



Gemeinde Lauf ORTENAUKREIS

Bebauungsplan „Ortskern Lauf, 1. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS DER ÄNDERUNG	3
1.1 Art des Bebauungsplans	4
1.2 Verfahrensart	4
1.3 Aufstellungsverfahren	5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2 Artenschutz	6
2.3 Hochwasserschutz	6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2 Raumordnung und Landesplanung.....	13
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
TEIL B PLANUNGSBERICHT	15
5. PLANUNGSKONZEPT	15
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
6. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	15
6.1 Bebauung	15
6.2 Verkehr	15
6.3 Grünkonzept	15
6.4 Umweltbelange	16
6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht.....	16
7. AUSWIRKUNGEN	16
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7.2 Verkehr	16
7.3 Ver- und Entsorgung	16
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN.....	16
8.1 Entschädigungen	16
8.2 Planungsrecht	17

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSKERN" IN LAUF; QUELLE: DARSTELLUNG ZINK INGENIEURE	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN LAUF“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 18.12.2015, DARSTELLUNG ZINK INGENIEURE	12
ABBILDUNG 4: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG) MIT HERVORHEBUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN 2013 (AUSZUG), EIGENE DARSTELLUNG	14

Teil A Einleitung

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Ortskern Lauf“ ist seit dem 18.12.2015 rechtsverbindlich. In diesem Bebauungsplan sind vorrangig die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen geregelt. Weitere Festsetzungen wurden lediglich für zwei damals noch unbebaute Grundstücke im „Kirchgraben“ vorgenommen. Für diese beiden Baugrundstücke gelten folgende Vorgaben:

- maximal zwei Vollgeschosse
- Grundfläche maximal 150 m²
- nur Einzelhäuser sind zulässig
- maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Für die übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Insbesondere sind keine Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen worden. Es handelt sich demnach um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus sind keine örtlichen Bauvorschriften erlassen worden, so dass zur Dachgestaltung keine Vorgaben bestehen.

Bei Bauvorhaben ist daher zu prüfen, ob die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten sind. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorgaben des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Punkte zur Prüfung bestehen nicht. Insbesondere die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist daher kein Kriterium, das geprüft werden muss. Es können daher auch Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen, solange die Bauvorhaben sich in die nähere Umgebung einfügen.

Um jedoch innerhalb des Ortskerns eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes deshalb eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen. Dadurch soll eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ortskern erhalten werden.

Änderungen des Bebauungsplanes

Bislang sind die Wohneinheiten nur für zwei Grundstücke im Kirchgraben festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet besteht dagegen keine Vorgabe für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten. Insbesondere bei Umnutzungen von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung besteht inzwischen die Gefahr, dass die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe aufgegeben wird und das Wohnen überwiegt. Dieser weiteren Entmischung soll durch eine Reglementierung der Wohneinheiten entgegengesteuert werden.

Zwar ist es Ziel der Gemeinde, die Innenentwicklung durch eine Nachverdichtung oder Umnutzung zu fördern. Dies soll jedoch in einem für den Ortskern vertretbaren Rahmen erfolgen. Darüber hinaus ist auch Ziel der Gemeinde, die bestehende Nutzungsmischung im Ortskern sich nicht noch stärker in Richtung Wohnbebauung entwickeln zu lassen. Aus diesem Grund soll eine Beschränkung der Wohneinheiten für die Gebäude der jeweiligen einzelnen Teilbereiche erfolgen.

Begründung

Um der angespannten Situation bezüglich der Stellplatzflächen in Zukunft besser begegnen zu können, sollen für neu geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches eine Anzahl an Stellplätzen festgesetzt werden, die entsprechend der Wohneinheiten vorzuweisen sind. Die jetzige Situation der Stellplatzproblematik kann durch die Festsetzung der maximal möglichen Anzahl an Wohneinheiten eingeschränkt werden. Auf diese Weise können keine neuen, zusätzlichen Wohneinheiten entstehen, die die Parksituation durch neu hinzukommende Fahrzeuge durch hinzukommende Anwohner nochmals verschärfen würden.

