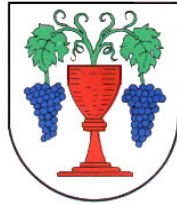


Stand: 19.05.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

---

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Westtangente Süd“**

## **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	12
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>13</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3	Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen	14
6.4	Verkehr	14
6.5	Technische Infrastruktur	14
6.6	Umweltbelange	15
7.	AUSWIRKUNGEN	16
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7.2	Verkehr	16
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Natur   Landschaft   Umwelt	17
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	17
8.1	Kosten und Finanzierung	17

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3:	REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 4:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN; EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 5:	AUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES "WESTTANGENTE SÜD" AUS DEM JAHRE 1982; QUELLE: INGENIEURBÜRO ZIMMER LAUF, EIGENE DARSTELLUNG	12

## **Teil A Einleitung**

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

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

Der südliche Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/2, das Grundstück mit der Flurstücksnummer 591/1 und ebenfalls ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/1 befinden sich momentan noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da sie bisher noch kein Bestandteil des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ sind, welcher bisher nur noch die Gebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 590/1 und 590/2 einschließt. Der nördliche Teilbereich des Flurstücks 590/1 befindet sich bereits innerhalb des oben genannten Bebauungsplans.

Um nun in diesem Bereich des Ortsrandes der Gemeinde Lauf eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes zu erreichen und die Nutzung der beiden Grundstücke 590/2 und 591/1 zu regeln sowie eine Zerschneidung des dortigen Grundstücks 590/2 zu vermeiden, sollen diese beiden Grundstücke sowie der Teilbereich von 590/1, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ aufgenommen werden.

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

Für das Plangebiet wird der qualifizierte Bebauungsplan „Westtangente Süd“ von 1982 erweitert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### **1.3 Verfahrensart**

Das Verfahren wird in einem kombinierten Verfahren zwischen den beiden Vorschriften der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich (§ 13a BauGB) und der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 13b) durchgeführt.

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

Nach geltendem Recht können außerdem befristet bis zum 31.12.2024 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden. Diese müssen sich dabei an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angliedern und dürfen eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Begründung

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB vorliegen:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits teilweise (Südteil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/2) in einem rechtskräftigen Bebauungsplan („Westtangente Süd“) enthalten und ist an zwei Seiten (Norden und Osten) von bestehender Bebauung und einer Verkehrsfläche umgeben. Hierdurch kann es als bereits teilweise im Innenbereich liegende angesehen werden. Dieser Bereich kann dann nach § 13a BauGB entwickelt werden.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Nettobauland 662 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 265 m <sup>2</sup>  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 265 m <sup>2</sup> und daher weniger als 20.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
<b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
<b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
<b>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## 13b

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</b>			
Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Dies ist durch die betroffenen Grundstücke 590/1, 590/2 und 591/1 gegeben, da sich diese direkt an den bestehenden Bebauungsplan "Westtangente Süd" angliedern.	Ja	Ja	
<b>2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</b>			
Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja	
<b>3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>?</b>			
Nettobauland 1.064 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 426 m <sup>2</sup>			
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 426 m <sup>2</sup> und daher weniger als 10.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja	
<b>4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b>			
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja	
<b>5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b>			
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja	
<b>6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?</b>			
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja	

### Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien

erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB geändert und erweitert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 29.03.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Westtangente Süd“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.03.2022 wurde vom 11.04.2022 bis zum 11.05.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.04.2022 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 04.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.03.2022 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 14.06.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.05.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Der südliche Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/2, das Grundstück mit der Flurstücksnummer 591/1 und der westliche Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/1 sind momentan noch nicht innerhalb des Bebauungsplans „Westtangente Süd“ beinhaltet. Der nördliche Teilbereich des Flurstücks 590/2 befindet sich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Westtangente Süd“.

Um nun in diesem Bereich des Ortsrandes der Gemeinde Lauf eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes zu erreichen und die Nutzung der beiden Grundstücke 590/2 und 591/1 zu regeln sowie eine Zerschneidung des dortigen Grundstücks 590/2 zu vermeiden, sollen diese beiden Grundstücke sowie der Teilbereich von 590/1 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ aufgenommen werden. Folglich sind diese Grundstücke dann in vollem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westtangente Süd“ enthalten.

Um zukünftig Erweiterungen und Baumöglichkeiten im Bereich des Hauptgebäudes für die Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/2 zuzulassen und somit eine der Größe des Grundstücks entsprechende Entwicklung zu ermöglichen, wird zusätzlich das Baufenster in Richtung des südlichen Bereichs erweitert.

## **2.2 Artenschutz**

Da sich das Plangebiet auf heute schon teilweise wohngebietsähnlich und gärtnerisch genutzten Flächen erstreckt, ist von keinen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen.

## **2.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

# **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

## **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,17 ha (1.726 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebäude "Westtangente Nr. 36",
- im Osten durch die Straße "Westtangente",
- im Süden durch die "Landesstraße 86a",
- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

Es werden die Grundstücke 590/2 und 591/1 sowie der westliche Teilbereich des Grundstücks 590/1 durch die Erweiterung des Bebauungsplanes "Westtangente Süd" umfasst.

Begründung

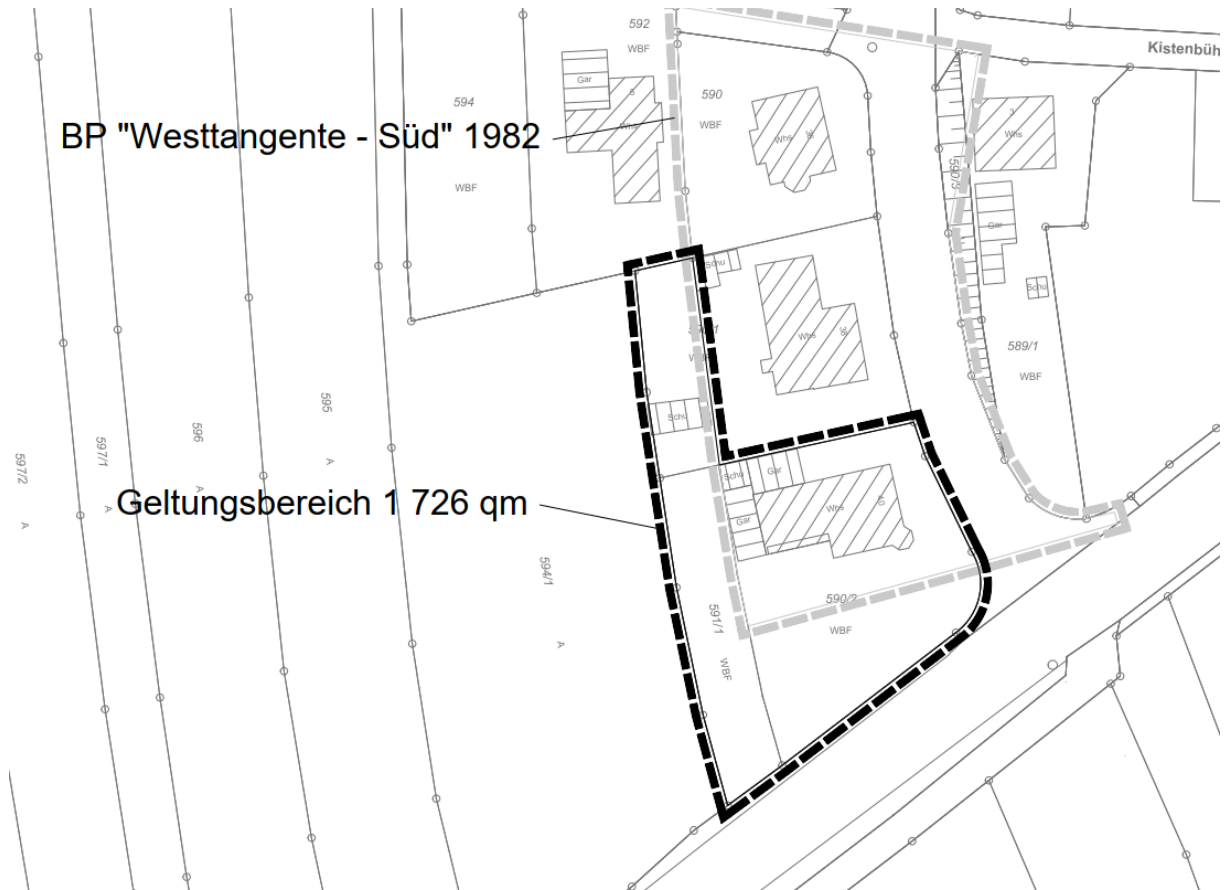


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

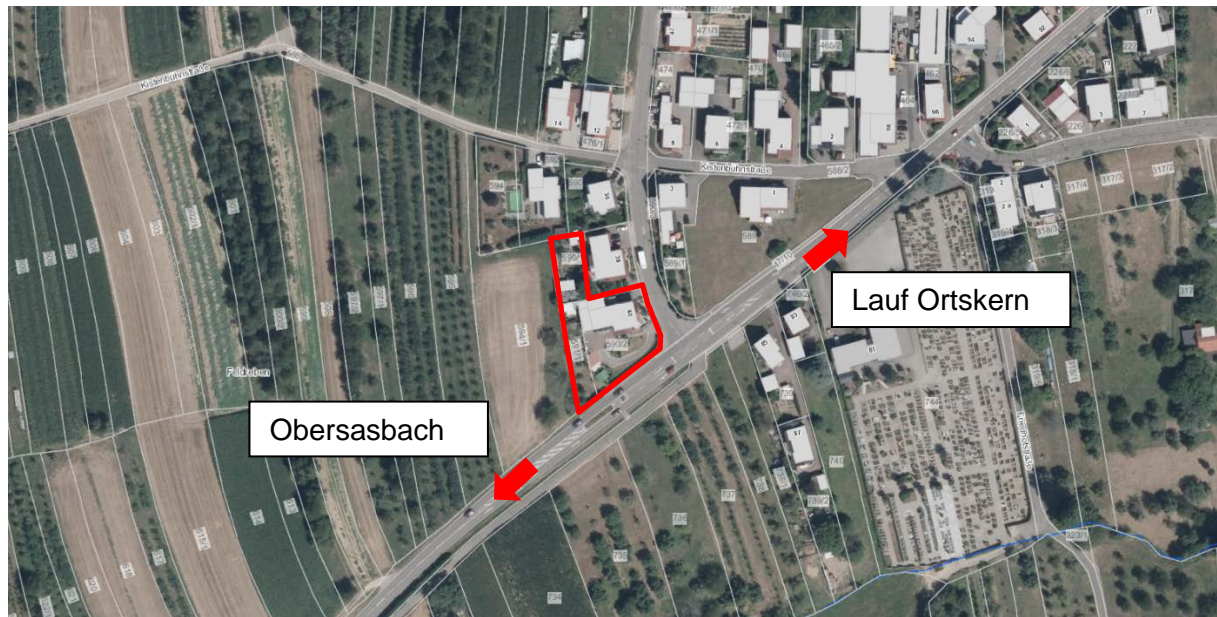


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Lauf entlang der Landesstraße L 86a.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist zum Großteil schon mit Wohngebäuden bebaut (590/1 und 590/2). Teilweise ist hier auch eine Gartennutzung vorhanden (591/1).

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmale im Plangebiet oder in der direkten Umgebung des Plangebiets bekannt.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets liegen in privatem Eigentum.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen aufgrund von Rechtsverordnungen von Wasserschutzgebieten an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

### 3.2.8 Immissionsbelastungen

Da die betroffenen Bereiche zum Großteil schon bebaut sind, ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen diesbezüglich zu rechnen.

### 3.2.9 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist bereits über die Straße „Westtangente“ und die L 86a verkehrlich angeschlossen.

### 3.2.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsanlagen der „Westtangente“ angeschlossen.

### 3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans befindet sich momentan noch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um allgemeines Baurecht zu erlangen, ist der Erweiterungsbereich in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans aufzunehmen.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

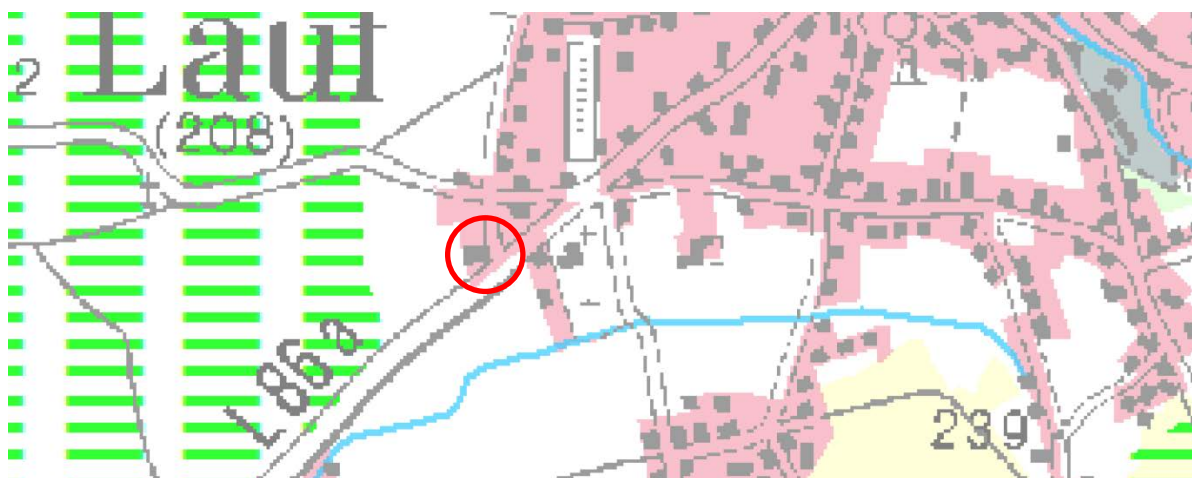


Abbildung 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 bestimmbar, 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.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für das Plangebiet bereits eine Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Daher steht der Bebauungsplan den Darstellungen des Regionalplans nicht entgegen.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Achern; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt des Ortenaukreises ist nicht erforderlich.



#### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Das Plangebiet schließt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ an. Die Festsetzungen des Bestandsplanes werden, mit Ausnahme der Anpassung des Baufensters und der Festsetzungen für die Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen, für das Plangebiet der Erweiterung des Bebauungsplanes übernommen und nicht angefasst.

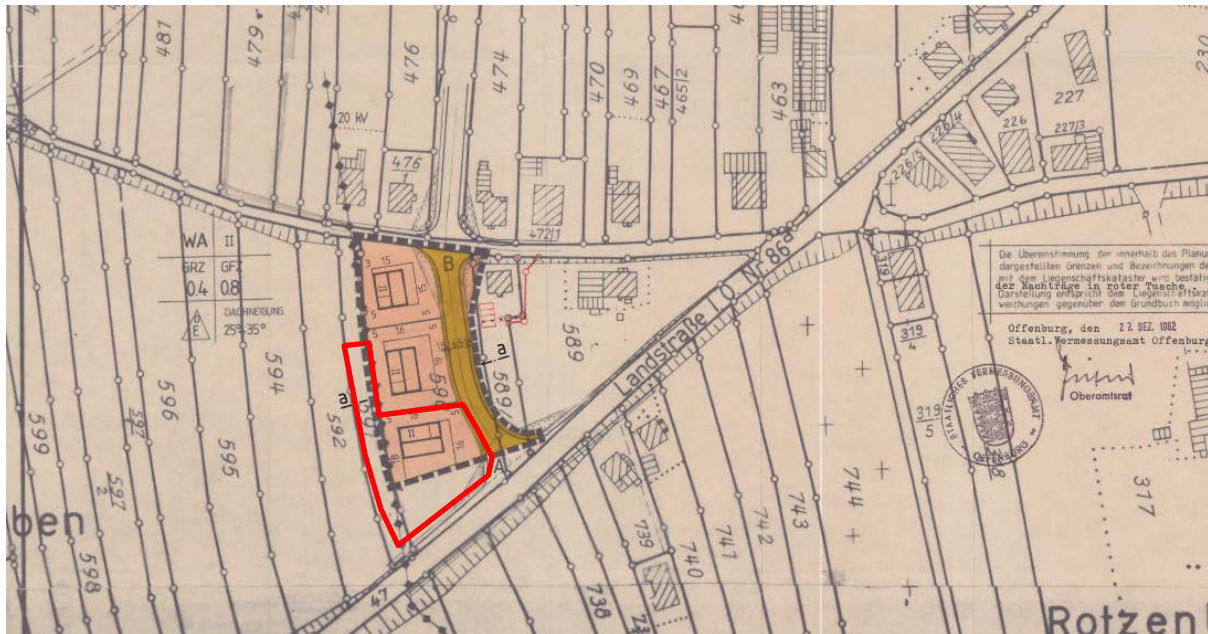


Abbildung 5: Ausschnitt des Bebauungsplanes "Westtangente Süd" aus dem Jahre 1982; Quelle: Ingenieurbüro Zimmer Lauf, eigene Darstellung

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ um den südlichen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 590/2, das Grundstück mit der Flurstücksnummer 591/1 und um ein Teilstück des Grundstücks 590/1, sodass dort in Zukunft generelles Baurecht erreicht werden kann. Gleichzeitig ergibt sich eine sinnvolle Ab- rundung des Ortsrands an dieser Stelle.

### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird für die zusätzlich aufgenommene Grundstücksfläche, wie im Bestandsplan „Westtangente Süd“, ein allgemeines Wohngebiet. Die bisher in diesem Bereich rechtskräftigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin, es sei denn, sie werden durch diese 7. Änderung geändert oder aufgehoben.

Zugelassen werden innerhalb des Gebietes

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungsarten werden zugelassen, da sie dem Zweck eines allgemeinen Wohngebiets nicht entgegenstehen. Sie entsprechen somit den Voraussetzungen, welche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB erfüllt sein müssen. Dies ist vor allem die Bereitstellung von Flächen für die Realisierung von Dauerwohnen.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) wurde entschieden, dass soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest angehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Hierzu zählen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres notwendigen Platzbedarfs ausgeschlossen, da diese größeren Flächen in diesen kleinräumigeren Gebieten des beschleunigten Verfahrens nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Anlagen für Verwaltungen generieren ein höheres Besucheraufkommen innerhalb des Gebietes, welches jedoch innerhalb dieses für das Dauerwohnen ausgerichteten Gebietes nicht vorgesehen und/oder gewünscht ist.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls aufgrund der Einschränkung des Dauerwohnens innerhalb des Gebietes auszuschließen.

## **6.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um weiteres, der Größe des Grundstücks Flst.-Nr. 590/2 entsprechendes Baurecht auf den momentan im Außenbereich befindlichen Flächen des Grundstücks zu schaffen, wird das bestehende Baufenster des Bestandsplanes „Westtangente Süd“ nach Süden innerhalb dieses Grundstücks Flst.-Nr. 590/2 erweitert.

## **6.3 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen werden auf dem Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sodass die Grundstücke besser ausgenutzt werden können.

Garagen sind jedoch aufgrund eines notwendigen Sicherheitsaspekts (Garagentor) und für die Vorhaltung von Stellplatzfläche vor diesen Garagen mindestens in einem Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bei rechtwinkliger Zufahrt zur Straße anzuordnen. Diese Garagen und überdachten Stellplätze können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden. Hierbei sind diese aufgrund gestalterischer Einheit mit gleicher Dachausbildung und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu gestalten.

**Alle anderen Festsetzungen des Bestandsplans von 1982 bleiben unberührt.**

## **6.4 Verkehr**

### **6.4.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Westtangente angeschlossen. Hierdurch sind die übergeordneten Straße, in diesem Falle besonders die "Landesstraße 86a", erreichbar.

