisierung eines Gewerbegebietes ist aber aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nicht mehr möglich. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan in diesem Bereich aufgehoben werden. Darüber hinaus handelt es sich bei der Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ nicht um Mischgebiet. Dieser Bereich hat sich faktisch zu einem ‚allgemeinen Wohngebiet‘ entwickelt.

Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ ist das Bestreben der Gemeinde, die Grundstücke Flst.-Nr. 176 und 177 einer Wohnbebauung zuzuführen. Dieser Bereich soll einem separaten Bebauungsplanverfahren als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Um den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden, wird der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ für den Bereich des Mischgebiet bzw. Gewerbegebiets aufgehoben.

#### **1.2 Verfahrensart**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

#### **1.3 Aufstellungsverfahren**

Am 03.06.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ gefasst.

Der Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Stand 26.05.2014 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 15.07.2014 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.06.2014 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am 29.07.2014 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Stand 22.07.2014 wurde vom 18.08.2014 bis zum 19.09.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.08.2014 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.08.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Stand 22.07.2014 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am .....19.10.2014..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....19.10.2014..... in Kraft getreten.

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

### **2.1 Ziele und Zwecke**

- Gewährleisten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan für die nicht mehr realisierbare Fläche des Gewerbegebiets aufgehoben.
- Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche Entwicklung  
Zu diesem Zweck wird für die bestehende Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ der Bebauungsplan aufgehoben.

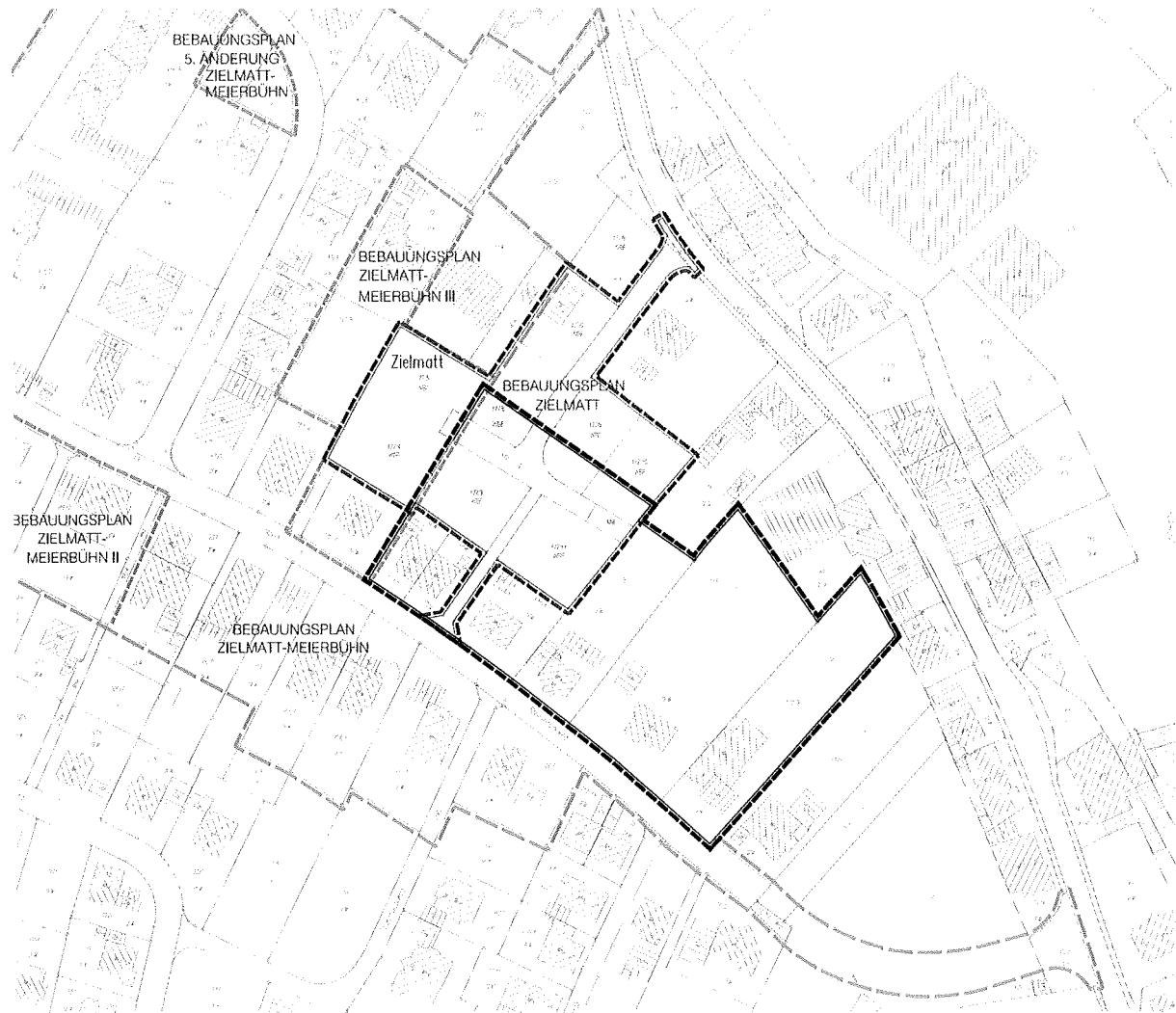
### **2.2 Erforderlichkeit der Planung**

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ ist Gewerbegebiet festgesetzt. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets ist aufgrund der in der näheren Umgebung bestehenden Wohnbebauung jedoch nicht mehr umsetzbar, so dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ für diesen Teilbereich erforderlich ist.

Außerdem ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ für die Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ erforderlich. Dort ist im Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ Mischgebiet festgesetzt, faktisch handelt es sich aber um ein allgemeines Wohngebiet. Dieser Bereich soll dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeführt werden, so dass ebenfalls die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

## Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich



**Abbildung 1 – Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ umfasst folgende Grundstücke:

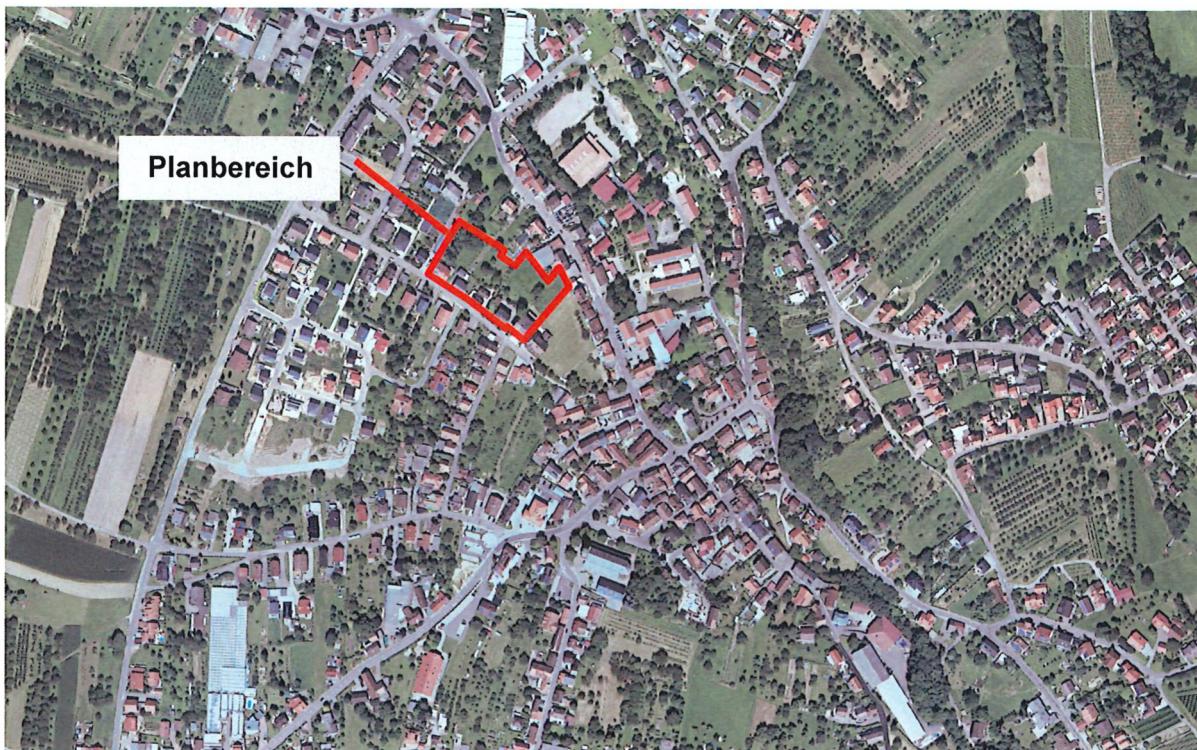
Flst.-Nr. 172/2, 173, 175, 176 (teilweise), 176/1, 177 (teilweise), 177/1 und 177/2.

### 3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Aufhebungsbereichs beträgt etwa 0,9 ha.

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

#### **3.3.1 Lage im Gemeindegebiet**



**Abbildung 2 – Luftbild des Plangebietes mit Planbereich (schematische Darstellung)**

Das Plangebiet befindet sich zwischen ‚Hauptstraße‘ und ‚Steinmauerweg‘, in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit seinen zentralen Einrichtungen.

#### **3.3.2 Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen**

##### *Nutzungen*

Entlang des ‚Steinmauerweg‘ befinden sich Wohngebäude. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke im Plangebiet werden als Wiesen bzw. Hausgarten genutzt.

##### *Eigentumsverhältnisse*

Die Grundstücke des Planbereichs sind in öffentlichem und privatem Eigentum.

## **Kap. 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation“**

### **4.1 Übersicht Bebauungspläne**

Für den Bereich der Teilaufhebung ist zum einen der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ seit dem 19.11.1976 rechtsverbindlich, zum anderen der Bebauungsplan „Zielmatt“ seit dem 08.08.2014 rechtsverbindlich.

Teilweise wurde der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ aufgrund seiner fehlenden Umsetzbarkeit bereits durch den Bebauungsplan „Zielmatt“ (rechtsverbindlich seit dem 08.08.2014) überlagert und dort allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

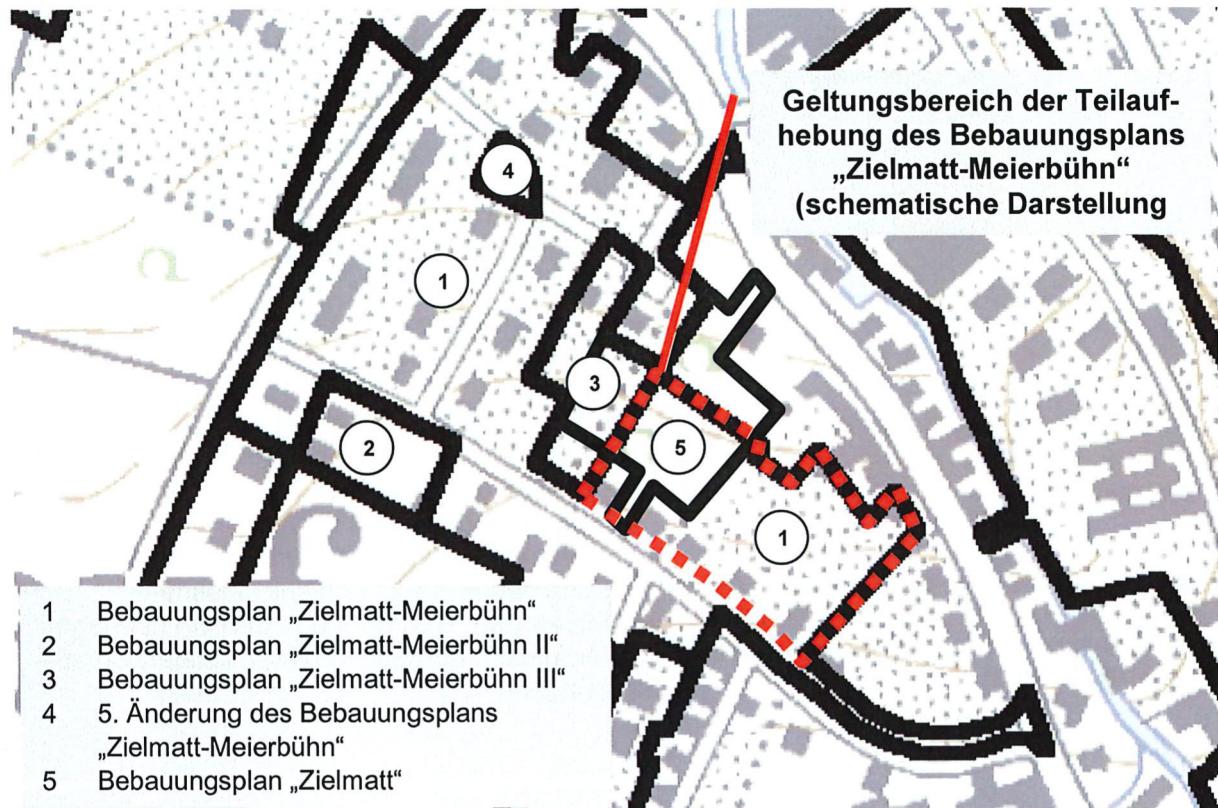


Abbildung 3 – Planungsrechtliche Ausgangssituation; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

#### 4.2 Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“

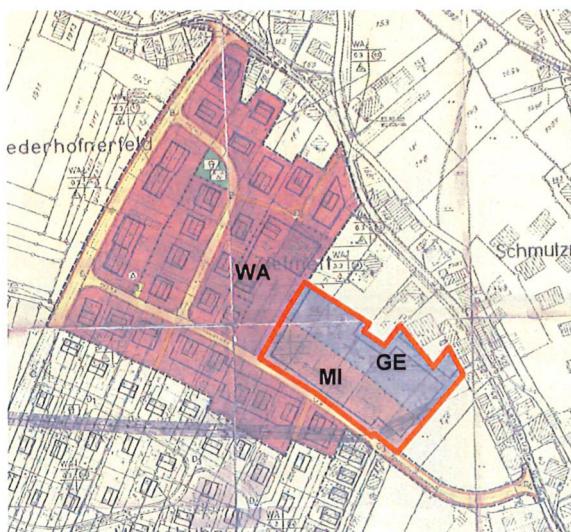


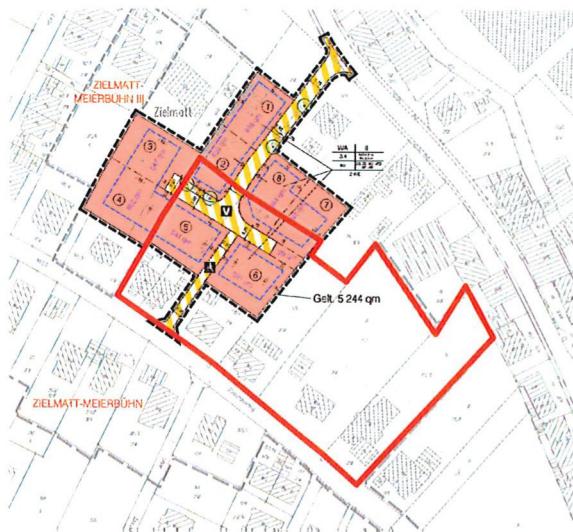
Abbildung 4 – Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ mit Geltungsbereich der Teilaufhebung (schematische Darstellung)

Für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ ist Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Umsetzung des Gewerbegebiets ist aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht mehr möglich. Darüber hinaus widerspricht die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser innerörtlichen Stelle den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lauf. Im Flächennutzungsplan wurde daher der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das festgesetzte Mischgebiet ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) „gekippt“. Eine gemischte Nutzung ist in diesem Bereich nicht mehr umsetzbar.

#### 4.3 Bebauungsplan „Zielmatt“



**Abbildung 5 – Bebauungsplan „Zielmatt“ mit Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ (schematische Darstellung)**

Mit dem Bebauungsplan „Zielmatt“ wurde ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ überlagert.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht hierbei den Zielen der städtebaulichen Entwicklung für diesen innerörtlichen Bereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nach dem Grundsatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt, überlagert der Bebauungsplan „Zielmatt“ in seinem Geltungsbereich bereits den Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ wird nunmehr dessen überlagerter, nicht mehr anwendbarer Teilbereich aufgehoben.

## Teil 2 Planungsbericht

### Kap. 5 Begründung der Aufhebung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ werden die festgesetzten Baugebietsflächen „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ aufgehoben. Die Grundstücke Flst.-Nr. 172/2, 173, 175, 176/1, 177/1 und 177/2 werden hierbei wieder dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeführt, die übrigen Grundstücke des Bereichs der Teilaufhebung befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zielmatt“. Für diese Grundstücke ist bereits allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Aufhebung der Baugebietsfläche „Mischgebiet“ ist erforderlich, da die Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ entspricht und auch nicht mehr umsetzbar ist. Faktisch hat sich die Nutzung dort bereits in ein ‚allgemeines Wohngebiet‘ entwickelt. Eine gemischte Nutzung ist aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des Gebäudebestands nicht mehr umsetzbar und auch nicht mehr beabsichtigt.

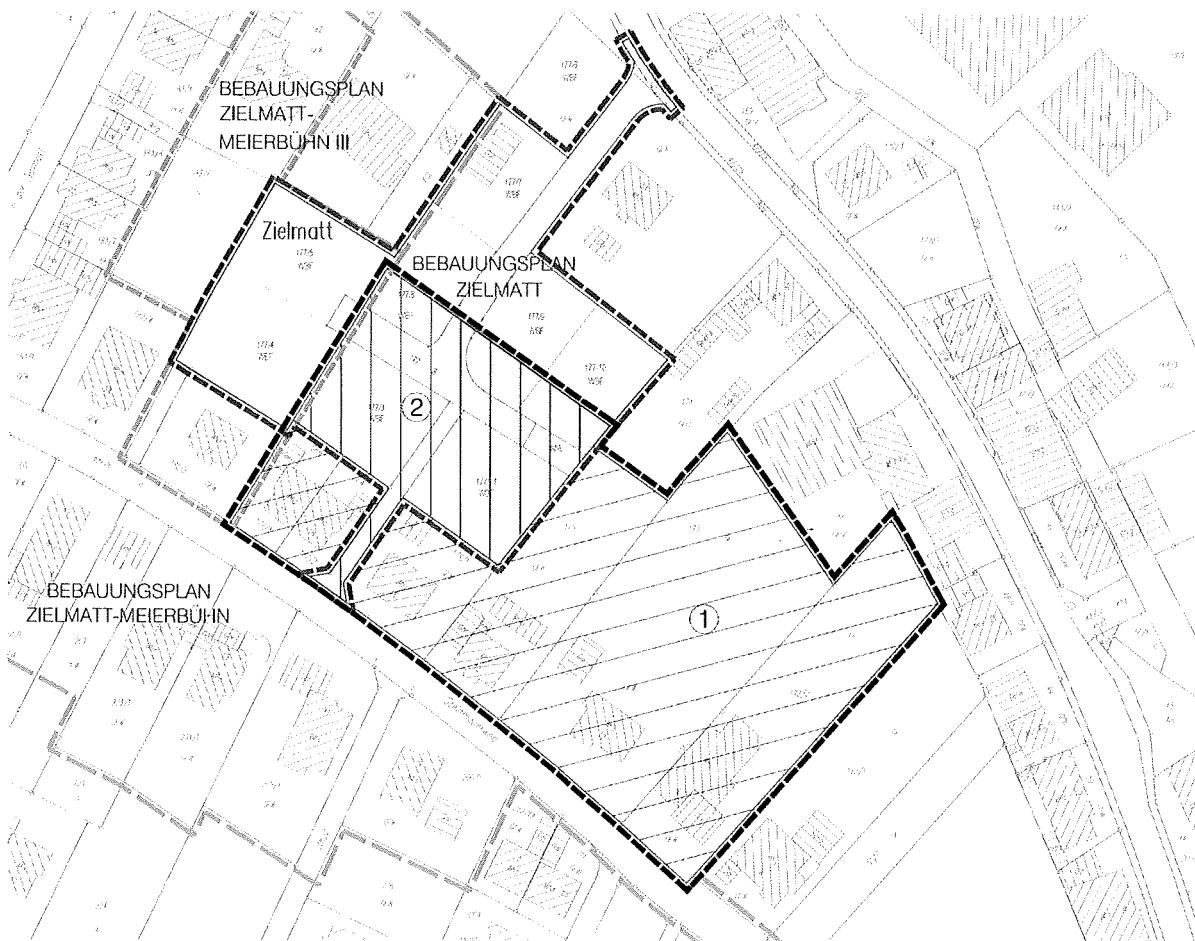
Die Aufhebung der Baugebietsfläche „Gewerbegebiet“ ist aus verschiedenen Gründen erforderlich und führt nicht zu Beeinträchtigungen der in der ‚Hauptstraße‘ bestehenden Gewerbebetriebe:

- Die Entwicklung eines Gewerbegebiets ist aufgrund der bestehenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in der näheren Umgebung nicht mehr umsetzbar. Diese als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke können daher nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ bebaut werden und sind einer baulichen Nutzung entzogen. Um diese Grundstücke einer baulichen Nutzung zuführen zu können, ist deshalb die Aufhebung der Baugebietsfläche „Gewerbegebiet“ erforderlich.
- Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat für diesen Bereich die wohnbauliche Entwicklung folglich schon vorbereitet worden. Für einen Teilbereich ist darüber hinaus seit dem 08.08.2014 der Bebauungsplan „Zielmatt“ zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken rechtsverbindlich. Die Aufhebung der Baugebietsfläche „Gewerbegebiet“ entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde für diesen Bereich.
- Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist auch nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der ‚Hauptstraße‘ zu rechnen. Die Bebauung entlang der ‚Hauptstraße‘ kann aufgrund der bestehenden nutzungen als faktisches Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Eine uneingeschränkte Nutzung ist für die bestehenden Betriebe entlang der ‚Hauptstraße‘ daher bereits vor Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht möglich. Vielmehr müssen durch die Betriebe die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.  
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird nur die Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ zum faktischen Wohngebiet abgestuft. Eine mögliche Bebauung der verbleibenden Freifläche zwischen ‚Steinmauerweg‘ und ‚Hauptstraße‘ richtet sich zukünftig allein nach den Vorgaben des § 34 BauGB, nach denen sich ein Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Hierbei sind dann die Nutzungsarten entlang der ‚Hauptstraße‘ und des ‚Steinmauerweg‘ maßgebend.

Diese Einschätzung wurde auch von der für den gewerblichen Immissionsschutz zuständigen Behörde, das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, geteilt. Jeweils mit Schreiben vom 11.07.2014 und 16.09.2014 wurden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ vorgetragen. Es ist daher durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht mit Einschränkungen der bestehenden Betriebe zu rechnen.

Auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ hat die Aufhebung der Mischgebiets- und Gewerbegebiete flächen keine wesentlichen Auswirkungen. Vielmehr kann durch die Teilaufhebung eine mögliche Fehlentwicklung im Plangebiet vermieden werden.

## Kap. 6 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung



**Abbildung 6 – Übersicht der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiets nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“**

Im Planbereich der Teilaufhebung stellt sich die planungsrechtliche Einstufung nach Inkrafttreten der Teilaufhebung zweigeteilt dar:

1. Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ wird eine mögliche Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 172/2, 173, 175, 176/1, 177/1 und 177/2 nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich – beurteilt. Die Einstufung dieser Fläche als Innenbereich wurde von der zuständigen Baurechtsbehörde (Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt) vorgenommen.

Bauvorhaben sind auf dieser Fläche zukünftig zulässig, wenn sie sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

## 2. Bebauungsplan „Zielmatt“

Im Geltungsbereich dieses, seit dem 08.08.2014 rechtskräftigen, Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach dem Grundsatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt, überlagert der Bebauungsplan „Zielmatt“ in seinem Geltungsbereich bereits den Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ und ist anzuwenden. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ wird lediglich der überlagerte, nicht mehr anwendbare Teilbereich aufgehoben.

## Kap. 7 Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ werden bestehende Baugebietsausweisungen (Gewerbegebiet, Mischgebiet) aufgehoben. Teilweise werden die Flächen dem unbeplanten Innenbereich zugeführt, teilweise sind diese bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zielmatt“ überplant.

Die Umsetzung des Gewerbegebiets war jedoch aufgrund der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung nicht mehr möglich, so dass eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke nicht möglich war. Durch die Aufhebung der Baugebietsausweisung „Gewerbegebiet“ wird dieser Bereich wieder einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt. Die Zulässigkeit richtet sich für die Grundstücke Flst.-Nr. 172/2, 173, 175, 176/1, 177/1 und 177/2 – außerhalb des Bebauungsplans „Zielmatt“ – dann nach dem § 34 des Baugesetzbuchs (Bauen im Innenbereich).

Das festgesetzte Mischgebiet hat sich faktisch zu einem allgemeinen Wohngebiet gewandelt. Mit der Aufhebung der Baugebietsausweisung „Mischgebiet“ wird dieser Bereich ebenfalls dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet. Als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt für diesen Bereich zukünftig dann aber nicht mehr der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“, sondern § 34 des Baugesetzbuchs. Die Art der Nutzung kann hierbei einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugeordnet werden.

## Kap. 8 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Bodenordnung

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

### 8.2 Entschädigungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte aufgehoben, die teilweise nicht mehr umsetzbar waren (Gewerbegebiet). Da die Grundstücke weiterhin Baurecht aufweisen, weil sie zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden, entsteht durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Wertminderung der Grundstücke. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

## Teil 3 Umweltbericht

### Kap. 9 Ziele des Bebauungsplans

- Gewährleisten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan für die nicht mehr realisierbare Fläche des G bewerbegebiets aufgehoben.
- Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche Entwicklung  
Zu diesem Zweck wird für die bestehende Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ der Bebauungsplan aufgehoben.

Durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Flächen zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. sind teilweise bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zielmatt“ überplant.

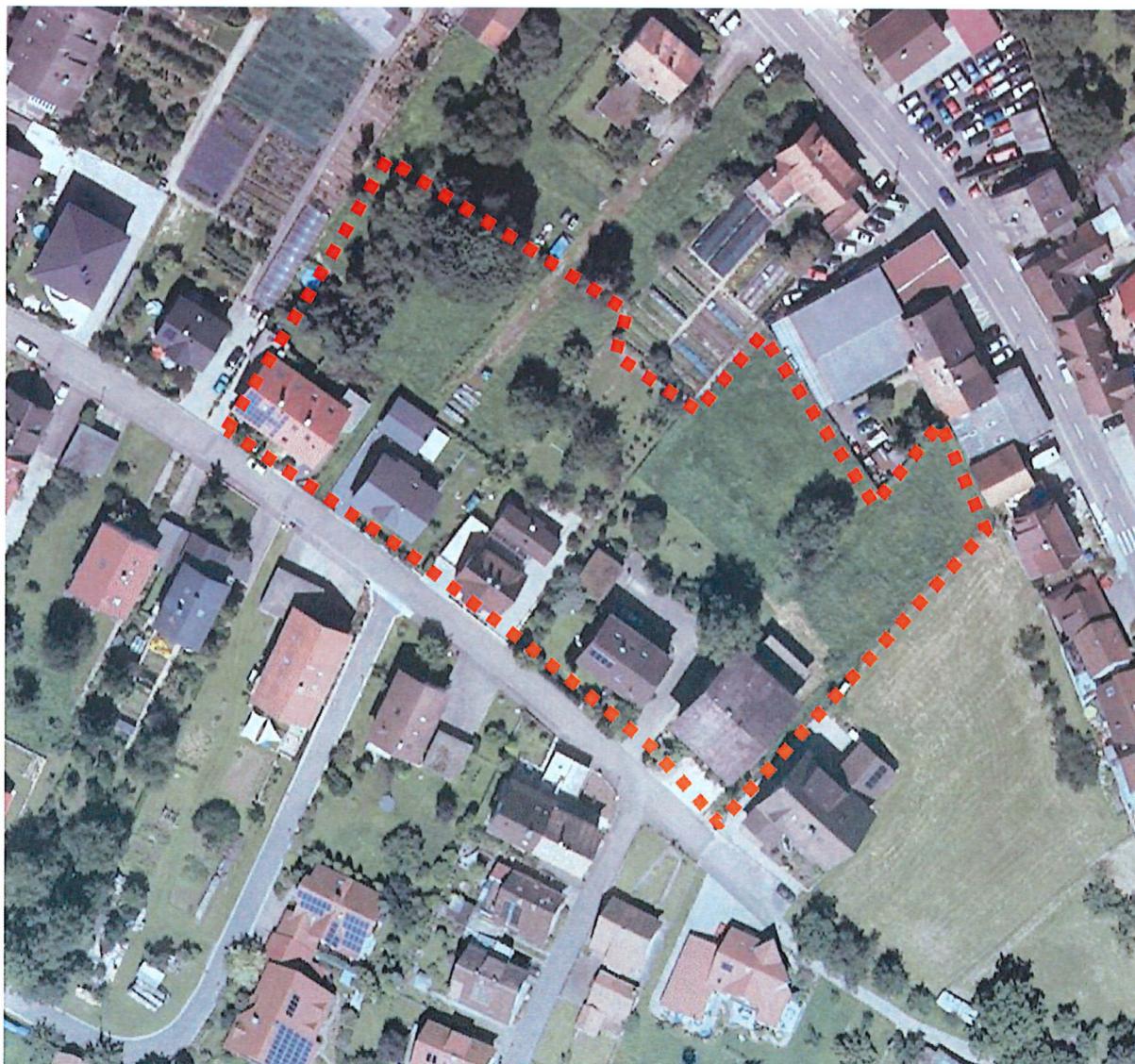


Abbildung 7 – Luftbild des Planbereichs mit Geltungsbereich der Teilaufhebung (schematische Darstellung)

## **Kap. 10 Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord (§ 30 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

Weitere rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 der § 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 Naturschutzgebiete, § 27 Nationalparke, § 28 Biosphärengebiet, § 29 Landschaftsschutzgebiete, § 31 Naturdenkmale, § 32 Besonders geschützte Biotope und § 33 geschützte Grünbestände) liegen für den Planbereich nicht vor.

## **Kap. 11 Bestandsaufnahme des Umweltzustands**

### **11.1 Schutzgut Mensch**

Entlang des ‚Steinmauerweg‘ wird ist der Planbereich mit Wohngebäuden bebaut. Die nördlichen Freiflächen werden heute weitgehend als Wiesenflächen und Hausgarten genutzt.

### **11.2 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Lauf.

Ein Teilbereich der Aufhebung wird bereits als Wohngebiet genutzt.

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene umgebende Bebauung entlang ‚Steinmauerweg‘ und ‚Hauptstraße‘ bestimmt.

Der nördliche Aufhebungsbereich ist unbebaut. Hier bestimmt die Wiesen- und Hausgarten-nutzung das Landschaftsbild.

### **11.3 Schutzgut Boden-/Wasserhaushalt**

Beim Boden handelt es sich um Lößhügelland mit Lößböden mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (hohes Puffervermögen); lehmigen Schluff und schluffigen Lehm über schluffig-tonigem Lehm auf Schluff und um Bereiche mit mittlerer bis guter landbaulicher Standort-eignung.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **11.4 Schutzgut Klima**

Die Gemeinde Lauf liegt im Bereich der Vorbergzone.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei circa 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag be-trägt circa 1100 mm.

Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere Funktion hinsichtlich des lokalen Klimas.

## **11.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Im Juni 2014 erfolgte durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, eine Einschätzung zu möglichen im Plangebiet vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Das Vorkommen von Zauneidechsen kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Einer Bebauung steht das Vorkommen von Zauneidechsen nicht grundsätzlich entgegen. Falls Eingriffe in die Lebensräume der Zauneidechse stattfinden müssen, sind im Vorfeld des jeweiligen Vorhabens sogenannte CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Als CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*, Übersetzung etwa *Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion*) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden, die vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Es handelt sich somit um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. CEF-Maßnahmen setzen hierbei direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll außerdem einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen.

Zu Vögeln oder Fledermäusen sind keine Konflikte zu erwarten, wenn die Baufelder jeweils in der Zeit von Oktober bis Februar geräumt werden.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

## **11.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Als Sachgüter ist die bestehende Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ vorhanden.

Vorhandene Leitungen werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

## **Kap. 12 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands**

Durchführung der Planung	Nichtdurchführung der Planung
Bebauung nach § 34 BauGB möglich	Freifläche im Siedlungsbereich bleibt unbebaut

## **Kap. 13 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die Nutzung als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet aufgehoben. Zukünftig richtet sich eine Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB bzw. des Bebauungsplans „Zielmatt“. Aufgrund der Prägung der näheren Umgebung kann von einem allgemeinen Wohngebiet und im Übergangsbereich zur ‚Hauptstraße‘ von Mischgebiet ausgegangen werden. Daher entsteht durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden.

## **Kap. 14 Planungsalternativen**

### **14.1 Beibehaltung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“**

Die Umsetzung des im Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“ festgesetzten Gewerbegebiets ist aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht mehr möglich. Darüber hinaus widerspricht die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser innerörtlichen Stelle den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lauf. Im Flächennutzungsplan wurde daher der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Bei einer Beibehaltung dieser Gebietsausweisung wären diese Flächen einer baulichen Nutzung dauerhaft entzogen. Zur Nachverdichtung und zukünftigen Nutzung dieses Bereichs hat sich die Gemeinde daher für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ entschieden. Dadurch können innerörtliche Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus bestehen – die Verfügbarkeit der Grundstücke vorausgesetzt – weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für die Bebauung entlang der ‚Hauptstraße‘.

### **14.2 Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“**

Alternativ kam die Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ in Betracht. Hierbei wurden insbesondere Überlegungen angestellt, die nunmehr dem unbeplanten Innenbereich zugeführten Grundstücke wieder mit einer Baugebietsausweisung zu überplanen. Von dieser Möglichkeit wurde aktuelle jedoch kein Gebrauch gemacht, um für zukünftige Entwicklungen keine zu starren Vorgaben zu machen.

## **Teil 4 Zusammenfassende Erklärung**

### **Kap. 15 Einleitung**

Die Planungsziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zielmatt-Meierbühn“ bestehen in der

- Gewährleisten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan für die nicht mehr realisierbare Fläche des Gewerbegebiets aufgehoben.
- Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche Entwicklung  
Zu diesem Zweck wird für die bestehende Bebauung entlang des ‚Steinmauerweg‘ der Bebauungsplan aufgehoben.

### **Kap. 16 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind somit grundsätzlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Kap. 17 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Stand 26.05.2014 konnte in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 15.07.2014 im Rathaus eingesehen werden. In dieser Zeit ging eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde eine Anregung vorgebracht, die Ausweisung „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ beizubehalten. Durch die Umwandlung des Plangebiets in ein Wohngebiet wurden durch den Einwender Einschränkungen seines bestehenden Gewerbebetriebs in der ‚Hauptstraße‘ befürchtet. Dieser Anregung auf Beibehaltung des ‚status quo‘ konnte nicht entsprochen werden. Zum einen, weil die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ im Aufhebungsbereich einer baulichen Nutzung entgegen stand. Zum anderen, weil durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach Einschätzung der Gemeinde nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Stand 22.07.2014 wurde vom 18.08.2014 bis zum 19.09.2014 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit gingen aus der Öffentlichkeit keine Anregungen ein.

### **Kap. 18 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.06.2014 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung der Handwerkskammer, Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Aufhebungsbereichs umzusetzen, um den in der ‚Hauptstraße‘ bestehenden Kfz-Betrieb vor Nutzungseinschränkungen zu schützen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Diese Einschätzung wurde auch durch die für den gewerblichen Immissionsschutz zuständige Behörde, Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, geteilt, die keine Bedenken zur Teilaufhebung geäußert hatte.

Die weitere Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der vom 18.08.2014 bis zum 19.09.2014 statt findender öffentlicher Auslegung.

Einer in dieser Beteiligung von der Industrie- und Handelskammer vorgetragenen Anregung, den gesamten Bereich der Teilaufhebung als unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu belassen, wurde nicht entsprochen. Dadurch sollte erreicht werden, den Betrieben in der ‚Hauptstraße‘ Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Zielmatt“ ist die Gebietsausweisung ‚allgemeines Wohngebiet‘ bis auf eine Entfernung von mindestens 20 m zu den Betrieben entlang der ‚Hauptstraße‘ herangerückt. Direkt im Anschluss an die Betriebe in der ‚Hauptstraße‘ werden die Grundstücke durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ dagegen dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeführt. Daher ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen und auch weiterhin Entwicklungsspielraum für Betriebe entlang der ‚Hauptstraße‘ gegeben.

## Kap. 19 Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ waren die

1. Beibehaltung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ und
2. Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“

Bei einer Beibehaltung des Bebauungsplans wären die Flächen aufgrund der fehlenden Umsetzbarkeit einer baulichen Nutzung entzogen und die mit dem Bebauungsplan „Zielmatt“ bereits begonnene Nachverdichtung nicht realisierbar.

Die Änderung des Bebauungsplans und Ausweisung einer Baugebiets wurde nicht durchgeführt, um für zukünftige Entwicklungen keine zu starren Vorgaben zu machen.