Auch wenn die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke durch diese Festsetzungen eingeschränkt wird, handelt es sich dennoch um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

1.1 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan keine vollständigen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zunächst zu prüfen, ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Für die weiteren Festsetzungen ist anschließend auf der Grundlage der Innenbereichsvorschrift (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu prüfen, ob das Bauvorhaben sich hinsichtlich der im Bebauungsplan nicht normierten planungsrechtlichen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Dieser einfache Bebauungsplan wird punktuell geändert.

1.2 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 ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere die Nachverdichtung gesteuert werden.	Ja Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Grundflächenzahl vorgenommen.	Ja Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m².

Begründung

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

An der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Diese können weiterhin als faktisches „Mischgebiet“ eingestuft werden. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

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 (BlmSchG) zu beachten sind?

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 geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 23.06.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Lauf, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplantentwurf wurde am 23.06.2020 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 02.06.2020 wurde vom 10.08.2020 bis zum 09.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.07.2020 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 30.07.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.09.2020 aufgefordert.

Begründung

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 15.06.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Situation im Bereich des Dorfkerns der Gemeinde Lauf, der sich durch eine hohe Anzahl an Wohneinheiten innerhalb der dortigen Gebäude auszeichnet, ergibt sich eine fortschreitende Nachverdichtung im Zentrum der Gemeinde. Diese Situation soll durch die Änderung des Bebauungsplanes, welche für die diversen Bereiche des Areals Obergrenzen für die Anzahl der Wohneinheiten vorsieht, entschärft werden. Auch die Parksituation in diesem Bereich soll durch eine Festsetzung von anzulegenden Stellplätzen pro Wohneinheit entspannt werden. Es soll sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich etablieren. Auf diese Weise kann sich die Ortsmitte auch in Zukunft ein ansprechendes Erscheinungsbild mit entsprechender Lebensqualität erhalten.

2.2 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Zahl der Wohneinheiten reglementiert. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

2.3 Hochwasserschutz

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

— 3. g. arrangement

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" in Lauf; Quelle: Darstellung Zink Ingenieure

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich der Änderung umfasst den Bereich des Ortskerns der Gemeinde Lauf mit der Bebauung entlang der „Hauptstraße“, der „Schloßstraße“, der „Prälat-Fischer-Straße“, der „Otto-Jaeger-Straße“ und der Straße „Kirchgraben“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Lauf“ umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 33, 33/1, 34, 35, 36, 37, 39; 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 76/5, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 85/1, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 93/1, 95, 96, 97, 98, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107/1 und die Straßenverkehrsflächen Flst.-Nr. 13/1, 38/1, 38/2, 47/14, 47/15, 66, 90.

Begründung

3.1.1 Stadträumliche Einbindung

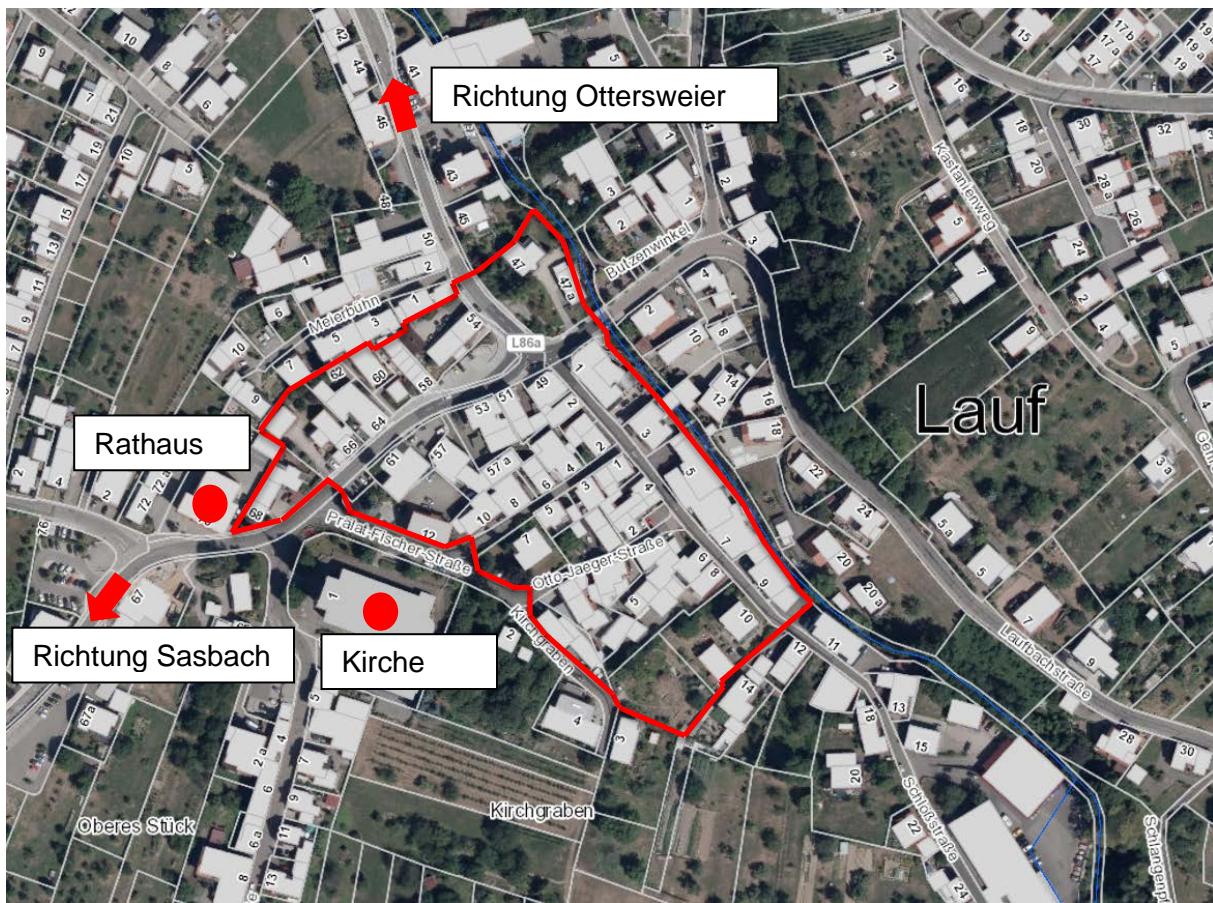


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Änderungsbereichs; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Gebiet der Änderung befindet sich im Zentrum der Gemeinde Lauf im Schwarzwald in direkter Nachbarschaft zum Rathaus der Gemeinde und zur Kirche „St. Leonhard“. Es umfasst die Otto-Jäger-Straße, die „Prälat-Fischer-Straße“ und Teile der „Hauptstraße“, der „Schloßstraße“, des „Kirchgrabens“ und der „Laufbachstraße“.

3.1.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet besteht momentan schon eine Bebauung aus einer Mischung von Wohnnutzung und teilweise auch gewerblicher Nutzung. Das Plangebiet ist momentan, bis auf ein Grundstück im Süden des Gebietes, vollständig bebaut.

3.1.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich einige Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Otto-Jäger-Straße 4 (Flst.Nr. 98)
Einhäus, heute Wohnhaus 19. Jh.
Am rechten Eckpfosten links Inschrift:
HS/D.H.H.G.B./BERNHARD/SEIFERT/UND/MARIANA/SCHREMP/1831.
Kniestockhaus in Fachwerkbauweise mit massivem Kellersockel. Am Giebel Kniestock und Giebel verbrettert, Satteldach.
- Prälat-Fischer-Straße 12 (neben) (Flst.Nr. 0-76)
Wegkreuz, 1884.
Wegkreuz mit Korpus und trauernder Marienfigur, beide farbig gefasst. Im Inschriftenfeld Platte. Das Kreuz wurde als Erinnerung an die erste Pfarrkirche gestiftet.

Begründung

- Schloßstraße 10 (Flst.Nr. 0-106)
Wohnhaus und Garage mit Freifläche und Einfriedung, Wohnhaus am Giebelaufsatz datiert 1897, Garage 1920er Jahre.
Wohnhaus zweigeschossig mit Kellersockel, die Fassade mit gelben Klinkern und historisierenden Sandsteinelementen gegliedert, Satteldach.
Rückwärtig Garage mit neobarocken Gestaltungselementen. Einfriedung mit Metallzaun auf Mauer. Das Gebäude war anfangs das Wohnhaus des Papierfabrikanten, dessen Fabrikationsgebäude sich ursprünglich gegenüber befand (Sachgesamtheit).

3.1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich alle im privaten Besitz. Die Straßenflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lauf im Schwarzwald.

3.1.5 Topographie und Geländeeverhältnisse

Das Gelände ist in Richtung Süden entlang der „Schloßstraße“ ansteigend.

3.1.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Gebiet ist, bis auf ein Grundstück im Süden, vollständig bebaut und zu einem großen Teil versiegelt.

Der Planbereich befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten lokal im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lösslehm und Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind möglich. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der sogenannten „Flächendeckenden Erhebung/Nacherhebung Altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ folgende Altlastverdachtsflächen erhaben:

1. AS „Tankstelle Hauptstraße 47“, Flst.-Nr. 39 (Obj.-Nr. 03353)
Die Fläche wurde am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage (B)“ eingestuft.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
2. AS „Tankreinigung Wörner“, Flst.-Nr. 37, 40/1 (Obj.-Nr. 06268)
Die Fläche wurde am 18. April 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU)“ eingestuft.
Die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf Grund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

3. AS „Papierfabrik Schloßstraße 7 – 13“, Flst.-Nr. 33, 33/1, 34, 35, 114, 119 (Obj.-Nr. 03373)
Die Fläche wurde am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU)“ eingestuft.
Die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf Grund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

Eine Bewertung der einzelnen Standorte wurde bereits im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2015 durchgeführt und ist auch für die 1. Änderung gültig.

3.1.7 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Osten des Gebietes verläuft, direkt entlang des Geltungsbereiches, der „Laufbach“. Von diesem Gewässer ist ein Abstand von 5 m als sogenannter „Gewässerrandstreifen“ gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) einzuhalten. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist vor allem die Errichtung von baulichen Anlagen verboten. Dieser 5 m Gewässerrandstreifen soll nun für neu zu errichtende Gebäude in diesem Bereich gelten.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde 2015 die Reduzierung des Gewässerrandstreifens auf 3 m bestätigt, da es sich beim Plangebiet um den bereits bebauten Ortskern der Gemeinde Lauf handelt. Diese Regelung der Reduzierung des Gewässerrandstreifens gilt auch weiterhin für Gebäude, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2015 dort bereits Bestand hatten aufgrund des Bestandsschutzes.

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

3.1.8 Immissionsbelastungen

Im Bereich befinden sich keine Betriebe, von denen große Immissionen in das Gebiet hinein zu erwarten sind.

3.1.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Begründung

3.1.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Lauf im Schwarzwald und wird durch die „Hauptstraße“, die „Prälat-Fischer-Straße“, die „Schloßstraße“, die „Otto-Jaeger-Straße“, den „Kirchgraben“ sowie die „Laufbachstraße“ erschlossen.

3.1.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Lauf im Schwarzwald angeschlossen.

3.1.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.1.13 Natur | Landschaft | Umwelt

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

Begründung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Ortskern Lauf“ rechtsverbindlich.

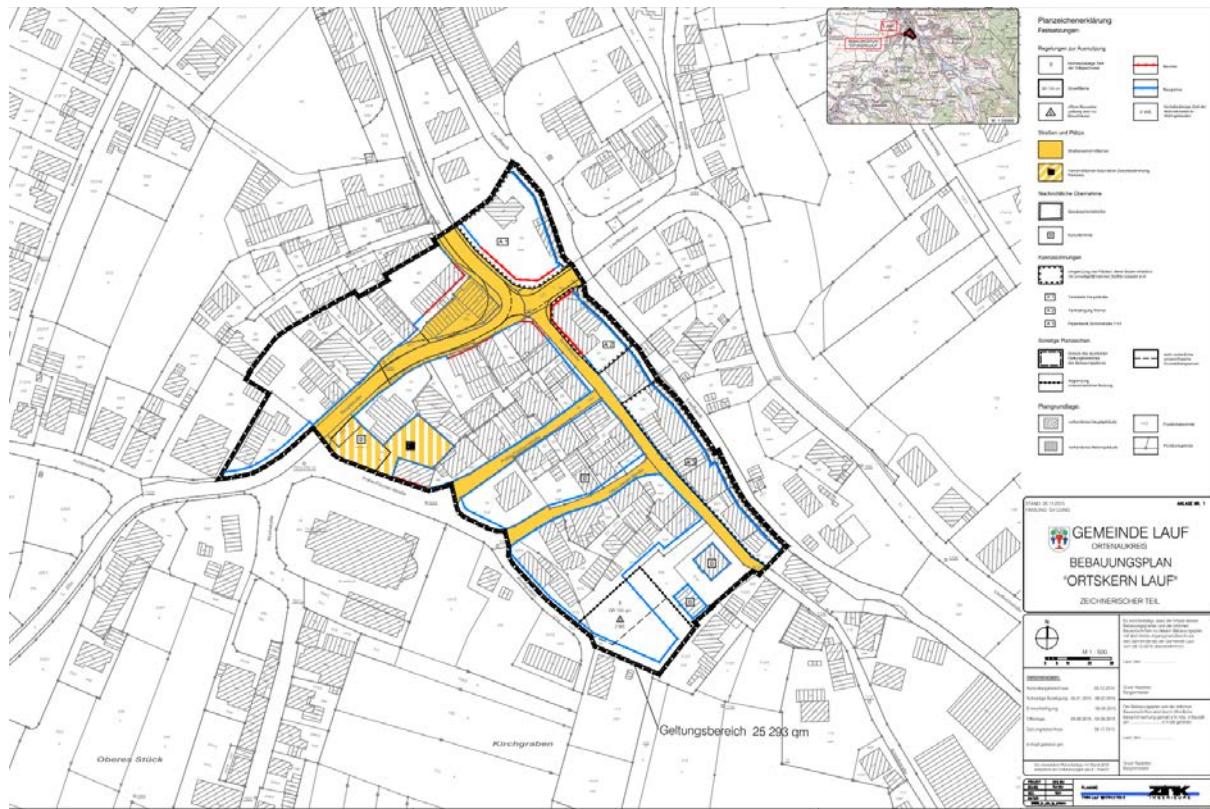


Abbildung 3: Bebauungsplan „Ortskern Lauf“, rechtsverbindlich seit dem 18.12.2015, Darstellung Zink Ingenieure

Für das Plangebiet ist seit dem 18.12.2015 der Bebauungsplan „Ortskern Lauf“ rechtsverbindlich. Zur Art der baulichen Nutzung wurden keine Festsetzungen getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung daher weiterhin nach den Anforderungen des § 34 BauGB. Das Plangebiet kann als „faktisches Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Es besteht eine Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Aufgrund der besonderen innerörtlichen Situation und Einwirkung der Bedeutung für das Ortsbild der Gemeinde Lauf wurden zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen neben Baugrenzen im Bebauungsplan auch Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien wurden an städtebaulich bedeutsamen Punkten vorgenommen. In diesem Falle ist dies im Kreuzungsbereich der „Hauptstraße“ mit der „Laufbachstraße“ und der „Schlossstraße“.

Im weiteren Plangebiet wurden die Baugrenzen weitgehend großzügig festgesetzt, um innerhalb des Ortskerns einen großen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke zu erhalten. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 106 wurde das Baufenster für Wohngebäude mit Garage sehr eng gefasst, da diese Gebäude in ihrer Gesamtheit als Kulturdenkmal eingestuft sind. Eine über die Baugrenzen hinausgehende Bebauung ist aufgrund des Denkmalschutzes und dessen Vorgaben in diesem Bereich des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich.

Begründung

Das Gebiet ist ebenfalls im Innenentwicklungskonzept des Jahres 2013 enthalten, das für den Bereich des Dorfkernes aufgestellt wurde. Es sollen durch Maßnahmen der Innenentwicklung Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen reduziert werden.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche“ dargestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen keine Veränderungen an dieser Darstellung vorgenommen werden. Es sollen keine neuen Flächen mit aufgenommen werden. Vielmehr ist eine Art der Innenentwicklung und Neuregelung der Bebauung des Dorfkerns vorgesehen, indem die Situation durch die Regelung der Wohneinheiten und der vorzuweisenden Stellplatzflächen pro Wohneinheit verbessert wird.

Das Vorhaben ist daher als mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbar anzusehen.

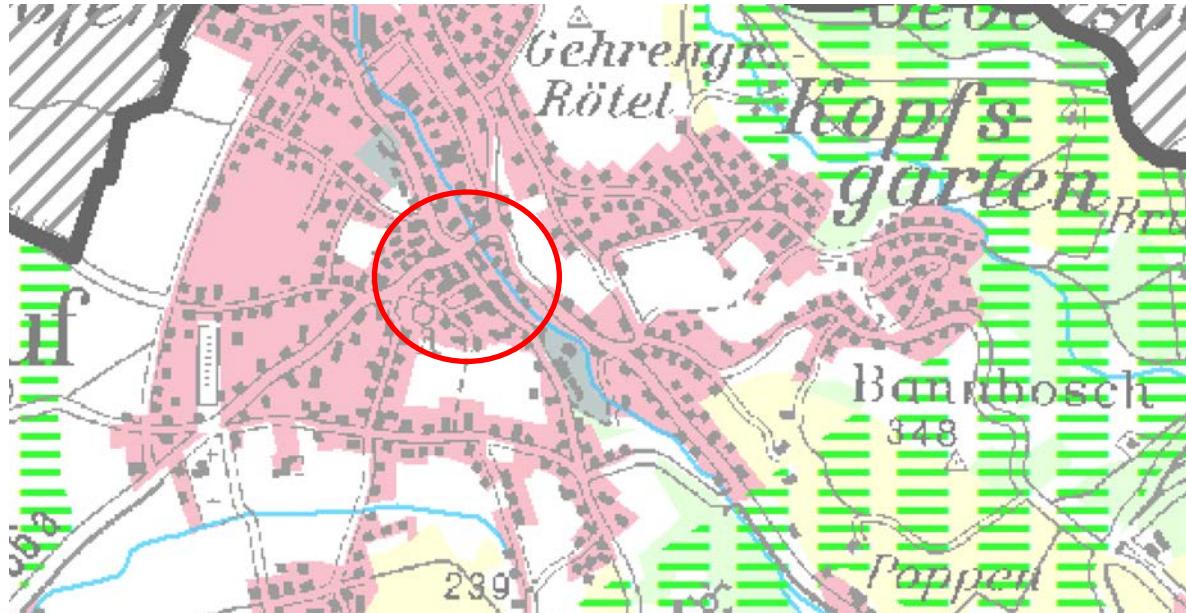


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Südlicher Oberrhein Raumnutzungskarte (Auszug) mit Hervorhebung des Plangebietes; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für das Plangebiet großteils Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird weiterhin keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Eine Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung bleibt weiterhin bestehen. Das Gebiet entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Begründung

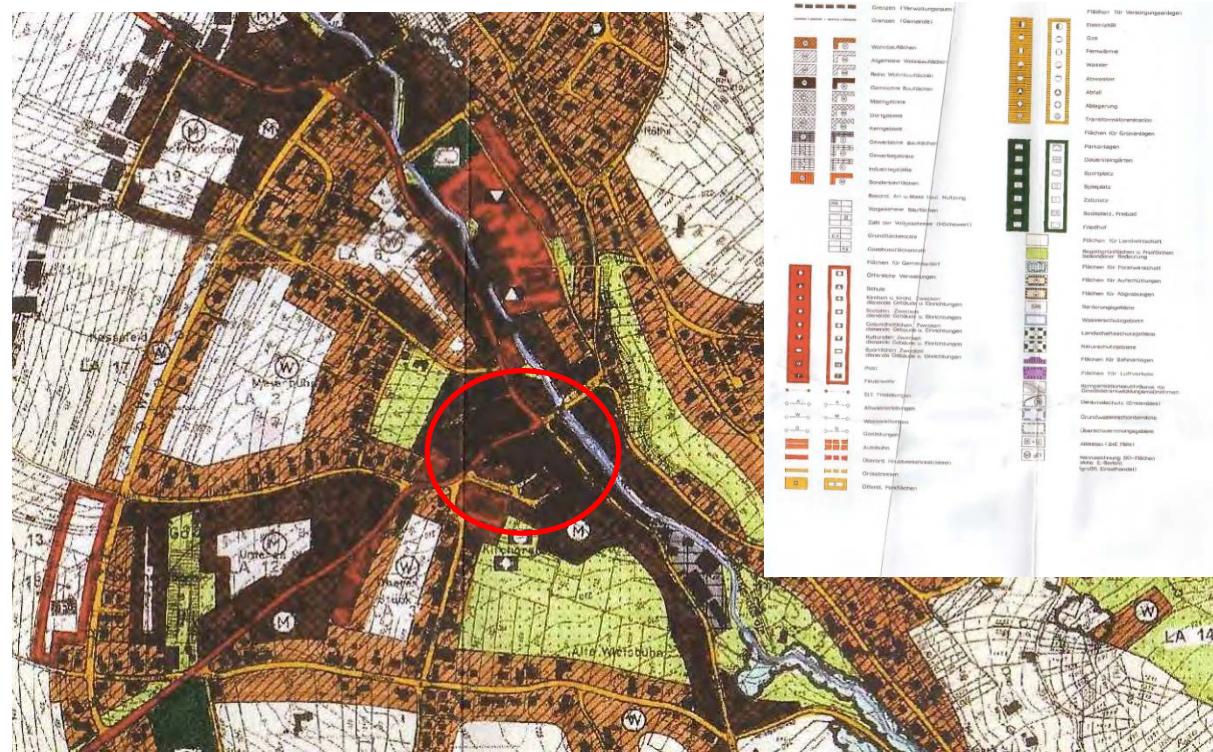


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern 2013 (Auszug), eigene Darstellung

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Entschärfung der Situation der Nachverdichtung und der Parkierung innerhalb des Dorfkerns der Gemeinde Lauf. Es sollen die Wohneinheiten innerhalb der einzelnen Gebiete des Dorfkernes festgesetzt, sowie eine Stellplatzverpflichtung für den Bereich eingeführt werden.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin keine Festsetzung vorgenommen.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden.

6.1.3 Anzahl der Wohneinheiten

Insbesondere bei Umnutzungen bisheriger Gewerbebetriebe ist eine deutliche Zunahme der Wohnnutzung zu beobachten. Hierdurch erfolgt zum einen eine „Entmischung“ der Nutzung und Entwicklung des Ortskernes zu einem Wohngebiet. Zum anderen trägt dies zu einer weiteren, in dieser Intensität nicht gewünschten Verdichtung innerhalb des Ortskernes bei. Aus diesem Grund soll die Anzahl der Wohneinheiten reglementiert werden. Sie wird überwiegend innerhalb des Plangebietes auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Hierdurch kann der Zuzug von Personen in den Bereich des Ortskerns gesteuert und begrenzt werden, was wiederum einen positiven Effekt auf die Verdichtung vor Ort und die Parkplatzsituation bringen kann, da somit nur mit einer bestimmten, vorhersehbaren Anzahl an Personen mit Bereich des Ortskerns zu rechnen ist, die Fläche zum Abstellen ihrer Kraftfahrzeuge benötigen.

6.2 Verkehr

An der verkehrlichen Erschließung des Gebietes wird keine Veränderung vorgenommen.

6.3 Grünkonzept

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.

6.4 Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Die bauliche Inanspruchnahme des noch unbebauten Grundstücks im Süden des Geltungsbereiches ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan ermöglicht, so dass auch keine darüber hinaus gehende Zulässigkeit einer Bodenversiegelung erfolgt.

6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.5.1 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der ländlichen Prägung der Gemeinde und der geringeren Ausstattung der Umgebung mit Anbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr Rechnung getragen. Des Weiteren wird die Parksituation vor Ort entspannt, da aufgrund der Festsetzung der vorzuweisenden Stellplatzflächen pro Wohneinheit nun die meisten Pkw auf den privaten Grundstücken geparkt werden können und so ein Abstellen der Pkw auf den Straßenflächen verhindert werden kann.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im Plangebiet bestehenden ausgeübten Nutzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Es werden jedoch die zulässigen Wohneinheiten in den jeweiligen Teilgebieten reglementiert, sowie eine Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit etabliert, um die Parksituation vor Ort zu entschärfen.

7.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes bleibt auch weiterhin in gleicher Form bestehen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Begründung

8.2 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplanes bis Ende des Jahres 2020 zur Rechtskraft zu bringen.

Lauf,

.....

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 21.09.2020 Ro-la



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

Planverfasser