## **6.5 Technische Infrastruktur**

### **6.5.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Die Energie- und Wärmeversorgung wird über die Westtangente realisiert.

### **6.5.2 Wasser**

Die Versorgung mit Frischwasser wird über die Westtangente realisiert.

### **6.5.3 Entwässerung**

Das Gebiet ist bereits an die Entwässerung der Westtangente angeschlossen. Hierüber wird die Schmutz- und Regenwasserentsorgung durchgeführt.

### **6.5.4 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung wird über die Westtangente realisiert.

### **6.5.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind als unterirdische Leitungen und Anlagen auszuführen.

### **6.5.6 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

## **6.6 Umweltbelange**

### **6.6.1 Vorgaben**

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

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### **6.6.2 Bestand**

Das Plangebiet ist aktuell zum größten Teil bebaut und deshalb zu einem großen Teil versiegelt. Einzig der westliche Bereich in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen ist noch teilweise unversiegelt. Dort befinden sich als Hausgarten genutzte Flächen.

### **6.6.3 Mensch**

Das Plangebiet ist heute schon zum Großteil bebaut. Die nichtversiegelten Flächen werden größtenteils als Gartenflächen genutzt. Größere bauliche Tätigkeiten werden durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ nicht ermöglicht. Daher ist eine Einwirkung auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

### **6.6.4 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend versiegelt. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ werden weitere kleinere Bautätigkeiten auf dem Plangebiet ermöglicht. Hierdurch können weitere kleine Teilbereiche versiegelt werden. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser ist daher gegeben. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Planung sind diese Eingriffe jedoch als unerheblich einzustufen.

### **6.6.5 Tier und Pflanzen**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ werden weitere Versiegelungen ermöglicht. Hierdurch sind Eingriffe in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen und damit in das jeweilige Schutzgut nicht ausgeschlossen. Es können weitere bisher unbebaute, oder als Gartenflächen genutzte Bereiche durch die Erweiterung baulich genutzt werden.

### **6.6.6 Klima und Luft**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ werden weitere Versiegelungen ermöglicht. Hierdurch ergeben sich Einwirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da mögliche Entstehungsgebiete für Frischluft verkleinert werden.

### **6.6.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **6.6.8 Landschaftsbild und Erholung**

Der Erweiterungsbereich liegt am Übergang des bebauten Siedlungsrandes und der freien Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die Erweiterung an dieser Stelle wird der bebaubare Bereich weiter in Richtung freie Landschaft verschoben. Hierdurch ergibt sich jedoch eine klarere Abgrenzung zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Da der vorgesehene Bereich momentan schon durch Gartennutzung siedlungsähnlich genutzt wird, ergeben sich keine großen und wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### **6.6.9 Abwägung der Umweltbelange**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans „Westtangente Süd“ wird eine bereits heute schon durch Gartennutzung siedlungsnah genutzte Fläche für eine weitere kleinräumige Bebauung vorbereitet.

Es ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans um diese Bereiche hat keine negativen Auswirkungen auf die bisher dort vorhandenen Nutzungen.

### **7.2 Verkehr**

Durch die Erweiterung des dort bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort, da die Grundstücke bereits bebaut sind und durch die Erweiterung keine weiteren größeren baulichen Vorhaben umgesetzt werden können.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ ist mit keinen Überlastungen der Ver- und Entsorgungsanlagen für die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung zu rechnen.

#### **7.3.2 Trinkwasser**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ ist mit keinen Überlastungen der Trinkwasserversorgung zu rechnen.

#### **7.3.3 Elektrizität**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Westtangente Süd“ ist mit keinen Überlastungen der Stromversorgungsanlagen zu rechnen.



## **7.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Durch diese Planung werden keine Ausgleichsmaßnahmen für getätigte Eingriffe erforderlich.

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

### **8.1 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten werden von dem oder den Bauherren übernommen.

Lauf,.....

.....

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Lauf, 19.05.2022; Ro-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser