

Stand: 23.09.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-
beteiligung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mittlere Höfner Straße“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	7
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	7
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
4.4	Weitere städtebauliche Planungen	15
4.5	Verhältnis zu anderen Planungen	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	18
6.3	Technische Infrastruktur	19
6.4	Grünkonzept	20
6.5	Belange des Klimaschutzes	22
6.6	Umweltbelange	23
6.7	Örtliche Bauvorschriften	25
6.8	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	25
7.	AUSWIRKUNGEN	26
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	26
7.3	Verkehr	26
7.4	Ver- und Entsorgung	26
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	26
7.6	Kosten und Finanzierung	26
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	27
8.1	Erschließung	27
8.2	Kosten und Finanzierung	27
8.3	Planungsrecht	27
9.	FLÄCHENBILANZ	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	8
Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	9
Abbildung 3: Generalentwässerungsplan der Gemeinde Lauf, Erweiterungsflächen; Quelle: Gemeinde Lauf; eigene Darstellung	11
Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 17.05.2024; eigene Darstellung	12
Abbildung 5: Planungsrechtliche Einstufung Planbereich und nähere Umgebung; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung	13
Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung	14
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern für die ‚Höfner Straße‘ mit schematischer Darstellung des Planbereichs	15
Abbildung 8: Auszug aus dem Innenentwicklungsplan der Gemeinde Lauf, Plan Nr. 3, Innenentwicklungskonzeption mit schematischer Darstellung des Planbereichs; Quelle: Gemeinde Lauf; eigene Darstellung	15

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Bebauung entlang „Steinstraße“ und östlich der „Höfner Straße“ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Westlich der „Höfner Straße“ besteht nunmehr die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Innenbereich und ist bereits durch die „Höfner Straße“ erschlossen. Durch die umgebende Bebauung ist der Planbereich geprägt. Für den Bereich südlich des Rotzenbachs soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

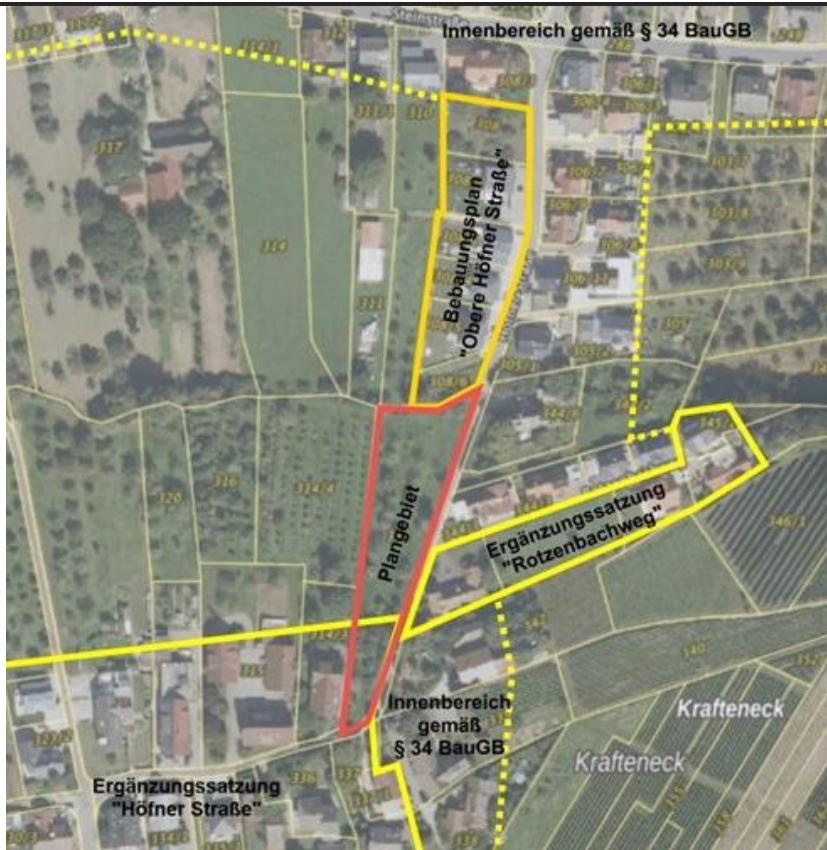
Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das 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.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Lauf und ist bereits an drei Seiten (Norden, Osten, Süden) von bestehender Bebauung umgeben. Nach Westen schließt die Feldflur an, die dann weiter westlich durch den Friedhof sowie die Friedhofstraße begrenzt wird. Das Grundstück Flst.-Nr. 313 innerhalb des Plangebietes liegt augenscheinlich bereits innerhalb des Siedlungsbereichs und ist durch die umgebende Bebauung stark geprägt. Demnach wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grenze des Siedlungsbereichs nicht weiter in den Außenbereich verschoben, sondern es wird vielmehr die bestehende, sich dem Betrachter aufdrängende Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich aufgenommen und planungsrechtlich festgesetzt.	Ja	Ja



- | | | |
|--|--------------------|------------------|
| <p>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?
 Nettobauland 2.380 m² x Grundflächenzahl 0,4
 = Grundfläche 950 m²
 Anmerkung: Die Fläche innerhalb der Ergänzungssatzung wird nicht eingerechnet, da für diese bereits Baurecht besteht.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Zum nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Obere Höfner Straße“ besteht zwar ein unmittelbarer sachlicher und räumlicher Zusammenhang. Dieser wurde jedoch bereits im Jahr 2018 aufgestellt, so dass kein zeitlicher Zusammenhang besteht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen daher nicht vor.</p> | <p>Ja</p> | <p>Ja</p> |
| <p>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?
 Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p> | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |
| <p>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?
 Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p> | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |

- | | Nein | Ja |
|---|------|----|
| 5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind? | | |

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 18.03.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mittlere Höfner Straße“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand _____._____ konnte in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____._____ von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____._____ vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinden im Allgemeinen ist, Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist die Ausweisung weiterer Baugrundstücke erforderlich.

Im Rahmen ihres Innenentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 hat die Gemeinde Lauf das Plangebiet als Potentialfläche für eine Innenentwicklung eingestuft. Hintergrund ist, dass die Fläche westlich der „Höfner Straße“ bereits erschlossen, baurechtlich aber aktuell nicht bebaubar ist. Bereits im Jahr 2018 wurde für den Abschnitt nördlich des Rotzenbachs ein Bebauungsplan aufgestellt, nunmehr soll die Lücke südlich des Rotzenbachs geschlossen werden.

Zwar werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Diese Flächen sind aber durch die „Höfner Straße“ bereits erschlossen und können mit geringem Aufwand und ohne die Herstellung neuer Erschließungsstraßen einer Bebauung zugeführt werden.

Die Entwicklung innerörtlicher Flächen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde. Die Innenentwicklung sichert das Funktionieren bestehender Nachbarschaften und die Lebendigkeit des Ortsbildes. Zudem kann hiermit dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Innenentwicklung aufgegriffen und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher insbesondere die Vorgabe des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Die Ergebnisse werden zur Offenlage ergänzt.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

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

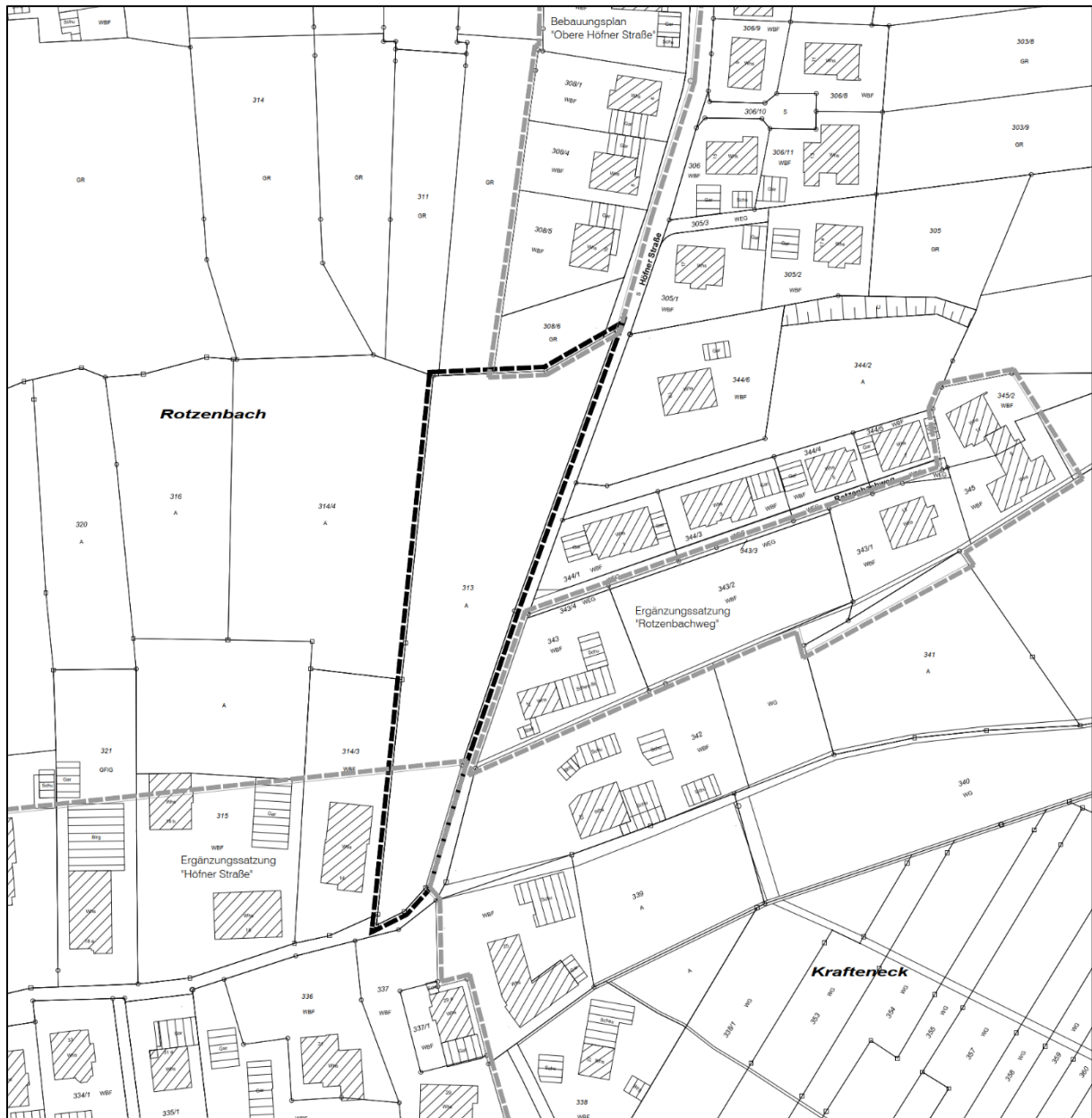


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,35 ha (3.466 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch den Rotzenbach,
- im Osten durch die Höfner Straße,
- im Süden durch die Höfner Straße,
- im Westen durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst.-Nr. 314/4 sowie das Wohnbaugrundstück Höfner Straße Nr. 14.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 313 der Gemarkung Lauf.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



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

Das Plangebiet befindet sich in der Höfner Straße, etwa 500 m südlich des Ortskerns. Die Höfner Straße befindet sich östlich des Plangebietes und ist – mit Ausnahme des Plangebietes – beidseitig mit Wohngebäuden bebaut. Direkt nördlich des Plangebiets verläuft der Rotzenbach.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese genutzt, wobei eine Bewirtschaftung nicht mehr stattfindet. Mehrere Obstbäume stehen auf dem Grundstück.

Die umgebende Bebauung wird durch Wohngebäude mit überwiegend zwei Vollgeschossen geprägt. Es handelt sich um eine kleinteilige, ländlich geprägte Bebauungsstruktur.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in nordexponierter leichter Hanglage und fällt von der Höfner Straße im Süden bis zum Rotzenbach um etwa 9 m ab. Von der Höfner Straße fällt das Gelände um etwa 3 m nach Westen ab.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

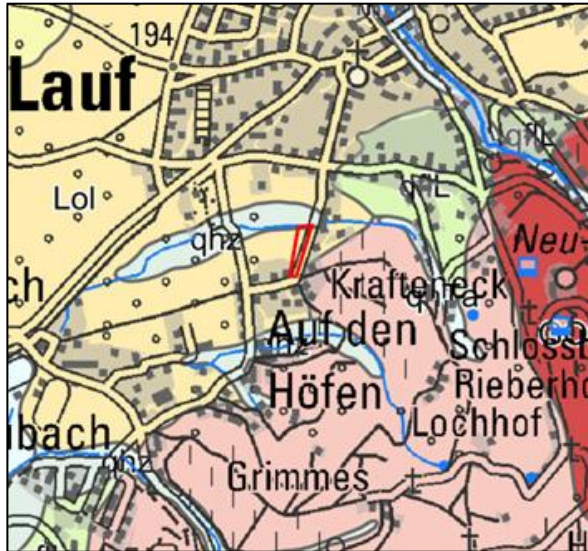


Abbildung 3: Geologische Einheiten (Flächen), Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abfrage vom 01.04.2025; eigene Darstellung

Im Untergrund des Plangebiets ist nach der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau überwiegend mit Lösslehm (LOL) zu rechnen. Im Bereich des Rotzenbaches wird der Boden durch holozäne Abschwemmmassen (qhz) gebildet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

3.2.7 Gewässer

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Rotzenbach. Entlang dieses Gewässers ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, gesetzlich festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Westlich des Plangebiets befinden sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 314/4 landwirtschaftliche Flächen, die für den Obstanbau genutzt werden. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht hierbei für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln Abstände von mindestens 2 m bei Flächenkulturen sowie 5 m bei Raumkulturen vor. Bei Einhaltung dieser Abstände sind Gesundheitsrisiken nicht zu erwarten. Zusätzlich wird das Anpflanzen einer Abschirmhecke am westlichen Plangebietsrand vorgeschrieben. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Daher wird weder der Bewirtschafter mit spürbaren Folgen bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln Nachteile erleiden, wenn er dabei auf die Belange der Hinzutretenden Rücksicht zu nehmen hat, noch werden diese triftige Abwehransprüche wegen Lärm- und Lichteinflüssen geltend machen können.

Weitere Immissionsbelastungen im Plangebiet durch Lärm, Staub, Geruch u. Ä., die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können, sind nicht bekannt.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Über die Höfner Straße ist das Plangebiet bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Höfner Straße weist im Bereich des Plangebiets derzeit nur eine Breite von etwa 3,5 m auf und ist für ihre Erschließungsfunktion nicht ausreichend bemessen. Dies zeigt sich insbesondere durch Fahrspuren auf der Wiese innerhalb des Plangebietes, auf die bei der Begegnung von zwei Kraftfahrzeugen ausgewichen wird. Aus diesem Grund ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Verbreiterung der Höfner Straße beabsichtigt.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

In der „Höfner Straße“ befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen (Mischwasserleitung mit einem Durchmesser 300 mm (DN 300), Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation). An diese Versorgungsleitungen kann das Plangebiet grundsätzlich angeschlossen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser der neuen Baugrundstücke aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben nicht mehr in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden darf, sondern getrennt abzuleiten ist. Im Generalentwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Lauf ist der Bereich westlich der Höfner Straße als Erweiterungsfläche 4 enthalten.



Abbildung 4: Generalentwässerungsplan der Gemeinde Lauf, Erweiterungsflächen; Quelle: Gemeinde Lauf; eigene Darstellung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Höfner Straße“ im Jahr 2018 wurde entsprechend der Vorgabe aus dem Generalentwässerungsplan am Rotzenbach der geforderte Rückhalteraum von 50 m³ geschaffen. Dieses Volumen dient zwar der Rückhaltung der gesamten Fläche westlich der Höfner Straße, so dass im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine weiteren Rückhaltemaßnahmen erforderlich wären. Allerdings kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht ohne weiteres über den Rotzenbach zur bestehenden Mulde transportiert werden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine zusätzliche zentrale Rückhaltung für die neuen Baugrundstücke vorgesehen.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

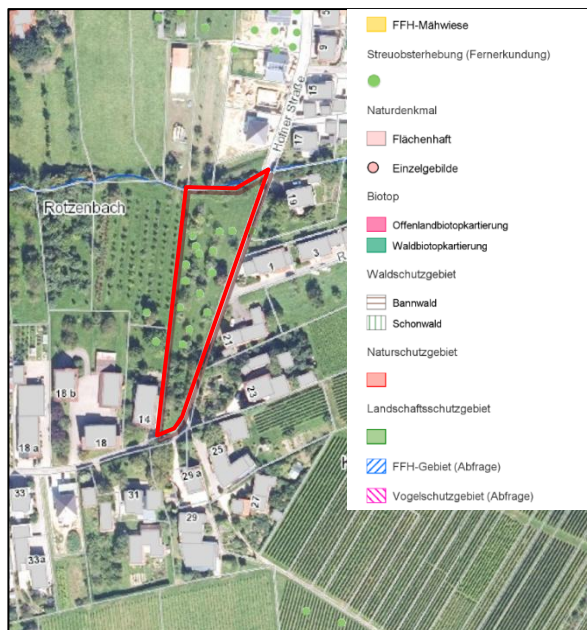


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 17.05.2024; eigene Darstellung

Das Plangebiet ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Gemäß der Streuobsterhebung der LUBW (Fernerkundung) könnte es sich bei dem Baumbestand um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese handeln. Hierzu wurde durch Klink Büro für Landschaftsökologie eine fachliche Einschätzung erstellt:

Die deutlich in Reihen und Pflanzabschnitte gepflanzten Nieder- und Halbstämme aus Kirschen-, Pflaumen-, Mirabellen- und Apfelbäumen weisen trotz ihres höheren Alters auf eine frühere Nutzung als Obstanlage hin. Die vier erfassten Hochstämme stehen teilweise am Rand oder sind von Niederstämmchen umgeben, so dass der Obstbaumbestand weniger den Kriterien eines geschützten Streuobstwiesenbestands entspricht. Aus gutachterlicher Sicht wird deshalb der Bestand

im Plangebiet als älterer Bestand einer Obstanlage bewertet. Gegen die Einstufung als Streuobstwiese spricht auch der artenarme, gemulchte Grünlandbestand und der in der Umgebung der Parzelle praktizierte Intensiv-Obstbau.

Die Einschätzung wird von der Unteren Naturschutzbehörde geteilt und mit Schreiben vom 17.12.2024 bestätigt, dass es sich überwiegend um nieder- bis mittelstämmige Obstbäume und somit nicht um einen geschützten Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG handelt. Maßnahmen zum Streuobstaustausch sind daher nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

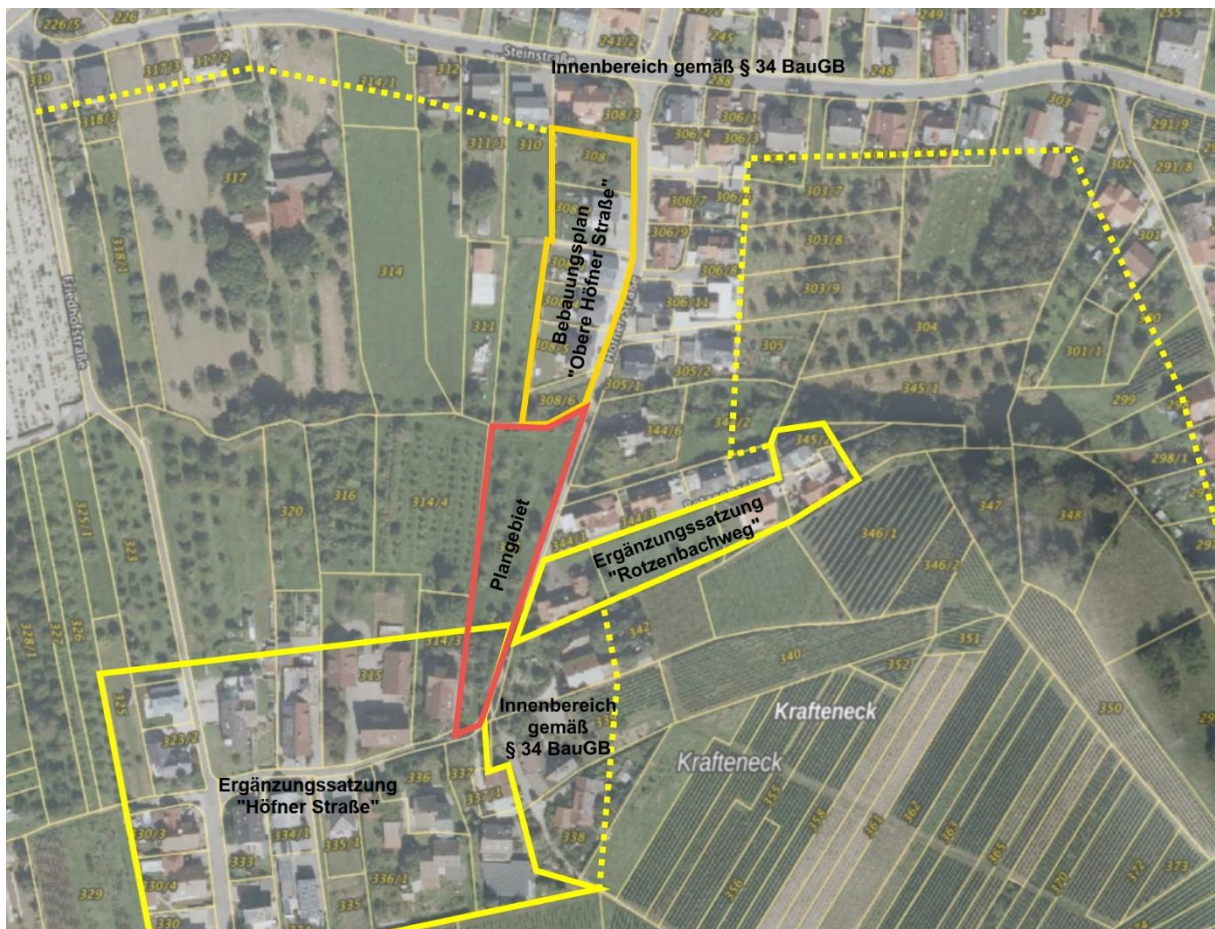


Abbildung 6: Planungsrechtliche Einstufung Planbereich und nähere Umgebung; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung

Das Plangebiet ist aktuell im nördlichen Bereich nach Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Umsetzung einer Bebauung ist für diese Fläche nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Für den südlichen Bereich ist die Ergänzungssatzung „Höfner Straße“ rechtsverbindlich. Diese Fläche ist demnach bereits dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

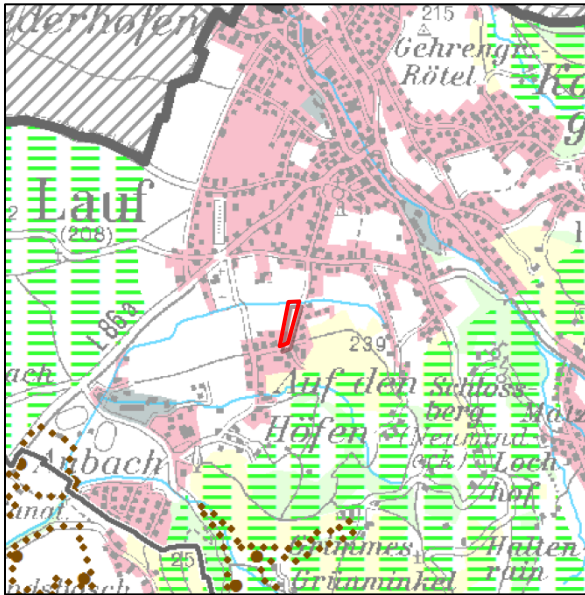


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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.

Die Gemeinde Lauf ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Mit dem Schließen der bislang nur einseitig bebauten Höfner Straße erfolgt diese Weiterentwicklung. Darüber hinaus entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Entwickelt wird eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungsbereich.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den südlichen Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Für den restlichen Teil des Plangebiets ist keine zeichnerische Festlegung erfolgt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

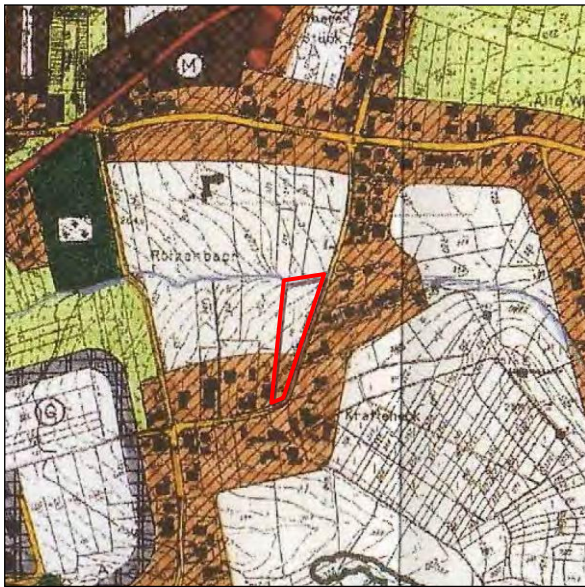


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern für die ‚Höfner Straße‘ mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der nördliche Planbereich als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der südliche Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht für diesen nördlichen Planbereich demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, da bereits erschlossene, planungsrechtlich aber nicht bebaubare Flächen überplant werden. Darüber hinaus werden die Baugrundstücke entsprechend der umgebenden Bebauung als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für den Bebauungsplan ist eine Genehmigung durch das Landratsamt nicht erforderlich.

4.4 Weitere städtebauliche Planungen

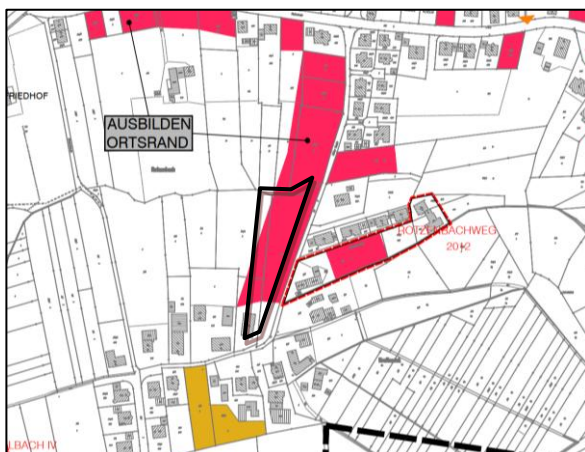


Abbildung 9: Auszug aus dem Innenentwicklungsplan der Gemeinde Lauf, Plan Nr. 3, Innenentwicklungskonzeption mit schematischer Darstellung des Planbereichs; Quelle: Gemeinde Lauf; eigene Darstellung

Die Gemeinde Lauf hat im Jahr 2013 ein Innenentwicklungskonzept aufgestellt. Als eine Maßnahme der Innenentwicklung wurde auch untersucht, inwieweit bereits erschlossene Flächen, bei denen das Planungsrecht aber eine Bebauung verhindert, entwickelt werden können. Hierbei wurde das Plangebiet im Innenentwicklungskonzept als Potentialfläche, die in den Jahren 2018-2023 entwickelt werden soll, eingestuft.

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Ergänzungssatzung „Höfner Straße“ teilweise überplant. Für diesen Überlagerungsbereich tritt die Ergänzungssatzung demnach außer Kraft.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planziele des Bebauungsplans sind:

- Abrundung der Wohnbebauung entlang der Höfner Straße und Einbeziehung des bislang als Außenbereichsfläche eingestuften Teilbereichs des Grundstücks Flst.-Nr. 313.
Zu diesem Zweck wird für dieses Grundstück ein Bebauungsplan aufgestellt und die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Einfügen der neuen Bebauung in die umgebende Struktur.
Hierzu werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Obere Höfner Straße“ fortgeführt.
- Verbreiterung der Höfner Straße
Zu diesem Zweck wird die Höfner Straße mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück Flst.-Nr. 313 wird für eine Wohnbebauung vorbereitet. Hierbei soll eine einreihige Bebauung entlang der Höfner Straße realisiert werden. Der Bereich entlang des Rotzenbachs wird als Grünfläche freigehalten.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen, auch in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird für die Baugrundstücke allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe benötigen üblicherweise größere Flächen und widersprechen daher der angestrebten Gebietsstruktur. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) des Baugebietes sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl liegt deshalb im Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auch den von § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Obergrenzen. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Wandhöhe (WH) sowie Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante des Straßenrands der „Höfner Straße“ festgelegt. Gemessen wird jeweils in der Gebäudemitte. Für die Wandhöhe (WH) ist der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe (FH) ist der obere Punkt der Dachhaut.

Mit der Festsetzung der Wandhöhe von 7,0 m sowie der Firsthöhe von 10,0 m über der Straßenoberkante ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich. Ein weiteres Geschoss im Dachgeschoss ist möglich; dieses darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Zahl der Vollgeschosse

Zugelassen werden maximal zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich die Bebauung hinsichtlich der zu errichtenden Geschosse in die nähere Umgebung einfügt. Aus diesem Grund wird, in Ergänzung zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, die maximale Zahl der Vollgeschosse normiert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In Ergänzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung für die Geschossflächenzahl liegt hierbei im Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 liegt zwar unter der von § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze, dadurch werden aber zu große und störende Baukörper vermieden.

6.1.3 Bauweise

Die in der BauNVO vorgegebene offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden.

Aus diesem Grund wird im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude hierbei, wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Reduziert wird jedoch die maximale Gebäudelänge auf 15 m. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur entlang der Höfner Straße einfügt. Zugelassen wird aus diesem Grund ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen müssen die Gebäude errichtet werden, wobei die festgesetzten Baugrenzen ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben.

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um die Wohnbaugrundstücke nicht zu stark in ihrer Nutzung einzuschränken.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen können ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. In diese Festsetzung eingeschlossen wird auch die Errichtung dieser Anlagen auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO, um die Errichtung von privilegierten Grenzbauten nach § 6 LBO zu ermöglichen. Mit der Festsetzung soll eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht werden.

6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist, die bestehende Siedlungsstruktur und -dichte fortzuführen. Gebäude mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten fügen sich nicht in die bestehende Struktur ein und werden deshalb ausgeschlossen.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Höfner Straße bereits an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Straße ist derzeit im Bereich des Plangebietes mit einer Breite von etwa 3,5 m nur unzureichend ausgebaut. Eine Begegnung von zwei Autos ist bei dieser vorhandenen Straßenbreite nicht möglich und oftmals erfolgt ein Ausweichen in die Wiese innerhalb des Plangebietes. Auch bestehen Risiken für Fußgänger aufgrund der schmalen Straße. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Höfner Straße, wie von Norden her bereits umgesetzt, auf 6 m zu verbreitern. Hierdurch wird die Begegnung von Pkw und Lkw (z. B. Müllwagen) ermöglicht und auch das Parken im Straßenraum ist grundsätzlich zulässig. Ebenso wird die Situation für Fußgänger durch die Verbreiterung der Straße verbessert.

Die Höfner Straße wird hierbei als Mischverkehrsfläche ausgebildet, also ohne straßenbegleitenden Gehweg.

Mit den Eigentümern wurden entsprechende Regelungen getroffen, dass die erforderlichen Flächen für die Verbreiterung der Höfner Straße abgegeben werden.

Begründung

Die verbreiterte Höfner Straße kann das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Wohneinheiten (WE)		8
Einwohner (E)	2,2 E/WE	17
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	54
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	38
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	32
Kfz-Aufkommen Einwohner		32

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	4
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	1
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	2
Kfz-Aufkommen gesamt		38

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	2,3
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	0,2

Spitzenstunde		Fahrten	4
---------------	--	---------	---

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann über die in der Höfner Straße bestehende Stromleitung mit Strom versorgt werden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel. Die Syna GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Eine Nahwärmeversorgung besteht in der Gemeinde Lauf nicht.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. Die Versorgungsleitungen sind bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche Höfner Straße verlegt. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung der neuen Baugrundstücke ist im Trennsystem vorgesehen. Zwar befindet sich in der Höfner Straße bereits eine Mischwasserleitung. Über diese darf jedoch nur das Schmutzwasser abgeleitet werden. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Der Schmutzwasserabfluss ist gering. Die Kapazität der Mischwasserleitung ist ausreichend bemessen für den zusätzlichen Schmutzwasserabfluss.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lösslehm) nicht möglich. Um dennoch eine gewisse Reduzierung der Oberflächenabflüsse zu erreichen, ist auf den Baugrundstücken die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten festgesetzt.

Die Ableitung der Oberflächenabflüsse erfolgt über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in der Verbreiterung der Höfner Straße. Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Rotzenbach ist eine Rückhaltung von 20 m³ für die Neubebauung erforderlich. Dieses Volumen wird über eine zentrale unterirdische Rückhaltung (Stauraumkanal) geschaffen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Mit oberflächlich abfließendem Hangwasser ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über die Höfner Straße mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Im Bestand sind die Versorgungsleitungen bereits unterirdisch verlegt, so dass die Festsetzung keinen Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung hervorruft. Daher werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Grünzug

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Rotzenbach. Zur Sicherung und Entwicklung dieses Gewässers wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist auch, langfristig eine öffentliche Grünverbindung entlang des Rotzenbaches zu ermöglichen.

Hierbei sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer gesetzlich geschützt. Gewässerrandstreifen dienen „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG) und sollen hinsichtlich dieser Funktionen erhalten werden. Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,

Begründung

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans und werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

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.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Versiegelung

Der Grundwasserneubildung vor Ort kommt eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) auszubilden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Der maximale Abflussbeiwert dieser Flächen wird mit 0,5 vorgeschrieben. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Mit der Auswahl heimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereiches geleistet, eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für

landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen gewährt, und somit der Eingriff minimiert. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebiets-typische Tierwelt, insbesondere auch im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittstein-biotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Dachbegrünung

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.

Abschirmhecke

Auf den privaten Baugrundstücken wird am westlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer 2- bis 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortge-rechten Gehölzen festgesetzt (P01). Vorgeschrieben wird, dass Gehölzarten zu verwenden sind, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissions-schutzwirksam sind (z. B. durch späten Laubabwurf). Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten und einen Abstand zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbaugrundstü-cken zu schaffen. Eine Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche erfolgt aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht, da hierdurch insbesondere für das Freihal-ten eines Unterhaltungsweges der Hecke eine deutlich größere Fläche bereitgestellt werden müsste.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels so-wohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klima-anpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städte-bauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Lauf. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Zusätzlich kann das Umgebungsklima durch Luftbe-feuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt reduziert werden.

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 Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und ist gekennzeichnet durch eine extensive Nutzung. Im Plangebiet befinden sich mehrere Obstbäume, am Nordrand des Plangebietes verläuft der Rotzenbach.

Insgesamt betrachtet ist für das Plangebiet von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen.

6.6.3 Mensch

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung im Hinblick auf die Funktion „Wohnen“, da es derzeit unbebaut ist. Östlich, südlich und südwestlich besteht bereits Wohnbebauung. Das Plangebiet ist durch die östlich tangierende Höfner Straße bereits erschlossen. Die Höfner Straße wird ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Es sind auch keine Auswirkungen der Wohnbebauung auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten.

6.6.4 Boden und Wasser

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist derzeit unversiegelt. Durch die mögliche Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln können Vorbelastungen des Schutzgutes Boden bestehen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung kann als erheblich bezeichnet werden.

Entlang der südlichen Grenze des Planbereiches verläuft der Rotzenbach. Durch die Festlegung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Baches kann dieser geschützt werden. Es sind keine Eingriffe in das Gewässer geplant, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss. Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

6.6.5 Tiere und Pflanzen

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Wiesenfläche mit Obstbaumbestand. Die Standort-Verhältnisse sind frisch. Nördlich entlang des Geltungsbereiches verläuft der Rotzenbach mit einem schmalen uferbegleitenden Hochstaudenstreifen und einzelnen Weidesträuchern. Der Unterwuchs des Obstbaumbestandes wird durch einen artenarmen, grasreichen Grünlandbestand gebildet, der ein- bis zweimal im Jahr gemulcht wird.

Bei dem in Reihen gepflanzten Obstbaumbestand handelt es sich im nördlichen Bereich überwiegend um ältere kleine Halbstämme. Im südlichen Bereich sind überwiegend dicht in Reihe stehende Pflaumen-Niederstämme mit einigen Mirabellen vorhanden. Südöstlich der Höfner Straße ist eine Pflanzung mit sieben Kirsch-Halbstämmen vorhanden. Als Hochstämme sind innerhalb der Niederstammanlage zwei Nussbäume ausgebildet. Am Ostrand der Fläche stehen zwei Birnen-Hochstämme, welche vermutlich als Straßenbäume gepflanzt wurden. Der Bestand ist als älterer Bestand einer Obstplantage (Biotoptyp 37.21) zuzuordnen.

Durch die artenarme Ausprägung der Fläche und den in der Umgebung des Plangebietes praktizierten Intensiv-Obstbau ist eine Vorbelastung vorhanden.

6.6.6 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ im Naturraum „Ortenau-Bühler Vorberge“. Hier liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei etwa 10,1 Grad Celsius. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 1.223 mm/a.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt. Durch die Kleinräumigkeit der Fläche und die vorhandenen Vorbelastungen in Form der angrenzenden Bebauung der Höfner Straße sowie der intensiv genutzten Obstbaumbestände sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bezeichnen.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet bestehen keine Kultur- und Sachgüter.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist augenscheinlich bereits dem Siedlungsbereich in der Höfner Straße zuzuordnen. Nachteilige Auswirkungen durch den Wegfall besonders bedeutsamer Landschaftselemente oder Erholungseinrichtungen erfolgen nicht. Durch die Realisierung des Plangebietes werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung hervorgerufen.

6.6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

6.6.10 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind vorhanden. Hierbei wird zwar teilweise in noch unversiegelte Bereiche eingegriffen. Dieser Eingriff ist jedoch erforderlich, um eine innerörtliche Bebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum umzusetzen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung entlang Steinstraße und Höfner Straße ist zu einem großen Teil durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform soll grundsätzlich auch für das Plangebiet aufgenommen werden. Aus diesem Grund werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO gestalterische Vorgaben für die zulässigen Dachformen und –neigungen der Hauptgebäude erlassen.

Neben Satteldächern (SD) werden zusätzlich versetzte Pultdächer (vPD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zugelassen, um auch weitere ortstypische Dachformen zu ermöglichen. Die Dachneigung wird auf 20 bis 45 Grad begrenzt. Aufgenommen werden außerdem Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Grau.

6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,5 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

6.7.3 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

6.7.4 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Lauf im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Lauf lediglich durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen Personennahverkehr, gewährleistet. Aufgrund der rudimentären Anbindung an den ÖPNV ist daher davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zum Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer nachrichtlich übernommen. Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung der Ergänzungssatzung, so dass im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verloren.

Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstücks direkt westlich des Plangebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bestehende Lücke im Siedlungsbereich entlang der Höfner Straße geschlossen und der Siedlungsbereich abgerundet. Bereits erschlossene, aber noch nicht bebaubare Grundstücke, können einer Bebauung zugeführt werden.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Lauf hat die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der geringen Größe keine wesentlichen Auswirkungen.

7.3 Verkehr

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Höfner Straße ausgebaut werden. Die Verkehrsverhältnisse in dieser Straße werden hierdurch deutlich verbessert.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Schmutzwasserbeseitigung (Mischwasserkanal in der Höfner Straße) ist für das Plangebiet ausreichend. Zur Entwässerung der neuen Baugrundstücke ist die Herstellung von Hausanschlüssen erforderlich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Rotzenbach ist die Verlegung eines Regenwasserkanals mit Stauraumkanal erforderlich.

7.4.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Zur Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Trinkwasser ist die Herstellung von Hausanschlüssen erforderlich.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Gemeinde hat mit den Eigentümern entsprechende Verträge zum Erwerb der öffentlichen Flächen geschlossen. Die Aufteilung der Baugrundstücke erfolgt durch die Eigentümer.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Eigentümer im Plangebiet getragen und gehen nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Lauf.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Erschließung

Der Ausbau der Höfner Straße und die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen sind für das Jahr 2026 vorgesehen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der neuen Entwässerungseinrichtungen werden von den Eigentümern im Plangebiet übernommen, die Kosten für die Verbreiterung der Höfner Straße von der Gemeinde Lauf.

Für die neuen Baugrundstücke fallen Beiträge zur Abwasserentsorgung sowie Wasserversorgung an.

8.3 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2026 zur Rechtskraft zu bringen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zeitnah nach Inkrafttreten anzupassen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		3.467 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	381 m ²	11,0%
Öffentliche Grünflächen	etwa	325 m ²	9,4%
Nettobauland	etwa	2.761 m²	79,6%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser		5 Bauplätze	8 WE
Gesamt		etwa	8 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	etwa	17 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland)		etwa	60 E/ha
Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland)		etwa	48 E/ha

Begründung

Lauf,

.....

Bettina Kist
Bürgermeisterin

Lauf, 23.09.2025 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser