

Stand: 28.11.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Lauf**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Meierbühn-Westtangente, 2. Änderung“**

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.2	Raumordnung und Landesplanung	6
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	7
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>9</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
6.1	Örtliche Bauvorschriften	9
7.	AUSWIRKUNGEN	10
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	10
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	10
8.1	Kosten und Finanzierung	10
8.2	Planungsrecht	10

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MEIERBÜHN-WESTTANGENTE" AUS DEM JAHRE 2008 (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: ZINK INGENIEURE, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MEIERBÜHN-WESTTANGENTE II" AUS DEM JAHRE 2012 (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: ZINK INGENIEURE. EIGENE DARSTELLUNG	8

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Entlang der gemeinsamen Grenze des Spielplatzes und der angrenzenden Wohnbaugrundstücke im Bereich „Im Grün“ in der Gemeinde Lauf im Schwarzwald sind gemäß des Ursprungsplans „Meierbühn-Westtangente“ aus dem Jahr 2008 Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante des Straßenrands, zulässig.

Aus Gründen des Schallschutzes der direkt an den Spielplatz angrenzenden Wohnbaugrundstücke soll aufgrund der dort spielenden Kinder die Festsetzung der zulässigen Höhe der dort zulässigen Einfriedungen angehoben werden. Betroffen ist hiervon vor allem der Bereich in Richtung des Flurstücks „Im Grün Nr. 2“ (Flst.-Nr. 2236), im Osten des dortigen Spielplatzes und das Wohnbaugrundstück „Hornisgrindeweg Nr. 5“ (Flst.-Nr. 2251).

Um die Möglichkeit der Anhebung der zulässigen Höhen der Einfriedungen in diesem Bereich umsetzen zu können, muss der Ursprungsplan entsprechend für diese Festsetzung der Einfriedungshöhen geändert werden.

Die Zulässigkeit der höheren Einfriedung zum Zwecke des Schallschutzes dient ebenfalls dem gütlichen Miteinander zwischen der Wohnnutzung und dem benachbarten Kinderspielplatz. Hierdurch können die benachbarten Grundstücke, vor allem in den Gartenbereichen, vor den Immissionen und den anderen Auswirkungen durch die spielenden Kinder geschützt werden, ohne dabei die Nutzung des Spielplatzes einschränken zu müssen, wie zum Beispiel durch eine Beschränkung der Öffnungszeiten des Spielplatzes. Somit ist durch dieses Vorgehen mit keinen gegenseitigen negativen Auswirkungen zu rechnen, da diese Änderung durch die Gemeinde und die benachbarten Anwohner einvernehmlich angestrebt wird.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert. Das bedeutet, dass der zu ändernde 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 Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt?</b>		
Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans werden punktuell für die Festsetzungen zu den zulässigen Höhen der Einfriedungen im Bereich des festgesetzten Spielplatzes geändert. Ebenfalls wird die durch die Einfriedungen erzeugte Abstandsfläche aufgrund des Schutzzwecks dieser Anlagen auf einen Wert von 0,0 der maßgeblichen Höhe reduziert.	Nein	Ja
Die Grundzüge der Gesamtplanung werden durch diese beiden Anpassungen im Bereich der Einfriedungen nicht berührt.		

- |   |      |    |
|---|------|----|
| <p><b>2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b></p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p>   | Nein | Ja |
| <p><b>3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b></p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p>   | Nein | Ja |
| <p><b>4. 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></p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.</p> | Nein | Ja |

---

**Ergebnis:**

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

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 19.09.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Meierbühn-Westtangente“ gefasst.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand 29.08.2023 wurde vom 20.10.2023 bis zum 21.11.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 13.10.2023 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 10.10.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.08.2023 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 23.01.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Im Bereich des im Süden des ursprünglichen Bebauungsplans „Meierbühn-Westtangente“ von 2008 festgesetzten Kinderspielplatzes sind bisher Einfriedungen, die eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante des Straßenrands, überschreiten, nicht zugelassen. Zur Verbesserung der Abschirmung der benachbarten Wohngrundstücke von den Schallauswirkungen der dort spielenden Kinder, soll die zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen im Bereich der gemeinsamen Grenze zwischen der Fläche des Spielplatzes und in diesem Falle des benachbarten Wohnbaugrundstücks „Im Grün Nr. 2“ (Flst.-Nr. 2236) und auch im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der Spielplatzfläche und dem südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück „Hornisgrindeweg Nr. 5“ (Flst.-Nr. 2251) auf eine zulässige Gesamthöhe von maximal 3,0 m angehoben werden.

Um diese Schutzwände entsprechend an den Grundstücksgrenzen errichten zu können und so die beste Schutzwirkung zu erhalten, ohne dabei nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO Abstandsflächen herbeizuführen, für die dann auf den benachbarten Grundstücken Baulasten aufzunehmen wären, wird die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen auf einen Wert von 0,0 der maßgeblichen Höhe reduziert.

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

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,04 ha (400 m<sup>2</sup>). Es handelt sich hierbei ausschließlich um den Bereich zwischen dem dortigen Kinderspielplatz (Flst.-Nr. 2235) und den beiden östlich und südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Änderungsbereich liegt bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans und ist daher gemäß § 30 BauGB nach den dort geltenden Festsetzungen zu bewerten.

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

### 4.2.1 Festlegungen

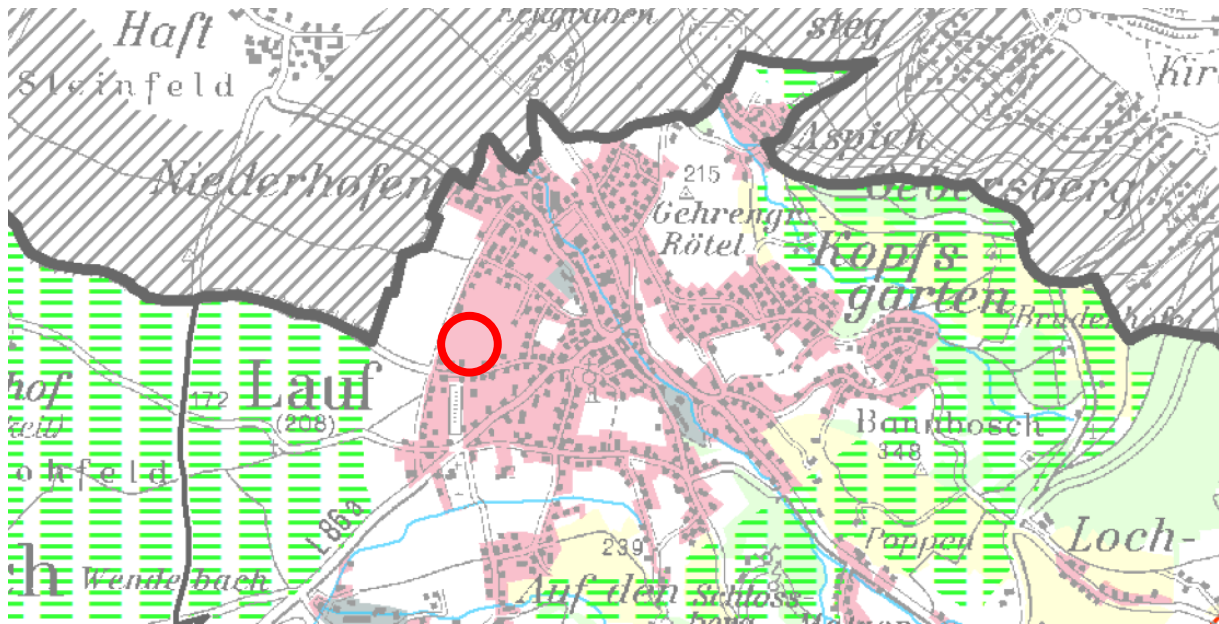


Abbildung 1: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 bestimmaren, 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 rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Änderungsbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Die Spielplatzfläche bleibt weiterhin Bestandteil des dortigen Bebauungsplans, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist. An dieser Festsetzung wird sich durch die Änderung nichts verändern. Die Änderung widerspricht daher nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.



### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Darstellung des Änderungsbereichs; Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Achern, eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich eine Fläche für die Wohnbebauung dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung weiterhin als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und daher als Bestandteil des Wohngebiets geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Kinderspielplatz ist bereits im Ursprungsbebauungsplan „Meierbühn-Westtangente“ aus dem Jahre 2008 enthalten. Nach Rechtskraft der Änderung gelten die neuen Festsetzungen bezüglich der dortigen Einfriedungshöhen gemäß dem Grundsatz „das neuere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ (lex posterior derogat legi priori).

Die Änderung besitzt weiter keine Auswirkungen auf den südlich angrenzenden Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente II“ (Abbildung Nr. 4) aus dem Jahre 2012. Es bestehen keine Überlagerungen, die eine Aufhebung oder Ersetzung der dortigen Festsetzungen notwendig machen würde.



Begründung



Abbildung 3: Planzeichnung des Bebauungsplans "Meierbühn-Westtangente" aus dem Jahre 2008 (Auszug) mit Darstellung des Änderungsbereichs; Quelle: Zink Ingenieure, eigene Darstellung

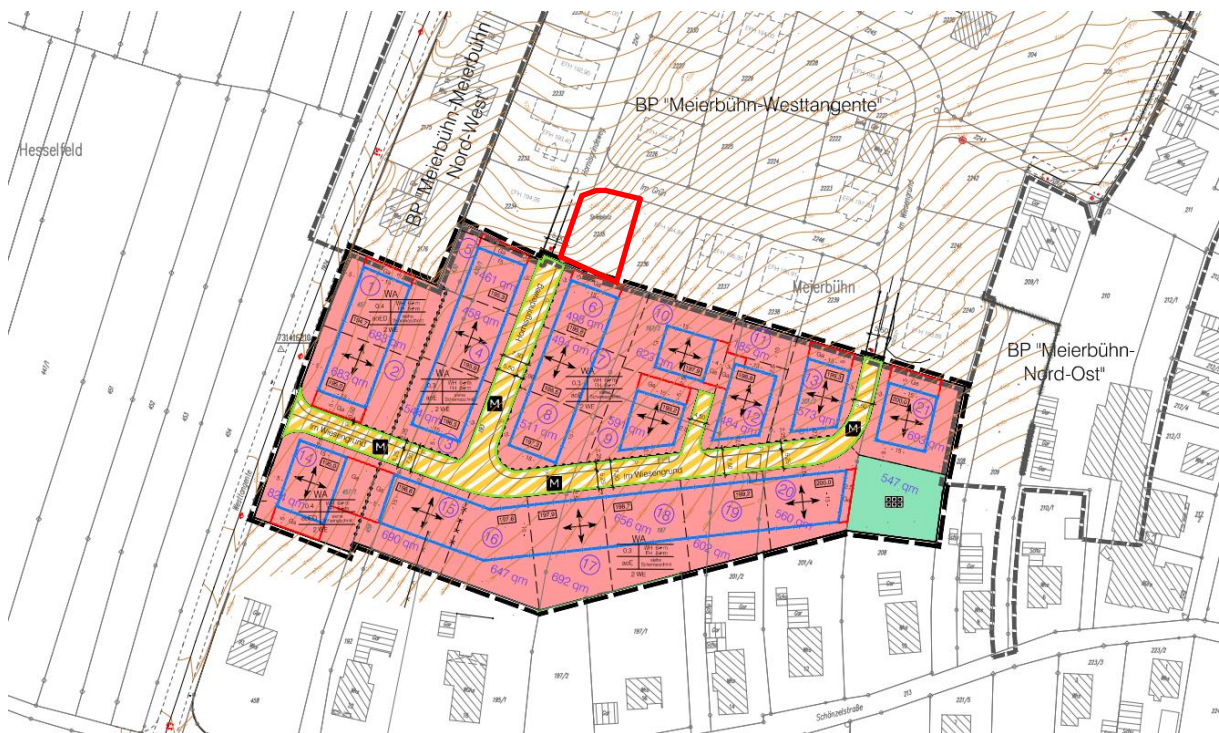


Abbildung 4: Planzeichnung des Bebauungsplans "Meierbühn-Westtangente II" aus dem Jahre 2012 (Auszug) mit Darstellung des Änderungsbereichs; Quelle: Zink Ingenieure, eigene Darstellung



## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

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

Im Bereich des im Süden des ursprünglichen Bebauungsplans „Meierbühn-Westtangente“ von 2008 festgesetzten Kinderspielplatzes sind bisher Einfriedungen, die eine Gesamthöhe von 1,0 m überschreiten, gemessen ab Oberkante des Straßenrands, nicht zugelassen. Zur Erhöhung des Schallschutzes zwischen dem Spielplatz und den benachbarten Wohnbaugrundstücken, aufgrund der auf dem Gelände spielenden Kinder, soll die zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen zwischen der Fläche des Spielplatzes und in diesem Falle den angrenzenden Wohnbaugrundstücken „Im Grün Nr. 2“ (Flst.-Nr. 2236) sowie „Hornisgrindeweg Nr. 5“ (Flst.-Nr. 2251) auf eine mögliche Gesamthöhe von 3,0 m angehoben werden, um eine entsprechende Schallschutzwand errichten zu können. Aufgrund des Schutzzwecks dieser Einfriedungen vor den Schallauswirkungen durch den Betrieb des Kinderspielplatzes und der einvernehmlichen Regelung zwischen der Gemeinde und den beiden Grundstückseigentümern, soll auf die Einhaltung und die Übernahme der Abstandsflächen durch Baulast, die durch die vorgesehenen Einfriedungen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO entstehen würden, verzichtet werden. Daher wird die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für diese Einrichtungen dieser Schallschutzanlagen auf einen Wert von 0,0 der maßgeblichen Höhe reduziert.

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

#### **6.1 Örtliche Bauvorschriften**

##### **6.1.1 Einfriedungen**

Um eine Verbesserung des Schallschutzes zwischen dem Spielplatz (wegen spielenden Kindern) und den östlich und südlich davon angrenzenden Wohnbaugrundstücken (Flst.-Nr. 2236 und Flst.-Nr. 2251) zu erreichen, sind als Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Meierbühn-Westtangente“ aus dem Jahre 2008 im Bereich des Spielplatzes „Im Grün“ entlang der gemeinsamen Grenzen zwischen dem Spielplatzgrundstück Flst.-Nr. 2235 und den östlich sowie südlich davon angrenzenden Wohnbaugrundstücken „Im Grün Nr. 2“ (Flst.-Nr. 2236) und dem „Hornisgrindeweg Nr. 5“ (Flst.-Nr. 2251) Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des anstehenden Geländes, zulässig.

##### **6.1.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

An der östlichen und südlichen Grenze des Spielplatzgrundstückes Flst.-Nr. 2235 und den dort angrenzenden Wohnbaugrundstücken ist in beiderseitigem Einvernehmen zwischen der Gemeinde Lauf als Eigentümer des Spielplatzes und den dortigen Eigentümern der Wohnbaugrundstücke zum Schutz der Außenwohnbereiche vor den durch den Spielplatz verursachten Immissionen, die Errichtung von Lärmschutzzäunen mit einer Höhe bis zu 3,0 m notwendig und vorgesehen.

Diese Anlagen mit der vorgesehenen Höhe lösen nach den Regelungen des § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO Abstandsflächen aus.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zugelassen werden. Von dieser Regelung wird in diesem Falle Gebrauch gemacht.

Das notwendige Maß der Tiefe der Abstandsflächen für die vorgesehenen Schallschutzwände wird für die beiden Wohnbaugrundstücke mit den Flurstücksnummern 2236 und 2251 sowie für das Spielplatzgrundstück 2235 daher auf einen Wert von 0,0 der maßgeblichen Höhe festgesetzt.

Da es sich hierbei ausschließlich um Schallschutzwände handelt und hierdurch die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung zwischen den beiden betroffenen Grundstücken und dem Spielplatz in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen, sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden, ist die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen von 0,0 m auf diesen Grundstücken städtebaulich vertretbar.

Es bleiben die gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse gewahrt. Gleichzeitig wird die Nutzung des Spielplatzes und der Außenwohnbereiche der Wohnbaugrundstücke nicht beeinträchtigt.

Vielmehr fördert die Errichtung dieser Schutzanlagen ein gemütliches Nebeneinander der Wohnbaugrundstücke mit ihren Außenwohnbereichen und des Spielplatzes, ohne diese vorhandenen Nutzungen beeinträchtigen zu müssen. Die Anlagen werden in beiderseitigem Einvernehmen errichtet, sodass mit keiner Benachteiligung der am Verfahren beteiligten Parteien zu rechnen ist.

## **7. Auswirkungen**

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

Die Nutzung des Bereichs als Kinderspielplatz wird nicht gefährdet. Vielmehr wird die Sicherheit der dort spielenden Kinder erhöht.

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

### **8.1 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans werden von der Gemeinde Lauf getragen und in den Gemeindehaushalt eingestellt.

### **8.2 Planungsrecht**

Es ist geplant, die Änderung im Frühjahr 2024 zur Rechtskraft zu bringen.

Lauf,.....

.....

Bettina Kist  
Bürgermeisterin

Lauf, 28.11.2023 Ro-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser