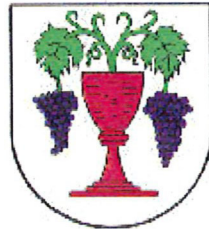


Stand: 14.03.2012

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Meierbühn-Westtangente II“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Satzung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Meierbühn-Westtangente II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 20.03.2012 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Meierbühn-Westtangente II“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 14.03.2012 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 14.03.2012
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 14.03.2012
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 14.03.2012
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 14.03.2012

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 3. die gemeinsame Begründung | vom 14.03.2012 |
| 4. die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Rink, Reute | vom 22.05.2006 |
| 5. das ornithologische Gutachten, Büro für Landschaftsökologie Klink & Partner | vom 12.08.2008 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauf, den 2. Juli 2012



Oliver Rastetter
Bürgermeister



1. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente II“

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen um bis zu 0,2 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag als Wandhöhe (= äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) und Firsthöhe (oberer Abschluss des Daches) in Metern über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise:

In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

In Teilbereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

1.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Gebäudestellung

Die Längsachse der Gebäude ist in der Planzeichnung durch Richtungspfeile festgesetzt. Bei Angabe von zwei Richtungen ist nur eine wahlweise zulässig.

Die zulässige Gebäudestellung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätzen.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude je Baugrundstück bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

1.3.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig.

In Teilbereichen besteht ein Verbot von Ein- und Ausfahrten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Wohnungszahl

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

1.6 Grünordnung

1.6.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche – Hausgarten sind nur bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

1.6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.2.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

1.6.2.2 Befestigung Stellplätze

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

1.6.2.3 Straßenbeleuchtung

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. LED-Leuchten oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

1.6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.3.1 Begrünung Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

1.6.3.2 Straßenbäume

In der Straße ‚Im Wiesengrund‘ sind insgesamt 4, in der Straße ‚Hornisgrindeweg‘ insgesamt 2 heimische, standortgerechte Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

1.6.3.3 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind insbesondere folgende Arten zu verwenden: Katzenpötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

2. Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente II“

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Dachform- und neigung

Zulässig sind:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad.
- Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad.

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Flachdächer sind gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.6.3.3 zu begrünen.

2.1.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) zulässig.

Je Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig. Nicht zulässig sind übereinander liegende Gauben.

Die Länge von Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1 m betragen. Zwischen den jeweiligen Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Der Abstand von Dachaufbauten zum First und zur Traufe bzw. der Abstand von Zwerchgiebeln zum First muss jeweils mindestens ½ m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1½ m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3 m betragen.

2.1.1.3 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Nicht zulässig gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.6.2.1 sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

2.1.2 Außenwände

Die Außenwände sind mit Putz und/oder Holz auszuführen.

Von den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände ausgenommen sind Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

2.1.3 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

2.2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren. Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 2 m betragen.

2.2.3 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m mit folgenden Ausführungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,3 m Höhe,
- Hecken- oder Gehölzpflanzung mit heimischen Pflanzen,
- Zäune aus Holz oder Metall.

2.2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Hauptgebäude ist eine Antenne oder Parabolanlage zulässig.

2.2.5 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

3. Hinweise

zum Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente II“

3.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

3.5 Schutz des Grundwassers

Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Wer auf das Grundwasser einwirkt oder es nutzen möchte, braucht hierfür eine **wasserrechtliche Erlaubnis** (§§ 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes). Wer Grundwasser oder oberirdisches Gewässer über ein bestimmtes Maß hinaus für seine Zwecke nutzt (z. B. öffentliche Wasserversorgungsunternehmen, Kraftwerksbetreiber) muss ein Wasserentnahmeentgelt entrichten.

Maßnahmen die in das Grundwasser einbinden (z. B. Gründungskörper, Grundwassererkundungspegel) sind ebenso wie das unerwartete Erschließen von Grundwasser dem Landratsamt Ortenaukreis anzuzeigen (§ 37 des Wassergesetzes).

Zu den **erlaubnispflichtigen Tatbeständen** gehören z. B. die Errichtung von Gebäuden im Grundwasserbereich, die Nutzung des Grundwassers für die öffentliche Wasserversorgung, die Errichtung von Grundwasserbrunnen für private oder gewerbliche Zwecke aber auch die Versickerung von Stoffen in das Grundwasser.

Erlaubnisfrei ist unter bestimmten Voraussetzungen die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, z. B. von privaten (nicht gewerblichen!) Dach- und Hofflächen.

Informationen über die nach Wasserrecht und Bergrecht erforderlichen Anzeige- und Genehmigungsverfahren beim Bau von **Erdwärmesonden** sind im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ zusammengefasst (Umweltministerium Baden-Württemberg, 4. Auflage, 2005, Stuttgart). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG); http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Fachbereiche/geothermie/is_geothermie

3.6 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.7 Heizenergie

Gasversorgung ist nicht möglich. Soll Gas als Heizenergieträger eingesetzt werden, müssen Flüssiggasbehälter nach den einschlägigen Vorschriften eingebaut werden.

3.8 Entwässerung

Der Anschluss von Drainageleitungen an das Kanalnetz der Gemeinde Lauf ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist auf dem jeweiligen Grundstück entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

3.9 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen.

Lauf, den 02. Juli 2012



Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 23.03.2012 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lauf vom 20.03.2012 übereinstimmen.

Lauf, den 02. Juli 2012

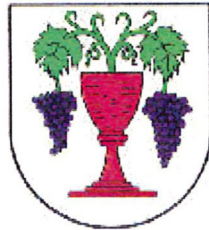


Oliver Rastetter
Bürgermeister

Stand: 14.03.2012

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Meierbühn-Westtangente II“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Meierbühn-Westtangente II“

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
B-Plan	Bebauungsplan
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“)
FNp	Flächennutzungsplan
GBl.	Gesetzblatt für Baden-Württemberg
KAG	Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg
LUBW	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
m+NN	Meter über Normalnull (Bezugssystem für das Deutsche Haupthöhennetz DHHN92)
NatSchG BW	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Pkw	Personenkraftwagen
ROG	Raumordnungsgesetz
VS-RL	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („Vogelschutz-Richtlinie“)
WA	Allgemeines Wohngebiet

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB muss der Bebauungsplan sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (Abwägungsgebot). Zu diesen Belangen gehören auch die Belange der Allgemeinheit und der Nachbarschaft insofern, als dass ein geplantes Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorrufen darf. Gemäß § 2 Abs.3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Lauf, etwa 400 m vom Ortskern entfernt. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,5 ha und umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Lauf:

Flst.-Nr. 192/101, 193, 197, 197/3, 201/2, 201/3, 208, 430, 430/1, 457, 457/1 und 459.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch das Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“,
- im Osten durch den Bebauungsplan „Meierbühn-Nord-Ost“,
- im Süden durch die Baugrundstücke entlang der ‚Schänzelstraße‘ und
- im Westen durch die ‚Westtangente‘.

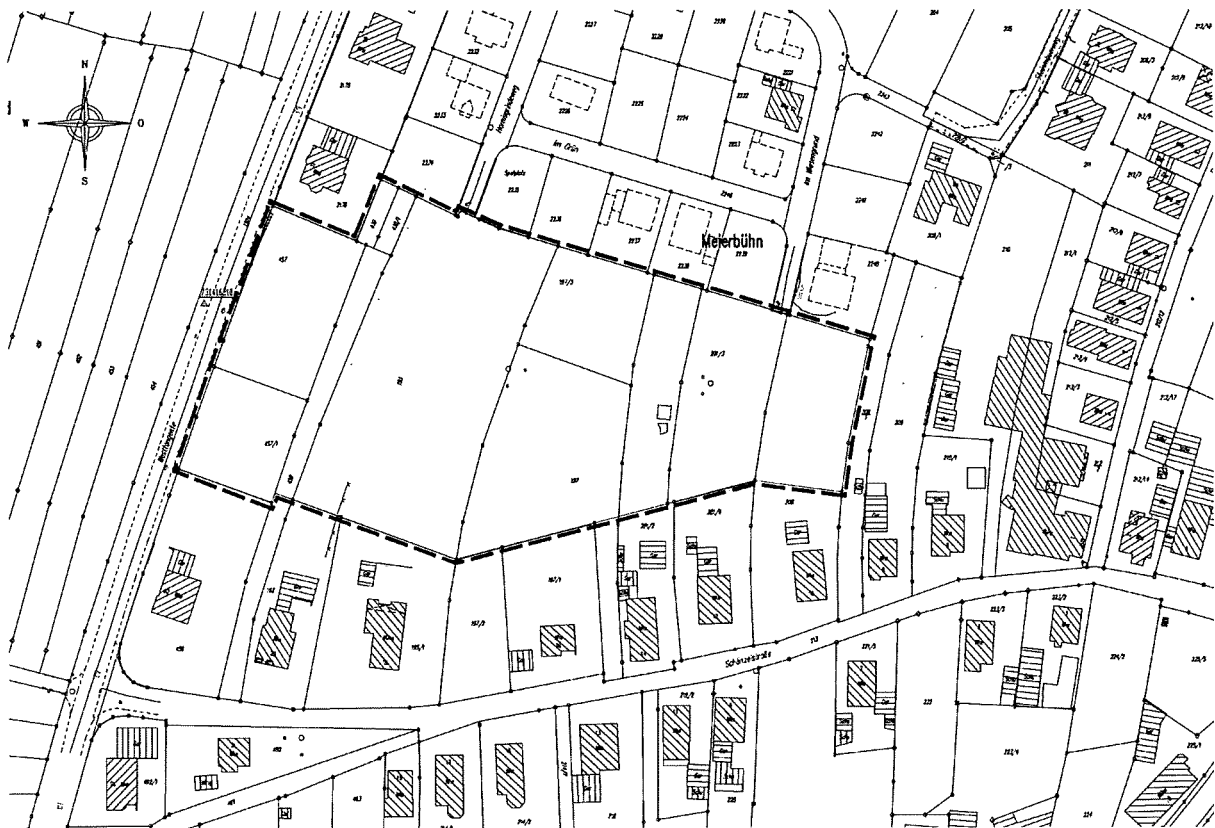


Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Meierbühn-Westtangente II"; Flurkarte Stand September 2010 mit Veränderungsnachweis 2011/26

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Strukturdaten

Die Gemeinde Lauf ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt.

Sie liegt außerhalb von Landesentwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans oder regionalen Entwicklungsachsen des Regionalplanes.

Die Gemeinde Lauf hat im Jahr der Aufstellung des Bebauungsplanes etwa 3.850 Einwohner (Stand: Oktober 2011). Mit dem Baugebiet soll der Bedarf an Wohnbaugrundstücken bis ins Jahr 2016 abgedeckt werden. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes beträgt die erwartete Einwohnerzahl im Zieljahr 3.713 Einwohner. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird in diesem Zeitraum mit einer Abnahme von etwa 140 Einwohnern prognostiziert, die Gewinne bzw. Verluste aus Wanderungen werden bei Gemeinden unter 5.000 Einwohnern nicht prognostiziert.

Die Belegungsdichte in Lauf liegt bei etwa 2,4 Einwohnern je Wohneinheit.

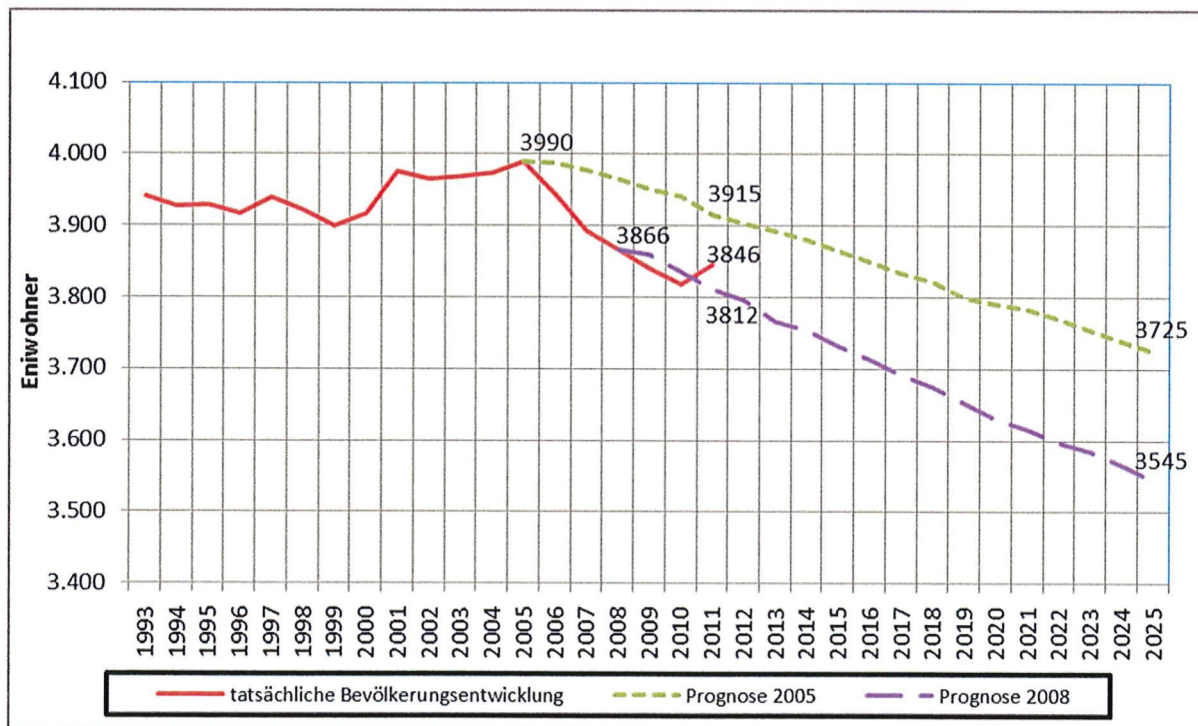


Abbildung 2 - Vergleich tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und Prognosen statistisches Landesamt

2.2 Wohnbauflächenbedarf

2.2.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang

Ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf resultiert aus dem weiteren Rückgang der Belegungsdichte, also einer Abnahme der Einwohner je Wohneinheit bzw. Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Zur Berechnung dieses zusätzlichen Flächenbedarfs wird von einem Wachstum von 0,5 % pro Jahr des Planungszeitraumes ausgegangen.

2.2.2 Bedarf aus Einwohnerentwicklung

Nachdem die Gemeinde Lauf in den vergangenen zehn Jahren etwa 140 Einwohner verloren hat, scheint der Negativtrend mittlerweile aufgehoben. Die Bevölkerungszahl hat sich in den vergangenen zwei Jahren auf einem Stand von um die 3.850 Einwohnern eingependelt und weist nur noch geringe Schwankungen aus. Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird aus diesem Grund für die kommenden fünf Jahre von einer konstanten Bevölkerungszahl ausgegangen.

2.2.3 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Bedarf aus Belegungsdichterückgang (0,5 % x 3.846 Einwohner x 5 Jahre)	= 96 Einwohner
Bedarf aus Einwohnerentwicklung Prognostizierte Einwohnerzahl 3.850 - Einwohnerzahl 3.850	= 0 Einwohner
<u>Wohnbauflächenbedarf bis 2016</u>	<u>= 96 Einwohner</u>

Anhand der raumordnerische Orientierungswerte zur Bruttowohnmindstdichte für eine sonstige Gemeinde von 50 EW/ha kann aus dem Einwohnerzuwachs ein relativer Flächenbedarf von 1,9 ha ermittelt werden.

Der absolute Flächenbedarf ergibt sich durch Abzug der in der Gemeinde bestehenden Flächenpotentiale wie noch nicht bebaute, aber ausgewiesene Wohnbauflächen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im Innenbereich wie Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen.

Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll die Gemeinde auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Da die Aktivierung aller innerörtlichen Potentiale der Gemeinde im vorgesehenen Planungszeitraum nicht realistisch ist, werden nur die zwei bestehenden Baulücken im Eigentum der Gemeinde („Hauptstraße“ und „Apichstraße“) mit insgesamt 0,1 ha in der Ermittlung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt.

Nach Abzug der Flächenpotentiale vom relativen Wohnbauflächenbedarf ergibt sich bis ins Jahr 2016 ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 1,8 ha.

2.3 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs zwischen den Straßenzügen ‚Schänzelstraße‘, ‚Westtangente‘ sowie ‚Im Grün‘. Umgeben wird das Plangebiet fast ausschließlich von Wohnbebauung, einzig entlang der ‚Westtangente‘ ist noch ein unbebauter Übergang zur freien Landschaft gegeben. Dadurch bildet das Plangebiet eine innerörtliche, teilweise bereits erschlossene Freifläche.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“, war das Plangebiet für eine Bebauung vorgesehen, wurde aber aus verschiedenen Gründen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das nördlich gelegene Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“ wurde 2009 erschlossen und ist weitgehend mit Wohngebäuden bebaut. Südlich des Plangebiets schließt sich die Bebauung der ‚Schänzelstraße‘ mit teilweise sehr großen und tiefen Grundstücken an. Westlich der ‚Westtangente‘ beginnt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Ortskern von Lauf mit Gemeindebedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Kirche sowie Gemeindeverwaltung und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befindet sich etwa 400 m östlich des Planungsgebietes.

2.4 Erschließung

Erschließungsanlagen sind im Plangebiet selbst keine vorhanden. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft jedoch die ‚Westtangente‘. Außerdem sind bei der Erschließung des Baugebiets „Meierbühn-Westtangente“ zwei Anschlüsse für das Plangebiet vorgesehen worden (‚Hornisgrindeweg‘, ‚Im Wiesengrund‘). An diese drei Straßen kann das Plangebiet angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann über die Bushaltestellen an der ‚Hauptstraße‘ in etwa 500 m („Niederhofen“) bzw. 300 m („Alte Schule“) Entfernung erfolgen. Aufgrund der Fahrtzeiten und Taktung des Busverkehrs ist der öffentliche Nahverkehr jedoch auf Schulverkehr und weniger auf Berufspendler abgestimmt.

2.5 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als innerörtlicher Grünbereich genutzt. Die Flächen sind zum größten Teil mit Obstbäumen bepflanzt, die überwiegend extensiv gepflegt werden. Darüber hinaus bestehen kleinere Wiesenflächen, die teilweise mit Beerenernte bewachsen sind.



Abbildung 3 - Luftbild des Plangebietes mit Eintragung

2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

2.7 Ver- und Entsorgung

Nach § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Das gilt für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Für Niederschlagswasser, das dezentral beseitigt wird, entfällt die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb zu klären,

- ob das Plangebiet im Bereich eines genehmigten Gesamtkanalisationsplanes liegt und welches Entwässerungsverfahren vorgesehen wird,
- ob für das Plangebiet ein Regenüberlauf- bzw. Regenklärbecken erforderlich ist,

- ob ein Gewässer vorhanden ist und welche Leistungsfähigkeit zur Regenwassereinleitungen dieses hat,
- welche Auslastung die bestehenden Kanäle besitzen,
- ob die hydrogeologischen Verhältnisse und die Durchlässigkeit des Untergrundes geklärt sind,
- ob die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich erlaubnispflichtig ist (z. B. Lage im Wasserschutzgebiet, Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen),
- welcher Verschmutzungsgrad des Oberflächenwassers zu erwarten ist,
- welche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (zentrale und dezentrale Versickerung, ortsnahe Einleitung, Retention, etc.) sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten anbieten bzw. zwingend erforderlich sind (z. B. bei Kanalüberbelastung).

2.8 Topographie, Bodenverhältnisse und Grundwasser, Naturraum

Das Gelände im Plangebiet weist eine gleichmäßige, leichte Neigung mit etwa 4 % von Südosten nach Nordwesten auf.

Im Plangebiet steht unter dem Oberboden Lösslehm an und im weiteren tieferen Untergrund Fließerde.

Grundwasser ist bei Baumaßnahmen im nördlich gelegenen Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“ nicht aufgetreten. Mit Grundwasser im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in der Vorbergzone des Schwarzwaldes mit seinen Vorländern.

2.9 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Meierbühn-Westtangente II“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

2.10 Klima/Luft

Die Gemeinde Lauf liegt im Bereich der Vorbergzone. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei etwa 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 1100 mm. Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere Funktion hinsichtlich des lokalen Klimas. Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung im Plangebiet liegt bei etwa 1.100 kWh/m².

2.11 Hochwasser und Hochwasserschutz

Der Laufbach verläuft etwa 400 m nordöstlich des Plangebietes. Das Gelände des Plangebietes liegt deutlich über dem Laufbach, so dass mit Hochwasser nicht zu rechnen ist.

2.12 Immissionen

Eine Vorgabe für die Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Einwirkungsbereich von Schallquellen sind diese Anforderungen in der Regel erfüllt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für schutzbedürftige Nutzungen eingehalten oder unterschritten werden.

Zur Beurteilung der durch Verkehrslärm auf der ‚Westtangente‘ bedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“ im Jahr 2008 durch das Ingenieurbüro Wolfgang Rink, Reute, ein Schallgutachten (Anlage Nr. 4) erstellt. Die Ergebnisse sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind in Kapitel 5.6 beschrieben.

2.13 Altlasten

Im Planaufstellungsverfahren ist zu klären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung ausreichen. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotential für Menschen und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.

Über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Plangebiet liegen keine Informationen vor.

2.14 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem und gemeindlichem Eigentum.

2.15 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Grundstücke des Plangebietes liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Hierbei handelt es sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung

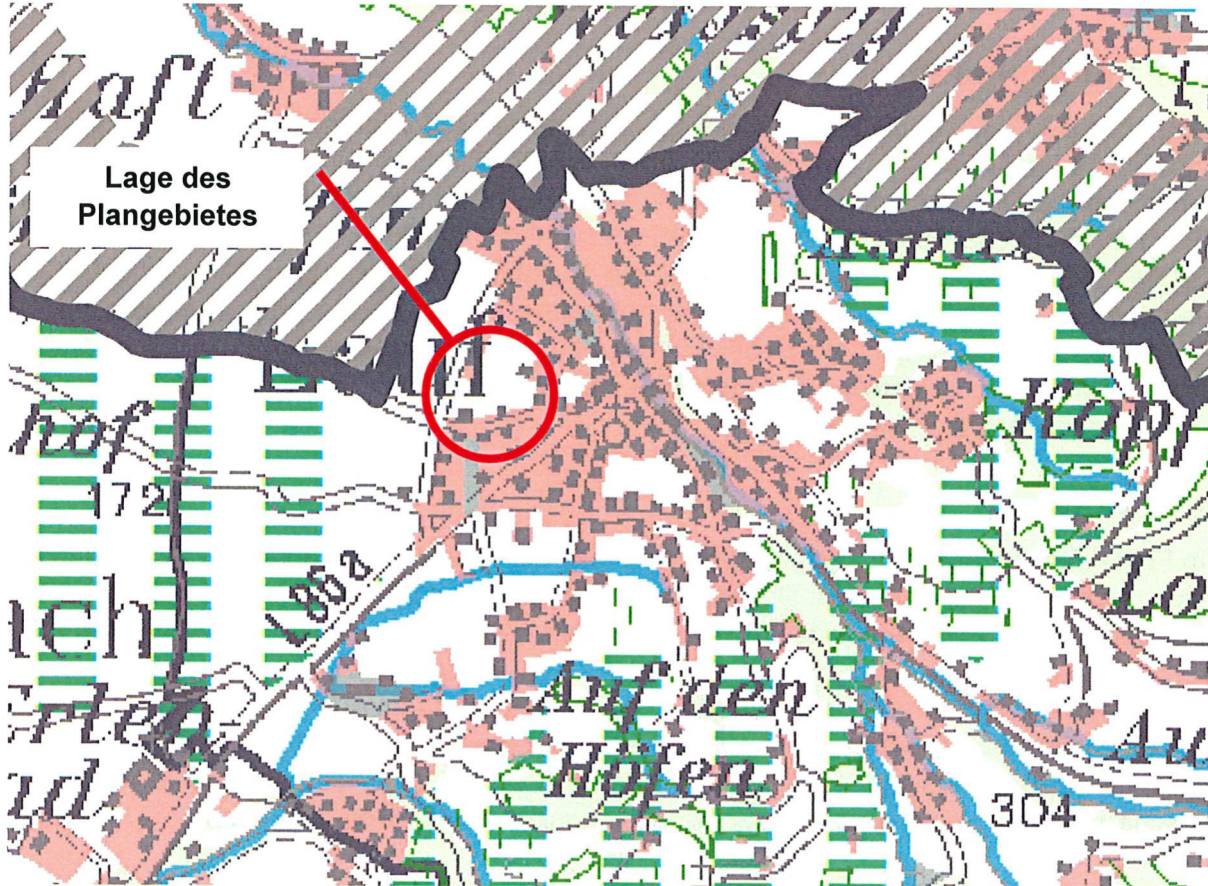


Abbildung 4 – Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte in der Fassung vom 27.03.2006 (Auszug), Regionalverband Südlicher Oberrhein

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.

Eine nicht abschließend abgewogene Vorgabe der Raumordnung ist kein Ziel der Raumordnung, sondern höchstens ein der anschließenden Abwägung durch die Bauleitplanung noch zugänglicher Grundsatz der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 festgelegt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente II“ sind folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen (Vorranggebiete) sind von Besiedelung freizuhalten.
- In Gemeinden mit Eigenentwicklung ist Wohnungsbau für den gemeindlichen Bedarf, sind Arbeitsplätze gemäß der gewerblichen Funktion unter Beachtung der Eigenart von Landschaft, Bevölkerung, Orts- und Landschaftsbild sowie unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Produktionsbedingungen weiter zu entwickeln.

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Darüber hinaus wird das Baugebiet für den in der Gemeinde bestehenden Wohnraumbedarf entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

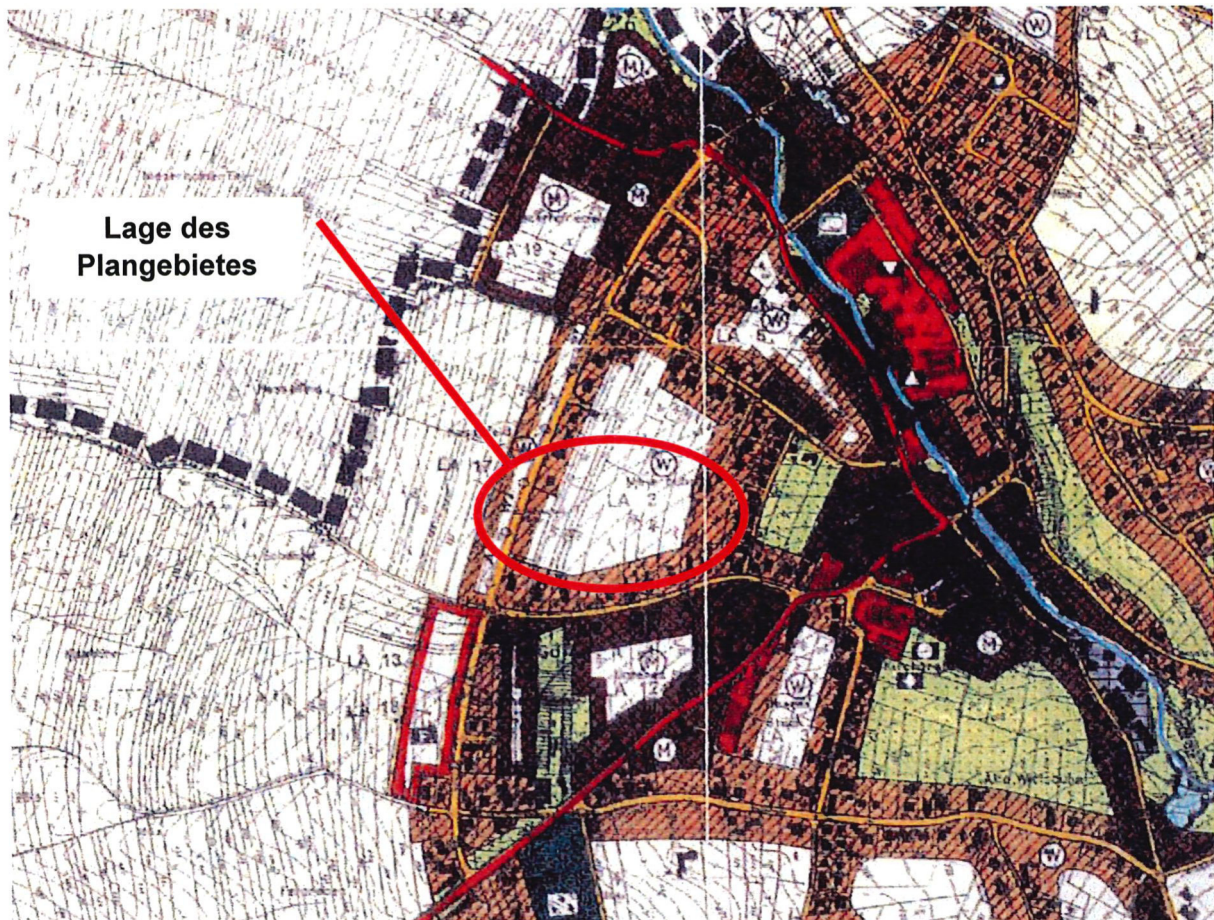


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Achern

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

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

3.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung kann mit dem § 13a BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen durch ein beschleunigtes Verfahren erleichtert werden. Damit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, müssen folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln,
2. die festgesetzte Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf maximal 20.000 m² betragen,
3. es dürfen keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
4. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen.

Im Plangebiet sind alle Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

1. Es handelt sich um die Bebauung einer Außenbereichsinsel (siehe Abbildung 3) und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Nettobauland
 $9.962 \text{ m}^2 \times \text{Grundflächenzahl GRZ } 0,3 = 2989 \text{ m}^2$
 $2.190 \text{ m}^2 \times \text{Grundflächenzahl GRZ } 0,4 = 876 \text{ m}^2$
Gesamt = 3.865 m²
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

3.5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

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

3.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Verbote bei diesen Arten droht.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“ durch das Büro für Landschaftsökologie Klink & Partner, Merdingen, ein ornithologisches Gutachten erstellt, das ergänzt und aktualisiert wird. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in Kapitel 6.3.5 beschrieben.

3.7 Fachplanungen

Gemäß § 38 BauGB genießt die Fachplanung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung Vorrang gegenüber der kommunalen Planungshoheit („Vorrang der Fachplanung“). Das bedeutet, dass der Träger einer Fachplanung einen entgegenstehenden Bebauungsplan unter gewissen Umständen überwinden kann. Aufgrund des Vorrangs der Fachplanung unterliegen diese Vorhaben nicht dem Abwägungsgebot der gegenseitigen öffentlichen und privaten Interessen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Im Plangebiet sind keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung geplant.

3.8 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente II“ werden keine Bebauungspläne überlagert oder aufgehoben.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Ziel der Planung ist außerdem, eine bestehende Außenbereichsinsel im Siedlungskörper der Gemeinde zu bebauen und ein zentral gelegenes Wohngebiet zu entwickeln.

4.2 Städtebauliches Konzept

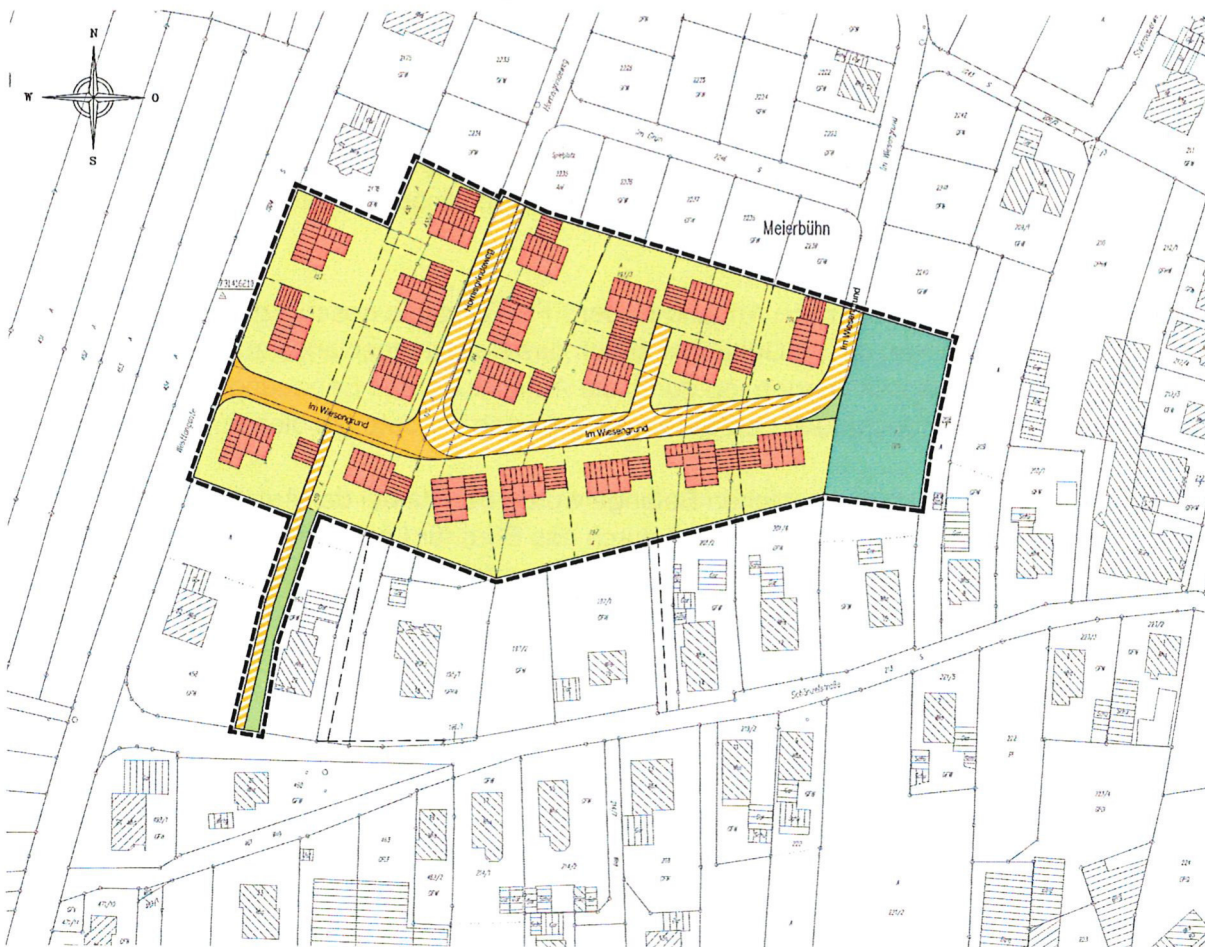


Abbildung 6 – Städtebaulicher Entwurf des Baugebietes "Meierbühn-Westtangente II" vom 07.09.2011

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die begonnene Innenentwicklung des Gesamtbereichs „Meierbühn-Westtangente“ vollendet werden. Bereits bei im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“ war anfangs geplant, die gesamte Fläche zwischen ‚Steinmauerweg‘, ‚Westtangente‘ und ‚Schänzelstraße‘ zu bebauen. Aufgrund von eigentumsrechtlichen Hindernissen scheiterte dieses Vorhaben seinerzeit und der Geltungsbereich wurde zurückgenommen. Nunmehr steht die südliche Teilfläche zur Bebauung an. Die Bebauungsstruktur soll in diesem Bereich fortgeführt werden, so dass das Baugebiet dennoch als eine Einheit erkennbar ist.

Das Plangebiet wird an die bereits vorbereiteten Straßen ‚Hornisgrindeweg‘ und ‚Im Wiesengrund‘ angeschlossen und dadurch mit dem nördlichen Teilbereich verbunden. Außerdem soll ein Straßenanschluss an die ‚Westtangente‘ erfolgen.

Bereits in den ersten Bebauungskonzepten des Gesamtgebietes war eine fußläufige Verbindung zwischen ‚Schänzelstraße‘ und Baugebiet vorgesehen, die dann aber im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufen sollte. Diese fußläufige Verbindung konnte jedoch aus eigentumsrechtlichen Hindernissen nicht durchgesetzt werden. Im städtebaulichen Entwurf vom 07.09.2011 war eine Fußwegeverbindung zur ‚Schänzelstraße‘ zwischen den Gebäuden ‚Schänzelstraße‘ 22 und ‚Westtangente‘ 25 angedacht. Aufgrund der starken Beeinträchtigung der bestehenden Grundstücke durch eine doppelte Erschließung und den geringen Nutzen einer Verbindung an dieser Stelle wurde auch dieser Fußweg aufgegeben. Somit konnte auch in diesem Bauabschnitt keine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern erreicht werden.

Die Bebauung im Plangebiet ist mit Einzelhäusern vorgesehen. Dies entspricht der Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt gemäß § 4 BauNVO. Von den ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und nicht vermehrt einer, auch nicht störenden, gewerblichen Nutzung. Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen verursachen in der Regel Verkehrsaufkommen, für die die Erschließung des Baugebietes nicht ausgelegt ist. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese aufgrund des Flächenbedarfes nicht dem Charakter des Baugebietes entsprechen.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 208 war im Bebauungsplan-Vorentwurf private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte, weil vom Eigentümer keine Überplanung gewünscht war. Allerdings wäre die Grünfläche durch die Straße ‚Im Wiesengrund‘ erschlossen worden, so dass eine spätere Bebauung des Grundstückes nicht ausgeschlossen war. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung dieses Grundstückes ebenfalls sinnvoll, so dass im Bebauungsplan-Entwurf von einer Festsetzung als private Grünfläche abgesehen wurde.

Aufgrund der Anregungen des Eigentümers wurde im Bebauungsplan diese Festsetzung dahingehend geändert, dass der südliche Teilbereich als private Grünfläche festgesetzt wird und der nördliche Bereich als allgemeines Wohngebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf hierbei maximal 0,3 betragen. Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze besteht darüber hinaus eine Überschreitungsmöglichkeit um 0,2; so dass maximal die Hälfte des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden kann. Für die Baugrundstücke entlang der ‚Westtangente‘ wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um dort eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Wandhöhe mit 6½ m und die Firsthöhe mit 8 ½ bestimmt. Durch die vorgenommene Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen mit 6½ bzw. 8½ m wird verdeutlicht, dass bei der Beurteilung von Baugesuchen durchaus ein Spielraum besteht. Durch die vorgenommene Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen soll eine maximal zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Außerdem wird für die einzelnen Baugrundstücke jeweils die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bestimmt. Dadurch wird der jeweilige Bezugspunkt der Gebäude eindeutig definiert und eine harmonische Entwicklung entlang des Geländeverlaufs erreicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet soll eine offene Bebauung mit seitlichen Grenzabständen der Baukörper erfolgen. In der BauNVO sind in der offenen Bauweise jedoch Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m möglich. Da im Baugebiet die Baufenster nicht für die einzelnen Bauplätze, sondern überwiegend durchgehend festgesetzt werden, ist die Reduzierung der maximalen Gebäudelängen erforderlich. Zugelassen werden überwiegend Einzelhäuser. Nur entlang der ‚Westtangente‘ werden auch Doppelhäuser zugelassen, da dort auch eine dichtere Bebauung ermöglicht werden soll. Dies entspricht außerdem der Bebauungsstruktur entlang der ‚Westtangente‘. Durch die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten wird die Struktur der Gemeinde aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Baugrenzen gelten für Hauptgebäude sowie Nebengebäude und Garagen. Insbesondere an Randgrundstücken werden zusätzliche Baufenster für Garagen festgesetzt. Dadurch sind diese Randbereiche mit Garagen und Nebengebäuden ebenfalls baulich nutzbar. Entlang der Straßen ‚Im Wiesengrund‘ und ‚Hornisgrindeweg‘ werden teilweise Zufahrtsverbote zu den Baugrundstücken festgesetzt. In diesen Straßen werden öffentliche Parkplätze errichtet. Um dort die Nutzung möglichst vieler Parkplätze zu ermöglichen, werden die Zufahrtsbereiche eingeschränkt. In der Straße ‚Hornisgrindeweg‘ sind für die östlichen Bauplätze die Zufahrten zu den Grundstücken jeweils auf der nördlichen Seite festgesetzt mit einer Breite von 6 m. In der Straße ‚Im Wiesengrund‘ sind nach Norden keine direkten Grundstückszufahrten vorgesehen. Die beiden Baugrundstücke in diesem Bereich werden über die Stichstraße erschlossen.

Nebengebäude sind darüber hinaus auf jedem Baugrundstück bis zu einem Brutto-Rauminhalt von insgesamt 40 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Gebäudelängsrichtung wird wahlweise in der Ausrichtung Nord-Süd oder Ost-West festgesetzt, Dadurch wird eine sehr gute Ausnutzung von Solarenergie ermöglicht. Dies entspricht dem Planungsgrundsatz, den Erfordernissen des Klimaschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen. Für die drei Baugrundstücke entlang der ‚Westtangente‘ wird zur besseren Nutzung erneuerbarer Energien ebenfalls eine Wahlmöglichkeit festgesetzt. Von der ansonsten entlang der ‚Westtangente‘ prägenden traufständigen Bebauung wird deshalb abgewichen. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden in diesem Fall hinter die Belange des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien gestellt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Anschluss an das örtliche Straßennetz

Das Plangebiet wird an die bereits zur Weiterführung bestehenden Straßen ‚Im Wiesengrund‘ sowie ‚Hornisgrindeweg‘ des nördlich bestehenden Baugebietes ‚Meierbühn-Westtangente‘ angeschlossen. Darüber hinaus erfolgt ein zusätzlicher Anschluss des Baugebietes an die ‚Westtangente‘. Dieser Anschluss des Baugebietes an die ‚Westtangente‘ ist erforderlich, um beispielsweise eine schnelle Erreichbarkeit des Ortskerns zu ermöglichen. Auch kann durch diesen Anschluss der bestehende Kinderspielplatz im Baugebiet ‚Meierbühn-Westtangente‘ schnell und sicher von der umliegenden Bevölkerung erreicht werden. Der zusätzliche Straßenanschluss an die ‚Westtangente‘ ist auch umso mehr erforderlich, weil eine Fußwegverbindung zwischen Plangebiet und ‚Schänzelstraße‘ aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden konnte.

5.4.2 „Im Wiesengrund“ – Breite 7,5 m bzw. 5,5 m

Abschnitt mit Breite 7,5 m:

Aufteilung in Parken mit 2,25 m und gemischte Verkehrsfläche mit 5,25 m Breite für den Begegnungsfall Pkw/Lkw (z. B. Müllfahrzeug).

Entlang der vorgesehenen Parkplätze werden Zu- und Abfahrtsverbote zu den Baugrundstücken festgesetzt. Dadurch soll eine hohe Ausnutzung der öffentlichen Parkplätze erreicht werden. Die Zufahrt zu den Bauplätzen Nr. 9, 10 und 12 erfolgt über die Stichstraße.

Abschnitt mit Breite 5,5 m:

Gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m für den Begegnungsfall Lkw/Pkw.

5.4.3 „Im Wiesengrund“ – Stichstraße 4,5 m

Gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m für den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Durch diese Stichstraße werden drei Baugrundstücke erschlossen, da entlang der Straße ‚Im Wiesengrund‘ Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden.

Die Stichstraße wird aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Für diese Abfallsammelbehälter wird ein öffentlicher Abfallbehälterstellplatz/Sammelplatz vorgesehen.

Auch für Pkw besteht keine Wendemöglichkeit, so dass entweder auf dem eigenen Grundstück gewendet oder die Stichstraße rückwärts befahren werden muss.

5.4.4 „Hornisgrindeweg“ – Breite 7,5 m

Aufteilung in Parken mit 2,0 m und gemischte Verkehrsfläche mit 5,5 m Breite für den Begegnungsfall Pkw/Lkw.

Entlang der vorgesehenen Parkplätze werden Zu- und Abfahrtsverbote zu den Baugrundstücken festgesetzt. Dadurch soll eine hohe Ausnutzung der öffentlichen Parkplätze erreicht werden. Jeweils in den nördlichen Bereichen der Baugrundstücke werden Einfahrtsbereiche mit etwa 6 m Breite ermöglicht.

5.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen beeinträchtigt insbesondere in Wohngebieten das Ortsbild sehr negativ und vermindert die Wohnqualität. Aus diesem Grund müssen Versorgungsanlagen und -leitungen im Plangebiet unterirdisch geführt werden. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes möglich, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber der oberirdischen Verlegung minimiert werden kann. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen werden in diesem Fall die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Ver- und Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

5.6 Immissionsschutz

Für einwirkende Verkehrsräusche nennt die maßgebliche Beurteilungsgrundlage, die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 (Beuth-Verlag) in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 vom Mai 1987 (Beuth-Verlag), die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden sollen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies hat das BVerwG in zahlreichen Entscheidungen bestätigt. Grenz- und Richtwerte aus Gesetzentwürfen, Richtlinien, DIN-Normen und VDI-Vorschriften sind für die Bauleitplanung nicht verbindlich. Die für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet maßgeblichen Orientierungswerte sind jeweils grau hinterlegt.

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Tabelle 1 – Schalltechnische Orientierungswerte 'Gewerbelärm' für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1

Zur Beurteilung der möglichen Geräuscheinwirkungen durch die ‚Westtangente‘ wurde bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurde festgestellt, dass entlang der ‚Westtangente‘ die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten waren. Aus diesem Grund wurde in der ‚Westtangente‘ die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h reduziert. Dadurch konnte eine Einhaltung der Orientierungswerte im Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“ erreicht werden.

Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)

Der Isophonenkarte Tag sowie dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass an den der ‚Westtangente‘ nächstgelegenen Immissionsorten Nr. 1, 9 und 10 Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) auftreten. Für die weiter entfernten Bauflächen liegen die Beurteilungspegel dagegen unter 55 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird somit auf diesen weiter entfernten Bauflächen eingehalten.

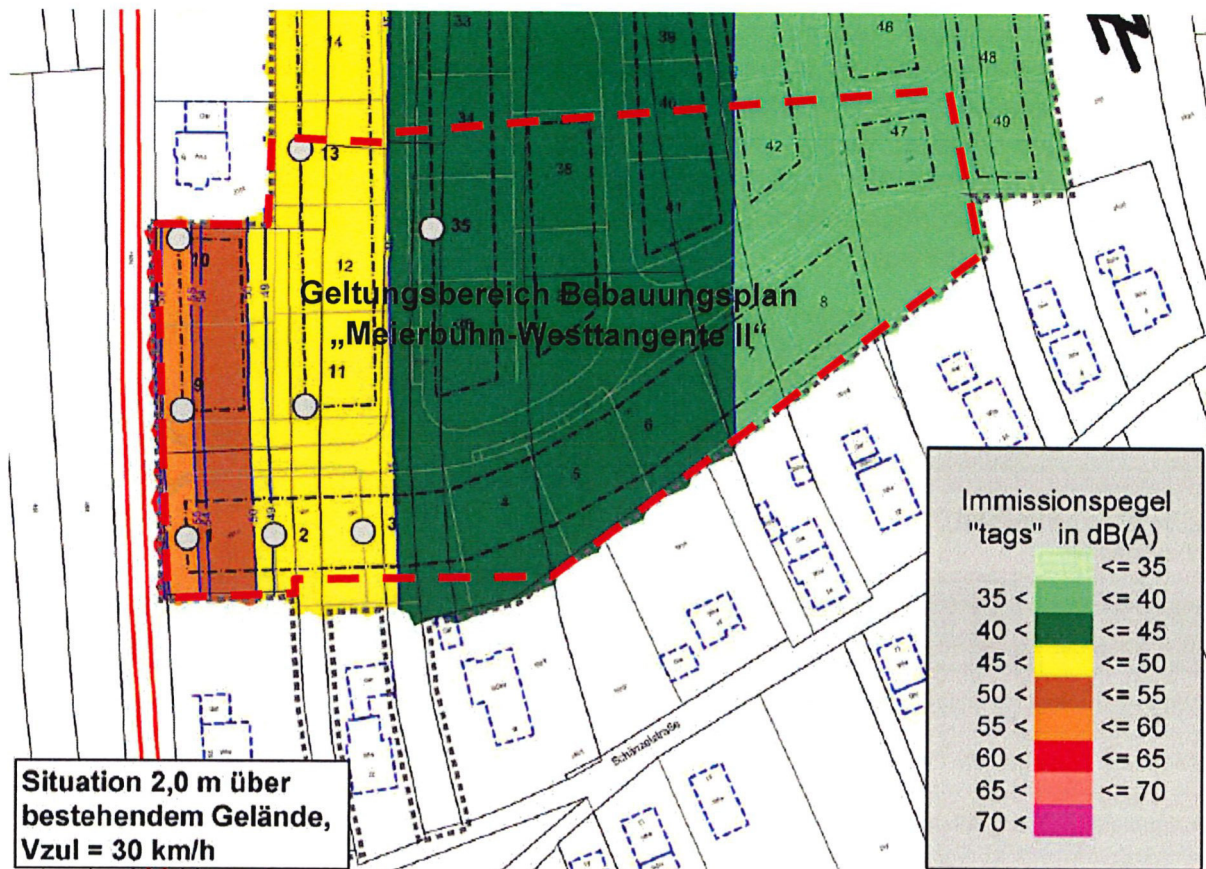


Abbildung 7 – Isophonenkarte Tag

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)

Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass an den der ‚Westtangente‘ nächstgelegenen Immissionsorten Nr. 1, 9 und 10 Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) auftreten. Für die weiter entfernten Bauflächen liegen die Beurteilungspegel dagegen unter 45 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird somit auf diesen Flächen eingehalten.

Schallschutzkonzept

In der vorliegenden Aufgabenstellung rückt Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung an eine vorhandene Straße heran. Hieraus resultiert, dass im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte der Schallschutz berücksichtigt werden muss.

Im überwiegenden Teil des Wohngebietes „Meierbühn-Westtangente II“ sind die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Einzig am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes besteht am Tag und in der Nacht eine geringe Überschreitung um bis zu 2 dB(A). Diese Überschreitung wird aus mehreren Gründen als vertretbar eingestuft:

- Betroffen sind nur die der ‚Westtangente‘ zugewandten Fassaden von drei Grundstücken. Außenwohnbereiche werden daher von der Überschreitung nicht betroffen sein bzw. diese können durchaus störungsfrei auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet werden.

- Der Orientierungswert von 55/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird zwar um 2 dB(A) überschritten. Die Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) werden aber durch die Reduzierung der zulässige Geschwindigkeit in der ‚Westtangente‘ von 50 km/h auf 30 km/h erreicht. Bei Unterschreitung dieser Immissionsgrenzwerte ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
- Erst bei 2 dB(A) liegt die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen durch das menschliche Gehör.
- Die Baugrundstücke befinden sich alle im Lärmpegelbereich II der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Beuth-Verlag). Die schalltechnischen Anforderungen an die Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind daher so gering, dass durch die bestehenden Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz eine hinreichende Luftschalldämmung erreicht wird, ohne dass dies besonderer Maßnahmen bedarf.
- Der für Mischgebiete maßgebende Orientierungswert von 60/50 dB(A) wird an keinem Wohngebäude überschritten. Zwar handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet nicht um ein Mischgebiet. Da jedoch Mischgebiete auch dem Wohnen dienen, ist davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswertewerte der DIN 18005 für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird die Überschreitung der Orientierungswerte in dem westlichen Teilbereich des Plangebietes als hinnehmbar eingestuft. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt, so dass die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist.

5.7 Grünordnung

5.7.1 Grünflächen

Die Gemeinde Lauf wird stark durch innerörtliche Freiflächen geprägt. Aus diesem Grund wird der bestehende Hausgarten im südöstlichen Bereich als prägendes Element aufgenommen und im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Für diese Fläche wird deshalb eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Für die Beurteilung von möglichen baulichen Nutzungen in der privaten Grünfläche wird ein Hausgarten so definiert, dass er zum einen der Nahrungsmittelerzeugung dient und zum anderen Erholungs- und Lebensraum bietet. In diesem Rahmen sind demnach bauliche Anlagen (z. B. Freisitze, Gartenhäuser) auf der privaten Grünfläche zulässig.

5.7.2 Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen

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.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird festgesetzt, dass in den Erschließungsstraßen sowie auf den Baugrundstücken Laubbäume zu pflanzen sind.

5.7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten weniger empfindlich auf das monochromatische Licht mit hohem Gelb-/Orangeanteil reagieren. Es erscheint den Insekten dunkler als das schwache Mondlicht und fliegen daher Leuchten mit gelbem Licht weniger an, als Leuchten mit weißem Licht. Neben der besseren Verträglichkeit der Natriumdampf-Hochdrucklampen für Insekten sind diese im langfristigen Vergleich auch noch wirtschaftlicher als herkömmliche, früher verwendete Quecksilberdampf-Hochdrucklampen. Natriumdampf-Hochdrucklampen verbrauchen nur halb soviel Energie wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und dadurch wesentlich effizienter. Darüber hinaus zeichnen sich Natriumdampf-Hochdrucklampen durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Im Verhältnis zu Natriumdampf-Hochdruckleuchten sind LED-Leuchten noch besser verträglich für Insekten. Hintergrund ist, dass Insekten sich an UV-Licht orientieren und dieses, für die Insekten anlockend wirkende UV-Licht, von LED-Leuchten nicht abgestrahlt wird. LED-Leuchten verbrauchen außerdem noch weniger Energie und sind wesentlich effizienter als Natriumdampf-Hochdruckleuchten. Darüber hinaus zeichnen sich LED-Leuchten durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden.

Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

5.8 Entwässerung

5.8.1 Grundlagen

Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, u. A. auch im Hinblick auf die Entwässerung, sind im Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, enthalten. Auf Grund der vom Land Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz, veröffentlichten „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ ergeben sich wesentliche Änderungen hinsichtlich der Notwendigkeit zusätzlicher Rückhaltmaßnahmen in Baugebieten. Bestehen bleibt weiterhin die Vorgabe, nach Möglichkeit die Versickerung – soweit wie auf Grund der geologischen Verhältnisse möglich – vollständig auszuschöpfen.

Da es sich bei dem geplanten Baugebiet ausschließlich um ein Wohngebiet handelt, ist davon auszugehen, dass der gesamte Oberflächenwasserabfluss nach derzeitigem Kenntnisstand nicht behandlungsbedürftig ist und entsprechend den Vorgaben des Merkblattes „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis sowie den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg nach Möglichkeit versickert werden soll. Auf Grund der gewonnenen Erfahrungen bei bislang durchgeführten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes überwiegend bindige Böden mit vergleichsweise geringen Durchlässigkeitsbeiwerten angetroffen werden. Eine Versickerung der Oberflächenwasserabflüsse ist aus diesem Grund nur mit großem wirtschaftlichem Aufwand möglich.

Entsprechend den Vorgaben des oben genannten Merkblattes wäre somit im vorliegenden Anwendungsfall ein Trennsystem zu wählen, d. h. der Oberflächenwasserabfluss wäre in einem separaten Kanal zu sammeln und gegebenenfalls in Verbindung mit Rückhaltmaßnahmen gedrosselt an den Vorfluter abzugeben. Das häusliche Abwasser wäre in einem separaten Schmutzwasserkanal abzuleiten.

5.8.2 Entwässerungssystem

Auf Grund örtlicher Verhältnisse soll die Entwässerung des Baugebietes „Meierbühn-Westtangente“ im Mischverfahren erfolgen, zumal das Baugebiet im vorliegenden Generalentwässerungsplan der Gemeinde Lauf enthalten ist und bei der Bemessung des RÜB „Niederhofen“ grundsätzlich berücksichtigt wurde. Des Weiteren ist anzuführen, dass durch den Bau des Umgehungskanales „Hesselfeld“ die Mischwasserableitung für das Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“ bereits hergestellt wurde. Eine Entwässerung im Trennverfahren mit Ableitung der nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasserabflüsse über den Forbachgraben ist auf Grund der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Sollen die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenabflüsse in Richtung Laufbach abgeleitet werden, so ist eine neue Vorflut auf einer Länge von circa 600 m herzustellen. Auf Grund des zu erwartenden unverhältnismäßig hohen Aufwandes wurde dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

5.8.3 Entwässerungskonzeption

Die Ableitung der Mischwasserabflüsse erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal bis zum Entlastungsbauwerk und im weiteren Verlauf über den Entlastungskanal „Hesselfeld“ in Richtung Regenüberlaufbecken „Niederhofen“. Durch die Erschließung des Baugebietes „Meierbühn-Westtangente II“ wird die Belastungssituation des bestehenden Mischwasserkanals in der Westtangente nicht beeinflusst.

Das weiterführende Kanalnetz (Entlastungskanal „Hesselfeld“) weist ein ausreichend hydraulisches Leistungsvermögen auf, so dass auf Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung verzichtet werden kann. Der Mischwasserkanal im „Hesselfeld“ wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Meierbühn-Westtangente“ auf eine Nennweite DN 1000 aufdimensioniert.

5.9 Ausgleichsmaßnahmen

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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.10 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform werden Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad festgesetzt. Darüber hinaus werden Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad zugelassen. Mit den Vorschriften zu den beidseitig geneigten Dachformen soll die Dachlandschaft der Gemeinde weiterentwickelt werden. Mit der Zulässigkeit von Pultdächern sollen auch moderne Bauformen ermöglicht werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Pultoberseite der maximalen Wandhöhe entspricht. Im Verhältnis zu beidseitig geneigten Dächern kann dadurch zwar nicht die maximale Gebäudehöhe ausgenutzt werden. Wichtig ist aber, dass durch Gebäude mit Pultdach nicht Wandflächen entstehen, die nahezu dreigeschossig in Erscheinung treten.

Vorschriften erlassen werden außerdem zu Dachaufbauten. Diese sind als Gauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und dachfirstübergreifende Dachaufbauten zulässig.

Von diesen Vorschriften nicht erfasst sind Widerkehren (Zwerchhäuser), da diese nicht zu den Dachaufbauten gezählt werden. Widerkehren sind aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudelängsrichtung mit wählbarer Ausrichtung zulässig.

5.10.2 Werbeanlagen und Automaten

Bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen nur in einem geringen Umfang im Plangebiet zugelassen.

5.10.3 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grün- oder Gartenflächen zu gestalten. Dies entspricht dem Anspruch an die Gestaltung des Wohnumfeldes im Plangebiet.

Zu Einfriedungen werden Vorschriften entlang öffentlicher Verkehrsflächen erlassen. Einfriedungen sind dort nur bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche, zulässig. Dies erfolgt aus dem Grund, dass der öffentliche Raum nicht durch geschlossene Hecken oder Zäune geprägt sein soll sondern durch einen offenen Charakter. Darüber hinaus können insbesondere an Grundstückszufahrten gefährliche Situationen für Kinder entschärft werden, weil eine bessere Sicht gegeben ist.

5.10.4 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Gemeinde Lauf nicht um einen Verdichtungsraum, sondern um eine ländliche Gegend handelt. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr in der Gemeinde lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienegebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern dienen.

5.10.5 Antennenanlagen

Vorgeschrieben wird, dass je Hauptgebäude maximal eine Antenne oder Parabolanlage zulässig ist. Sofern zwei Wohneinheiten errichtet werden, ist die Anlage einer Gemeinschaftsanlage erforderlich. Dies ist aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt.

5.11 Hinweise

Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Wer auf das Grundwasser einwirkt oder es nutzen möchte, braucht hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes.

Maßnahmen, die in das Grundwasser einbinden (z. B. Gründungskörper, Grundwassererkundungspegel) sind ebenso wie das unerwartete Erschließen von Grundwasser anzuzeigen (§ 37 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg). Zu den erlaubnispflichtigen Tatbeständen gehört z. B. die Errichtung von Gebäuden im Grundwasserbereich, die Errichtung von Grundwasserbrunnen für private Zwecke aber auch die Versickerung von Stoffen in das Grundwasser.

Erdwärmesonden dringen tief in den Untergrund ein, durchstoßen verschiedene Erdschichten und tauchen ins Grundwasser ein. In Wasserschutzgebieten sind sie i.d.R. nicht zulässig. Für die Bohrung zur Herstellung einer Erdwärmesonde ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bohrungen mit einer Tiefe von mehr als 100 m bedürfen außerdem der Zulassung durch das Landesbergamt.

6. Umweltbelange

6.2 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Grünbereich, der vorwiegend mit Obstbäumen bestanden ist. Es sind Nieder-, Halb- und Hochstämme unterschiedlichen Alters anzutreffen. Neben Jungbäumen sind auch ältere Obstbäume vorhanden. Einzelne Obstbäume sind bereits abgängig. Es sind sowohl Reihenpflanzungen als auch Einzelbäume zu verzeichnen. Der vorhandene Gehölzbestand weist verschiedene Obstbaumarten auf. Es handelt sich dabei vorwiegend um Zwetschgen- und Kirschbäume, daneben sind auch Birnen-, Apfel- und Nussbäume vorhanden.

Die vorhandene Arten- und Sortenvielfalt ist typisch für dörfliche Obstbaumwiesen. Die Obstbaumwiesen werden vorwiegend extensiv gepflegt.

Neben den Obstbaumwiesen sind auch kleinere Wiesenflächen sowie Wiesenflächen mit Beerenobst und Ackerflächen vorhanden. In den südlichen Randbereichen sind auch Hausgärten der angrenzenden Bebauung anzutreffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Westtangente sowie über die Straßen „Im Wiesengrund“ und „Hornisgrindeweg“.

6.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es wird annähernd von allen Seiten von bebauten Grundstücken umschlossen. Auf der Westseite verläuft außerdem die Westtangente, eine innerörtliche Erschließungsstraße.

Die Ausweisung des Baugebietes im vorgesehenen Bereich fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur ein und setzt das nördlich begonnene Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“ fort.

6.2.2 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Ortsbild wird im Planungsbereich durch die vorhandene angrenzende Bebauung sowie durch die innerörtlich liegende Grünfläche bestimmt. Diese Grünfläche besitzt keine Fernwirkung. Sie trägt jedoch zum vorhandenen Ortsbild der Gemeinde Lauf bei. Außerdem ist das Plangebiet von den höherliegenden Bereichen der Gemeinde einsehbar.

Eine Vorbelastung des Gebietes stellt die vorhandene umgebende Bebauung dar. Die angrenzende Westtangente bildet eine deutliche Zäsur zwischen Bebauung und freier Landschaft.

6.2.3 Boden - Wasserhaushalt - Altlasten

Boden

Im Plangebiet sind die Böden noch unverändert vorhanden. Eine geringfügige Beeinträchtigung ist nur durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben.

Wasserhaushalt

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Wasserhaushaltes auf. Die Böden sind unversiegelt. Die natürliche Versickerung ist nicht beeinträchtigt, wobei die anstehenden Böden eine geringe Versickerungsleistungsfähigkeit besitzen.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2.4 Klima

Die Gemeinde Lauf liegt im Bereich der Vorbergzone. Ihre günstige Lage lässt den Anbau von Sonderkulturen zu.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei circa 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt circa 1100 mm.

Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere Funktion hinsichtlich des lokalen Klimas.

6.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Die vorhandene Vegetation wird von Obstbaumwiesen bestimmt.

Die Obstbaumwiesen dienen bis zum Bau der ‚Westtangente‘ und deren Bebauung als Ortsrandnutzung.

Vor allem in klimatisch begünstigten Gebieten hat der Obstanbau eine alte Tradition.

In den Obstbaumwiesen sind auch kleinere Flächen mit Beerenobst vorhanden. Daneben kommen auch Ackerflächen und Wiesen vor; die Wiesenflächen sind artenarm. Im südlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung.

Westlich der ‚Westtangente‘ erstrecken sich ausgedehnte Obstbaumwiesen.

Die Obstbaumwiesen werden im Wesentlichen durch Reihenpflanzungen bestimmt. Aber auch Wiesen mit Einzelbäumen sind vorhanden.

Die vorhandenen Obstbaumwiesen werden zum Teil gemulcht oder häufig gemäht. Ferner werden Teilbestände der Obstbaumwiesen gespritzt. Die Bewirtschaftung und Struktur der Obstwiesen entspricht nicht den Bedingungen von optimal ausgebildeten extensiven Streuobstwiesen.

Der betroffene Vegetationsbestand weist neben den Obstbäumen auch einzelne kleinere Nadelgehölze und eine Gehölzgruppe aus Essigbäumen, Birken und Hasel auf.

Bei den Obstbäumen handelt es sich sowohl um gerade frisch gepflanzte Bäumchen mit Durchmessern von deutlich unter 10 cm als auch um Bäume, die mit circa 40 Jahren Stammdurchmesser in Brusthöhe von circa 50 cm aufweisen. Hervorzuheben ist der Anteil an alten und teilweise absterbenden Obstbäumen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden in etwa 1/7 der Bäume, meist in alten und teilweise anbrüchigen Exemplaren, Bruthöhlen bzw. Nutzungsspuren gefunden.

Fauna

Die im Planungsbereich vorhandenen Nutzungsstrukturen - vorwiegend Obstbaumwiesen mit auch älterem Baumbestand - stellen einen potentiell wertvollen Lebensraum für Vogelarten dar. Daher war eine Untersuchung der Avifauna erforderlich.

Es wurden vier Begehungen von Ende März bis Anfang Mai 2006 durchgeführt. Hierbei wurden insgesamt 32 Vogelarten nachgewiesen, die unterschiedliche Ansprüche an das Gebiet stellen.

Die Nutzung reicht vom Brutgebiet über Bestandteil des Brutreviers bis zum Nahrungs- und Rastgebiet.

Die hohe Siedlungsdichte höhlenbrütender Vogelarten auf der Fläche zeigt an, dass ein gutes Angebot an natürlichen Höhlen als auch an Nistkästen vorhanden ist. Der Mindeststandard für den Obstanbau hinsichtlich der Avifauna wird erreicht.

Der Obstbaumbestand im Planungsgebiet hat aus avifaunistischer Sicht eine gute Qualität. Er ist im Hinblick auf Baumarten, Baumalter sowie Baumgröße und -dichte sehr vielseitig strukturiert.

Die Avifauna des geplanten Baugebietes steht in engem Kontakt mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und Obstbeständen. Trotz der Einbindung in den bereits bestehenden Siedlungsbereich ist das geplante Baugebiet funktional noch Bestandteil des westlich angrenzenden, ausgedehnten Obstbaugebietes.

Für Vogelarten mit großräumigen Flächenansprüchen stellt die Untersuchungsfläche ein Teilgebiet ihres Revieres dar (z. B. Buntspecht, Grünspecht, Eichelhäher, Rabenkrähe).

Auf Grund der umgebenden Siedlung sind die funktionalen Beziehungen der Avifauna zum Siedlungsbereich noch ausgeprägter (z. B. Amsel, Grünfink). Vorwiegend in den Gärten und an Gebäuden brütende Arten nutzen die Fläche als ergänzenden Nahrungsraum (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz).

Insgesamt betrachtet stellt der Planungsbereich Brut- und Nahrungsraum für mehrere zurückgehende Arten, darunter Grünspecht und Feldsperling dar.

Ferner sind die Obstwiesen potentieller Lebensraum des gefährdeten Gartenrotschwanzes.

Mit dieser Ausstattung besitzt das Plangebiet eine lokale Bedeutung für die Avifauna. Es liegt eine überdurchschnittliche Artenvielfalt vor.

6.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

6.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.3.1 Mensch

Das Plangebiet wird von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich um Einzelgebäude mit relativ großen Gartenanlagen.

Durch die geplante Bebauung bzw. durch die damit einhergehende Erhöhung der Einwohnerzahl ist im Plangebiet und den direkt angrenzenden Bereichen mit einer Zunahme des Straßenverkehrs und einer Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen. Bezüglich der Luftbelastung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Beurteilung der möglichen Geräuscheinwirkungen durch die ‚Westtangente‘ wurde bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Meierbühn-Westtangente“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurde festgestellt, dass entlang der ‚Westtangente‘ die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten waren. Aus diesem Grund wurde in der ‚Westtangente‘ die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h reduziert. Dadurch konnte eine Einhaltung der Orientierungswerte im Baugebiet „Meierbühn-Westtangente“ erreicht werden. Im überwiegenden Teil des Wohngebietes „Meierbühn-Westtangente II“ sind die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls eingehalten. Einzig am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes besteht am Tag und in der Nacht eine geringe Überschreitung um bis zu 2 dB(A). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt, so dass die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist.

6.3.2 Landschaftsbild - Ortsbild

Das Plangebiet wird durch die umgebende Bebauung sowie durch die vorhandenen Obstbaumwiesen bestimmt. Die Planung sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Hierdurch entfällt der innerörtliche Grünbereich, was durch die privaten Grünflächen gemindert wird.

Auf Grund der umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Lage hat das Baugebiet keine Fernwirkung.

Außerdem ermöglicht eine Erschließung innerörtlicher Grünflächen, die durch die vorhandene Bebauung bereits eine Beeinträchtigung (Vorbelastung) erfahren haben, den Verzicht auf eine Erschließung von Wohnbauflächen im Außenbereich.

6.3.3 Boden - Wasser

Negative Auswirkungen auf den Boden- und den Grundwasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, so dass das anfallende Oberflächenwasser nicht vollständig vor Ort versickert werden kann, sondern dem Mischwasserkanal zugeleitet werden muss. Neben der hierdurch hervorgerufenen Reduzierung der Grundwasserneubildung bedeutet dies auch eine zusätzliche Belastung des Vorfluters durch Erhöhung des Anteiles des Oberflächenwassers. Hierbei muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die anstehenden Böden nur eine geringe Versickerungsrate aufweisen.

Im Bereich der Bebauung wird außerdem durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

6.3.4 Klima - Luft

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen (Gebäude und Straßen) strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Auf Grund der starken Durchgrünung hat die Bebauung aber nur unwesentliche Umweltauswirkungen auf das Klima und die Luftqualität. Auch wenn über den Bauwerken (Straßen und Gebäude) ein Temperaturanstieg erfolgt, so kann die erhöhte thermische Belastung als gering bezeichnet werden. Dies gilt auch für die Erhöhung der Schadstoffproduktion durch die Zunahme des Straßenverkehrs.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können als unerheblich bezeichnet werden.

6.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung entfällt nahezu der gesamte vorhandene Vegetationsbestand. Dies führt zunächst zu einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Je nach heutiger Nutzung und Nutzungsintensität ist das Konfliktpotential unterschiedlich zu bewerten.

Im Bereich der Ackerflächen ist das Konfliktpotential gering. Bei den intensiver genutzten Obstbaumwiesen sowie den Wiesen und Gärten ist der Eingriff als gering bis mittel zu bewerten.

Im Bereich extensiver bewirtschafteter Obstbaumanlagen ist das Konfliktpotential höher einzustufen (mittlere Konfliktschwere).

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden die im Planbereich vorhandenen Brutplätze und Nahrungsräume zahlreicher Vogelarten beschädigt oder zerstört. Dabei wird der günstige Erhaltungszustand der lokalen Populationen der vom Eingriff betroffenen Vogelarten jedoch nicht beeinträchtigt, weil es sich um lokal weit verbreitete Vogelarten handelt.

Für den streng geschützten Grünspecht ist das Plangebiet Bestandteil des Nahrungsraumes. Da die betroffene Fläche im Verhältnis zum Gesamtrevier des Vogels aber sehr klein ist und nur unregelmäßig genutzt wird, ist der Flächenverlust für das Vorkommen des Grünspechtes in diesem Fall nicht erheblich.

Die Avifauna der Obstwiesen im Plangebiet wird durch den Eingriff erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene starke Durchgrünung des Plangebietes mit Obstbäumen wird eine Minderung dieses Eingriffes erzielt.

Ferner liegt das Plangebiet mit seinem Gehölzbestand am östlichen Rand eines weit größeren Obstbaumgebietes, welches sich westlich der Westtangente erstreckt.

Für die vorhandenen Vogelarten besteht somit die Möglichkeit, bei Bedarf auf diese Flächen auszuweichen. Das bedeutet, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

6.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

6.3.7 Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Plangebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen haben keine Auswirkungen auf den gesamten Ortsbereich von Lauf. Über das Plangebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

6.3.8 Standortalternativen

Die Bebauung innerörtlicher Potentialflächen verhindert eine Ausdehnung der Siedlung in den Außenbereich. Daher sollten Planungen im Innenbereich Vorrang vor weiteren Baulandausweisungen im Außenbereich haben.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes

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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung verdrängt.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Ziel der Planung ist, vorrangig Baugrundstücke für Familien anbieten zu können. Dadurch können die Standorte der Gemeinbedarfseinrichtungen Kindertagesstätte, Kindergarten und Grundschule gestärkt werden.

7.3 Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Hierzu sind erforderlich:

- Verlängerung der Straße ‚Im Wiesengrund‘ und Anschluss an die ‚Westtangente‘
- Verlängerung des ‚Hornisgrindeweg‘.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf etwa 260.000,- EUR brutto.

7.4 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes ‚Meierbühn-Westtangente II‘ ist über eine Anbindung an die ‚Westtangente‘ und an die Straßen ‚Im Wiesengrund‘ und ‚Hornisgrindeweg‘ vorgesehen. Im Straßennetz der Gemeinde Lauf stellt die ‚Westtangente‘ eine leistungsfähige Sammelstraße dar, die den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet aufnehmen kann und soll.

In der ‚Westtangente‘ wird die Verkehrsmenge durch die Erschließung des Baugebietes ‚Meierbühn-Westtangente II‘ zunehmen.. Zur verkehrlichen Beurteilung des durch das Baugebiet verursachten Verkehrsaufkommens gilt es, die Verkehrsmengen durch die Nutzung als Wohngebiet und durch die allgemeine Verkehrszunahme abzuschätzen.

Der Zusatzverkehr durch das Plangebiet wurde durch auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert

Folgende Parameter wurden zugrunde gelegt:

- Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet: 30
- Zahl der Bewohner pro Wohneinheit: 2,5 Personen pro Wohnung
- Wegehäufigkeit: 4 Wege pro Einwohner am Tag
- Anteil des motorisierten Individualverkehrs: 70 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen pro Pkw
=> Fahrtenhäufigkeit: 2,5 Kfz-Fahrten pro Einwohner am Tag
- Fahrtenhäufigkeit Lkw: 0,05 Lkw pro Einwohner am Tag
- Tag- und Nachtverteilung Kfz-Verkehr: 95 % am Tag, 5 % in der Nacht

Hieraus resultiert eine Verkehrsmenge von etwa 195 Kfz/24h.

Verteilung der zusätzlichen Verkehrsmenge:

- Am Tag = 185 Kfz/16h ~ 12 Kfz/h
- In der Nacht = 10 Kfz/8h ~ 1 Kfz/h

Die Zunahme der Verkehrsmenge in der ‚Westtangente‘ wird als vertretbar eingestuft, zumal diese als Sammelstraße im örtlichen Verkehrsnetz eingestuft ist.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

7.5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Lauf

7.5.3 Telekommunikation und Breitbandkabel

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch das örtliche Telekommunikationsunternehmen.

Für eine spätere Versorgung mit Internet über DSL und den Aufbau eines Glasfasernetzes erfolgt die Verlegung eines Leerrohrsystems.

7.5.4 Entwässerung

Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf etwa 140.000,- EUR brutto.

7.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop zu erwarten.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt.

7.8 Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Bruttobaukosten betragen:

Straßenbau	etwa 260.000,- EUR
Kanalisation	etwa 240.000,- EUR

<u>Wasserversorgung</u>	etwa 90.000,- EUR
Gesamt	etwa 590.000,- EUR

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

7.9 Städtebauliche Daten

7.9.1 Flächenbilanz

Bruttobauland	1,47 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 0,18 ha	18,4%
Grünflächen	etwa 0,05 ha	3,7%
Nettobauland	etwa 1,23 ha	83,7%

7.9.2 Einwohnerdichte

maximale bauliche Nutzung und Belegung

17	Einzelhäuser	mit durchschnittlich	1,5 We	=	26	WE
3	Doppelhäuser	mit durchschnittlich	3,0 WE	=	9	WE
maximal 20 Bauplätze					35	WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit ergibt dies eine prognostizierte Einwohnerzahl von etwa 88 Einwohnern. Bezogen auf das Bruttobauland von 1,5 ha ergibt sich daraus eine Einwohnerdichte von etwa 58 Einwohnern je ha.

Mit der Siedlungsdichte werden die vorgegebenen raumordnerischen Orientierungswerte für die Bruttosiedlungsdichte (50 E/ha) bei Gemeinden bzw. Ortsteilen mit Eigenentwicklung eingehalten.

Damit wird der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

8. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 06.09.2011 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Meierbühn-Westtangente II“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 09.09.2011 bekannt gemacht.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.09.2011 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 16.09.2011 bis einschließlich 17.10.2011 im Rathaus eingesehen werden.

8.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.09.2011 von der Planung unterrichtet.

8.5 Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2011 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche des vorgesehenen Fußwegs zur ‚Schänzelstraße‘ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 459 reduziert. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 15.11.2011 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

8.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.11.2011 wurde vom 02.12.2011 bis zum 09.01.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.11.2011 bekannt gemacht.

8.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 28.11.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.11.2011 aufgefordert.

8.8 Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.02.2012 wurde vom Gemeinderat am 07.02.2012 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

8.9 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.02.2012 wurde vom 24.02.2012 bis zum 12.03.2012 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.02.2012 bekannt gemacht.

8.10 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.02.2012 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

8.11 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 20.03.2012 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8.12 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 23. März 2012 ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 22. Juni 2012 in Kraft getreten.

Lauf, den 02. Juli 2012



Oliver Rastetter
Bürgermeister

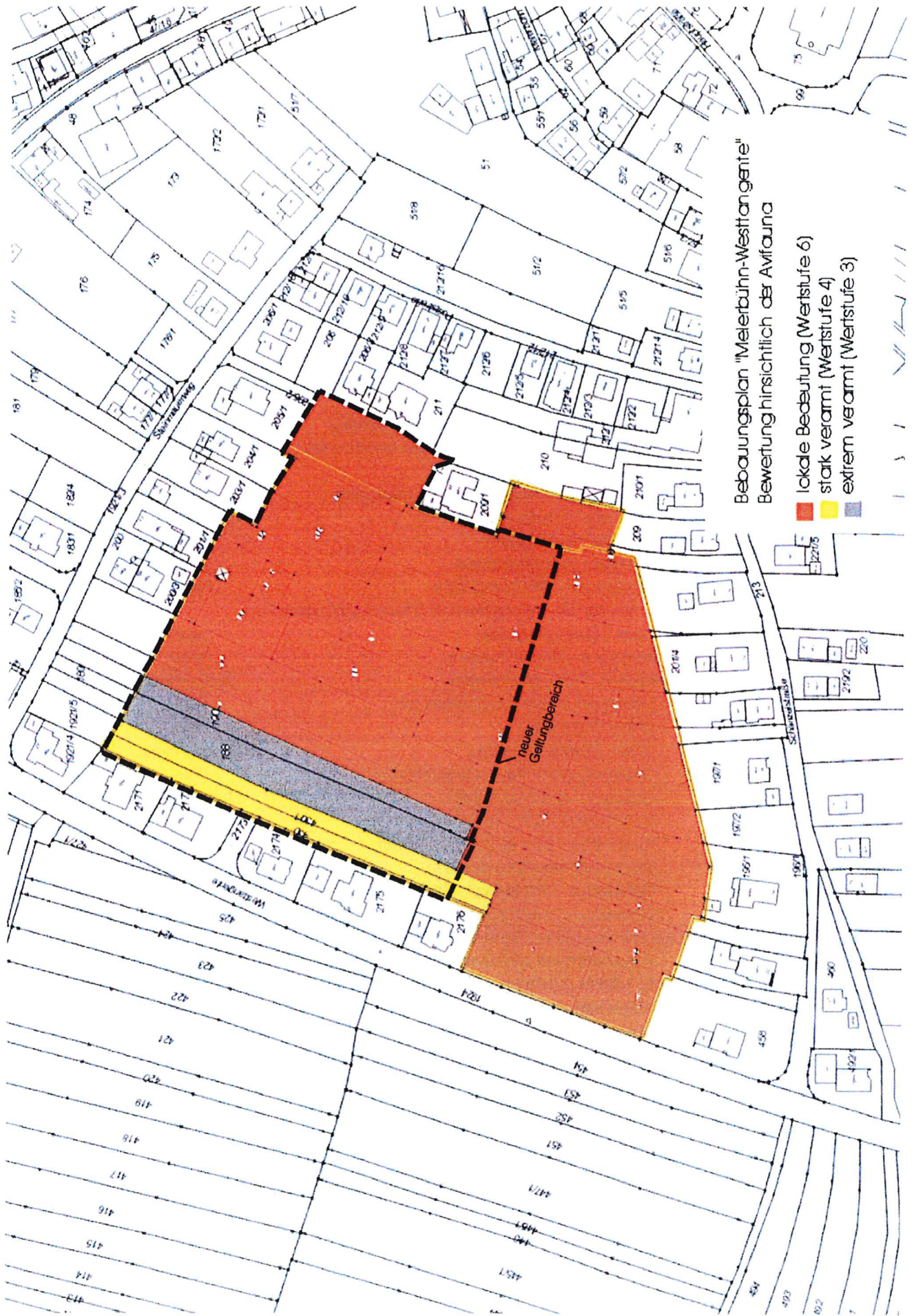


Lauf, den 23.03.2012 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

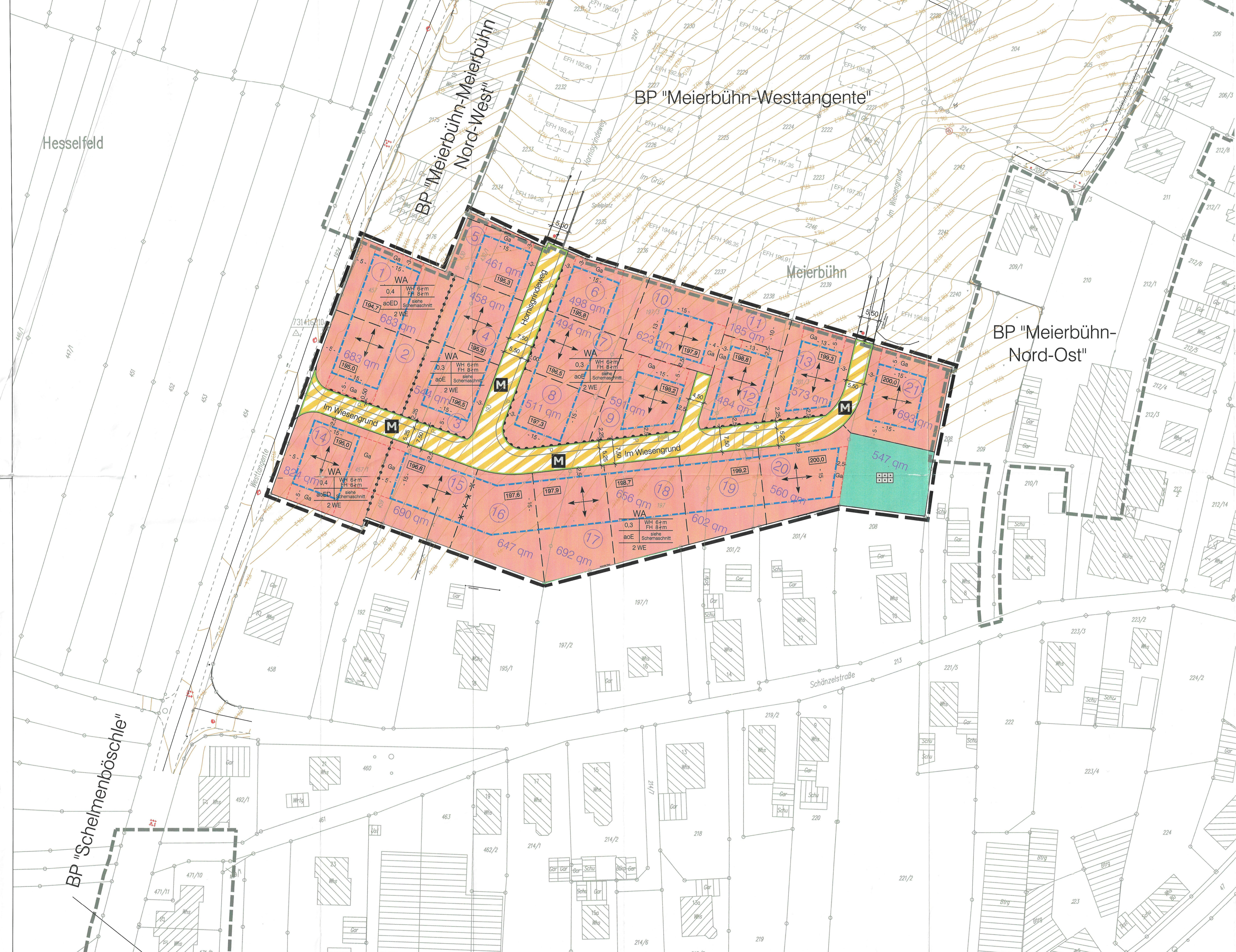
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser



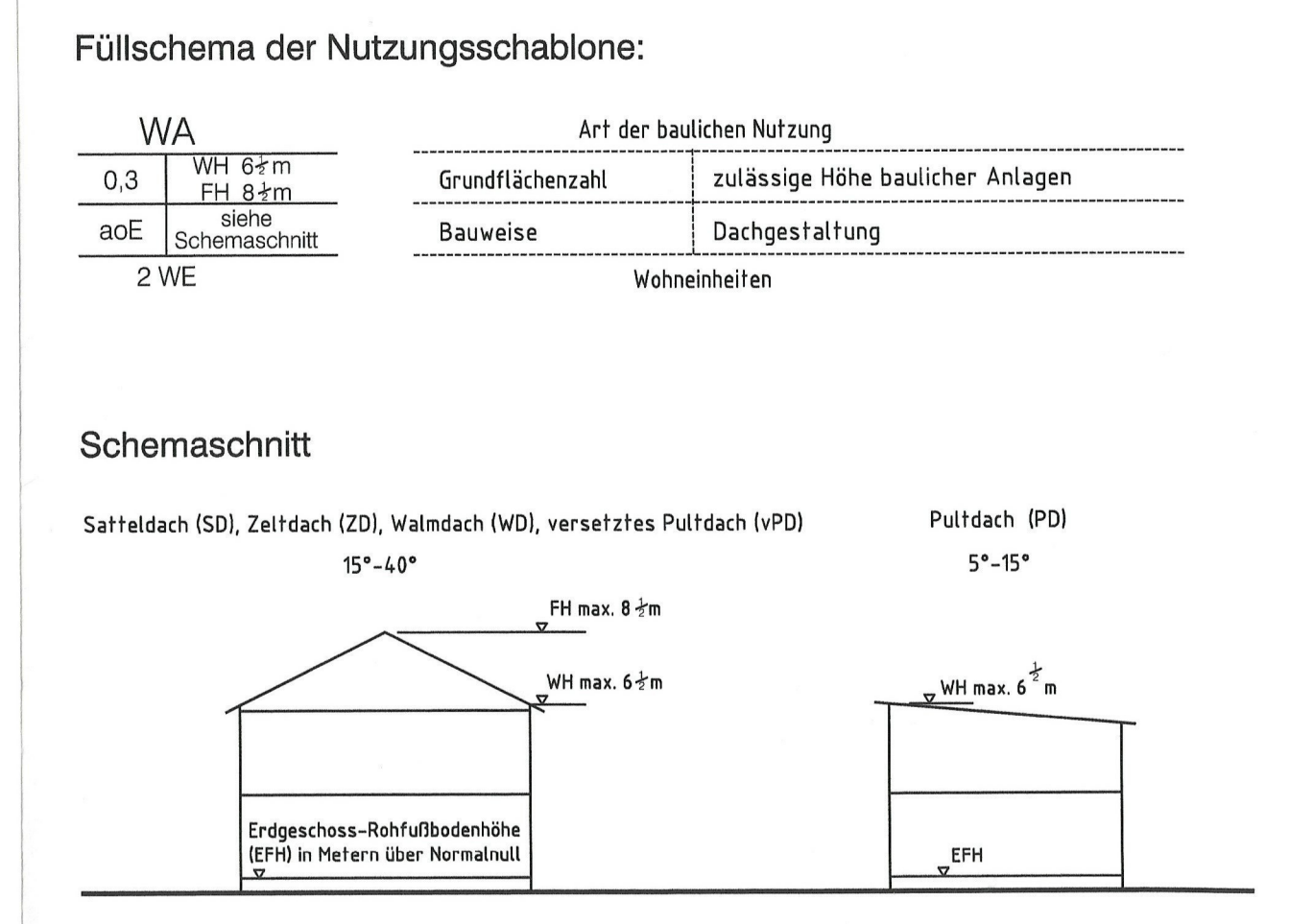
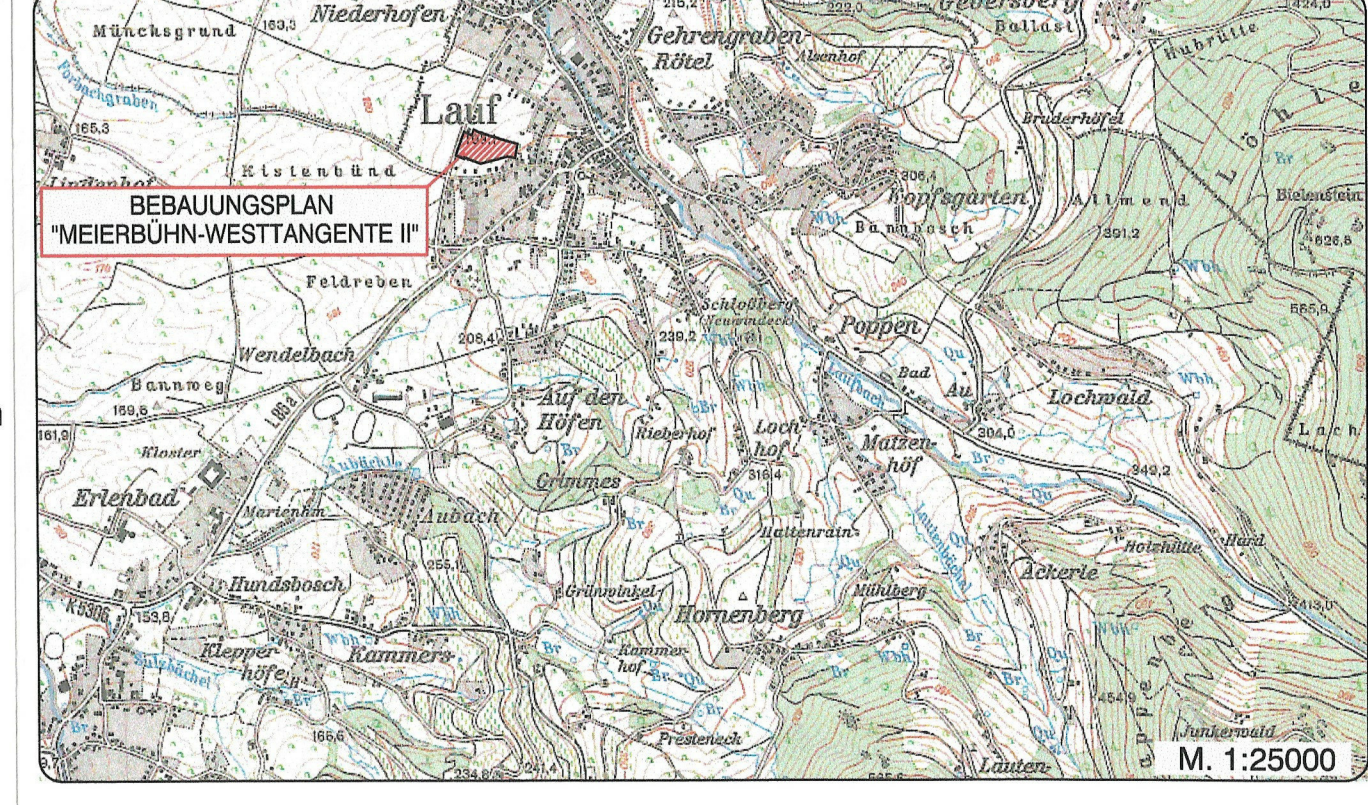
Bebauungsplan "Melerbühn-Westtangente"
Bewertung hinsichtlich der Avifauna

- lokale Bedeutung (Wertstufe 6)
- stark verarmt (Wertstufe 4)
- extrem verarmt (Wertstufe 3)



Planzeichenerklärung
Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, Gestaltungsvorschriften**
- 0,3** Grundflächenzahl
 - 197,2** Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull
 - WH 6±m FH 8±m** Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)
 - 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
 - SD, WD, ZD, VPD, PD 15°-40° PD 5°-15°** Dachgestaltung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung**
- aoE** abweichende offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.
 - aoED** abweichende offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.
 - Ga** Flächen für Garagen
 - Baugrenze**
 - Gebäudelängsrichtung**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudelängsrichtung**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- öffentliche Verkehrsflächen**
- M** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche; die Aufteilung ist nicht verbindlich
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - P / Müll** nicht verbindliche Kennzeichnung der für das Parken bzw. die Abholung von Abfallsammelbehältern im Straßenraum vorgesehenen Bereiche
- Grünflächen**
- Private Grünfläche, Hausgarten**
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Plangrundlage:**
- vorhandenes Hauptgebäude** 224 Flurstücksnummer
 - vorhandenes Nebengebäude** Flurstücksgrenze
 - best. Fahrbandrand** EFH 198,85 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bestehender Gebäude
 - Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne**
 - Höhenlinien** nachrichtlich übernommenes Gebäude
 - Bauplatznummer mit Grundstücksgröße** 623 qm



STAND: 14.03.2012
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
"MEIERBÜHN-WESTTANGENTE II"
ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 20.03.2012 übereinstimmen.

Lauf, den 2. Juli 2012

Oliver Rastetter
Oliver Rastetter
Bürgermeister

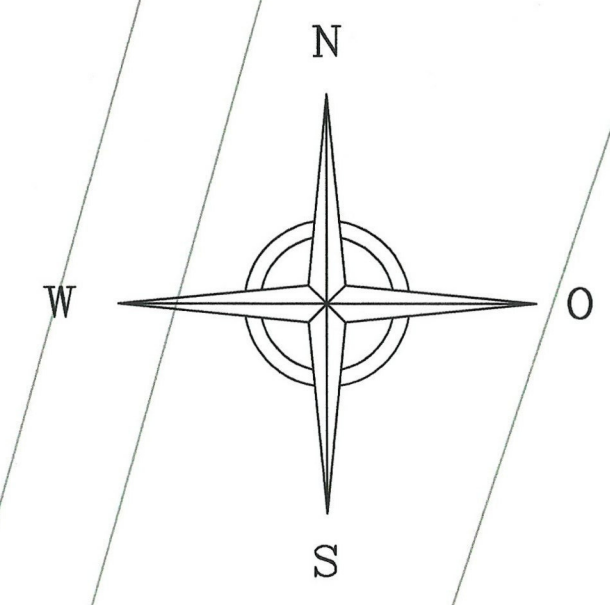
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 22. Juni 2012 in Kraft getreten.

Lauf, den 2. Juli 2012

Oliver Rastetter
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen mit Stand Sept. 2010 mit Veränderungsnachweis vom Dez. 2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

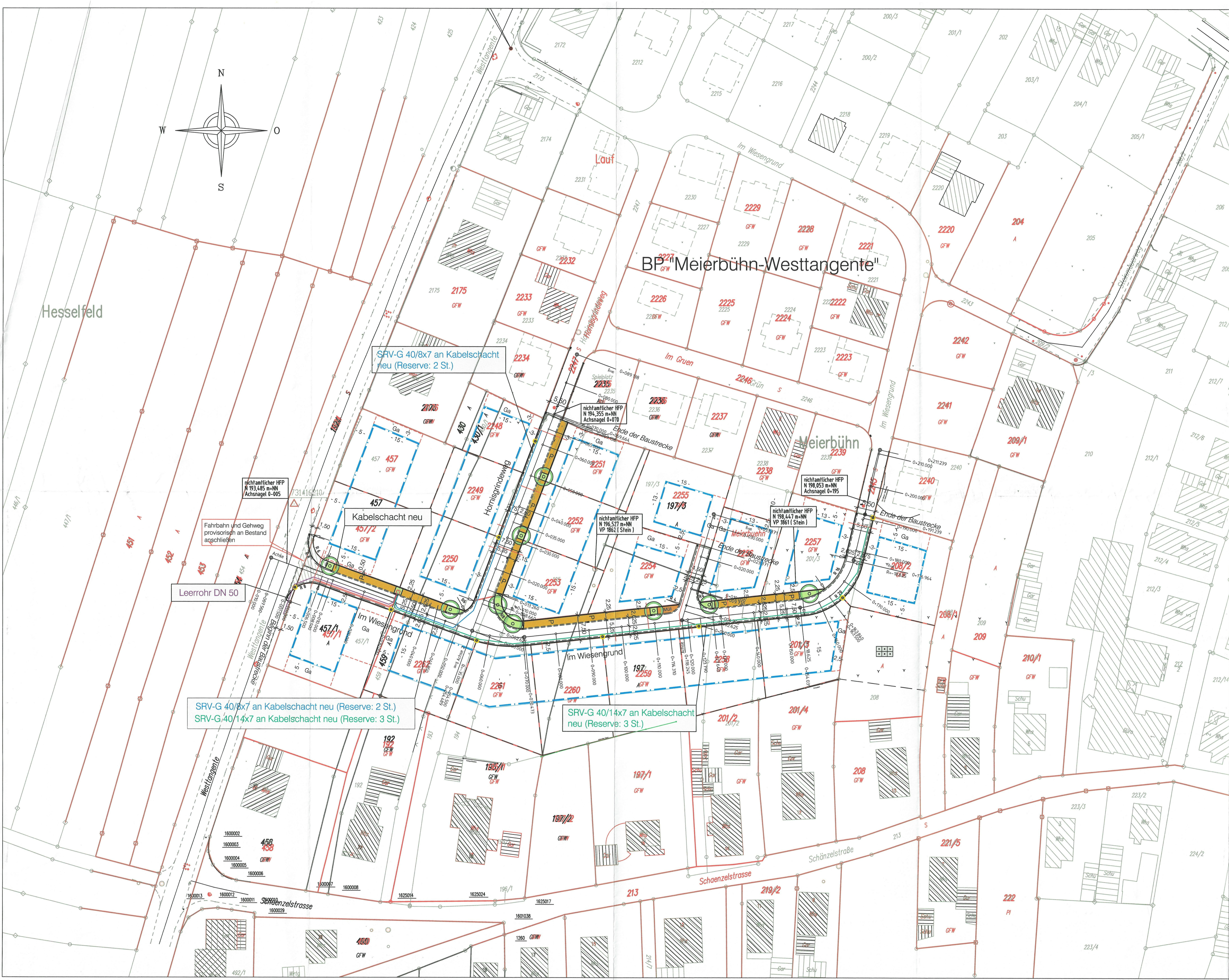
PROJEKT	2010 062	PLANUNG	
BEARB.	Kernler		
GEZ.	Schr		
DATUM	23.03.2012		
77866 Lauf ☎ 07841/703-0		ZINK INTELLIGENTE	



Legende:

- Parkstreifen
- Rinne, Water-Line und geplanter Strasseneinlauf
- Fahrbahn
- Pflasterstreifen
- Gehweg
- Pflasterrinne und geplanter Strasseneinlauf
- Fahrbahn
- Pflasterstreifen
- Rinne, Water-Line
- Pflasterstreifen oder Rinne, Betonpflaster 3 Reihen
- gepl. Baum
- geplanter Müllstellplatz
- 0.4% Längsneigung
- 2.5% Querneigung
- Hochpunkt
- Tiefpunkt
- Neigungsbruchpunkt
- Lampen geplant
Mastufsatzleuchte, Typ Indal Stela Square 14 Led,
18 Watt auf Stahlrohrmast 4,5m,
Leuchte Ral 9007, Farbe grau/alu,
Mast feuerverzinkt
- MW - Kanal
- WW - Leitung
- Leerrohre-Hausanschluss
- 1 Leerrohr DN 50
- SRV-G 40/14x7 an Kabelschacht neu (Reserve: 3 St.)
- SRV-G 40/8x7 an Kabelschacht neu (Reserve: 2 St.)
- Kabelschacht geplant

Alle Kabel erdverlegt im Kabelgraben.
Die Arbeiten sind mit der Süwag abzustimmen!



* Ä*	Hausanschluss Grundstück 2249 an südliche Grenze verlegt.	15.08.2012	Wöhrl	Basler
Index	*Ä = Änderung *E = Ergänzung	Datum	Gez.	Gepr.

AUSFÜHRUNGSPLANUNG	Fertigung
--------------------	-----------

<p>GEMEINDE LAUF ERSCHLIESSUNG BG " MEIERBÜHN-WESTTANGENTE II "</p>	<p>Anlage - Plan-Nr. 5 - 2</p>
	<p>Projekt-Nr. 2011 278</p>
<p>Maßstab: 1 : 500</p>	

Blattinhalt:	<p>LAGEPLAN LEERROHRESYSTEME MIT UNBEGLAUBIGER BAULANDUMLEGUNG PLANSTAND VOM 16.07.2012</p>	
	Datum	Name
Verm.		
Entw.	Dez. 2011	Kr
Gez.	Feb. 2012	Schr
Gepr.	Feb. 2012	Kr

<p>Auftraggeber: PRO KOMMUNA KGRN GmbH Schiffgarter Straße 13 A 75179 Pforzheim Tele. (07231) 1378-0 Fax (07231) 1378-50</p>	<p>Planverfasser: ZINK INGENIEURE Ingenieur für Tief- und Bauwesen</p>
Datum:	10.02.2012
Poststraße 1 • 77886 Lauf Tel. 07841 703-0 • Fax -80	