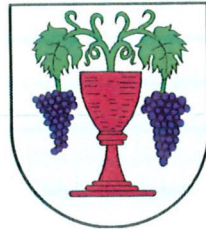


Stand: 18.05.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Rötel III“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Satzung

der Gemeinde Lauf über

a) den Bebauungsplan „Rötel III“

b) die örtlichen Bauvorschriften „Rötel III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 09.06.2015 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Rötel III“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 18.05.2015 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 18.05.2015
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 18.05.2015
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 18.05.2015
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 18.05.2015

Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| 3. die Geländeschnitte | vom 18.05.2015 |
| 4. die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht | vom 18.05.2015 |
| 5. die zusammenfassende Erklärung | vom 18.05.2015 |
| 6. die artenschutzrechtliche Untersuchung, Institut für Landschafts-
pflege und Naturschutz ILN, Bühl | vom 25.08.2014 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO er-
gangenen 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 (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 besei-
tigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §
213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Be-
kanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Lauf, den **03. Feb. 2016**


.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

- A1.1.1 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.
- A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- A1.1.3 Auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Höhe baulicher Anlagen

- A2.1.1 Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.
- A2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Planeintrag).
- A2.1.3 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Daches (siehe Planeintrag).
- A2.1.4 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) muss mindestens 0,1 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

A3 Bauweise

- A3.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A4.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in der Baugebietsteilfläche ‚WA 1‘ jeweils bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

- A4.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in der Baugebietsteilfläche ,WA 2' auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Anzahl der Wohneinheiten

- A5.1 Die Anzahl der Wohnungen wird in der Baugebietsteilfläche ,WA 1' auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

A6 Verkehrsflächen

- A6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.
- A6.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 1 sind mindestens 3 klein- bis mittelkronige bzw. schmalkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. (siehe Pflanzliste im Anhang)
- A6.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Für die Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.
- A8.3 Hohlweg Aspich (Maßnahme „M01“):
Die Maßnahme dient dem Schutz des vorhandenen Biotopes (Hohlweg Aspich) und des vorhandenen Zauneidechsenvorkommens.
Auf dieser Fläche ist die Neupflanzung von Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt etwa 2 m.
Pflanzqualität: Str. 2 x v 60 – 100 cm
Hei 2 x v 100 – 150 cm
Neben der Pflanzung von Heckenstrukturen sind der Erhalt des vorhandenen Zauneidechsenhabitats sowie die Neuanlage eines Zauneidechsenhabitats vorzunehmen. Es ist ein Totholzriegel bzw. ein Steinriegel mit entsprechenden Saumstrukturen anzulegen.
Die Zauneidechsenhabitate sind bei der Bepflanzung auszusparen.

- A8.4 Wiederherstellung eines Hohlwegs (Maßnahme „M02“):
Auf dieser ist die Wiederherstellung eines Hohlweges vorzunehmen. Die neue Böschung ist so steil als möglich zu gestalten (idealerweise mehr als 45°). Die Böschung ist anfangs mit einem Jutegewebe zu sichern.
Die Böschungsoberkante ist gemäß Pflanzenliste mit heimischen Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt etwa 2 m.
Pflanzqualität: Str. 2 x v 60 – 100 cm
Hei 2 x v 100 – 150 cm
Bäume: H 3 x v 12-14 m.Db.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum – vorzugsweise Obstbaum – gemäß Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- A9.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün
- A9.3 An den durch Planeintrag festgesetzten Orten sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dächer von Hauptgebäuden

B1.1.1 Zulässig sind folgende Dachformen:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20 bis 40 Grad,
- Pultdach mit 10 bis 20 Grad.

B1.1.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig.

B1.1.3 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).

B1.2 Gebäudelängsrichtung

B1.2.1 Die zulässige Längsrichtung für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² ist durch Planeintrag festgesetzt.

B1.3 Außenwände

B1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Einfriedungen

B3.1.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig.

B3.1.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.1.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B4 Außenantennen

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

B4.2 Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

B5 Anzahl der Stellplätze

- B5.1 Die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen wird mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.
- B5.2 Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.
- B5.3 Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

Teil C Hinweise

C1 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.

C2 Denkmalschutz

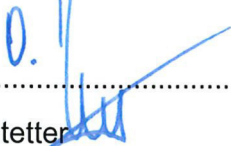
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Fax: 0711/90445-444, abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

C3 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.

03. Feb. 2016

Lauf, den



Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, den 12.06.2015 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser



Pflanzenliste

I. Bäume – Straßenbereich

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus ‚Obelisk‘	Blumenesche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Traubenkirsche ‚Tiefurt‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	kleinkronige Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta‘	Linde

II. heimische Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume (nur als Hochstamm) Bereich Hausgarten

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Gold- parmäne, Jakob Fischer
Birne:	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, oberösterreichische Wein- birne
Pflaume und Zwetschge:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetsch- ge, Nancymirabelle
Kirsche:	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler

III. Heimische Bäume (Heister) und Sträucher


Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Castanea sativa	Esskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Ligustrum vulgare*	Liguster

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

* giftige Gehölze

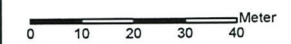


LEGENDE

-  Flurstücksgrenzen (ALK)
-  Untersuchungsgebiet

Reptilien (artenschutzrechtlich relevante Arten)

-  Zauneidechse



Auftraggeber:



Gemeinde Lauf
Hauptstraße 70
77886 Lauf



Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bad Ems

Sandstr. 2 • 77815 Bad Ems • Tel. 07223 / 9486-0 • Fax 07223 / 9486-90

Leitv.	A.K.
Stv.	A.K.
Stv.	M.H.

Büro:

Bebauungsplan "Rötel III" in Lauf
Faunistische Bestandserfassung
und artenschutzrechtliche Beurteilung

Karte 1: Fauna

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 25.08.2014

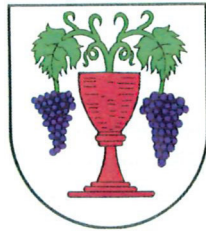
Plan Nr:

Anlage: Blatt

Stand: 18.05.2015

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Rötel III“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung.....	4
1.2	Art des Bebauungsplanes.....	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Ziele und Zwecke	5
2.2	Erforderlichkeit.....	6
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Gebietsgröße.....	8
3.3	Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung	9
KAP. 4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Raumordnung und Landesplanung	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.3	Bebauungsplan „Rötel II“.....	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT.....	15
KAP. 5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
5.1	Leitbild.....	15
5.2	Planungsalternativen	16
5.3	Sektorale Konzepte.....	16
KAP. 6	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Verkehr.....	19
6.3	Technische Infrastruktur	21
6.4	Grünflächen.....	23
6.5	Immissionsschutz	24
KAP. 7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT.....	25
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
7.2	Werbeanlagen.....	26
7.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	26
7.4	Außenantennen.....	26
7.5	Anzahl der Stellplätze.....	26
KAP. 8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	27
KAP. 9	AUSWIRKUNGEN	27
KAP. 10	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	27
10.1	Bodenordnung.....	27
10.2	Entschädigungen.....	28
10.3	Erschließung	28
10.4	Ver- und Entsorgung	28
10.5	Ausgleichsmaßnahmen	28
10.6	Planungsrecht	29
10.7	Änderung Bebauungsplan „Rötel II“	29
KAP. 11	KOSTEN UND FINANZIERUNG	29
11.1	Erschließung Baugebiet.....	29
11.2	Ausbau ‚Aspichstraße‘.....	29
KAP. 12	FLÄCHENBILANZ.....	30
TEIL C	UMWELTBERICHT.....	31
KAP. 13	EINLEITUNG	31
13.1	Rechtsvorschriften.....	31
13.2	Planinhalt, Ziele und Zweck der Bebauungsplanung.....	31

13.3	<i>Ziele des Umweltschutzes, übergeordneten Planungen</i>	32
KAP. 14	BESCHREIBUNG DES BESTANDES.....	33
14.1	<i>Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)</i>	33
14.2	<i>Beschreibung der Umwelt</i>	34
KAP. 15	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT.....	41
15.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</i>	41
15.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild</i>	42
15.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i>	42
15.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	43
15.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften</i>	43
15.6	<i>Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft</i>	45
15.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	46
KAP. 16	AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	46
KAP. 17	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS-/KOMPENSATIONSBEDARFES	50
17.1	<i>Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen</i>	50
17.2	<i>Ausgleich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen</i>	51
17.3	<i>Eingriff und Ausgleich in das Schutzgut Boden</i>	52
KAP. 18	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	53
TEIL D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	55
KAP. 19	EINLEITUNG	55
KAP. 20	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	55
KAP. 21	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	56
KAP. 22	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	56
KAP. 23	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	57

Teil A Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Initiative der Grundstückseigentümer, Bauland zu entwickeln. Die Gemeinde Lauf beabsichtigt, Wohnbaugrundstücke im Bereich nördlich des Baugebiets ‚Rötel III‘ zur Verfügung zu stellen. Zur Realisierung soll für den Bereich „Rötel III“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

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

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 01.10.2013 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rötel III“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.09.2013 sowie textliche Erläuterungen konnten in der Zeit vom 18.10.2013 bis einschließlich 18.11.2013 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.10.2013 von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 24.02.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.02.2015 wurde vom 16.03.2015 bis zum 17.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.03.2015 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.02.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.02.2015 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.06.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde am 03.02.2016 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.02.2016 in Kraft getreten.

Kap. 2 Ziele und Zwecke | Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt und die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht,
- Abrunden des bestehenden Baugebiets „Rötel II“
Hierzu erfolgt ein Anschluss des neuen Baugebiets an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ und die bestehende Bebauungsstruktur wird fortgesetzt.
- Verbesserung der Anbindung des Ortsteil „Aspich“
Zu diesem Zweck werden der Ausbau der ‚Aspichstraße‘ und eine fußläufige Verbindung im Bebauungsplan festgesetzt.
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft
Zu diesem Zweck werden nach Norden und Osten öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.2 Erforderlichkeit

2.2.1 Begründung der Erforderlichkeit

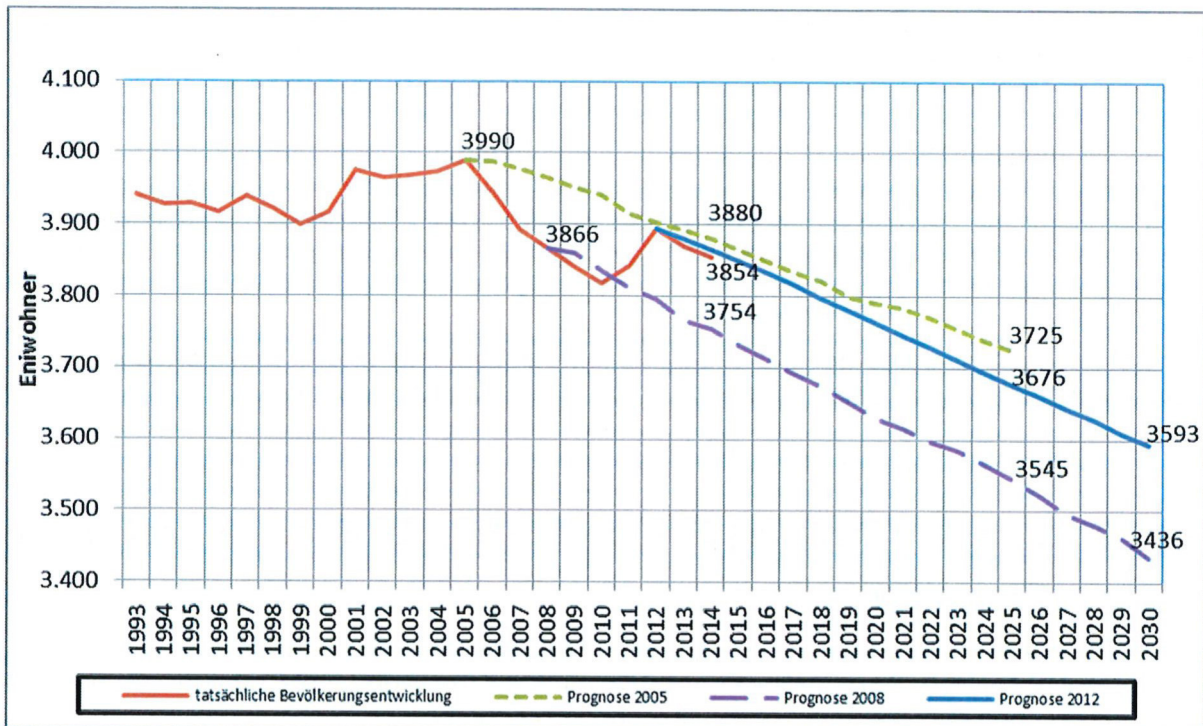


Abbildung 1: Vergleich tatsächliche und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: September 2014; eigene Darstellung

Aufgabe der Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Insbesondere um sozialverträgliche Grundstückspreise zu gewährleisten, ist das Angebot kommunaler Bauplätze erforderlich. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rötel III“ erforderlich.

Die Prognosen des statistischen Landesamtes aus den Jahren 2005 und 2008 gehen von einem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren aus. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lauf widerspricht offenkundig der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus fällt bei Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 15 Jahre auf, dass insgesamt ein Geburtenüberschuss besteht (+ 32 Einwohner in 15 Jahren). Um die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten und die Infrastruktureinrichtungen am Ort erhalten zu können, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken erforderlich.

2.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Einleitung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rötel III“ ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl, ILN, eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt.

Untersuchungsumfang und Ergebnisse

Im Frühjahr 2014 erfolgte auf der Fläche des geplanten Bebauungsplanes „Rötel III“ im Norden der Gemeinde Lauf eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung. Daraus ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Arten Zauneidechse und Großer Feuerfalter. Diese faunistischen Bestandserfassungen wurden im Gelände von Juni bis August 2014 durchgeführt.

Das zu untersuchende Plangebiet schließt direkt hinter die derzeit bestehende Wohnbebauung an und wird als Wiese, Maisacker und zum Anbau von Streuobst genutzt. Im Rahmen der Untersuchungen konnte das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechsen nachgewiesen werden.

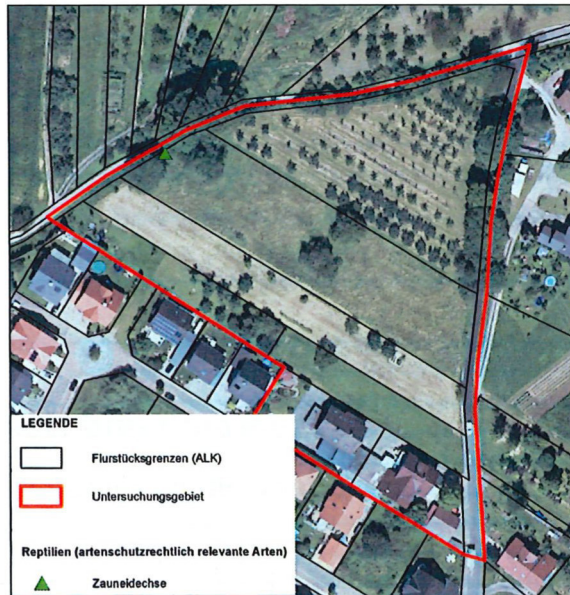


Abbildung 2: Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Beurteilung, Karte 1: Fauna

Artenschutzrechtliche Aspekte

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Wahrung der ökologischen Funktionen (CEF) der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten notwendig.

Handlungsempfehlungen

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art Zauneidechse werden Maßnahmenvorschläge unterbreitet. Diese sind unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) sowie Vorschlägen zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Bauzeitenbeschränkung:
 - Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode bzw. Brutzeit der Vögel zwischen Oktober und Ende Februar.
 - Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für Zauneidechsen günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Anlage und Pflege eines Totholz-Steinriegel mit Wurzelstubbenlager und Reisighaufen für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang des bestehenden Vorkommens bzw. des Eingriffsbereiches.
- Anlage und dauerhafte Pflege von mageren Ruderalfluren, Saumstrukturen und Wiesenflächen.

Vorschläge zu Festsetzungen:

- Pflanzung von heimischen Laubbaumarten und Sträuchern innerhalb des Plangebietes.
- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie der Festsetzungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Art Zauneidechse keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Alternativ bietet sich an, den bestehenden Grünstreifen im Bereich des Vorkommens der Zauneidechse um einen Streifen von mindestens 2,5 m zu erweitern. Dadurch finden keine Eingriffe auf diesem Grünstreifen statt, so dass der natürliche Lebensraum nicht zerstört wird und auch die vorhandenen Wurzelstubben auf der Fläche verbleiben. Da die Tiere in ihrem Lebensraum verbleiben können, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

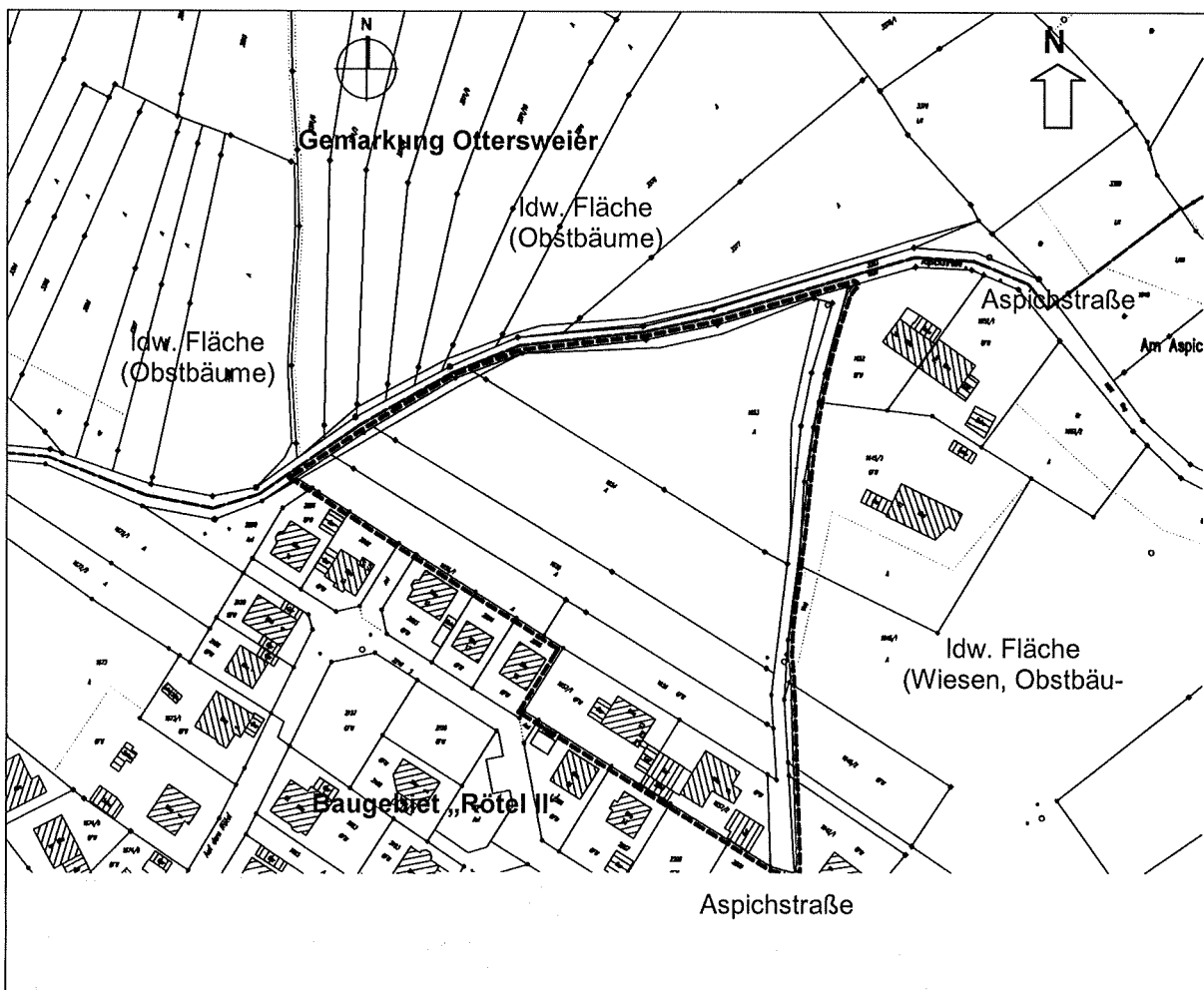


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,34 ha.

3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m nördlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtungen.

3.3.2 Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes

Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt; es besteht eine Mischnutzung aus Obstwiesen (Halbstämme), Beeren und einzelnen Obsthochstämmen

Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Die Hohlwegabschnitte am westlichen und östlichen Rand sind mit den bestehenden Hecken sowie markanten Bäumen gestalterisch bedeutsam. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Im Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen.

Eigentumsverhältnisse

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind in privatem Eigentum. Das Grundstück der bisherigen Ausgleichsfläche sowie das Straßengrundstück der ‚Aspichstraße‘ sind in öffentlichem Eigentum.

Topographie und Geländebeziehungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Flachhang am nordöstlichen Ortsrand.

Die Geländehöhe liegt zwischen 208 m+NN im Südwesten, 210 m+NN im Norden und 211 m+NN im Osten. An den nordwestlichen und östlichen Rändern fällt das Gelände im Bereich der Hohlwege um etwa 3 bis 4 m ab.

Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Es handelt sich um Lößhügelland mit Lößböden mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (hohes Puffervermögen); lehmiger Schluff, schluffiger und schluffig-toniger Lehm über Schluff; Bereiche mit mittlerer bis guter landbaulicher Standorteignung.

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

vorhandene Immissionsbelastungen

Nordwestlich und östlich des Plangebietes befinden sich, teilweise bereits auf Gemarkung Ottersweier, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen werden obstbaulich sowie als Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

Da das überplante Gebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist zum einen mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm; Staub, ...) zu rechnen. Zum anderen wird zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, angeregt, zwischen den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Sonderkulturen einen Immissionsschutzstreifen von 20 m zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Kultur auszuweisen. Auf dieser Fläche darf keine Wohnnutzung erfolgen. Dadurch soll ein ausreichender Schutz der Anwohner vor Pflanzenschutzmittel-Abdrift gewährleistet werden (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse) und somit auch der Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarkonflikten (Belange der Landwirtschaft). Bei Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen, dichten, mindestens 1,80 m – 2,50 m hohen Abschirmhecke, kann der Immissionsschutzstreifen auf zwei Drittel, d. h. auf etwa 13 m, vermindert werden. Der entsprechende Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlicher Nutzung sollte im Plangebiet eingeplant werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Nutzungseinschränkungen (Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) auf den landwirtschaftlichen bis zu einem Abstand von 20 m zu den Baugrundstücken den Immissionsschutz zu gewährleisten. Hierzu ist dann die Eintragung einer entsprechenden Baulast erforderlich.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind zum Teil schon bebaut. Die Bewirtschafter der im Osten an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind daher bereits zur Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung verpflichtet. Zu diesen landwirtschaftlichen Flächen sind nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Natur | Landschaft | Umwelt

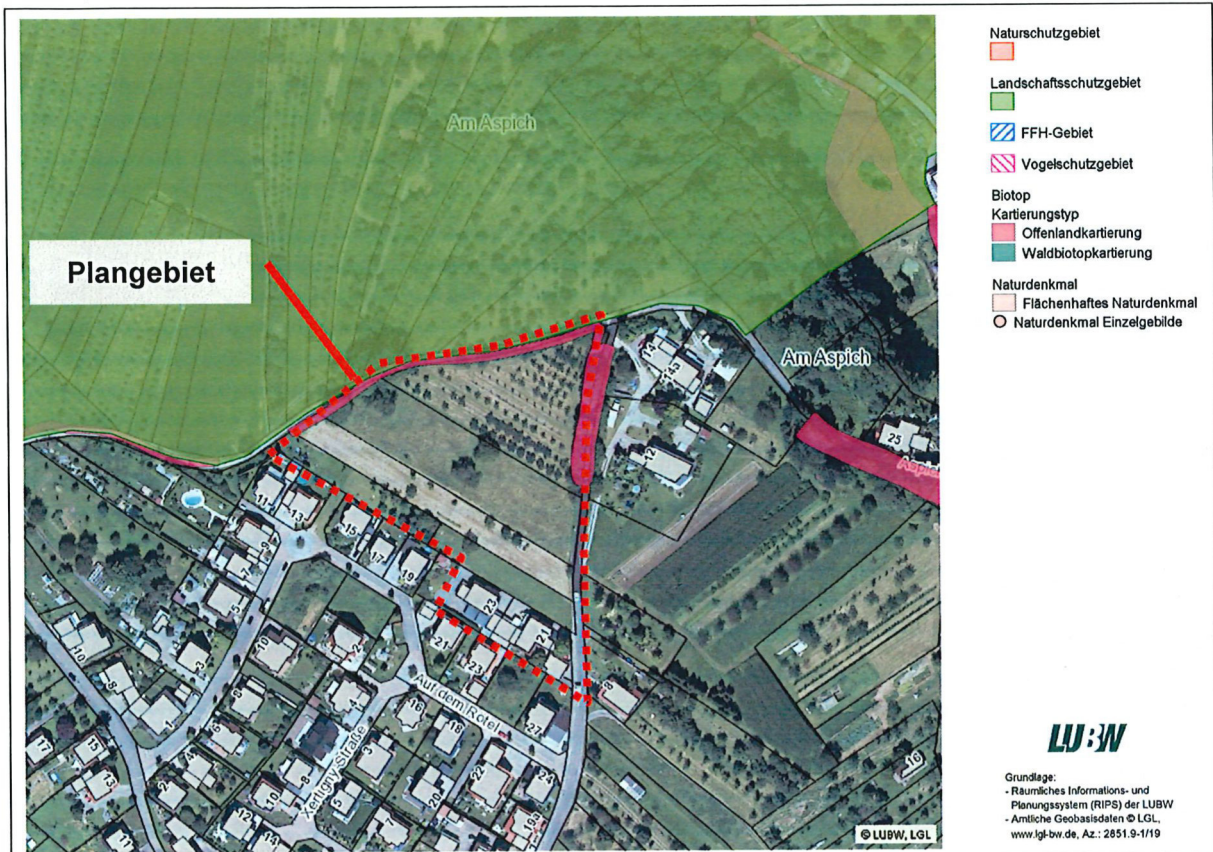


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, mit schematischer Darstellung des Plangebiets

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Die Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebiets befindet sich nördlich des Wirtschaftswegs auf Gemarkung Ottersweier. Vorgesehen ist, das Plangebiet an seinem nördlichen Rand durch Eingrünungsmaßnahmen bzw. Erhalt des Biotops in die Landschaft einzubinden. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich daher nicht.

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

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet 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 „Rötel III“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

Die landschaftsbildprägenden Hohlwegabschnitte in den Randbereichen des Plangebiets sind gemäß § 32 NatSchG als besonders geschützte Biotope („Hohlweg an der Straße Aspich“, „Hohlweg Aspich“) kartiert. Gemäß § 32 Abs. 2 NatSchG ist eine Zerstörung oder erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dieser Biotope verboten. Von diesen Verboten können gemäß § 32 Abs. 4 NatSchG Ausnahmen zugelassen werden, wenn

1. überwiegende Gründen des Gemeinwohls diese erfordern oder
2. keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops und der Lebensstätte gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind oder

3. wenn durch Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird.

Das geschützte Biotop „Hohlweg Aspich“ wird erhalten, so dass sich dort keine negativen Auswirkungen ergeben. Das geschützte Biotop „Hohlweg an der Straße Aspich“ geht durch die Verbreiterung der ‚Aspichstraße‘ verloren. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits signalisiert, dass bei Schaffung eines Ausgleichs die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 32 Abs. 4 NatSchG BW vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann. Im Bereich der Straßenböschung der verbreiterten ‚Aspichstraße‘ wird deshalb ein Hohlweg neu angelegt und dadurch das Biotop gleichartig ausgeglichen.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist allerdings vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden und die Hohlwegabschnitte erhalten bzw. die Eingriffe ausgeglichen werden können.

3.3.3 Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen

Das Plangebiet liegt nördlich des im Jahr 1996 realisierten Baugebiets „Rötel II“. Im Baugebiet ‚Rötel II‘ wurde eine mögliche Erweiterung nach Norden bereits vorgesehen, so dass ein Anschluss an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ erfolgen kann.

Am östlichen Rand verläuft die ‚Aspichstraße‘ zum Ortsteil „Aspich“ und weiter in Richtung Neusatz. Auf der Ostseite der ‚Aspichstraße‘ befinden sich drei Wohngebäude im Außenbereich.

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Ottersweier darstellt. Nach Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Obstbäume) an.

Kap. 4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

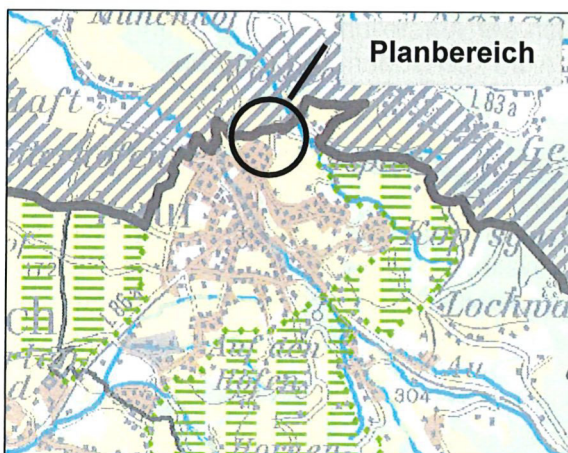


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. Fassung vom 01.01.2013

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs der Gemeinde Lauf.

Im Regionalplan ist für den Planbereich „landwirtschaftlich genutzte Fläche“ festgelegt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Jahr 2013 wurde mit der Fortschreibung des Regionalplans begonnen. Im Entwurf des Regionalplans zur Anhörung (Offenlage), Stand September 2013, ist der Planbereich ohne Flächenfestlegung enthalten.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

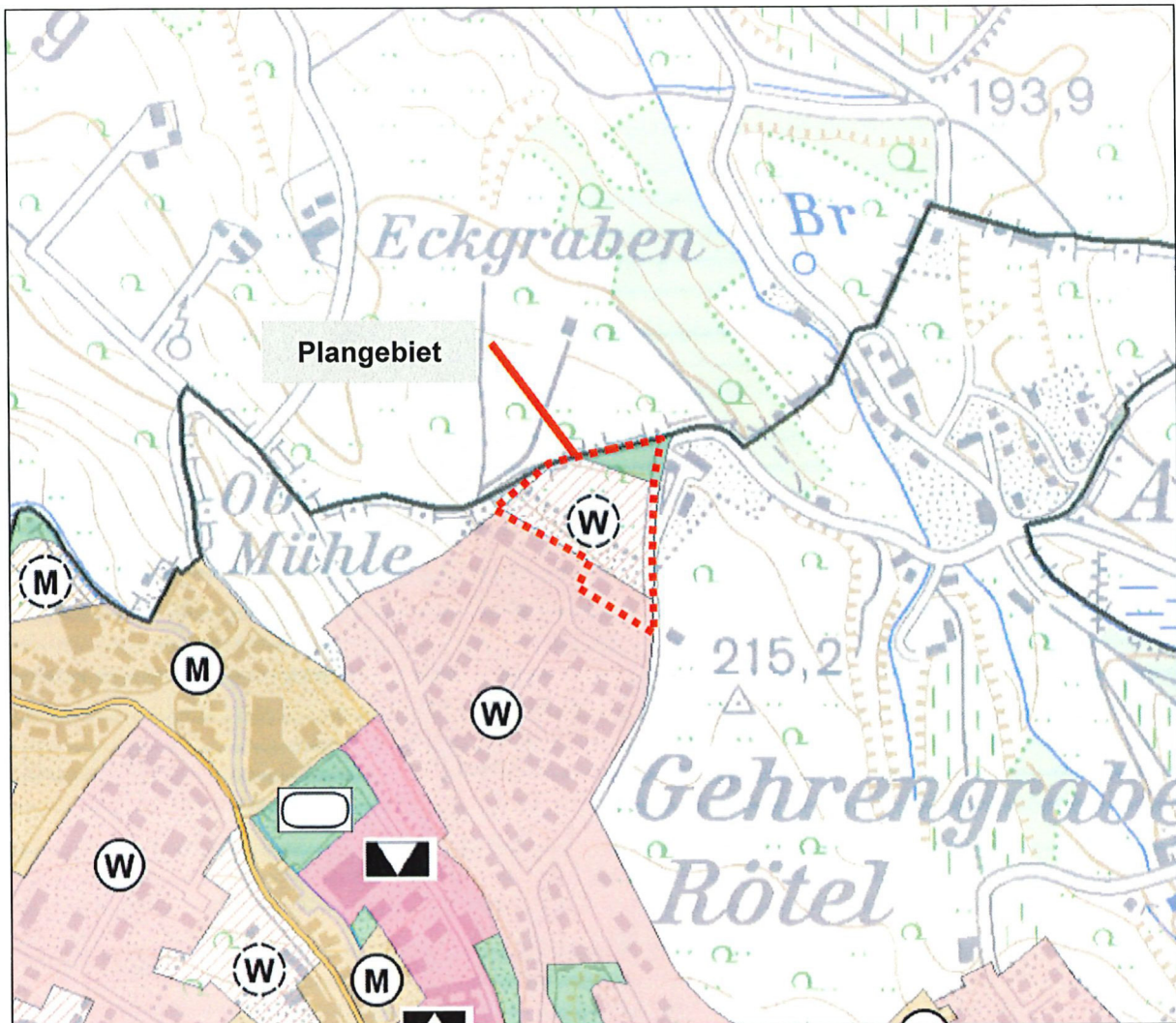


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, rechtswirksam seit dem 14.12.2012 mit schematischer Darstellung des Plangebiets

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Festgesetzt wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet sowie am nördlichen Rand öffentliche Grünfläche. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungsplan „Rötel II“

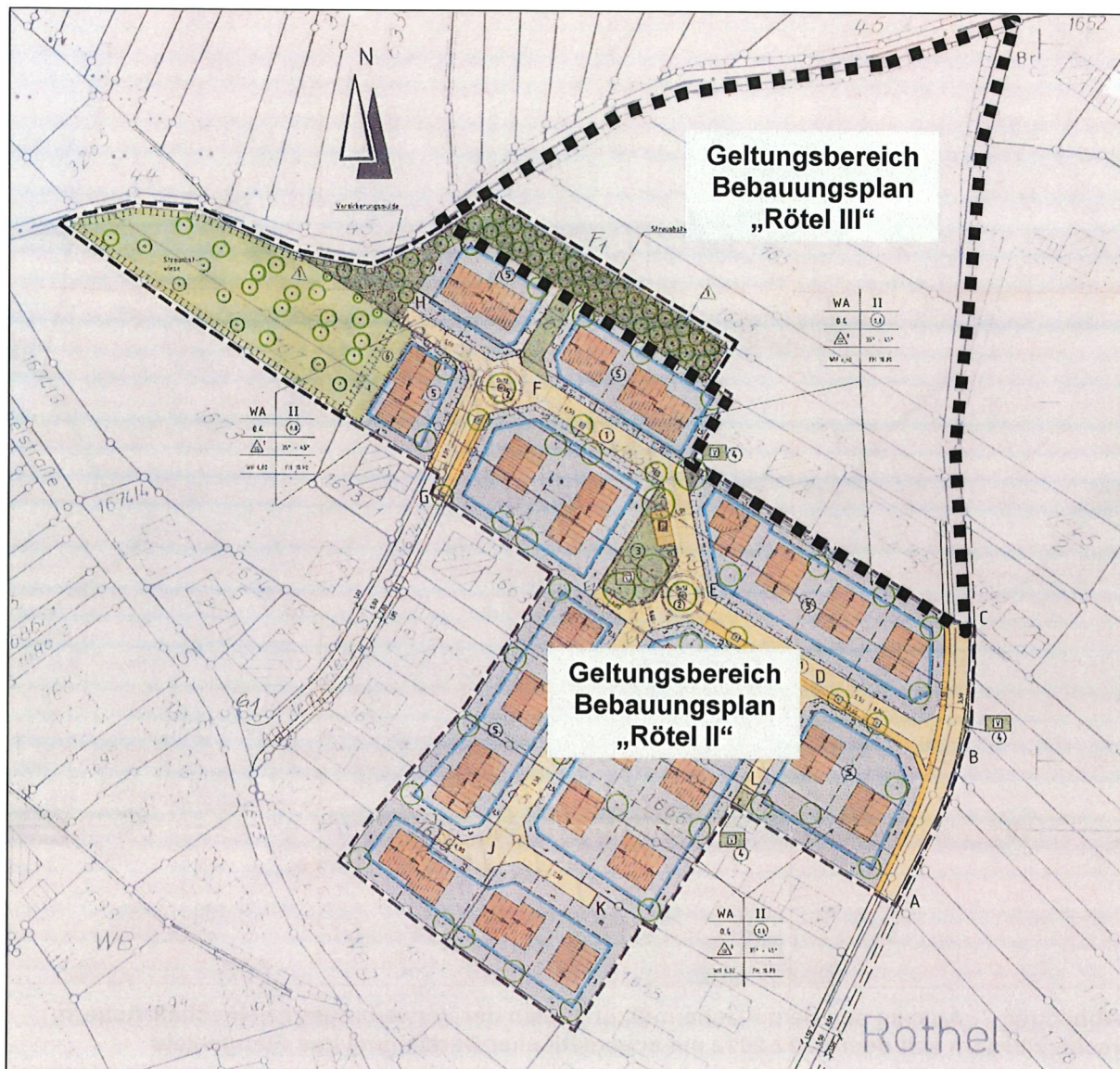


Abbildung 8: Bebauungsplan „Rötel II“, rechtsverbindlich seit dem 07.03.1997 mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Rötel III“ (schematische Darstellung)

Der Bebauungsplan „Rötel III“ überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan „Rötel II“ aus dem Jahr 1997 (Grundstück Flst.-Nr. 1656/1). Für diesen Überlagerungsbereich ist als Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Rötel II“ das Anlegen einer StreuoBSTwiese festgesetzt.

Das als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Grundstück soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rötel III“ einbezogen werden. Die bisherige Ausgleichsfläche wird an einer anderen Stelle der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes „Rötel II“ erforderlich.

Darüber hinaus ist für den vorgesehenen Anschluss des neuen Baugebiets „Rötel III“ an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ die Änderung der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ in Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Teil B Planungsbericht

Kap. 5 Städtebauliches Konzept

5.1 Leitbild



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf

Mit der Bebauung „Rötel III“ soll die Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungsrand, ‚Aspichstraße‘ und Gemarkungsgrenze geschlossen werden. Ziel ist, das Baugelände „Rötel III“ als Fortführung des Baugeländes „Rötel II“ zu entwickeln und in Zusammenhang zu diesem Baugelände zu setzen.

Angestrebt wird eine kompakte Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf eine Durchgrünung des Baugeländes mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Stattdessen soll das Baugelände durch grünordnerische Maßnahmen am nördlichen Rand in die Landschaft eingebunden werden.

5.2 Planungsalternativen

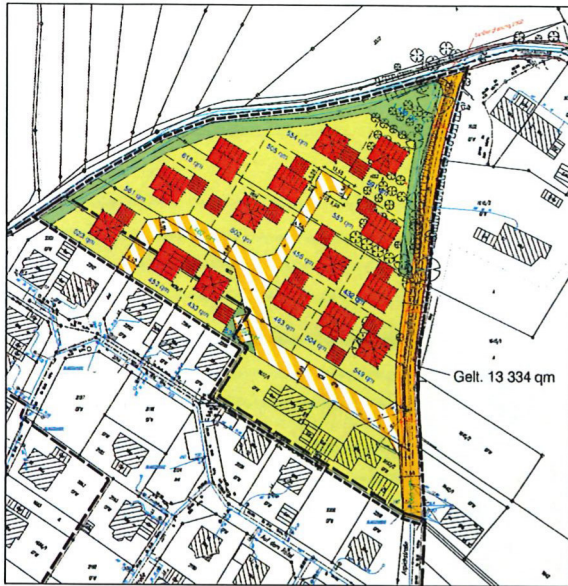


Abbildung 10: Alternative des städtebaulichen Entwurfs mit Verschwenkung Straße

Zum gewählten Erschließungskonzept wurde diese Alternative entwickelt, mit der insbesondere das rückwärtige der beiden Bestandsgebäude direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden könnte.

Ein neues Gebäude wird in dieser Variante direkt an die ‚Aspichstraße‘ angeschlossen.

5.3 Sektorale Konzepte

5.3.1 Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung im „Rötel II“ wird durch zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Überwiegend wird die Bebauungsstruktur durch freistehende Einzelhäuser sowie auch Doppelhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung aufgenommen werden.

5.3.2 Verkehrskonzept

Die Haupteerschließung für das Baugebiet „Rötel III“ ist über die ‚Aspichstraße‘ vorgesehen. Eine weitere Verbindung erfolgt an die Straße ‚Auf dem Rötel‘. Beabsichtigt ist außerdem, durch das Baugebiet eine fußläufige Verbindung in Richtung Ortsteil Aspich zu schaffen.

5.3.3 Grünkonzept

Im Grünkonzept ist die Freihaltung des Hohlwegabschnitts am nordwestlichen und nördlichen Rand vorgesehen. Dadurch kann zum einen ein bestehendes Biotop mit seinen Hecken sowie markanten Bäumen geschützt werden und zum anderen das Baugebiet in die Landschaft eingebunden werden.

Kap. 6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verlieren die Grundstücke ‚Auf dem Rötel‘ 11, 13, 15, 17 und 19 am nördlichen Rand des Baugebiets ‚Rötel II‘ ihre bisherige Ortsrandlage. Hinzu kommt, dass das Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ‚Rötel II‘ bislang als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt ist und nunmehr in Baugrundstücke geändert werden soll. Dies ist aus verschiedenen Gründen erforderlich:

- Es soll eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen werden, auch um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen.
- Das Baugebiet soll mit Grünflächen am nördlichen Rand in die Landschaft eingebunden werden; dafür wird auf öffentliche Grünflächen innerhalb des Baugebiets zugunsten der kompakten Siedlungsstruktur verzichtet.
- Die Fortführung des Baugebiets ‚Rötel‘ nach Norden war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Rötel II‘ im Jahr 1996 angedacht.
- Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich seit mehreren Jahren als Wohnbaufläche dargestellt.
- Die Entwässerung des Plangebiets muss aus topographischen Gründen in Richtung der Straße ‚Auf dem Rötel‘ erfolgen.
- Eine Wertminderung der bisherigen Baugrundstücke durch das Heranrücken von Wohnbebauung ist nicht ersichtlich.
- Die bisherige Ausgleichsfläche wird an anderer Stelle der Gemeinde bereitgestellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt. Das bedeutet, dass beispielsweise das Dachgeschoss zwar genutzt werden kann, aber kein drittes Vollgeschoss entstehen darf.

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten bei der Bestimmung des Bezugspunkts zu vermeiden, wird für diese die jeweils maßgebliche Erschließungsstraße festgesetzt.

Für die neuen Baugrundstücke (Baugebietsteiffläche ‚WA 1‘) wird eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Im Bereich der Bestandsbebauung wird die bestehende Höhe aufgenommen und eine Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe stellt hierbei den oberen Abschluss des Daches dar. Bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Firsthöhe daher die Höhe der Pultoberkante.

Festgesetzt wird außerdem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindestmaß von 0,1 m über dem jeweiligen Bezugspunkt. Ziel dieser Festsetzung ist, insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden ohne Kellergeschoss eine Anordnung der Gebäude unterhalb der jeweiligen Verkehrsfläche zu vermeiden. Bei der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe handelt es sich um die Höhe des Rohfußbodens.

6.1.3 Bauweise

Die in der BauNVO vorgegebene offene Bauweise ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird im allgemeinen Wohngebiet abweichende offene Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 20 m reduziert. Zugelassen wird außerdem nur die Errichtung von Einzelhäusern. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig. Die Festsetzung umfasst sowohl die neue wie auch bestehende Bebauung im Plangebiet. Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zulässig.

Für Nebenanlagen werden keine planungsrechtlichen Vorgaben getroffen. Die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen richtet sich nach § 14 BauNVO und können auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden.

Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen („Carports“) und Garagen ist auf den Baugrundstücken in der Baugebietsteiffläche ‚WA 1‘ jeweils bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Dadurch sollen diese baulichen Anlagen zu den Erschließungsstraßen orientiert werden. Außerdem ist Ziel dieser Festsetzung, lange Grundstückszufahrten und hohe Bodenversiegelungen zu vermeiden. In der Baugebietsteiffläche ‚WA 2‘ werden diese baulichen Anlagen aufgrund der Bestandssituation auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zugelassen.

Entlang der ‚Planstraße A‘ werden teilweise Zufahrten ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die im Straßenraum bestehenden Parkmöglichkeiten tatsächlich auch genutzt werden können und nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Entlang der ‚Aspichstraße‘ (ab der Einmündung der Planstraße 1) werden Zufahrten ausgeschlossen. In diesem Bereich ist die Böschung für die Verbreiterung der ‚Aspichstraße‘ festgesetzt, Grundstückszufahrten sollen dort jedoch nicht erfolgen.

Ebenfalls wird für das bestehende Baugrundstück Flst.-Nr. 1657/1 (‚Aspichstraße Nr. 23‘) eine Zufahrt zur Straße ‚Auf dem Rötel‘ ausgeschlossen.

6.1.5 Gestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Ablagen) werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Bereich der neuen Baugrundstücke (Baugebietsteilfläche ‚WA 1‘) mit maximal zwei festgesetzt. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine zu starke Verdichtung dieser Grundstücke widerspricht diesem Ziel und wird deshalb ausgeschlossen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ‚Aspichstraße‘ im Osten. Außerdem erfolgt ein Anschluss an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ im Süden des Plangebiets.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem der Ausbau der ‚Aspichstraße‘ vorbereite, um dort eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen. Der straßenbegleitende Gehweg wird hierbei bis zur Einmündung der Planstraße 1 geführt. Im weiteren nördlichen Verlauf werden die erforderliche Fahrbahnverbreiterung sowie die Böschungfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Zusatzverkehr durch das Plangebiet wurde 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:

Wohneinheiten (WE)		30
Einwohner (E)	2,4 E/WE	72
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	274
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	192
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	160
Kfz-Aufkommen Einwohner		160
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	18
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	7
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt		188

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von durchschnittlich etwa 11 Kfz je Stunde.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Zur inneren Erschließung wird die Straße ‚Auf dem Rötel‘ verlängert und an die ‚Aspichstraße‘ angeschlossen (Planstraße 1). Nach Norden wird eine Stichstraße angelegt (Planstraße 2).

Die beiden Planstraßen werden aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg ausgelegt, sondern als gemischte Verkehrsflächen festgesetzt. Bei dieser gemischten Verkehrsfläche besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr und alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Reglung in diesen Bereichen.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der gemischten Verkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Planstraße 1

Die Planstraße 1 wird mit einer Breite von 6,0 m ausgebildet. Dadurch ist gemäß den Vorgaben der ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)‘ die Begegnung von Pkw und Lkw möglich. Der Kurvenbereich der Planstraße 1 sowie die Einmündung in die ‚Aspichstraße‘ ist für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang der Planstraße 1 ist dadurch gewährleistet.

Die Breite der Planstraße 1 ermöglicht grundsätzlich das Parken im Straßenraum. Eine Begegnung von Kfz ist in diesen Bereichen dann zwar nicht möglich, die mindestens erforderliche Durchfahrtbreite von 3,5 m wird aber noch eingehalten. Dadurch können mit geringem Flächenverbrauch Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum angeboten werden. Gleichzeitig wird durch parkende Autos im Straßenraum eine weitere Verkehrsberuhigung erreicht.

Planstraße 2

Die abzweigende Stichstraße (Planstraße 2) wird mit einer Breite von 5,5 m und einer Wendeanlage für Pkw ausgebildet. Für Müllfahrzeuge ist die Wendeanlage nicht ausgelegt, da diese mit einer weiteren Flächeninanspruchnahme (250 m² statt 140 m²) und höhere Kosten verbunden wäre. Aufgrund des Verzichts auf diese Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge wird die Planstraße 2 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 Planstraße 2 zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Aufgrund der Entfernung von maximal 50 m wird dies als vertretbar eingestuft und auf die Errichtung einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge verzichtet. Stattdessen ist im Einmündungsbereich der Planstraße 2 die Herstellung von Sammelplätzen für Abfallbehälter erforderlich.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden nicht angelegt. Im Baugebiet ist das Parken von Pkw im Straßenraum aufgrund der gewählten Fahrbahnbreiten von 6,0 m (Planstraße 1) bzw. 5,5 m (Planstraße 2) grundsätzlich möglich, sofern andere Verkehrsteilnehmer nicht behindert werden.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Baugebiets wird kein separater Gehweg ausgebildet, sondern die Fußgänger werden gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern im Straßenraum geführt.

In Verlängerung der Planstraße 2 wird ein Fußweg zur ‚Aspichstraße‘ angelegt. Dadurch wird eine fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet zum nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg sowie der ‚Aspichstraße‘ geschaffen werden.

Eine fußläufige Verbindung entlang der ‚Aspichstraße‘ im Bereich des Hohlwegs ist aus diesem Grund nicht vorgesehen. Außerdem sollen dadurch die Eingriffe in den Böschungsbe-
reich so gering wie möglich gehalten werden.

Langfristig kann außerdem eine fußläufige Verbindung vom Ortskern Lauf über das Baugebiet „Rötel“ nach Norden zum Ortsteil Aspich ermöglicht werden. Zu berücksichtigen ist hierbei noch, dass im weiteren Verlauf der ‚Aspichstraße‘ jedoch noch kein straßenbegleitender Gehweg besteht.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die Straßen ‚Auf dem Rötel‘ und ‚Aspichstraße‘ mit Strom versorgt werden. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Entwässerung

Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebietes „Rötel III“ erfolgt im Trennsystem.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird über neu herzustellende Schmutzwasserleitungen (DN 250) abgeleitet. Der Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz erfolgt im Bereich der Straße ‚Auf dem Rötel‘.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse ist auf den Baugrundstücken die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten festgesetzt. Die Baugrundstücke können zu maximal 60 % befestigt werden.

Die Ableitung der Oberflächenabflüsse erfolgt über neu herzustellende Regenwasserleitungen (DN 300). Der Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal erfolgt in der Straße ‚Auf dem Rötel‘. Von dort wird das Oberflächenwasser in das zu erweiternde Regenrückhaltebecken „Rötel“ und dann gedrosselt in den „Rötelgraben“ abgeleitet.

Das Regenrückhaltebecken weist im Bestand ein Volumen von 30 m³ auf. Durch die zusätzlichen Oberflächenabflüsse aus dem Baugebiet „Rötel III“ ist ein Volumen von 160 m³ erforderlich. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken in den „Rötelgraben“ wird durch ein Drosselbauwerk auf 25 l/s begrenzt.

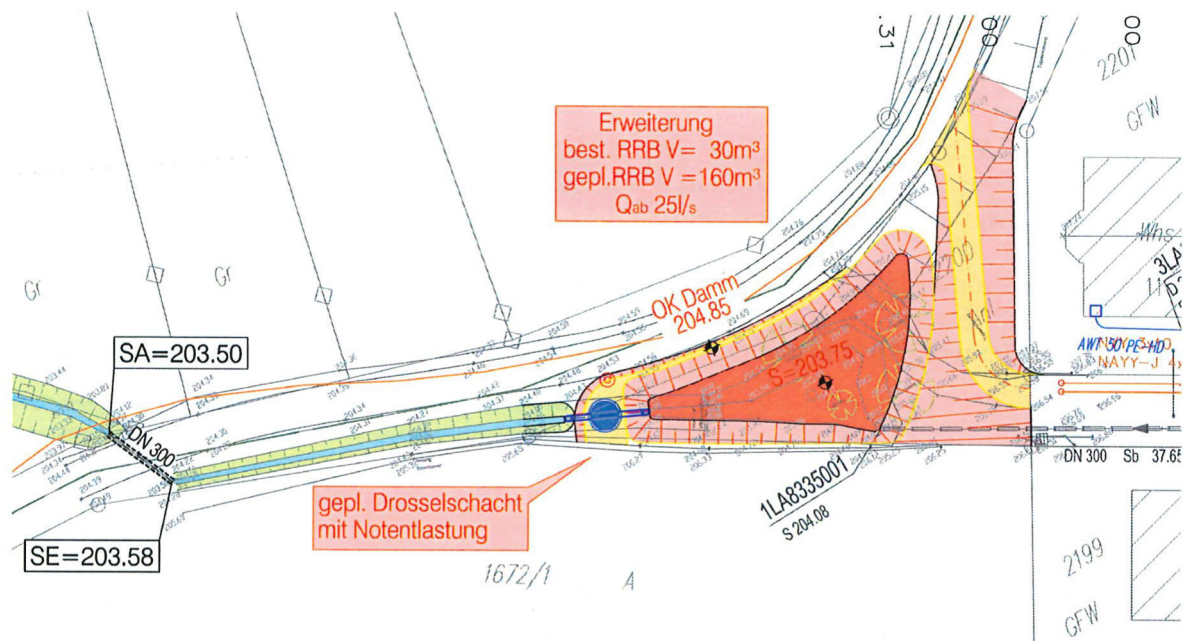


Abbildung 11: geplante Erweiterung Regenrückhaltebecken „Rötel“

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Rötel III“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist. Darüber hinausgehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Zur späteren Versorgung des Plangebietes mit Breitband werden Leerrohre verlegt.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen

Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünflächen

6.4.1 Grünkonzept

Das Plangebiet wird nach Norden durch öffentliche Grünflächen in die freie Landschaft eingebunden. Hierbei stellt der bestehende Hohlweg mit seiner umfangreichen Vegetation die nördliche Abgrenzung dar.

6.4.2 Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird entlang der nord-westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich das landschaftsbildprägende, besonders geschützte Biotop „Hohlweg Aspich“. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird diese Grünfläche mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Zauneidechsenhabitats wird der Bestand durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert, so dass keine Zerstörung dieses Lebensraums hervorgerufen wird. Das Anlegen eines neuen Lebensraums für Zauneidechsen ist daher nicht erforderlich.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen von vier Bäumen in der Planstraße 1,
- UV-anteilarme Straßenbeleuchtung,
- Anpflanzen von zwei Bäumen auf dem Bauplatz Nr. 15 entlang der ‚Aspichstraße‘,
- Befestigung von privaten Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähigem Aufbau,
- Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei,
- Dachbegrünung für Flachdächer.

Das Biotop entlang der ‚Aspichstraße‘ wird aufgrund der erforderlichen Verbreiterung des ‚Aspichstraße‘ zerstört. Zum Ausgleich wird durch Anlegen einer steilen Böschung und Bepflanzung der neuen Böschungsoberkante entlang der ‚Aspichstraße‘ ein neuer Hohlweg mit heimischen Gehölzen geschaffen. Der Verlust der Heckenstrukturen kann dadurch gleichartig und in ähnlicher Flächenausdehnung ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der bestehende Lebensraum der Zauneidechsen erhalten und gesichert wird.

6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise

Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Zum Schutz des vorhandenen Biotops „Hohlweg Aspich“ und des vorhandenen Zauneidechsenvorkommens werden auf der Fläche „M01“ verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Insbesondere sind neue Heckenstrukturen anzulegen sowie die Neuanlage eines Zauneidechsenhabitats. Das bestehende Zauneidechsenhabitat ist zu erhalten.

Auf der Fläche „M02“ sind zur Entwicklung eines neuen Biotops Maßnahmen vorzunehmen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bepflanzung der neuen Böschungsoberkante der verbreiterten ‚Aspichstraße‘ sowie das Anlegen einer steilen Böschung.

6.4.5 Anpflanzfestsetzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken sowie in der Planstraße 1 festgesetzt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen sowie als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu begrünen.

Auf dem Bauplatz Nr. 15 wird entlang der ‚Aspichstraße‘ das Anpflanzen von zwei Bäumen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, einen Übergang aus dem Siedlungsbereich zum nördlich beginnenden Hohlweg entlang der ‚Aspichstraße‘ zu schaffen.

6.5 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend obstbaulich genutzt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird in den meisten Fällen ein Abstand von mehr als 20 m zu den nächstgelegenen Obstbäumen eingehalten. In diesen Bereichen ist aufgrund des Abstandes davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und keine Maßnahmen zum Schutz der vor Spritzmittel-Abdrift erforderlich sind.

Zu den Obstbäumen auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Flst.-Nr. 3377 (①) der Gemarkung Ottersweier wird mit dem südlich angrenzenden Baufenster (②) ein Abstand von etwa 13 m eingehalten. Darüber hinaus wird nach Angaben der Eigentümerin auf diesem landwirtschaftlichen Grundstück seit mehreren Jahren kein Pflanzenschutzmittel mehr eingesetzt. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz ist nach Einschätzung der Gemeinde daher nicht erforderlich. In diesem Bereich zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücken und neuer Wohnbebauung befinden sich außerdem bereits sehr umfangreiche, teilweise als Biotop geschützte Gehölzstrukturen, die zu einer Abschirmung führen. Dadurch besteht bereits ein natürlicher Schutz vor einer Spritzmittel-Abdrift. Die Vergrößerung des Abstands der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Flächen oder die Pflanzung einer zusätzlichen Abschirmhecke sind daher nicht erforderlich.

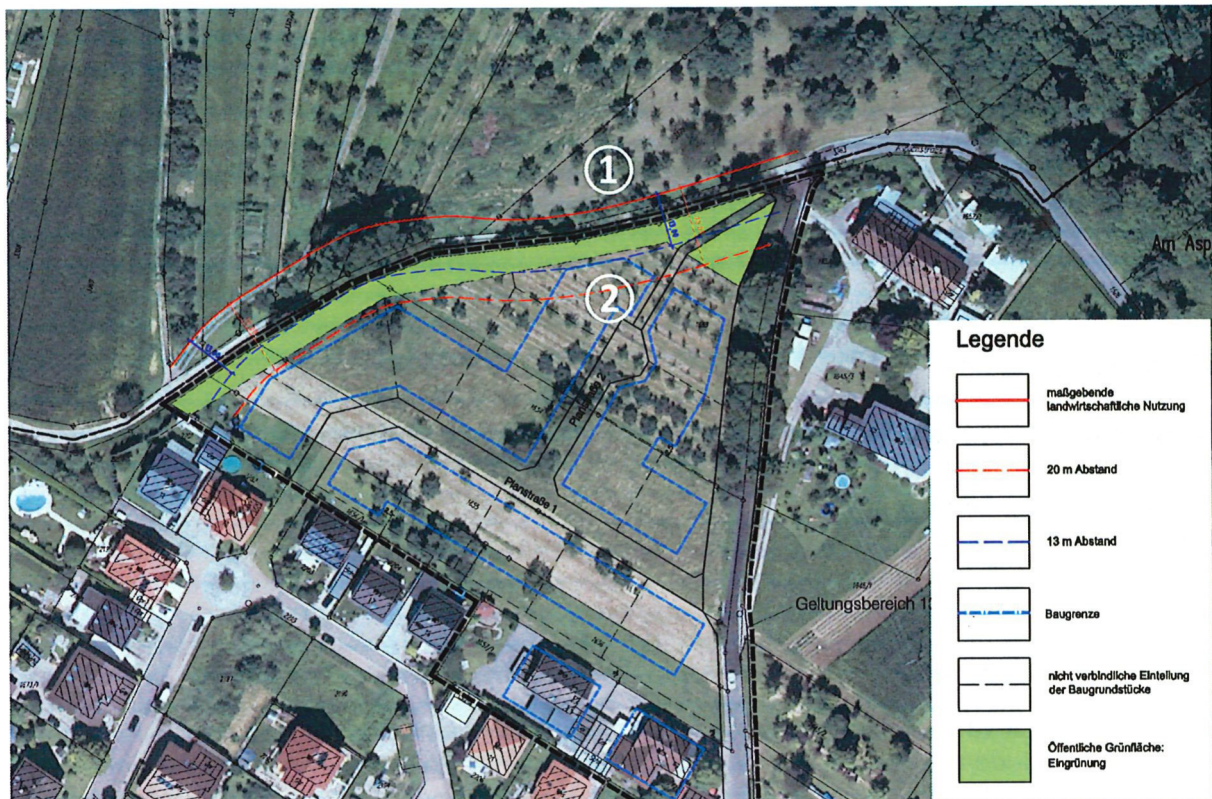


Abbildung 12: Darstellung der Abstände zwischen landwirtschaftlichen Flächen und geplanter Wohnbebauung

Kap. 7 Örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus gestalterischen Gründen ist die Gebäudelängsrichtung für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² parallel bzw. lotrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße vorgeschrieben. Mit dieser Vorschrift wird die bestehende Gebäudestruktur im Baugebiet „Rötel II“ und entlang der ‚Aspichstraße‘ aufgenommen und fortgeführt.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung von Hauptgebäuden soll zum einen die Dachlandschaft in Lauf aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Zugelassen werden die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach und Pultdach. Aufgenommen werden außerdem Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Für die Fassadengestaltung werden bei Außenwänden aus gestalterischen Gründen leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.

7.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist je Hauptgebäude nur eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Vorgeschrieben wird außerdem, dass die Errichtung der Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Lauf im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Im öffentlichen Straßenraum werden zwar Parkmöglichkeiten geschaffen, diese sollen aber vorrangig für Besucher zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Stellplätze der Bewohner sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen werden.

Kap. 8 Nachrichtliche Übernahmen

Der Teil des im Plangebiet liegenden, besonders geschützten Biotops „Hohlweg Aspich“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die vorgenommenen Festsetzungen wird dieses Biotop geschützt.

Der Teil des Biotops „Hohlweg an der Straße Aspich“ wird im Bebauungsplan nicht nachrichtlich übernommen, da mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Zerstörung dieses Biotops geschaffen werden. Ein Erhalt dieses Biotops ist durch die erforderliche Verbreiterung der ‚Aspichstraße‘ nicht möglich. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits signalisiert, dass bei Schaffung eines Ausgleichs die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 32 Abs. 4 NatSchG BW vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann. Das bestehende Biotop wird entfernt und im Bereich der neuen Straßenböschung entlang der ‚Aspichstraße‘ gleichartig ausgeglichen.

Kap. 9 Auswirkungen

Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen verloren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rötel III“ ist die Änderung des Bebauungsplanes „Rötel II“ erforderlich. Insbesondere muss eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Rötel II“ ersetzt werden.

Die bisher am Rand gelegenen Grundstücke des Baugebiets „Rötel II“ erhalten eine neue Nachbarbebauung und verlieren ihre Prägung als „Ortsrandgrundstück“.

Der Siedlungsbereich wird nach Norden abgerundet, wobei insbesondere der Hohlweg zur Gemarkung Ottersweier als natürliche Abgrenzung dient.

Die ‚Aspichstraße‘ kann verbreitert und eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden.

Das Biotop entlang der ‚Aspichstraße‘ wird aufgrund der erforderlichen Straßenverbreiterung zerstört. Zum Ausgleich wird im Bereich der neuen Straßenböschung ein gleichartiges Ersatzbiotop mit ähnlicher Flächenausdehnung geschaffen.

Die bestehende Bebauung ‚Aspichstraße‘ Nr. 8, 12, 14 und 14a wird auch weiterhin dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Da bedeutet, dass eine Bebauung (z. B. Umnutzung, Erweiterung) nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich ist.

Kap. 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

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

10.2 Entschädigungen

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

10.3 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von zwei Erschließungsstraßen erforderlich.

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der PRO KOMMUNA KIRN GmbH, Pforzheim, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen in den Jahren 2015 durchgeführt werden.

Der Ausbau des nördlichen Abschnitts der ‚Aspichstraße‘ ist für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich und ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde Lauf durchgeführt.

10.4 Ver- und Entsorgung

10.4.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über einen in der Straße ‚Auf dem Rötel‘ neu herzustellenden Schmutzwasserkanal.

Anfallendes Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken „Rötel“ zugeführt und von dort gedrosselt in den Rötelgraben abgeleitet.

10.4.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die ‚Aspichstraße‘ und die Straße ‚Auf dem Rötel‘.

10.4.3 Elektrizität

Die Syna GmbH wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

10.4.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

10.5 Ausgleichsmaßnahmen

Vier Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden vorgesehen:

- Einmalige Kalkung versauerten Waldbodens
- Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 585/1

- Intensive Erstpflge und Überführung in eine artenreiche Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 504
- Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen

Die für die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist dadurch gesichert.

10.6 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2015 zur Rechtskraft zu bringen.

10.7 Änderung Bebauungsplan „Rötel II“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rötel III“ muss der Bebauungsplan „Rötel II“ in Teilbereichen geändert werden. Hierzu gehört insbesondere die Anbindung des neuen Baugebiets an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ sowie die Änderung der festgesetzten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1.

Kap. 11 Kosten und Finanzierung

11.1 Erschließung Baugebiet

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Straßenbau (ohne Ausbau ‚Aspichstraße‘)	etwa 290.000,- €
Ausbau ‚Aspichstraße‘ (südlicher Teilabschnitt)	etwa 85.000,- €
Kanalisation	etwa 370.000,- €
Regenrückhaltebecken	etwa 45.000,- €
Wasserversorgung	etwa 55.000,- €
Ausgleichsmaßnahmen	etwa 25.000,- €
Gesamt	etwa 870.000,- €

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

11.2 Ausbau ‚Aspichstraße‘

Für den Ausbau des nördlichen Abschnitts der ‚Aspichstraße‘ (Einmündung Planstraße 1 bis zum Kurvenbereich vor dem Wohngebäude ‚Aspichstraße‘ Nr. 14) fallen Kosten in Höhe von etwa 95.000,- € (brutto, inkl. Nebenkosten) an.

In der langfristigen Finanzplanung ist der Ausbau vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel für den in den Haushalt einzustellen.

Kap. 12 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	etwa	1,34 ha	
Äußere Erschließung ('Aspichstraße')	etwa	0,15 ha	
Bruttobauland	etwa	1,19 ha	100,0%
Öffentliche Grünflächen	etwa	0,10 ha	8,7%
Verkehrsflächen	etwa	0,13 ha	9,4%
Nettobauland	etwa	0,96 ha	80,8%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	2 WE/Gebäude	17 Bauplätze	34 WE
Gesamt		etwa	34 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,4 E/WE	etwa	82 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	85 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	69 E/ha

Mit der Besiedlungsdichte wird die raumordnerisch angestrebte Bruttowohndichte von 50 E/ha bei Gemeinden mit Eigenentwicklung eingehalten.

Teil C Umweltbericht

Kap. 13 Einleitung

13.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Absatz 6 und Absatz 7 sowie § 1a Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a Baugesetzbuch einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

13.2 Planinhalt, Ziele und Zweck der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Lauf beabsichtigt Wohnbaugrundstücke, insbesondere für Familien im Bereich nördlich des Baugebiets ‚Rötel II‘ zur Verfügung zu stellen. Um die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten und die Infrastruktureinrichtungen am Ort erhalten zu können, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken erforderlich. Im Zuge dieser Planung soll das bestehende Baugebiet Rötel II abgerundet und der Ortsteil „Aspich“ besser angebunden werden.

Zur Realisierung soll für den Bereich „Rötel III“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Es sind Ein- bis Zweifamilienhäuser mit höchstens 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m nördlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtungen. Es liegt an einem leicht nach Nordwesten geneigten Hang und läuft von Hohlwegen umschlossen Richtung Nordosten spitz zu. Die Hohlwege werden von Heckenstrukturen begleitet, in denen sich markante Bäume befinden, die die Überschaubarkeit und Einsehbarkeit des Planungsraumes aus der näheren Umgebung bislang einschränken.

Das überplante Gebiet ist in eine hügelige Landschaft eingebettet, die vom Obstbau unterschiedlichster Nutzungsintensitäten geprägt ist. Im Süden schließt es an das bestehende Baugebiet Rötel II an, in nordöstlicher Richtung an der Aspichstraße befindet sich ein weiterer kleiner Siedlungsbereich.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,34 ha. Es wird landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befinden sich am Rand des Baugebiets Rötel II zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen.

Im Baugebiet „Rötel II“ wurde eine mögliche Erweiterung nach Norden bereits vorgesehen, so dass ein Anschluss an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ erfolgen kann. Am östlichen Rand verläuft die ‚Aspichstraße‘ zum Ortsteil „Aspich“ und weiter in Richtung Neusatz. Diese Straße soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbreitert werden.

Im Planungsraum des B-Plans Rötel III befindet sich eine Ausgleichfläche des B-Plans Rötel II.

13.3 Ziele des Umweltschutzes, übergeordneten Planungen

13.3.1 Naturschutzgesetz / Wassergesetz Baden-Württemberg¹

Das Plangebiet liegt am Rand des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord (Schutzgebietsnummer 7). Das Landschaftsschutzgebiet Bühlertal (Schutzgebietsnummer 2.16.035) schließt sich dem nördlichen Rand des Planungsraumes unmittelbar an.

Im Planungsraum liegen Teile von 2 nach § 32 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg besonders geschützten Biotopen:

Hohlwege an der Straße Aspich (Biotop-Nr. 173143170778) und Hohlweg Aspich (Biotopnr. 173143170777).

Der Planungsraum liegt außerhalb eines Vogelschutz- und FFH-Gebiets sowie eines Naturschutzgebiets. Im Planungsraum ist kein Naturdenkmal verzeichnet.

Es sind keine FFH -Mähwiesen außerhalb von FFH-Gebieten im Planungsraum vermerkt.

Der Planungsraum liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebiets.

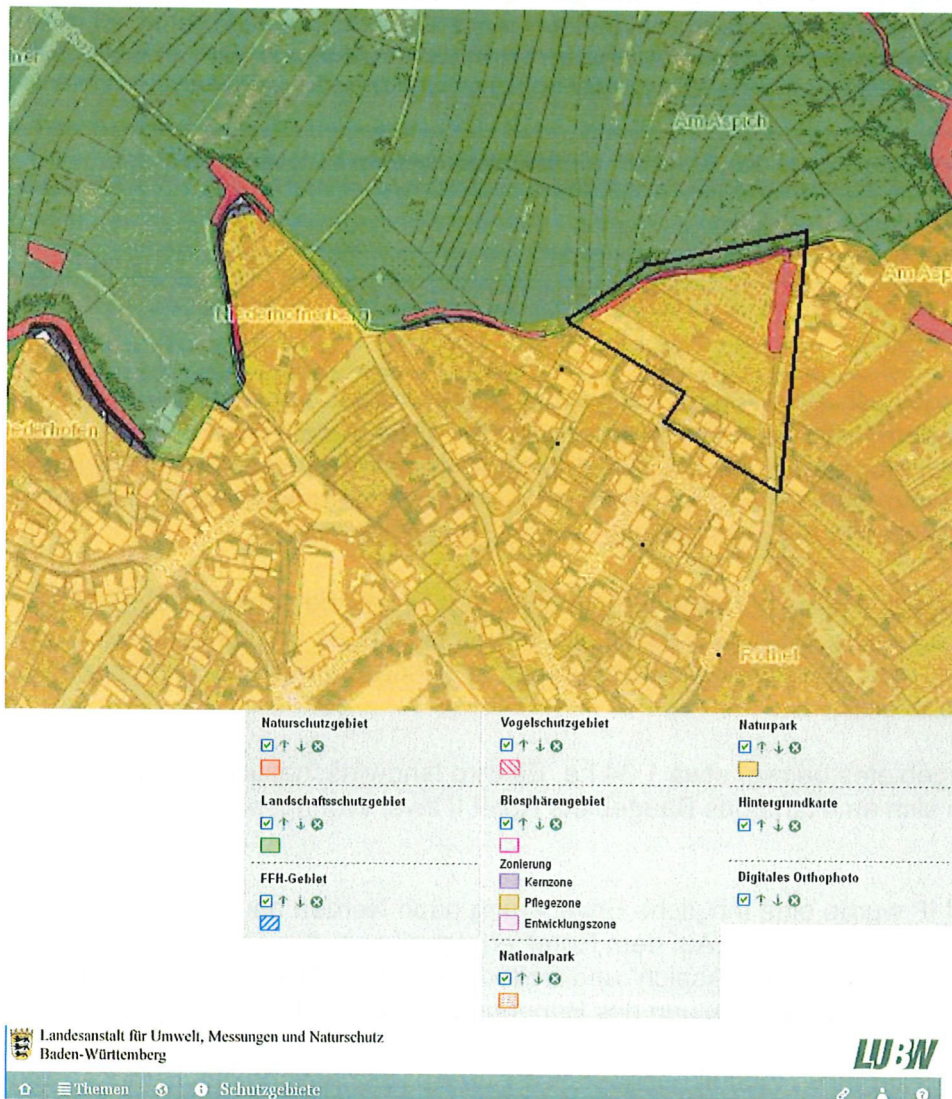


Abbildung 13: Karte Schutzgebiete²

¹ Quelle der Schutzgebiete: Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg, Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO), Januar 2015

13.3.2 Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan ist für den Planbereich „landwirtschaftlich genutzte Fläche“ festgelegt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Festgesetzt wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet sowie am nördlichen Rand öffentliche Grünfläche. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „Rötel III“ überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan „Rötel II“ aus dem Jahr 1997 (Grundstück Flst.-Nr. 1656/1). Für diesen Überlagerungsbereich ist als Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Rötel II“ das Anlegen einer Streuobstwiese festgesetzt.

Kap. 14 Beschreibung des Bestandes

14.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m nördlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtungen. Die Grundstücke unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung, im Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Aspichstraße, die den Ortsteils Aspich von Lauf aus erschließt. Der vorhandene Kraftfahrzeugverkehr führt zu einer Vorbelastung im Plangebiet.

Die erholungsrelevante Bedeutung des Plangebiets erscheint auf Grund der Unzugänglichkeit und schweren Einsehbarkeit von den angrenzenden Wegen aus von untergeordneter Bedeutung zu sein. Das Gebiet ist vom Obstbau geprägt, der für diesen Landschaftsbereich typisch ist und weist eine größere Ackerfläche auf. Bedeutsam sind die beiden das Gebiet umgebenden Hohlwege. Mit ihren Heckenstrukturen und den sich darin befindlichen großen Bäumen bilden sie zum einen ein naturnahes und prägendes Landschaftselement, zum anderen weist dessen Entstehung auf die frühe Nutzung als Verbindungsweg hin. Die Wertigkeit z.B. als Spazierweg (Erholungsnutzung) sollte für den unbefestigten Hohlweg höher eingeschätzt werden als für die asphaltierte und von Autos befahrene Aspichstraße. Ihr kommt für Radfahrer die größere Bedeutung zu. Insgesamt betrachtet weist der Planungsbereich eine mittlere Bedeutung für die Landschaftsbezogene Erholung und der Erlebniswirksamkeit auf.

Der Planungsraum kann v.a. im Winter von den das Planungsgebiet umgebenden Hügeln, die zum Teil bebaut sind, sowie von den Anwohnern des Randes des Baubegiets Rötel II eingesehen werden. Er ist als Teil der freien Kulturlandschaft wahrnehmbar.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind in privatem Eigentum. Das Grundstück der bisherigen Ausgleichsfläche sowie das Straßengrundstück der ‚Aspichstraße‘ sind in öffentlichem Eigentum.

Da das überplante Gebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen.

² <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

14.2 Beschreibung der Umwelt

14.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Talschwarzwald.

Neben einer Acker- und Wiesenfläche wird es von Obstwiesen eingenommen. Der größte Teil der Obstwiesen weist Plantagencharakter auf, nur unmittelbar am Ortsrand stockt eine typische Streuobstwiese. Im Plangebiet befinden sich am Rand des Baugebiets Rötel II zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen. Bedeutsam sind die beiden das Gebiet umgebenden Hohlwege. Mit ihren Heckenstrukturen und den sich darin befindlichen großen Bäumen bilden sie zum einen ein naturnahes, prägendes die Landschaft gliederndes Element, zum anderen weist dessen Entstehung auf die frühe Nutzung als Verbindungsweg hin.

Das überplante Gebiet ist in eine hügelige Landschaft eingebettet, die vom Obstbau unterschiedlichster Nutzungsintensitäten, Waldstrukturen, Acker und Wiesenflächen geprägt ist. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere bauliche Einrichtungen vorhanden. Das Planungsgebiet ist aus der Nähe schwer einseh- und begehbar, kann aber v.a. im Winter von den das Planungsgebiet umgebenden Hügeln, die zum Teil bebaut sind, als auch von den Anwohnern des Randes des Baugebiets Rötel II überblickt bzw. eingesehen werden. Es ist als Teil der freien Kulturlandschaft wahrnehmbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Flachhang am nordöstlichen Ortsrand. Die Geländehöhe liegt zwischen 208 m+NN im Südwesten, 210 m+NN im Norden und 211 m+NN im Osten. An den nordwestlichen und östlichen Rändern fällt das Gelände im Bereich der Hohlwege um etwa 3 bis 4 m ab.

14.2.2 Boden / Wasserhaushalt

Boden

Der Boden im Plangebiet weist bereits Veränderungen auf. Durch die vorhandene Bebauung und die Straße sind bereits ca. 16 % des Planbereiches versiegelt.

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Im Planungsgebiet herrschen Lößböden, mit den Bodenarten lehmiger Schluff, schluffiger und schluffig-toniger Lehm über Schluff vor.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Einstufung der vorhandenen Bodenfunktionen. Die Grundlage der Bewertung ist die Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB³. In der Regel werden die Bodenfunktionen

- Standort für Kulturpflanzen/ Natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Standort als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und
- Standort für Filter und Puffer für die Gesamtbewertung herangezogen.

Die Bodenfunktion „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ wird zunächst nicht berücksichtigt. Erreicht sie jedoch die höchste Bewertungsklasse (4 - sehr hoch) wird nur diese berücksichtigt und der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Flächen)
1	gering

³ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2012

2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Tabelle 1: Bewertungsklassen der Bodenfunktionen⁴

1. Natürliche Bodenfruchtbarkeit - Standort für Kulturpflanzen

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet kann als hoch bezeichnet werden. Für die Grundstücke der im Planungsraum befindlichen Wohnbebauung, das sich anschließende Flurstück und der Aspichstraße am östlichen Rand des Plangebiets liegt keine Bewertung vor.

Die versiegelten Flächen werden der Bewertungsklasse 0 zugeordnet, die kleinen Gartenstücke werden mit „1“ eingestuft. Das nicht bewertete Flurstück wird von einer Wiese eingenommen, die sich bezüglich der Artenzusammensetzung und Wüchsigkeit augenscheinlich nicht wesentlich vom übrigen Bestand unterscheidet. Es wird vorgeschlagen, diese Fläche ebenfalls der Bewertungsklasse 3 zuzuordnen.

2. Standort als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird im Plangebiet in Klasse 2, d.h. einer mittleren Leistungsfähigkeit dieser Bodenfunktion, eingestuft. Auch hier wurden die oben beschriebenen Flächen bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, das von Grünland eingenommene Flurstück ebenfalls der Bewertungsklasse 2 zuzuordnen. Die Aspichstraße und die Wohnbebauung erhalten die Bewertungsklasse 0, die kleinen Gärten Klasse 1.

3. Standort für Filter und Puffer

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen der Böden im Planungsraum wird als hoch ausgewiesen (karbonatischer Untergrund). Die oben beschriebenen Flächenanteile sind auch hier ohne Bewertung. Entsprechend den anderen Bodenfunktionen wird das grünlandbestandene Flurstück ebenfalls der Wertstufe 3 zugeordnet. Die Aspichstraße und die bebauten Flächen werden der Bewertungsklasse 0, die kleinen Gartenflächen der Stufe 1 zugeordnet.

4. Sonderstandort für die naturnahe Vegetation

Im Allgemeinen bieten Standorte mit extremen Bedingungen (z.B. nass, trocken, nährstoffarm) gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer stark spezialisierten und häufig schutzwürdigen Vegetation. Extreme Standorteigenschaften führen daher zu einer höheren,

⁴LUBW, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren (2010)

nährstoffreichere und frischere Standorte zu einer geringeren Einstufung der Leistungsfähigkeit eines Sonderstandorts für natürliche Vegetation. Es handelt sich um Standorte, die bei entsprechender Nutzungsform ein hohes Entwicklungspotenzial für spezialisierte Biotope seltener Tier- und Pflanzenarten aufweisen und deshalb naturschutzfachlich wertvoll sind.⁵

Die Böden im Planungsraum weisen keine hohe bis sehr hohen Bewertungen als Sonderstandort für die natürliche Vegetation auf oder wurden nicht bewertet.

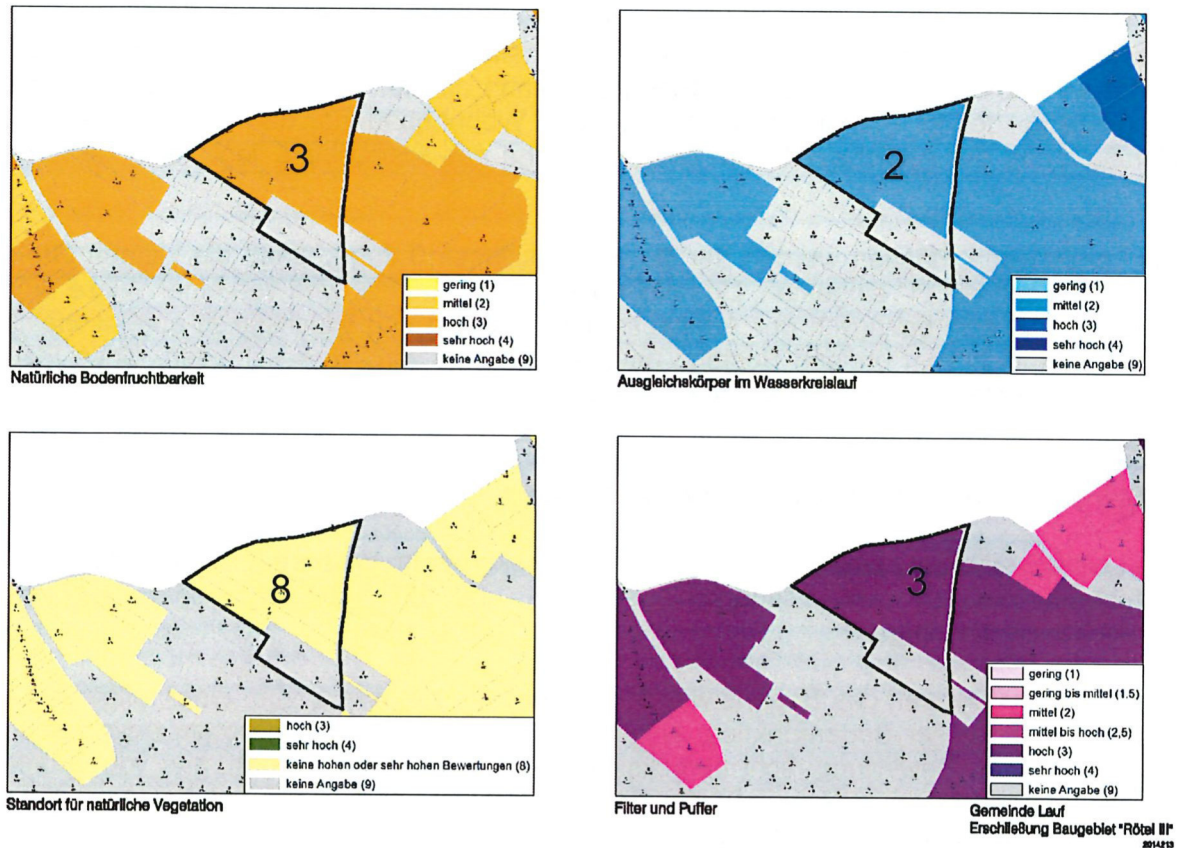


Abbildung 14: Die Bewertung des Bodens über die Einstufung der vorhandenen Bodenfunktionen. Grundlage: Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB⁶.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Hanggelände. Mit Grundwasser ist im Plangebiet deshalb nicht zu rechnen.

⁵ LUBW, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren (2010)

⁶ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2012

14.2.3 *Klima*

Das Plangebiet befindet im nördlichen Talschwarzwald. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 1100 mm, die Durchschnittstemperatur ca. 9,7 °C⁷. Aufgrund der Flächenausdehnung hat das Plangebiet keine besondere lokalklimatische Funktion.

14.2.4 *Arten- und Lebensgemeinschaften*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha.



Abbildung 15: Planungsraum

Das Plangebiet weist bereits heute im Anschluss an das Baugebiet Rötel II zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen sowie kleine Gartenflächen auf.

Es wird von zwei, Richtung Nordosten im spitzen Winkel aufeinander zu laufenden Hohlwegen begrenzt. Die Böschungsoberkanten der *Hohlwege* (23.10) werden von einem schmalen Gehölzbestand, der dem Lebensraumtyp 41.20 *Feldhecke* entspricht begleitet. In den Hecken stocken große Esskastanien, die Strauchschicht wird v.a. von der Hasel gebildet.

Die Sohle des Hohlwegs der Aspichstraße ist geteert, die des anderen Hohlwegs geschottert.

Das Plangebiet ist vom Obstbau bestimmt. Im nordöstlichen Teil stockt eine Obstanlage, die im Vergleich zu den restlichen Flächen den jüngsten Baumbestand aufweist. Die Bäume stehen auf einer (33.41) *Fettwiese mittleren Standortes*. Der Bestand der Obstgehölze wird den *Mehrjährigen Sonderkulturen* (37.20) zugeordnet. Der beschriebene Wiesentyp setzt sich nach Süden hin fort. Auf einem schmalen Streifen fehlen die Obstgehölze, dann stockt ein etwas älterer Obstbaumbestand auf der Fettwiese. Dieser Bestand ist zwischen dem Lebensraumtypen *Mehrjährige Sonderkulturen* und *Streuobst* anzusiedeln. Im Vergleich zu den *Mehrjährigen Sonderkulturen* (37.20) wird der Bestand zwar nach wie vor von einer Obstbaumart bestimmt, doch sind die Bäume relativ alt und im Vergleich zu modernen Obstanlagen weniger intensiv genutzt. Faktoren wie Alter und Habitus der Bäume entsprechen zwar nicht vollkommen denen der klassischen Streuobstwiese, doch können diese Faktoren in der Bewertung als Merkmal berücksichtigt werden (45.40b *Streuobst* auf mittelwertigen Biototypen Typ1).

Eine Ackerfläche (37.11) löst den Obstbaumbestand ab. Zum bestehenden Baugebiet hin folgt abermals eine Wiese (33.41 *Fettwiese mittlerer Standorte*) mit einem sehr lückigen

⁷ Gemeinde Lauf – Grünordnungsplan „Bannbosch II“, Stand: 03.12.2003

Obstbaumbestand. Nur unmittelbar an der Grenze zum Baugebiet Rötel II befindet sich eine weitere Streuobstwiese, die einen vergleichsweise alten Baumbestand (Typ 2) aufweist.

Im gesamten Obstbaumbestand und an den Gehölzen der Hecken konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden, auch Spaltenquartiere wurden nicht beobachtet.

An einer großen Esskastanie befindet sich ein Nest. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist dies der Rabenkrähe zuzuordnen. Die Rabenkrähe baut Nester, die in einer weiteren Brutsaison nicht oder selten erneut genutzt werden⁸. Auf Basis der vorhandenen Habitatstrukturen und der angrenzenden Grünflächen wurden Vorkommen vor allem von ungefährdeten Vogelarten wie Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Grünfink vermutet. Bestandsbedrohte, planungsrelevante Vogelarten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste), die im Vorhabensgebiet brüten, wurden nicht erwartet⁹.

Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung im Februar 2014 ergab aufgrund vorhandener Strukturen weiteren Untersuchungsbedarf für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Arten Zauneidechse und Großer Feuerfalter (ILN 2014¹⁰).

Die Untersuchung erbrachte den Nachweis der Zauneidechse im Planungsgebiet. Der große Feuerfalter konnte trotz vorhandener Larvalhabitate mit Stumpfbältrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Wertstufen ¹¹	Biotoptyp	Biotopwert ¹²	Fläche in m ²	Wertstufe % Anteil am Gesamtgebiet
I	60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1.556	12
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	596	4
	37.11 Acker	4	3.321	25
II	60.60 Garten	6	589	4
	III	37.20 Mehrjährige Sonderkulturen	12	1.003
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte		13	3597	27
43.10 Gestrüpp		9	31	<1
IV	45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen 1	15	1.725	13
	45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen 2	17	551	4
	41.20 Feldhecke	17	501	4
	45.30 Einzelbäume 9 Stück ¹³	3.366		
		Summe		13.470

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	I	1 - 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	II	5 - 8

⁸ J. Trautner et al.: Das Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung von Nestern europäischer Vogelarten nach § BNatSchG und Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie. Naturschutz in Recht und Praxis – online (2006) Heft 1, www.naturschutzrecht.net

⁹ INL, Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung Februar 2014

¹⁰ ILN, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl: Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Beurteilung für den Bebauungsplan „Rötel III“ der Gemeinde Lauf, August 2014

¹¹ Wertstufe I: keine bis geringe naturschutzfachliche Bedeutung, Wertstufe V: sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung

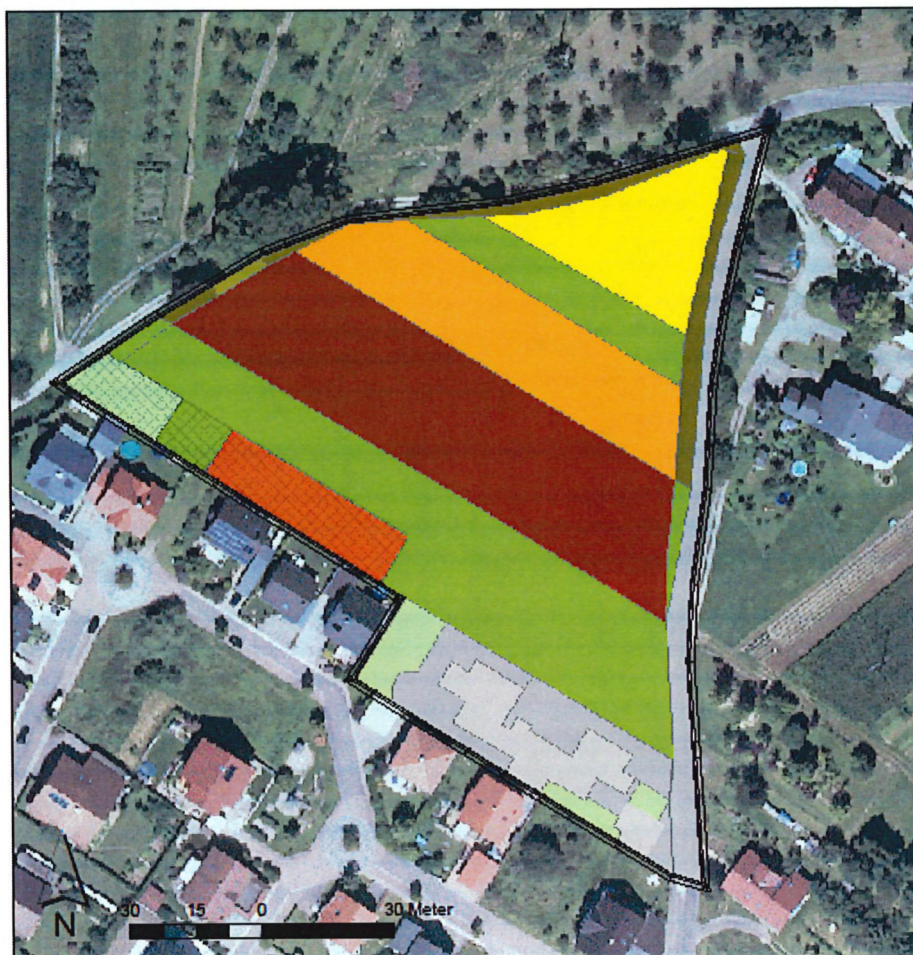
¹² Biotopwert nach ÖKVO 2010.

¹³ Stammumfang x 6, ÖKVO 2010

mittlere naturschutzf. Bedeutung	III	9 - 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	IV	17 - 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	V	33 - 64

Tabelle 2: Biotoptypen und deren naturschutzfachliche Wertigkeit im Planungsraum

Im Planungsraum liegt eine Ausgleichsfläche des Baugebiets Rötel II.



Bebauungsplan "Rötel III" - Bestand der Biotoptypen

Biotoptypen-Bestand












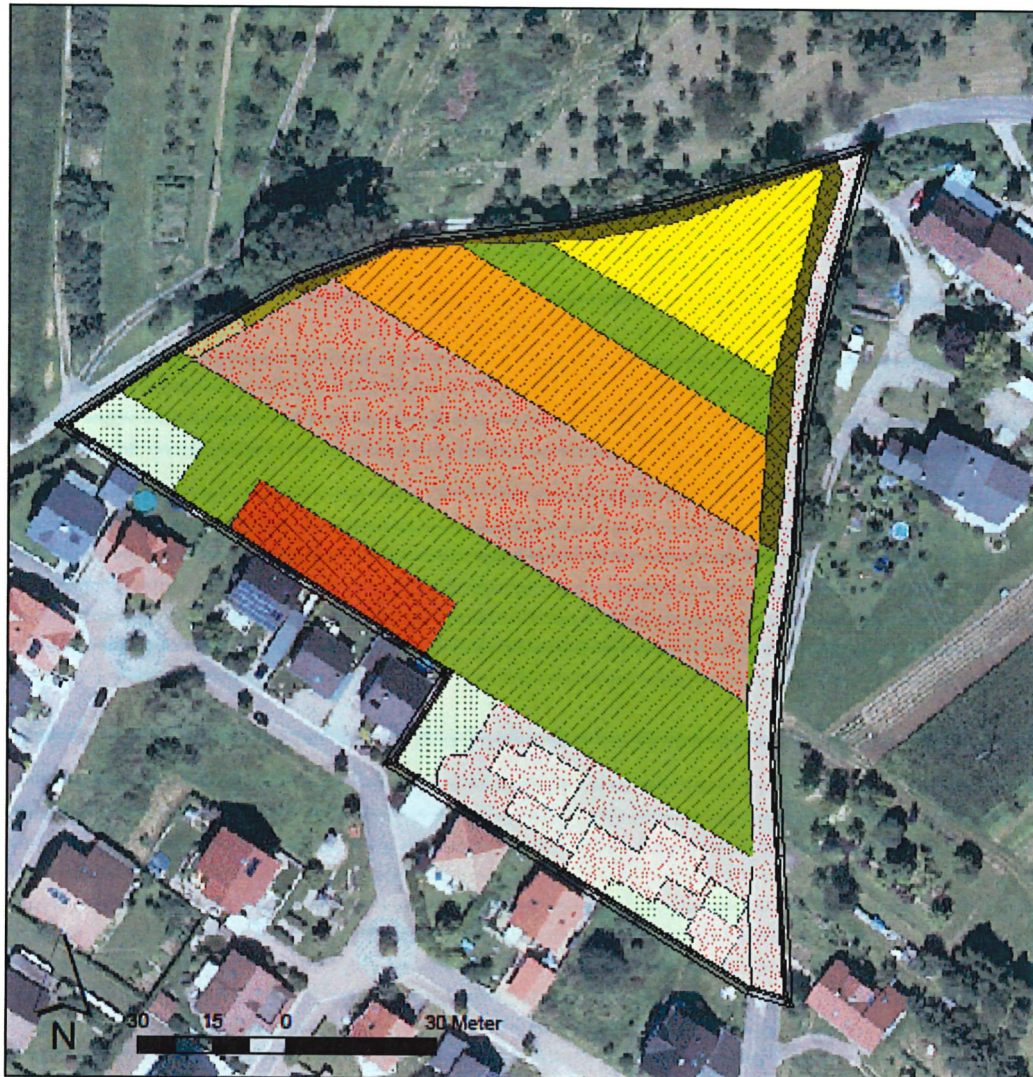
- | | |
|---|---|
|  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte |  45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen 1 |
|  37.11 Acker |  45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen 2 |
|  37.20 Mehrjährige Sonderkulturen |  60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche |
|  41.20 Feldhecke |  60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz |
|  43.10 Gestrüpp |  60.60 Garten |
| |  Ausgleich Rötel II |

Abbildung 16: Bestand der Biotoptypen



Bebauungsplan "Rötel III" - Bewertung der Biotoptypen

Biotoptypen-Bewertung

Wertstufe





-  I keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
-  II geringe naturschutzfachliche Bedeutung
-  III mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
-  IV hohe naturschutzfachliche Bedeutung

Abbildung 17: Bewertung der Biotoptypen

14.2.5 Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung bekannt.

Kap. 15 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichts die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

15.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungsplan werden Wohnbaugrundstücke insbesondere für Familien geschaffen. Mit dieser Maßnahme soll die Einwohnerzahl von Lauf weiterhin stabil gehalten und die Infrastruktur am Ort gesichert werden.

Das geplante Baugebiet wird über die Aspichstraße im Osten und über die Straße ‚Auf dem Rötel‘ im Baugebiet Rötel II im Süden erschlossen. Fußläufig ist es darüber hinaus von der nördöstlich gelegenen Spitze des Planungsraumes zu erreichen. Die Aspichstraße wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans verbreitert. Durch den Ausbau der Aspichstraße soll die Anbindung des Ortsteils Aspich verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Der Zusatzverkehr durch das Plangebiet wird mit 9 Kraftfahrzeugen je Stunde angegeben. Für das Plangebiet ist bereits eine Vorbelastung durch den Verkehr von und zum Ortsteil Aspich gegeben. Die steilen Böschungen der tief eingeschnittenen Straße übernehmen zumindest teilweise die Funktion einer Lärmschutzwand.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird ein Fußweg zur Aspichstraße angelegt. Dadurch entsteht eine fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet nach Norden zum Ortsteil Aspich, der im Planungsraum und nicht an der befahrenen Aspichstraße entlang führt und somit als sicherer für den Fußgänger eingeschätzt wird.

Mit der Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die wirtschaftliche Notwendigkeit dieser Flächen scheint aber von untergeordneter Bedeutung zu sein, da die Initiative zur Entwicklung von Bauland u.a. von den Grundstückseigentümern ausging.

Der Natürlichkeitsgrad der Landschaft, deren Eigenart und Harmonie sind, neben einer geeigneten Infrastruktur, wichtige Qualitätsmerkmale einer landschaftsbezogenen Erholungsnutzung für den Menschen. Mit der Umsetzung der Planung geht freie Landschaft mit wertgebenden Strukturelementen verloren, der Natürlichkeitsgrad der Landschaft nimmt ab. Kulturhistorische Nutzungsstrukturen werden beschädigt. Die vergleichsweise intensive Nutzung des Planungsraumes und die sehr eingeschränkte Begeh- und Einsehbarkeit - dies gilt für die unmittelbare Umgebung - stellt hier eine gewisse Vorbelastung dar.

Wird die Straßenböschung so steil wie möglich gestaltet und die verbleibende Fläche an der Böschungsoberkante mit Gehölzen bepflanzt, kann der Charakter als kulturhistorisches Element wieder nachempfunden werden.

Für die Anwohner des Randes des Baugebiets Rötel II geht die Prägung als „Ortsrandgrundstück“ mit Sichtbeziehungen zur freien Landschaft verloren. Die Tatsache, dass die Erweiterung des Baugebiets nach Norden bereits bei der Realisierung des Baugebiets Rötel II angedacht war, wirkt sich mindernd auf die Auswirkung aus.

Dem Gehölzbestand des Hohlwegs, der den Planungsraum im Nordwesten begrenzt, wird eine Grünfläche vorgelagert, die zum einen den Erhalt des Hohlwegs sichert und das Baugebiet eingrünert. Dies trägt neben den Pflanzungen von Bäumen an den Straßen und auf den Baugrundstücken zur Erhaltung von gesunden Wohnverhältnissen bei.

Die Erholungsnutzung ist in der Bauphase beeinträchtigt, dann aber weiterhin in ähnlicher Weise möglich.

Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen aus den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch einen Immissionsschutzstreifen von 20 m Breite zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Kultur gemindert. Die Bewirtschafter der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind bereits zur Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung verpflichtet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die vorgesehenen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

15.2 *Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets weist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungen am bisherigen Ortsrand von Lauf und der sich in zwei Richtungen anschließenden Bebauung eine gewisse Vorbelastung auf. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen wie Obstbaumpflanzungen mit Plantagencharakter und die Ackerflächen deuten eher eine intensiv genutzte Kulturlandschaft als eine Naturlandschaft an.

Große Bedeutung kommt den Hohlwegen mit ihren landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen zu. Mit dem Ausbau der Aspichstraße geht das wertgebendste Strukturelement des Planungsgebiets teilweise verloren. Betroffen ist die steile Böschung mit ihren hohen Bäumen und Heckenstrukturen zum Plangebiet hin. Wird die Straßenböschung so steil wie möglich gestaltet und die verbleibende Fläche mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, kann der Charakter des ursprünglichen Hohlwegs wieder nachempfunden und die landschaftsbildprägende Funktion wieder hergestellt werden.

Dem Gehölzbestand des Hohlwegs, der den Planungsraum im Norden begrenzt, wird eine Grünfläche vorgelagert, die zum einen den Erhalt des Hohlwegs sichert und das Baugebiet ins Landschaftsbild einbindet.

Werden die aufgeführten Minderungsmaßnahmen umgesetzt, erfährt das Landschaftsbild durch die geplante Maßnahme keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

15.3 *Auswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Neuversiegelungen hervorgerufen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude am Südrand des Baugebiets weist das Plangebiet bereits Beeinträchtigungen auf.

Diese Neuversiegelungen erfolgen im Bereich von Wegen und Straßen sowie neu zu erstellender Gebäude.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer zur Verfügung. Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten.

Durch die vorhandene Bebauung sind bereits ca. 16 % des Planbereiches versiegelt. Durch die vorgesehene Wohnbebauung, ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt ca. 3.850 m², ca. 2.000 m² sind teilversiegelt. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Verkehrswege von ca. 2.350 m². Auf ca. 400 m², der geplanten Böschung der Aspichstraße wird ebenfalls in den Boden eingegriffen und die Funktionserfüllung des Bodens verändert.

Die verbleibenden Bodenflächen werden als Gärten genutzt oder stehen als Grünflächen zur Verfügung. Die Erfüllung der Bodenfunktionen bleibt hier weitgehend erhalten.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bedarf des Ausgleichs.

15.4 *Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

15.4.1 *Oberflächenwasser*

Bei Realisierung des Planungsvorhabens kommt es zu einem Verlust an Flächen, die für die Regenrückhaltung und Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen. Das Oberflächenwasser wird abgeleitet, der Eckgraben mit einer höheren Wassermenge beaufschlagt. Die mechanische Belastung des Gewässerbetts nimmt zu. Das Regenrückhaltebecken „Rötel“ außerhalb des Plangebiets gleicht den Wasserabfluss etwas aus. Die Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.

15.4.2 *Grundwasser*

Bei Realisierung des Planungsvorhabens kommt es zu einem Verlust an Flächen, die für die Regenrückhaltung und Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen. Die Grundwasserneubildung ist eingeschränkt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem Trennsystem abgeleitet. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich außerhalb des Plangebiets. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Beeinträchtigung wird aufgrund des vergleichsweise kleinflächigen Eingriffs als gering eingestuft.

15.5 *Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften*

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Der schwerwiegendste Eingriff erfolgt anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen und dem Ausbau der Aspichstraße, der mit einem massiven Eingriff in den nach §32 NatSchG geschützten Hohlweg verbunden ist.

Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. 8 % der Fläche des Bebauungsplanes weisen eine hohe, 47 % eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude am Südrand des Baugebiets weist das Plangebiet bereits Beeinträchtigungen auf.

Der Eingriff in die Lebensräume soll z.B. durch die Neuanlage von Heckenstrukturen, die der bestehenden Hecken am nordwestlich gelegenen Hohlweg vorgelagert werden, innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. In den Hohlweg *Aspich (Biotopnr. 173143170777)* wird nicht eingegriffen. Er wird durch die Maßnahme gesichert.

Mit dem Ausbau der Aspichstraße wird massiv in ein nach §32 NatSchG geschütztes Biotop - *Hohlwege an der Straße Aspich (Biotop-Nr. 173143170778)*- eingegriffen. Die westlich gelegene steile Böschung, mit der auf der Böschungsoberkante stockenden Hecke wird vollständig zerstört. Um den Eingriff auszugleichen wird die neue Böschung so steil wie möglich gestaltet (idealerweise mehr als 45°), damit der Charakter eines Hohlweges mit seinen typischen Teillebensräumen wieder hergestellt werden kann. Die steile Böschung sollte anfangs zur Sicherung mit einem Jutegewebe überdeckt werden. Die Böschungsoberkante ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche zwischen der steilen Böschung und der Straße sollte sich selbst überlassen werden und stellt einen Sonderstandort für Pionierpflanzen dar.

Die Anlage der steilen Böschungen setzt das geeignete Bodenmaterial voraus, von dem ausgegangen wird, da sich der Hohlweg ausprägen konnte. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Treten wider Erwarten kleinflächige Bodenänderungen auf, müssen flachere Böschungsneigungen oder Befestigungsmaßnahmen z.B. in Form von Trockenmauern in Betracht gezogen werden.

Sind oben genannte Maßnahmen zu Rekonstruktion des Hohlwegs erfolgreich, können die Lebensräume, mit ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung über die der Hohlweg bewertet wird, wieder gleichwertig hergestellt werden. Die nutzungsbedingte Entstehung, d.h. der geomorphologisch definierte und nach § 32 NatSchG geschützte Biotoptyp ist hier, aber auch an anderer Stelle nicht ausgleichbar.

Durch die Erhaltung und Erweiterung der Heckenstrukturen wird der Eingriff in die vorhandene Fauna gemindert. Neben den Vögeln, die die Heckenstandorte als Brutstätten nutzen können, steht hier die Zauneidechse im Vordergrund. Lichtere Abschnitte sind für Ausgleich- und Fördermaßnahmen geeignet.

Im Zuge der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (ILN August 2014):

Im Februar 2014 erfolgte eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung. Daraus ergab sich aufgrund vorhandener Strukturen weiterer Untersuchungsbedarf für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Arten Zauneidechse und Großer Feuerfalter. Die Untersuchung erbrachte den Nachweis der Zauneidechse im Planungsgebiet. Der Große Feuerfalter konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf Basis der vorhandenen Habitatstrukturen und der angrenzenden Grünflächen wurden Vorkommen vor allem von ungefährdeten europäischen Vogelarten vermutet. Höhlenbrüter können aufgrund fehlender Baumhöhlen ausgeschlossen werden. Auf weitere Untersuchungen der Avifauna wurde daher verzichtet.

Die Ermittlung potentiell betroffener Anhang IV-Arten erfolgte durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg). Bis auf die im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Zauneidechse konnte das Vorkommen weiterer Anhang IV-Arten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes ist keine Beschädigung und Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse zu erwarten. Die in der „Faunistischen Bestandsaufnahme und artenschutzrechtlichen Beurteilung für den Bebauungsplan „Rötel III“ der Gemeinde Lauf“ aufgezeigten und besiedelten Habitatstrukturen werden nicht verändert.

Mit der Anlage eines Totholz-Steinriegels, der Anlage von Winterquartieren und Eiablageplätzen wird die ökologische Funktion der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 Satz 2) weiterhin erfüllt und verbessert. Vorhabsbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind während der Bauzeit sicherlich

vorhanden. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu erwarten, mit großer Wahrscheinlichkeit kann sie gefördert werden.

Die Hecken mit ihren Bäumen und der Strauchschicht, aber auch die Vegetationsstrukturen am Boden stellen potentielle Standorte für Nester europäischer Vogelarten dar. Teile dieser Strukturen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung zerstört. Zahlreiche Arten können den Planungsbereich als Nahrungshabitat nutzen, auch das geht teilweise verloren. Aufgrund der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten und der vorgesehenen zeitnahen Pflanzung gleichartiger Strukturen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen bleibt gewahrt. Um Verletzungen, Tötung und Störungen vorhandener Vögel auszuschließen müssen die Gehölze- und Vegetationsstrukturen vor der Brut- und Aufzuchtzeit (Oktober bis einschl. Februar) entfernt werden (Baufeldräumung).

Fazit

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Der verbleibende Eingriff in die Lebensräume muss ausgeglichen werden.

Der Verlust der Ausgleichsfläche des Baugebiets Rötél II wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

15.6 *Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft*

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Anlagebedingt führen die geplanten Maßnahmen durch die weitergehende Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neuversiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Wegen der Baugrundstücke wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße können die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Erhaltung und der Neuanlage von Grünflächen, sowie der Pflanzung von Bäumen im Plangebiet gemindert.

15.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

Kap. 16 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzips gegenüber der Ersatzmaßnahme.

➤ Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Eingriffe im Zuge der Bauphase sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Plangebiet hinaus.
- Der Mutterboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- Die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.
- Die Baufeldfreimachung mit der Rodung der Gehölze ist außerhalb der Vegetationsperiode bzw. Brutzeit der Vögel in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Erhalt und Schutz des Zauneidechsenhabitats durch die großzügige Abgrenzung einer Tabuzone während der Bauzeit.
- Eingriffe in Eidechsenhabitats nur in den für Zauneidechsen günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April).
- 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
- 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.

- **Zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:**
- Erhaltung der vorhandenen Hecke am nordwestlich gelegenen Hohlweg.
 - Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten.
 - Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Wegen der Baugrundstücke bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten und mindern den Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert.
 - Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers als auch des Bodens sind Dach- eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
 - Anpflanzungen von heimischen Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas.
 - Bepflanzung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad. Minderung des Eingriffs ins Schutzgut Boden (Substrat übernimmt Bodenfunktionen), Wasser, Arten-/Lebensgemeinschaften, Verbesserung des Kleinklimas.
 - Erhalt eines 20 m breiten Immissionsschutzstreifens zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Kultur am nordwestlichen Rand des Baugebiets, zur Minderung von Spritzmittelabdrift aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- **Zum Ausgleich zu erwartender, erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:**

Maßnahmen im Planungsraum

- Neupflanzung von Heckenstrukturen mit heimischen Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche mit Aussparung im Bereich des Habitats der Zauneidechse.
- Bepflanzung der Böschungsoberkante des neuen Hohlwegs mit heimischen Gehölzen. Der Verlust der Heckenstrukturen durch die Verbreiterung der Aspichstraße wird gleichartig und in ähnlicher Flächenausdehnung ausgeglichen. Es entsteht Ersatz eines Teillebensraumes des nach § 32 NatSchG geschützt ist - *Hohlwegs an der Straße Aspich (Biotop-Nr. 173143170778)*. Werden vergleichsweise große Sträucher und einzelne Bäume zeitnah gepflanzt, kann die Hecke ihre Funktion als Standort für Fortpflanzungsstätten von Vogelarten wieder erfüllen.
- Schaffung sehr steiler Straßenböschung um die steilen Böschungen des nach § 32 NatSchG geschützten Hohlweg *Hohlwege an der Straße Aspich (Biotop-Nr. 173143170778)* zu ersetzen. Am Fuß der steilen Böschung entstehen neue Strukturen, die von Pionierpflanzen besiedelt werden können und als Puffer zur Straße hin dienen.
- Anpflanzungen von heimischen Laubbaumarten und Sträuchern auf den Baugrundstücken.

Anpflanzungen von Laubbaumarten an den Straßen

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage der Heckenstrukturen schaffen Lebens- und Teillebensräume für verschiedene Tier- aber auch Pflanzenarten und tragen zur Einbindung ins Landschaftsbild bei.

- Das Zauneidechsenhabitat ist zu erhalten. Die Anlage und Pflege eines Totholz-Steinriegel für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang des bestehenden Vorkommens dient dem Erhalt und der Förderung v.a. dieser Art und wird als Ausgleichsmaßnahme des Schutzgutes Tiere und Pflanzen herangezogen. Der Totholzriegel sollte von mageren Ruderalfluren, Saumstrukturen und Wiesenflächen umgeben sein, die zur Hecke und zu den bestehenden Zauneidechsenhabitaten überleiten. Die Vegetationsstrukturen müssen fachgerecht gepflegt werden, um den Lebensraum langfristig zu sichern.
Da im Rahmen der Planung nicht in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse eingegriffen wird, muss die Maßnahme nicht zwingend vorgezogen werden.

Ausgleich außerhalb des Planungsraumes (siehe Abbildung 18: Maßnahme 1 und 2)

- Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist mit einer einmaligen Kalkung versauerten Waldbodens auszugleichen. Ziel ist es den „vorindustriellen“ Versauerungsgrad der Böden im Schwarzwald wieder herzustellen
- Ausgleichsmaßnahme 1: Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche Streuobstwiese auf dem Flurstück 585/1.

Maßnahme: Pflanzung von robusten, den Boden- und Klimaverhältnissen angepassten, hochstämmigen Streuobstbaumarten und -arten. Pflanzabstand ca. 10 m zwischen den Reihen und 10 m in den Reihen (Dreiecksverbundpflanzung). Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung zur Begründung einer artenreichen Magerwiese (Schnittgut entfernen und keine Düngung).

- Ausgleichsmaßnahme 2: . Intensive Erstpflege und Überführung in eine artenreiche Streuobstwiese auf dem Flurstück 504.

Bestand: ungepflegte/verwilderte Obstwiese auf artenarmem Grünland.

Maßnahme: Intensive Erstpflege des Bestands. Sträucher und Stockausschläge, niederstämmige und zu dicht stehende Obstgehölze entfernen, soweit sie keine Baumhöhlen enthalten oder mehrjährig genutzte Nester tragen. Ergänzende Pflanzung von robusten, den Boden- und Klimaverhältnissen angepassten, hochstämmigen Streuobstbaumarten und -arten. Pflanzabstand ca. 10 m zwischen den Reihen und 10 m in den Reihen (Dreiecksverbundpflanzung). Überführung des artenarmen Grünlandbestands in eine artenreiche Magerwiese durch extensive Wiesennutzung und Abmagern (Schnittgut entfernen).

- Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen.



Abbildung 18: Die Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsraumes

Kap. 17 Ermittlung des Ausgleichs-/Kompensationsbedarfes

17.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW und ÖKVO 2010).

Eingriff Schutzgut Tiere und Pflanzen								
Wert- stufe	vorher				nachher			
	Biotoptyp	WP/ m ²	m ²	WP	Ziel-Biotoptyp ¹⁴	WP/ m ²	m ²	WP
I	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	596	596	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche und 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	8.143	8.143
	60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1.556	1.556				
	37.11 Acker	4	3.321	13.284				
II	60.60 Garten	6	589	3.534	60.60 Garten	6	3.863	23.178
III	37.20 Mehrjährige Sonderkulturen	12	1.003	12.036				
	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	3.597	46.761	41.20 Feldhecke	14	929	13.006
	45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen 1	15	1.725	25.875	35.60 Ruderalvegetation	11	45	495
					35.65 Pionierpflanzen auf Sonderstandorten	15	200	3.000
IV	45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen 2	17	551	9.367	41.20 Feldhecke (Bestand)	17	215	3.655
	41.20 Feldhecke	17	501	8.517	33.43 Magerwiese mittl. Standorte	19	45	855
					45.30 Einzelbaum 44 Stück	100 WP/B		4.400
					Totholz-Steinriegel ¹⁵		30	8.000
	43.10 Gestrüpp	9	31	279				
			13.470	121.805				
	Ausgleich Rötel II ¹⁶			2.370				
	Summe			124.175			13.470	64.732
Kompensationsdefizit								59.443

¹⁴ Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt bei 0,4,. Es wird davon ausgegangen dass darüber hinaus weiter 20 % der Fläche in Form von Wegen, Terrassen und Stellplätze versiegelt werden.

¹⁵ Der Biotopwert des Totholzsteinriegels wurde über die den Herstellungskosten hergeleitet. Herstellungskosten ca. 2.000 € x 4 Ökopunkte

¹⁶ Das als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Grundstück wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Rötel III" einbezogen, der geplante Ausgleich liegt bei ca. 2370 Wertpunkten

17.2 Ausgleich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen							
vorher				nachher			
Biototyp	WP/ m ²	m ²	WP	Ziel-Biototyp	WP/ m ²	m ²	WP
Maßnahme 1, Flst. 585/1							
37.11 Acker	4	2.240	8.960	33.43 Magerwiese mittl.Standorte	17	2.240	38.080
				45.40 Anpflanzung Streuobstbäume	2	2.240	4.480
							42.560
				Zugewinn			33.600
Maßnahme 2, Flst. 504							
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	9	1.500	13.500	33.43 Magerwiese mittl.Standorte	21	1.500	31.500
Verwilderter Baumbestand	4	750	3.000	45.40 Anpflan- zung/Erhalt Streuobst- bäume	2	1.500	3.000
				Erstpflge Handarbeit (6000 €/ha)			3.600
			16.500				38.100
				Zugewinn			21.600
Maßnahme 3							
				Nisthilfen 7 x 600 WP			4.200
				Zugewinn Gesamt			59.400

Nutzung	WP-Gesamt
Aktuelle Nutzung	124.175
Zukünftige Nutzung	64.732
Kompensationsdefizit	59.443
Ausgleich außerhalb des Planungsbereichs:	59.400
Kompensationsüberschuss	43

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist ausgeglichen.

17.3 Eingriff und Ausgleich in das Schutzgut Boden

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Einstufung der vorhandenen Bodenfunktionen.

Aktuelle Nutzung	Fläche in m ²	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Wertstufe Gesamtbewertung	Öko-Punkte /m ²	ÖP-Gesamt
		NB	AW	FP			
Grünflächen Gehölzflächen Acker	10.980	3	2	3	2,66	10.64	116.827
asphaltierte Straße/ Bebauung / Platz	2.151	0	0	0	0	0	0
Garten	339	1	1	1	1	4	1.356
Summe	13.470						118.183

Zukünftige Nutzung	Fläche in m ²	Bewertungsklassen nach dem Eingriff			Wertstufe Gesamtbewertung	Öko-punkte /m ²	ÖP-Gesamt
		NB	AW	FP			
Unversiegelte nicht gestörte Fläche	4.911	3	2	3	2,66	10,64	52.253
asphaltierte Straßen / Bebauung, Platz	6.211	0	0	0	0	0	0
Teilversiegelte Wege/Platz	1.932	0	1	0	0,33	1,32	2.550
Böschung	416	1	1	1	1	4	1664
Summe	13.470						56.467

Nutzung	ÖP-Gesamt
Aktuelle Nutzung	118.183
Zukünftige Nutzung	56.467
Kompensationsdefizit	61.716
Ausgleich außerhalb des Planungsbereichs: Einmalige Kalkung von ca. 20,6 ha Waldboden mit 3 t Dolomit/ha = 0,3 ÖP/m ²	61.800

Erläuterung

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist ausgeglichen.

Kap. 18 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Lauf plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rötel III“.

Das Plangebiet ist ca. 1,34 ha groß.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und den Ausbau der Aspichstraße zur Verbesserung der Anbindung des Ortsteils „Aspich“ geschaffen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten- / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist aufgrund der geringen Flächengröße als gering zu bewerten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden ebenfalls als gering eingestuft.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden, dem Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften und damit verbunden ins Landschaftsbild. Besonderes Augenmerk liegt hier auf dem nach §32 NatSchG geschützten Hohlweg *Hohlwege an der Straße Aspich (Biotop-Nr. 17314317077)* in dessen dem Baugebiet zugewandten Böschungsseite im Rahmen des Ausbaus der Aspichstraße eingegriffen werden muss.

Zur Minderung und zum Ausgleich wird eine neue hohlwegtypische Böschung gestaltet. Die Heckenstrukturen mit landschaftsprägenden Bäumen, die an der Böschungsoberkante des Hohlwegs stocken, werden an der neuen Böschungsoberkante gleichartig ersetzt.

Weitere Heckenstrukturen werden zur Sicherung des 2. Hohlwegs und zur Eingrünung des Wohngebiets gepflanzt. Die Heckenpflanzungen bilden Fortpflanzungshabitate für verschiedene Vogelarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen reduziert.

Die Lebensräume der Zauneidechse werden im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geschützt, ausgebaut und langfristig gesichert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgen zwei Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Sie haben das Ziel artenreiche Streuobstbestände zu begründen und langfristig zu erhalten.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites in das Schutzgut Boden ist die Kalkung versauerten Waldbodens vorgesehen.

Bei Ausführung aller Minderungs-/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter als ausgeglichen bezeichnet werden. Darüber hinaus werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

Kap. 19 Einleitung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Rötel III“ bestehen in der

- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken,
- Abrundung des bestehenden Baugebiets „Röte II“,
- Verbesserung der Anbindung des Ortsteil „Aspich“ und
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan aufgestellt und die Baugrundstücke als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Außerdem werden der Ausbau der ‚Aspichstraße‘ und eine fußläufige Verbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

Kap. 20 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt an einem leicht nach Nordwesten geneigten Hang und läuft von Hohlwegen umschlossen Richtung Nordosten spitz zu. Die Hohlwege werden von Heckenstrukturen begleitet, in denen sich markante Bäume befinden, die die Überschaubarkeit und Einsehbarkeit des Planungsraumes aus der näheren Umgebung bislang einschränken.

Das überplante Gebiet ist in eine hügelige Landschaft eingebettet, die vom Obstbau unterschiedlichster Nutzungsintensitäten geprägt ist. Im Süden schließt es an das bestehende Baugebiet Rötel II an, in nordöstlicher Richtung an der ‚Aspichstraße‘ befindet sich ein weiterer kleiner Siedlungsbereich.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und es befinden sich am südöstlichen Rand zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen. Eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Rötel II“ befindet sich im Plangebiet.

Im Baugebiet „Rötel II“ wurde eine mögliche Erweiterung nach Norden bereits vorgesehen, so dass ein Anschluss an die Straße ‚Auf dem Rötel‘ erfolgen kann. Am östlichen Rand verläuft die ‚Aspichstraße‘ zum Ortsteil „Aspich“ und weiter in Richtung Neusatz. Diese Straße soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbreitert werden.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden, dem Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften und damit verbunden ins Landschaftsbild. Besonderes Augenmerk liegt hier auf dem nach § 32 NatSchG geschützten Biotop ‚Hohlwege an der Straße Aspich‘ in dessen dem Baugebiet zugewandte Böschungsseite im Rahmen des Ausbaus der Aspichstraße eingegriffen werden muss. Zur Minderung und zum Ausgleich wird dort eine neue hohlwegtypische Böschung gestaltet. Die Heckenstrukturen mit landschaftsprägenden Bäumen, die an der Böschungsoberkante des Hohlwegs stocken, werden an der neuen Böschungsoberkante gleichartig ersetzt.

Weitere Heckenstrukturen werden zur Sicherung des Hohlwegs am nördlichen Rand des Plangebiets und zur Eingrünung des Wohngebiets gepflanzt. Die Heckenpflanzungen bilden Fortpflanzungshabitate für verschiedene Vogelarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen reduziert.

Die Lebensräume der Zauneidechse werden im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geschützt, ausgebaut und langfristig gesichert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgen zwei Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie haben das Ziel, artenreiche Streuobstbestände zu begründen und langfristig zu erhalten.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites in das Schutzgut Boden ist die Kalkung versauerten Waldbodens vorgesehen.

Kap. 21 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.09.2013 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 18.10.2013 bis einschließlich 18.11.2013 im Rathaus eingesehen werden.

Entsprochen hierbei der Anregung, die für das Baugebiet überplante Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 zu ersetzen. Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung, ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen.

Nicht entsprochen werden konnte dagegen der Anregung, das bisherige Ausgleichsgrundstück Flst.-Nr. 1656/1 nicht in den Bebauungsplan „Rötel III“ einzubeziehen. Vorgesehen war bereits bei der Realisierung des Baugebiets „Rötel II“, die Straße ‚Auf dem Rötel‘ nach Norden zu verlängern und die bisherige Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle der Gemeinde wertgleich zur Verfügung zu stellen. Die Einbeziehung dieser Fläche erfolgte, um eine kompakte Siedlungsstruktur sowie ein zusammenhängendes Baugebiet („Rötel II“ und „Rötel III“) zu schaffen. Darüber hinaus wird das Baugebiet „Rötel III“ mit umfangreichen Grünflächen in die Landschaft eingebunden und auf öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebiets zu Gunsten dieser großzügigen Eingrünung verzichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.02.2015 wurde vom 16.03.2015 bis zum 17.03.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung vom 06.03.2015 bekannt gemacht. In der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Kap. 22 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 08.10.2013 von der Planung unterrichtet.

Die weitere Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.02.2015 von der Planung unterrichtet.

Dort wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante Realisierung des Baugebiets „Rötel III“ Ausgleichsflächen verloren gehen, die als Ausgleich für die Realisierung des BP „Rötel II“ geplant waren. Im Rahmen der Aufstellung des BP „Rötel III“ ist hier eine Bilanzierung zu erstellen und ein entsprechender Ausgleich vorzuschlagen. Die fachliche Bewertung hat die Untere Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Baurechtsamt, den Bebauungsplan „Rötel II“ aufgrund der Überplanung der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/1 hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ändern.

Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft, die Erschließungsstraße zwischen ‚Aspichstraße‘ und ‚Auf dem Rötel‘ für die Befahrbarkeit von dreiachsigen Müllfahrzeugen auszulegen. Die nach Norden führende Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m kann dagegen nicht für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausgebildet werden, da eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge eine zu hohe Flächenversiegelung bedeutet hätte. In diesem Zusammenhang wurde der Anregung entsprochen, im Einmündungsbereich der Stichstraße eine Fläche für die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter einzuplanen.

Teilweise entsprochen wurde den Anregungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft und Baurechtsamt, emissionsbedingte Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu vermeiden.

In diesem Bereich zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücken und neuer Wohnbebauung befinden sich bereits sehr umfangreiche, teilweise als Biotop geschützte Gehölzstrukturen, die zu einer Abschirmung führen. Durch die Festsetzung der großzügigen öffentlichen Grünfläche entlang des bestehenden Hohlwegs sowie der dort bestehenden und geplanten Bepflanzung werden Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen vermieden. Dadurch besteht bereits ein natürlicher Schutz vor einer Spritzmittel-Abdrift. Die Vergrößerung des Abstands der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Flächen oder die Pflanzung einer zusätzlichen Abschirmhecke sind daher nicht erforderlich.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung der Deutschen Telekom, in Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen ist in den öffentlichen Verkehrsflächen auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan möglich, so dass darüber hinausgehende Regelungen von möglichen Leitungszonen nicht erforderlich sind.

Kap. 23 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt die „Null-Variante“ in Betracht, also der Verzicht auf die Bebauung. In diesem Fall würde zwar die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft reduziert, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wäre aber in Lauf nur noch sehr eingeschränkt möglich. Darüber hinaus besteht bei dieser Variante die Gefahr, dass die Bevölkerung langfristig abnimmt und Infrastruktureinrichtungen vor Ort verloren gehen.

Außerdem kann mit der Realisierung der Planung die Verbindung zum Ortsteil „Aspich“ verbessert werden.

Lauf, den **03. Feb. 2016**


.....

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, den 12.06.2015 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser 



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Regelungen zur Ausnutzung

- Grundflächenzahl - GRZ maximale Wandhöhe maximale Firsthöhe
- abweichende offene Bauweise Dachform Dachneigung
- Baugrenze höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Gebäudelängsrichtung Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudelängsrichtung
- maßgebende Erschließungsstraße für Bezugshöhe Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßen und Wege

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg Böschung
- nicht verbindliche Darstellung der Flächen für das Abstellen von Müllbehältern / Anpflanzen von Bäumen / Parken

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

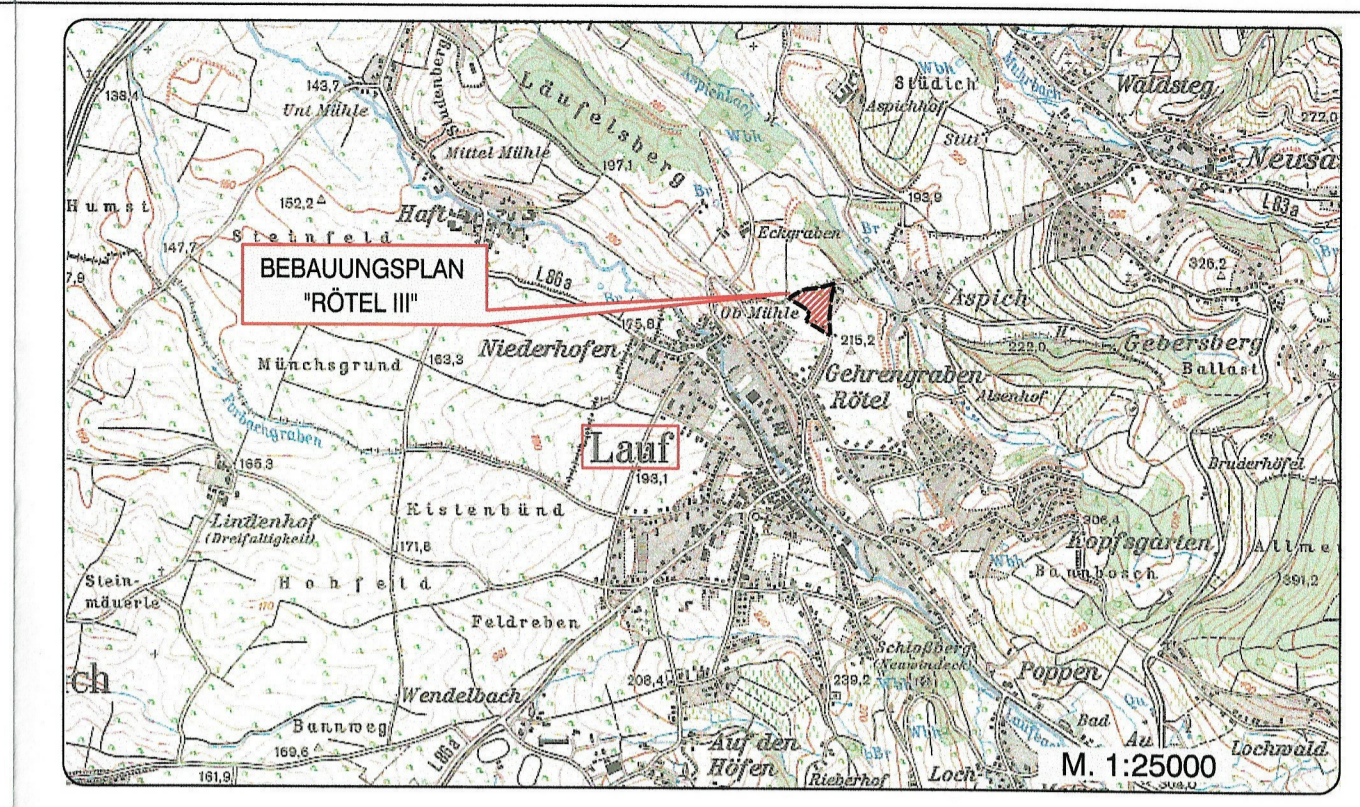
- Öffentliche Grünfläche: Eingrünung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Baum Nachrichtliche Übernahme: Biotop gemäß § 32 NatSchG

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rötel III"
- nicht verbindliche Einteilung der Baugrundstücke
- nicht verbindliche Nummerierung und Größe der Baugrundstücke

Plangrundlage:

- vorhandenes Hauptgebäude Flurstücksnummer
- vorhandenes Nebengebäude Flurstücksgrenze
- Bestehender Baum Vorhandener Fahrbahnrand
- Bestehende Böschung

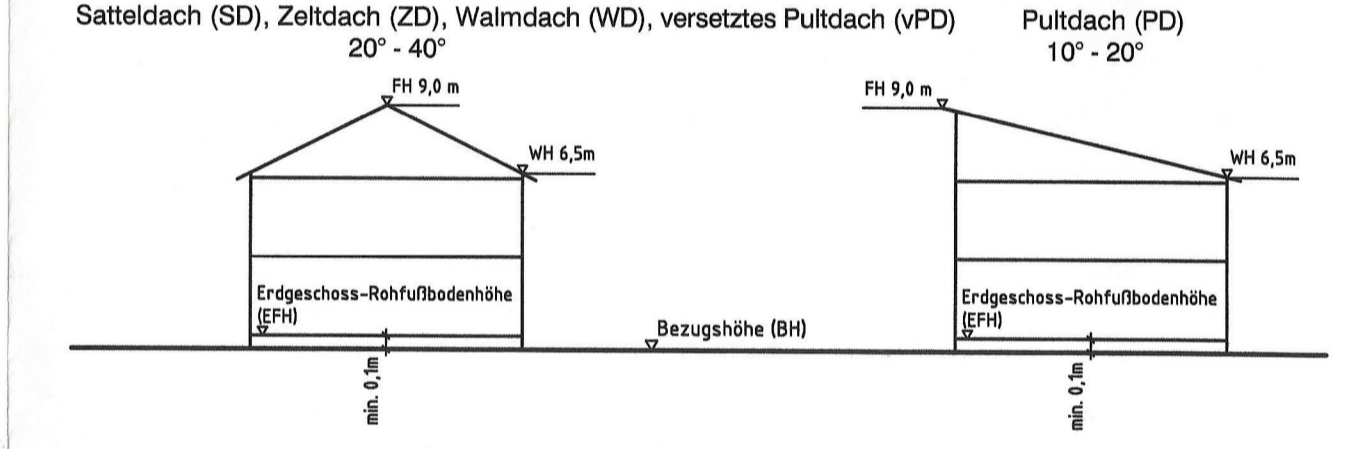


Füllschema der Nutzungsschablone:

WA 1		II		Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
0,4	WH 6,5 m FH 9,0 m	0,4	WH 6,5 m FH 9,0 m	Grundflächenzahl	maximale Höhe baulicher Anlagen		
ao	SD, WD, ZD, vPD 20°-40° PD 10°-20°	ao	SD, WD, ZD, vPD 20°-40° PD 10°-20°	Bauweise	Dachgestaltung		
2 WE				maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden			

1		2	
WA 1	II	WA 2	II
0,4	WH 6,5 m FH 9,0 m	0,4	WH 6,5 m FH 10,0 m
ao	SD, WD, ZD, vPD 20°-40° PD 10°-20°	ao	SD, WD, ZD, vPD 20°-40° PD 10°-20°
2 WE			

Schemaschnitt:



STAND: 18.05.2015
 FASSUNG: SATZUNG
 ANLAGE NR. 1

GEMEINDE LAUF ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RÖTEL III"

ZEICHNERISCHER TEIL

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 01.10.2013

Frühzeitige Beteiligung: 18.10.2013 - 18.11.2013

Entwurfsbilligung: 24.02.2015

Offenlage: 16.03.2015 - 17.04.2015

Satzungsbeschluss: 09.06.2015

In Kraft getreten am:

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 09.06.2015 übereinstimmen

Lauf, den 03. Feb. 2016

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2016 in Kraft getreten.

Lauf, den 05. Feb. 2016

Oliver Rastetter
Bürgermeister



STAND: 18.05.2015
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE Nr. 4-2

GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

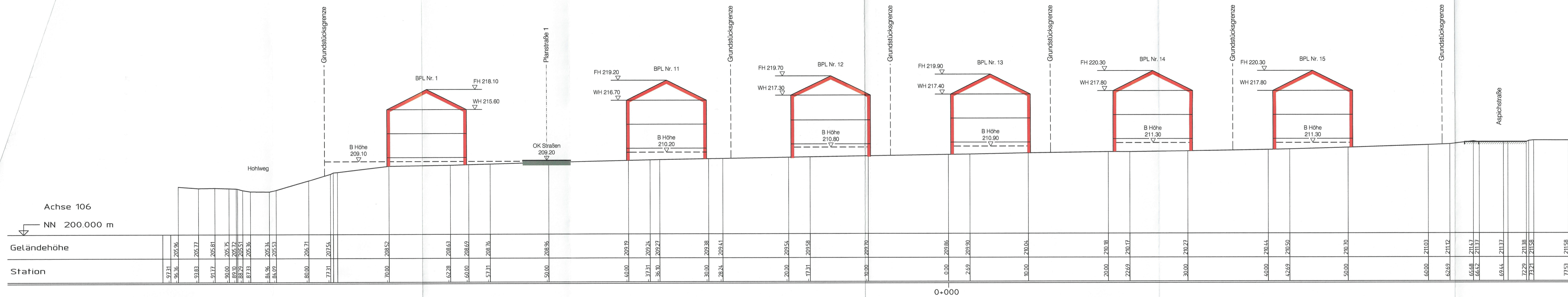
**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"RÖTEL III"

GELÄNDESCHNITTE ACHSE 104 -105

M 1:200

PROJEKT	2013 140	PLANUNG	
BEARB.	Kernler		
GEZ.	Wöhrl, Schr		
DATUM	2013140/kr/satz/ls-gelände		
		77886 Lauf ☎ 07841/703-0	



STAND: 18.05.2015
FASSUNG: SATZUNG

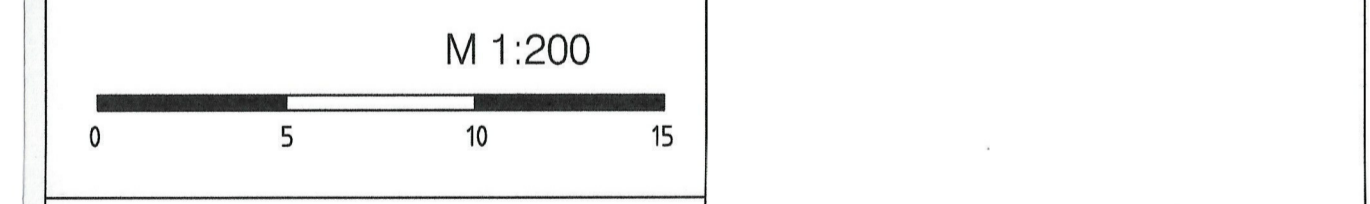
ANLAGE NR. 4-3

GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS

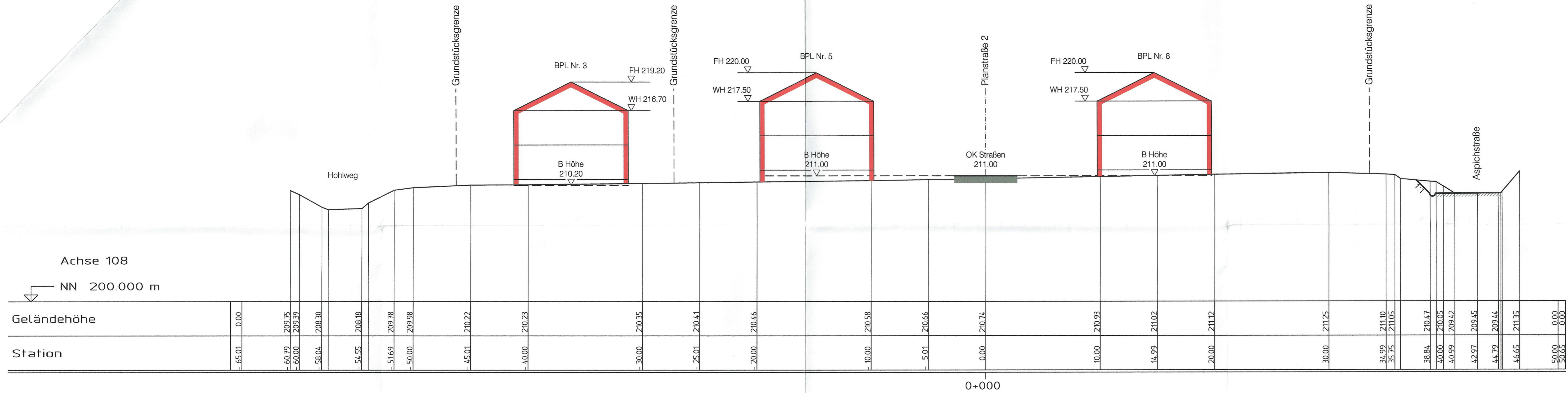
**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"RÖTEL III"

GELÄNDESCHNITTE ACHSE 106-107



PROJEKT	2013 110	PLANUNG	
BEARB.	Kernler		
GEZ.	Wöhle, Schr		
DATUM	201310/nr/satz15-gelände	71886 Lauf 07841/703-0	



STAND: 18.05.2015
 FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 4-4

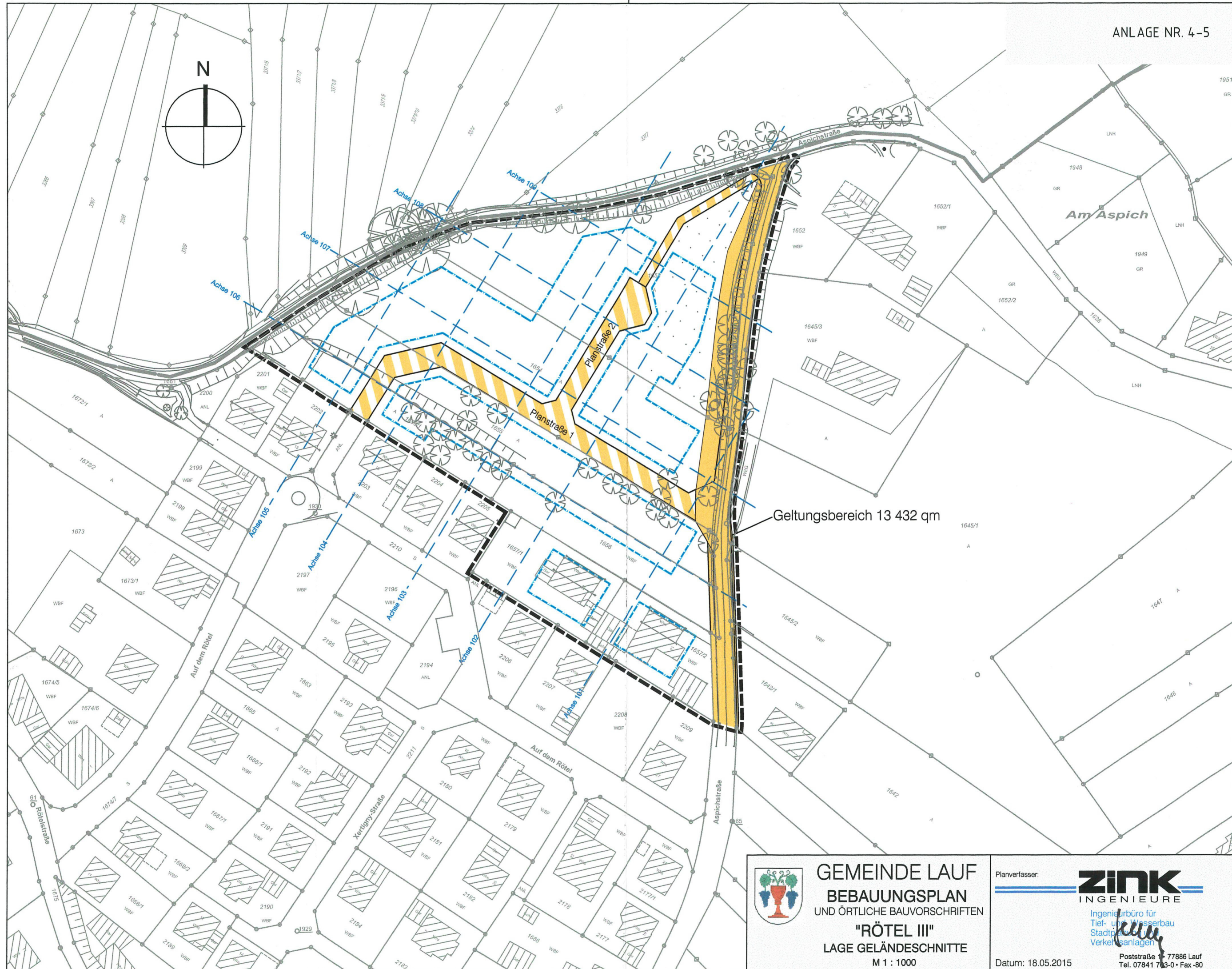
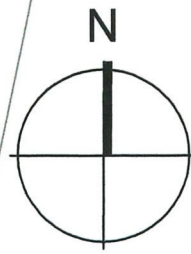
GEMEINDE LAUF
 ORTENAUKREIS

**BEBAUUNGSPLAN
 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
"RÖTEL III"
 GELÄNDESCHNITTE ACHSE 108 -109

M 1:200

PROJEKT	2013 140	PLANUNG
BEARB.	Kernler	
GEZ.	Wöhrl, Schr	
DATUM	2013140/kr/satz/ls-gelände	

77886 Lauf ☎ 07841/703-0



Geltungsbereich 13 432 qm



GEMEINDE LAUF
BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"RÖTEL III"
LAGE GELÄNDESCHNITTE
M 1 : 1000

Planverfasser: **ZINK**
INGENIEURE
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadt- und
Verkehrsanlagen

Datum: 18.05.2015
Poststraße 1 • 77886 Lauf
Tel. 07841 713-0 • Fax-80