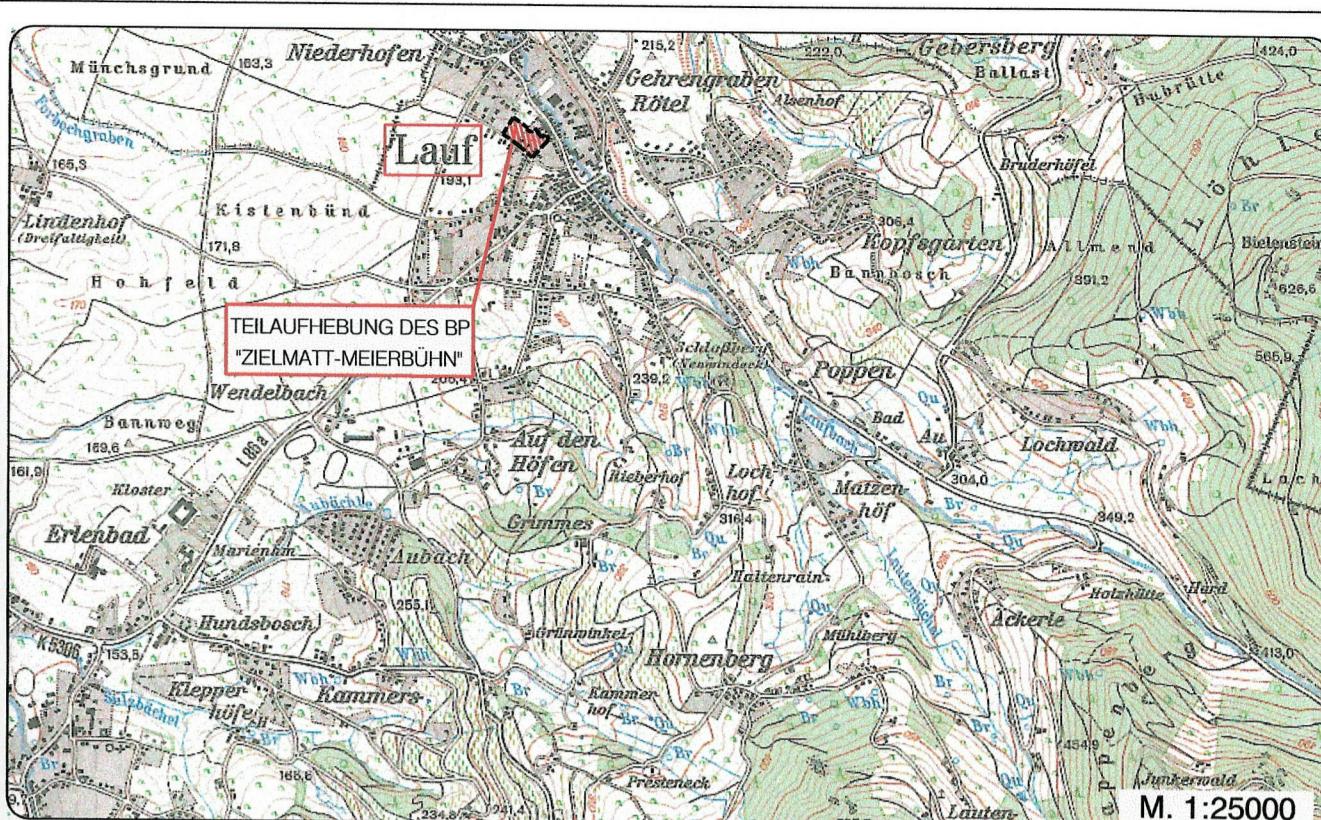
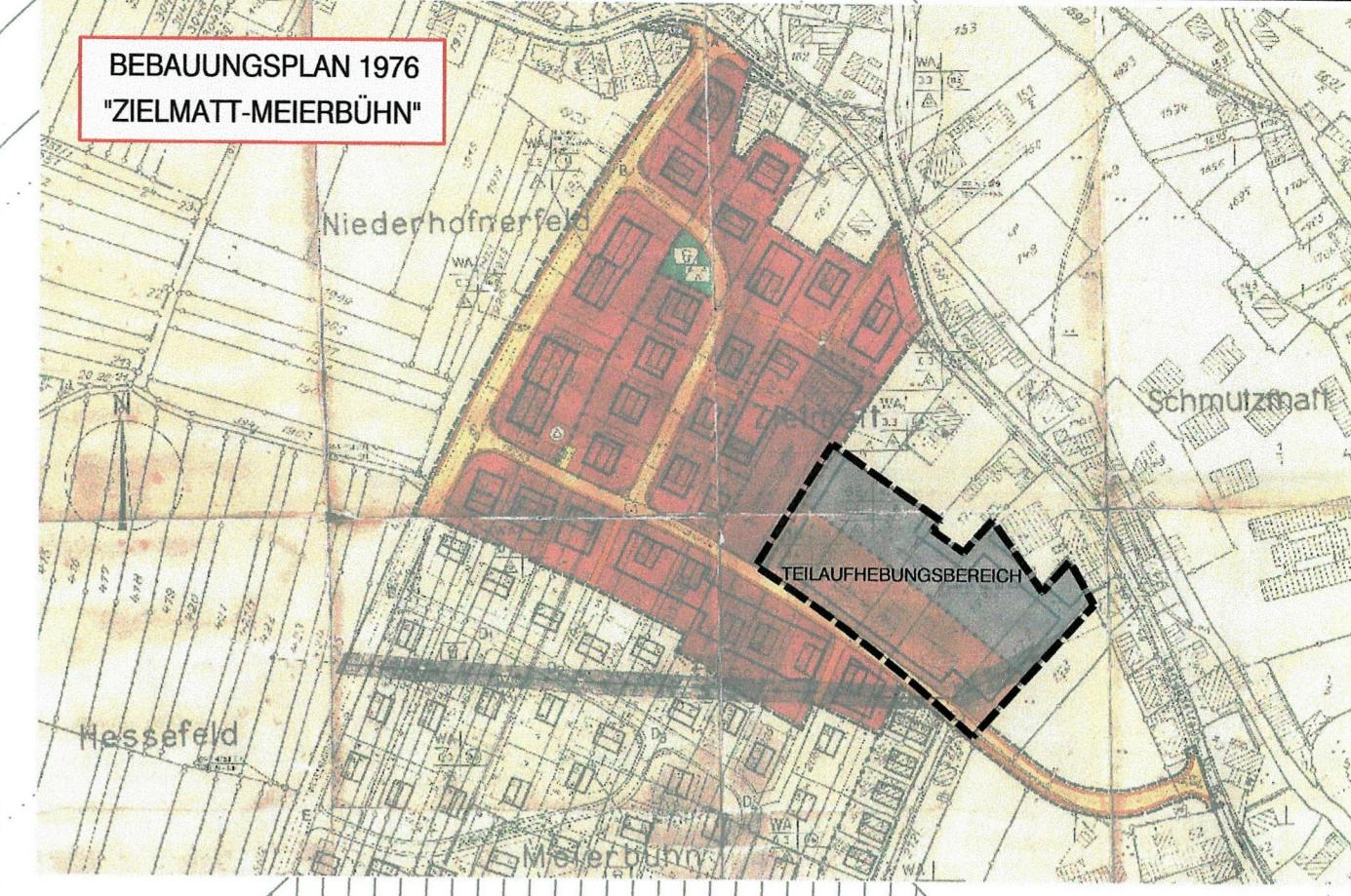
Lauf, den ..... 17.10.2014 .....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, den 25.09.2014 Kr-la

**=Zink=**  
INGENIEURE

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

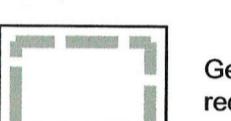


### Planzeichenerklärung

Sonstige Planzeichen:



Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Zielmatt-Meierbühn"

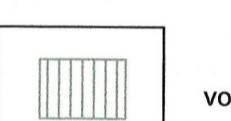


Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne

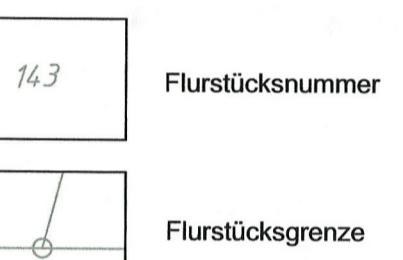
Plangrundlage:



vorhandenes Hauptgebäude



vorhandenes Nebengebäude



Flurstücknummer



Flurstücksgrenze

STAND: 25.09.2014  
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

## GEMEINDE LAUF ORTENAU KREIS

### TEILAUFLHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### "ZIELMATT-MEIERBÜHN"

#### ZEICHNERISCHER TEIL

M 1 : 500	
Lauf, den 17.10.14	
Oliver Rästetter Bürgermeister	
<p>Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 07.10.2014 übereinstimmen</p>	
<p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2014 in Kraft getreten.</p>	
<p>In Kraft getreten am: Lauf, den 17.10.14</p>	
<p>Die verwendete Planunterlage mit Stand April 2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV</p>	

PROJEKT	2014/130	PLANUNG
BEARB.	Kernler	
GEZ.	Schr	
DATUM	25.09.2014	
	2014/130_kr_satz_bp_Teilaufhebung	77886 Lauf 07841/703-0

**ZINK**  
INGENIEURE