

**Stand:** 10.10.2022  
**Fassung:** Satzung

**Anlage Nr. 3**



## **Gemeinde Lauf ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Zielmatt-Meierbühn, 7. Änderung“**

## **Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung



Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A 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 PLANAUFSTELLUNG.....	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit .....	5
2.2 Artenschutz.....	5
2.3 Hochwasserschutz .....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2 Ausgangssituation.....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	8
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2 Raumordnung und Landesplanung.....	8
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
4.4 Verhältnis zu anderen Planungen .....	9
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>11</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	11
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	11
6.1 Bebauung .....	11
6.2 Verkehr .....	12
6.3 Technische Infrastruktur .....	12
6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung.....	13
6.5 Umweltbelange .....	13
6.6 Örtliche Bauvorschriften .....	14
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 Kosten und Finanzierung.....	16

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 3: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 4: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN, EIGENE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 5: BEBAUUNGSPAN "ZIELMATT, MEIERBÜHN" (AUSZUG) VON 1976 MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: GEMEINDE LAUF, EIGENE DARSTELLUNG .....	10

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1921 streben eine Bebauung auf genanntem Grundstück an. Dieses liegt innerhalb des Bestandsplans „Zielmatt-Meierbühn“ von 1976. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans sind auf dem Grundstück momentan nur zwei Garagenbaufenster und eine Stichstraße vorgesehen. Ein Baufenster für ein Hauptgebäude ist dort nicht vorzufinden.

Da auf besagtem Grundstück jedoch ein Wohngebäude mit Garage errichtet werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ notwendig.  
Mit dieser Änderung soll das Grundstück Flst.-Nr. 1921 für eine entsprechende Bebauung vorbereitet werden.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass dieser 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?
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) von bestehender Bebauung umgeben und im Süden durch die Erschließungsstraße „In der Zielmatt“ eingerahmt. Hierdurch liegt das Plangebiet innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers.	Ja Ja

Begründung

- 
- 2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?**
- Nettobauland 385 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,3  
= 116 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 116 m<sup>2</sup> und daher weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.
- 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.
- 4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.
- 5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) 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 geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 29.03.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.02.2022 wurde vom 11.04.2022 bis zum 11.05.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.04.2022 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.02.2022 aufgefordert.

#### Begründung

Aufgrund diverser Anregungen und Einsprüche während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, wurde der seitliche Grenzabstand nun in Richtung der benachbarten Grundstücke auf jeweils 2,5 m festgesetzt. Hierdurch wird die Durchführung einer erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig, da durch diese Anpassung des Baufensters Grundzüge der Planungen gegenüber der Offenalge von dieser Änderung betroffen sind.

Diese erneute Offenlage fand vom 04.07.2022 bis zum 22.07.2022 statt. Diese wurde dann zur Beteiligung des Landratsamtes Ortenaukreis um den Zeitraum vom 01.08.2022 bis zum 12.08.2022 verlängert.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.10.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ soll an dieser Stelle ein bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltenes Grundstück für eine Bebauung mit einem Wohngebäude vorbereitet werden. Hierdurch soll das dort vorhandene Potenzial einer baulichen Entwicklung innerhalb des bereits bebauten Siedlungskörpers wahrgenommen werden.

Durch dieses Vorgehen kann die Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der Gemeinde Lauf vorangetrieben werden.

### **2.2 Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich auf einer durch Rasenfläche bewachsenen Fläche. Aufgrund des Bewuchses der Fläche und der Lage der Fläche als Baulücke inmitten eines Wohngebietes, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen von streng und besonders geschützten Arten kommt.

### **2.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen 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.

Begründung

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,039 ha (385 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die bebauten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 164 und 165
- im Osten durch die bebauten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 165 und 165/1
- im Süden durch die Erschließungsstraße "in der Zielmatt"
- im Westen durch die bebauten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1924/4 und 1924/3.

Es wird ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 1921 umfasst.

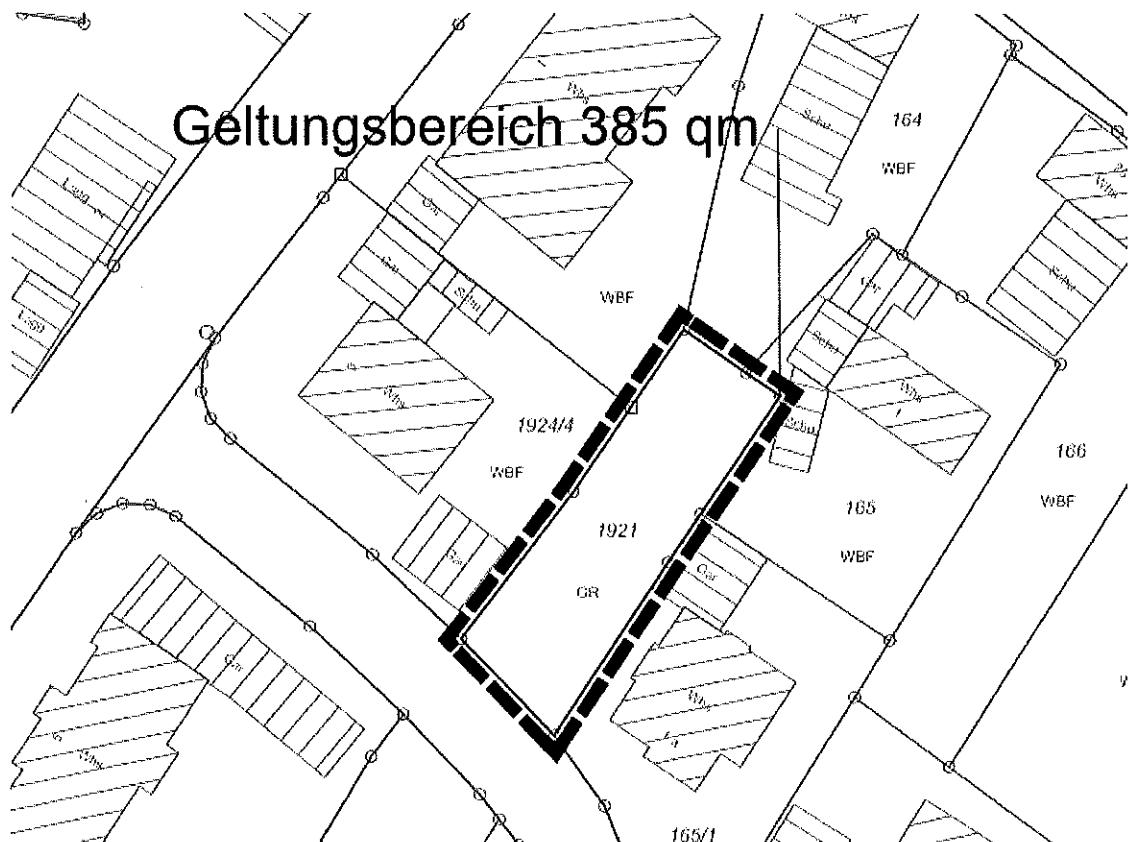


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Begründung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

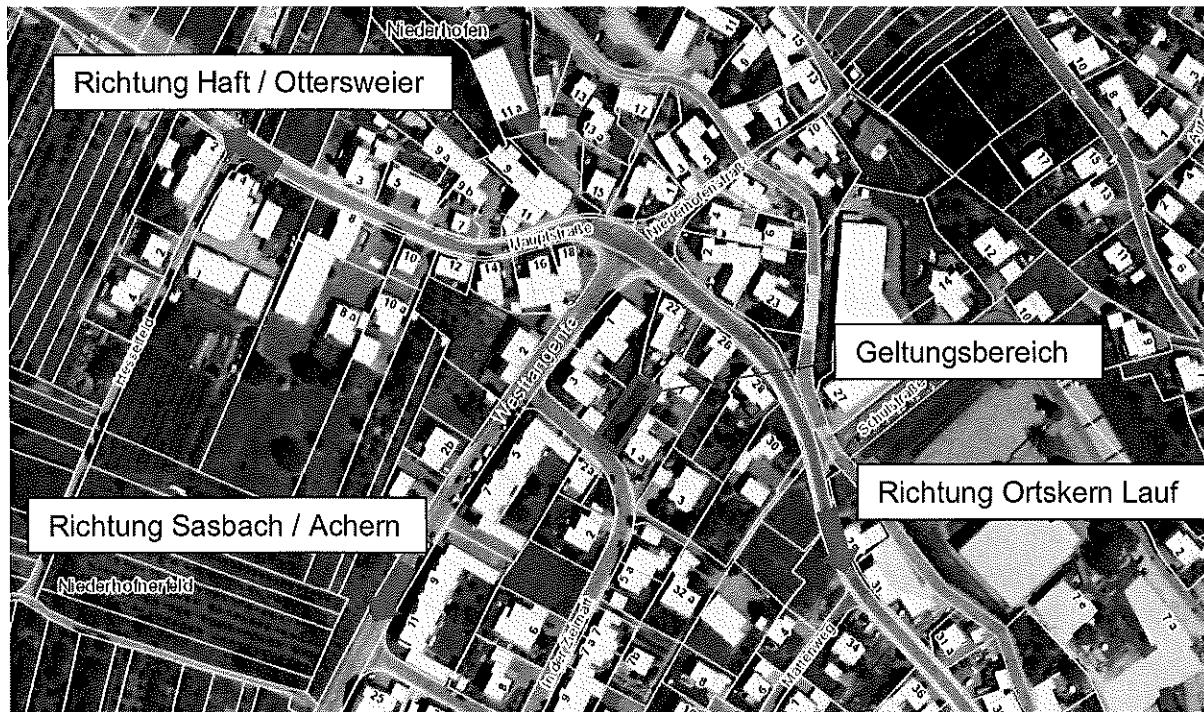


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan noch unbebaut.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in privatem Eigentum.

### 3.2.4 Topographie und Geländeeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in ebenem, gut bebaubarem Gelände.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 3.2.6 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets.

### 3.2.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „In der Zielmatt“ erschlossen.

Begründung

### 3.2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Straße „In der Zielmatt“.

### 3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt

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

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich bereits im Innenbereich, innerhalb des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“. Nach den Festsetzungen dieses Bestandsplanes können derzeit jedoch auf dem Grundstück nur zwei Garagen und eine Stichstraße für dessen Erschließung errichtet werden.

Für eine bessere Ausnutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 1921 soll diese nun für eine Bebauung mit einem Wohngebäude vorbereitet werden.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

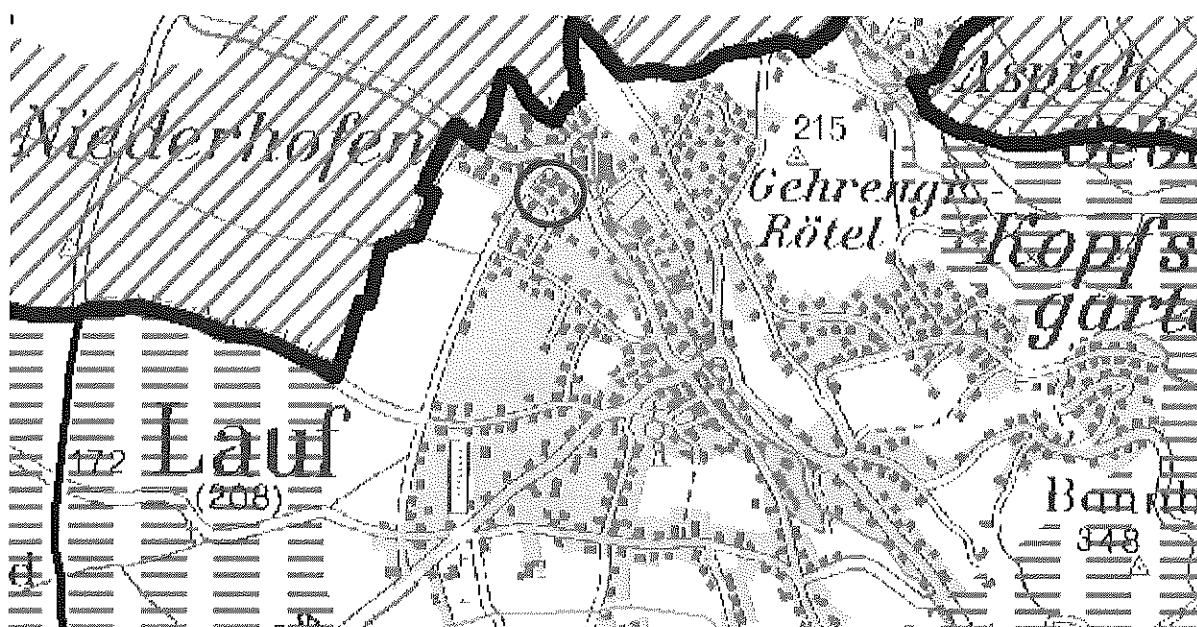


Abbildung 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, 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.

Begründung

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

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein aus dem Jahre 2017 ist für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Daher widerspricht die vorgesehene Planung auch nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und Raumordnung.

#### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ 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 Entwicklung eines Wohngebiets dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Folglich entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

#### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Für den Bereich der Planung besteht bereits der Bebauungsplan „Zielmatt-Meierbühn“. Nach der Genehmigung und der Rechtskraft dieser vorgesehenen Änderung gelten dann die Festsetzungen dieser 7. Änderung auf diesem Gebiet.

Die Festsetzungen des Bestandsplans werden zur Realisierung dieser Änderung teilweise aufgehoben.

Die nicht angefassten Festsetzungen des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ bleiben generell weiterhin bestehen.

Begründung

---

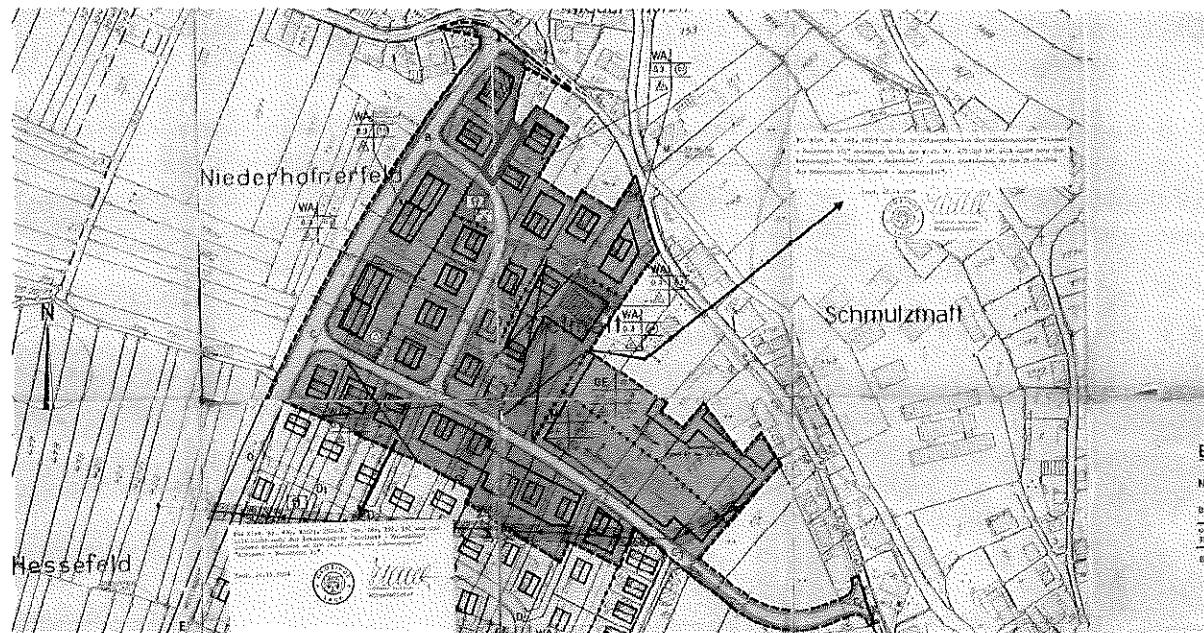


Abbildung 5: Bebauungsplan „Zielmatt, Meierbühn“ (Auszug) von 1976 mit Darstellung des Änderungsbereichs;  
Quelle: Gemeinde Lauf, eigene Darstellung

Begründung

---

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans „Zielmatt-Meierbühn“ ist die Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 1921 mit einem Wohngebäude und einer Garage. Somit soll die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks verbessert sowie die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Gemeindegebiet gestärkt werden.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Bebauung

##### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

###### Allgemeines Wohngebiet

An der Ausweisung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den jeweils zulässigen Nutzungen und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß des Bestandsplans „Zielmatt-Meierbühn“ von 1976, wird nichts geändert. Die bisher in diesem Bereich rechtskräftigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin, es sei denn, sie werden durch die 7. Änderung geändert oder aufgehoben.

##### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

###### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Geschossflächenzahl von 0,6 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH), gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite des jeweiligen Gebäudes.

Als unterer Bezugspunkt wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO jeweils die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße („In der Zielmatt“) bestimmt. Die Wandhöhe wird hierbei auf einen Wert von 5,5 m und die Gebäudehöhe auf einen Wert von 8,0 m festgesetzt.

###### Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, weshalb das Gebäude einen seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten hat. Es kann dadurch vermieden werden, dass die angrenzenden Grundstücksbesitzer eine entsprechende Baulast akzeptieren müssen.

##### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Planeintrag festgesetzt.

##### 6.1.4 Grenz- und Gebäudeabstände

Zum Schutz der benachbarten Gebäude sind seitliche Grenzabstände des Hauptgebäudes von jeweils mindestens 2,5 einzuhalten.

##### 6.1.5 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl des Bestandsplanes für diesen Bereich wird nicht angetastet.

### **6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Überschreitung der Hälfte der festgesetzten Grundflächenzahl (0,15) zulässig, sodass das Plangebiet effektiver ausgenutzt werden kann.

Garagen haben im Bereich der Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Hierdurch kann ein gewisser Raum für eventuelle Parkplatzflächen vor der Garage und auch ein Sicherheitsabstand (ausschwenkendes Garagentor) von der dort möglichen Garage in Richtung Straße eingehalten werden.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Straße "In der Zielmatt" angeschlossen. Von dort kann die Westtangente und die Hauptstraße und somit die Anbindung an die überörtliche Erschließung, erreicht werden.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie- und Wärme erfolgt über die bestehenden Infrastrukturen innerhalb der Straße „In der Zielmatt“.

### **6.3.2 Wasser**

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen innerhalb der Straße „In der Zielmatt“.

### **6.3.3 Entwässerung**

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

#### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an den bestehenden Schmutzwassersammler innerhalb der Straße „In der Zielmatt“ angeschlossen.

#### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Plangebiet wird an den bestehenden Regenwasserkanal innerhalb der Straße „In der Zielmatt“ angeschlossen.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit der notwendigen Telekommunikationseinrichtung erfolgt über die bestehende Infrastruktur innerhalb der Straße „In der Zielmatt“.

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

Versorgungsleitungen sind aufgrund der Ästhetik und des Sicherheitsaspekts als unterirdische Leitungen zu errichten. Davon auszuschließen sind für die Wartung benötigte Einrichtungen und Schaltkästen, da für diese eine schnelle Erreichbarkeit notwendig ist.

## **6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig. Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort seines Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. Im in Deutschland gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV wird die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung von Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen.

Durch diese Festsetzungen zur Regelung der Deckung der Dächer kann der Eintrag von für das Grundwasser schädlichen Metallen verhindert oder minimiert werden. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Zufahrten und Stellplatzflächen wird die Grundwasserneubildung gefördert. Mit der Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung soll die Störung vor allem nachtaktiver Insekten und Lebewesen minimiert werden.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen ist es möglich einen Beitrag für den Schutz der Umwelt zu erbringen, was ebenfalls ein Ziel der Bauleitplanung darstellen sollte.

## **6.5 Umweltbelange**

### **6.5.1 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.

### **6.5.2 Bestand**

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut, jedoch ist dieses von Bebauung und einer Erschließungsfläche eingefasst. Eine Verdüngung zu einer größeren Grünfläche und damit zu einem potenziellen Lebensraum für relevante Arten besteht jedoch nicht. Es ist durch einen kurzen Grasbestand geprägt.

Begründung

---

### **6.5.3 Mensch**

Aufgrund der geringen Größe ist das Plangebiet nicht als Bereich für die Naherholung des Menschen geeignet.

### **6.5.4 Boden und Wasser**

Durch die vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück wird eine weitere Versiegelung ermöglicht. Dies hat negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser, da hierdurch die Grundwassererneubildung sowie die Bodenfunktion verloren geht.

### **6.5.5 Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet erfährt durch die Planung die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Wohngebäude und damit einer weiteren Versiegelung dieser Fläche. Hierdurch geht potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, was negative Auswirkungen auf das gleichnamige Schutzgut mit sich bringt.

### **6.5.6 Klima und Luft**

Durch die Planung geht eine weitere innerörtliche Grünfläche (Baulücke) und gleichzeitig auch eine potenzielle Fläche für Frischluftentstehung und Klimabildung verloren.

### **6.5.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **6.5.8 Landschaftsbild und Erholung**

Aufgrund der geringen Größe hat die Fläche des Plangebiets keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Des Weiteren liegt es innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereichs.

### **6.5.9 Abwägung der Umweltbelange**

Insgesamt hat die Änderung des Bestandsplans „Zielmatt-Meierbühn“ in diesem Bereich keine oder nur sehr geringe und daher keine ausschlaggebenden Auswirkungen auf die diversen Schutzgüter. Eine Beplanung ist daher vertretbar bezüglich der Umweltbelange vor Ort.

## **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Auf das Plangebiet ist die Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 38 Grad zulässig.

Die Dacheindeckung ist aus dunklen und nicht glänzenden Materialien herzustellen, so soll eine einheitliche Gestaltung des neuen Gebäudes mit der Bestandsbebauung erreicht werden.

Im Sinne der Förderung nachhaltiger Energieformen sind in die Dacheindeckung integrierte oder auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) zulässig.

Begründung

---

**Nebenanlagen und Garagen**

Nebengebäude und Garagen können auch mit flach geneigtem Dach oder Flachdach errichtet werden. Sind sie an das Hauptgebäude angegliedert, so sind diese mit gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Auf diese Weise kann die Zusammengehörigkeit der baulichen Anlagen gestalterisch unterstrichen werden.

**6.6.2 Werbeanlagen**

Um die Errichtung größerer Werbeanlagen auf diesem Grundstück inmitten eines Wohngebiets zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung möglich sind. Sie sind nur an der Fassade des jeweiligen Gebäudes und nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> umsetzbar. Um größere Störreize zu vermeiden sind auch selbstleuchtende und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht unzulässig.

**6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Bereiche des Grundstücks, welche nicht von Gebäuden, Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt sind, sind aufgrund des Ziels Versiegelung zu reduzieren, als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und unversiegelt zu belassen. Aus gleichem Grund sind großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden (Schottergärten), nicht zulässig.

**6.6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zur Absicherung und zur Gestaltung baulicher Tätigkeiten auf dem Grundstück sind Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 1,0 m zulässig. Durch diese Beschränkung soll ein zu großer zusätzlicher Bodenabtrag verhindert werden. Die Reglementierung von Aufschüttungen oder Stützmauern dient der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks und verhindert größere Geländesprünge zwischen den Nachbargrundstücken.

**6.6.5 Außenantennen**

Um größere, störende Aufbauten auf den Gebäuden zu verhindern, ist die Errichtung einer Antenne und/oder Satellitenantenne nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig. Diese sind aufgrund der Ästhetik in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche erlaubt

**6.6.6 Anzahl der Stellplätze**

Aufgrund der Wichtigkeit des motorisierten Individualverkehrs in ländlichen Gebieten und wegen des eingeschränkten Ausbaus des Nahverkehrs in diesen Gebieten, wird die Stellplatzverpflichtung für den Bereich (abweichend der Vorgabe des § 37 Abs. 1 LBO) auf einen Wert von 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Begründung

---

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Aufgrund der angedachten Bebauung des Plangebiets wird diese in Zukunft nicht mehr als innerörtliche Grünfläche (Baulücke) zur Verfügung stehen.



### 7.2 Verkehr

Durch die Bebauung dieser Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird es zu keiner Verschärfung der verkehrlichen Situation vor Ort kommen.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

#### 7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Bebauung dieser Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird es zu einer Mehrbelastung der Anlagen für die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung vor Ort kommen.

#### 7.3.2 Trinkwasser

Durch die Bebauung dieser Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird es zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Anlagen für die Trinkwasserversorgung vor Ort kommen.

#### 7.3.3 Elektrizität

Durch die Bebauung dieser Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird es zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Anlagen für die Stromversorgung vor Ort kommen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von den Bauherrn übernommen. Der Haushalt der Gemeinde wird nicht belastet.

15. Nov. 2022

Lauf,.....

Bettina Kist  
Bürgermeisterin

Lauf, 10.10.2022 Ro-la/don

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Pläneverfasser