



GEMEINDE LAUCHRINGEN



Bebauungsplan und

Örtliche Bauvorschriften

„Auf dem Ibrunnenbuck II, 4. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren

gemäß § 13a BauGB

**Unterlagen zum Beschluss der formellen Beteiligung
am 03.04.2025**

Stand: 28.03.2025

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzung

über die 4. Änderung des Bebauungsplans

„Auf dem Ibrunnenbuck II“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen die 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung

„Auf dem Ibrunnenbuck II“

am _____ als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
3. **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
5. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie** (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Ibrunnenbuck II“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 3

Inhalt der Änderung

Geändert werden das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die überbaubaren Grundstücksflächen und der Standort des anzupflanzenden Einzelbaumes. Daneben wird eine Festsetzung ergänzt, die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefen ermöglicht.

Die Änderungen erfolgen durch Eintragung und Einschrieb im zeichnerischen Teil. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch folgende Festsetzung ergänzt, der aufgeführte Hinweis wird ergänzend beigefügt:

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Plangebiet dürfen die bauordnungsrechtlichen Maße der Tiefe der Abstandsflächen unterschritten werden. Maßgeblich für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

4 Hinweise

4.3 Mögliche Bodenbelastungen

Das Änderungsgebiet befindet sich nach Angaben des Landratsamtes Waldshut, Umweltamt, Sachgebiet Bodenschutz in der geologischen Einheit der Auenlehme. Nach aktuellem Kenntnisstand können in diesem Bereich geologisch bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte im Boden auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen.

Der anfallende Erdaushub sollte im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wiederverwendet werden (Massenausgleich).

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sollten die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab geklärt werden.

§ 4

Bestandteile der Satzung

Die **Änderung des Bebauungsplans** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 28.03.2025
- der textlichen Festsetzung aus § 3 dieser Satzung vom 28.03.2025

Beigefügt ist:

- eine Begründung, vom 28.03.2025
die sich auf die Änderung des Bebauungsplans
bezieht

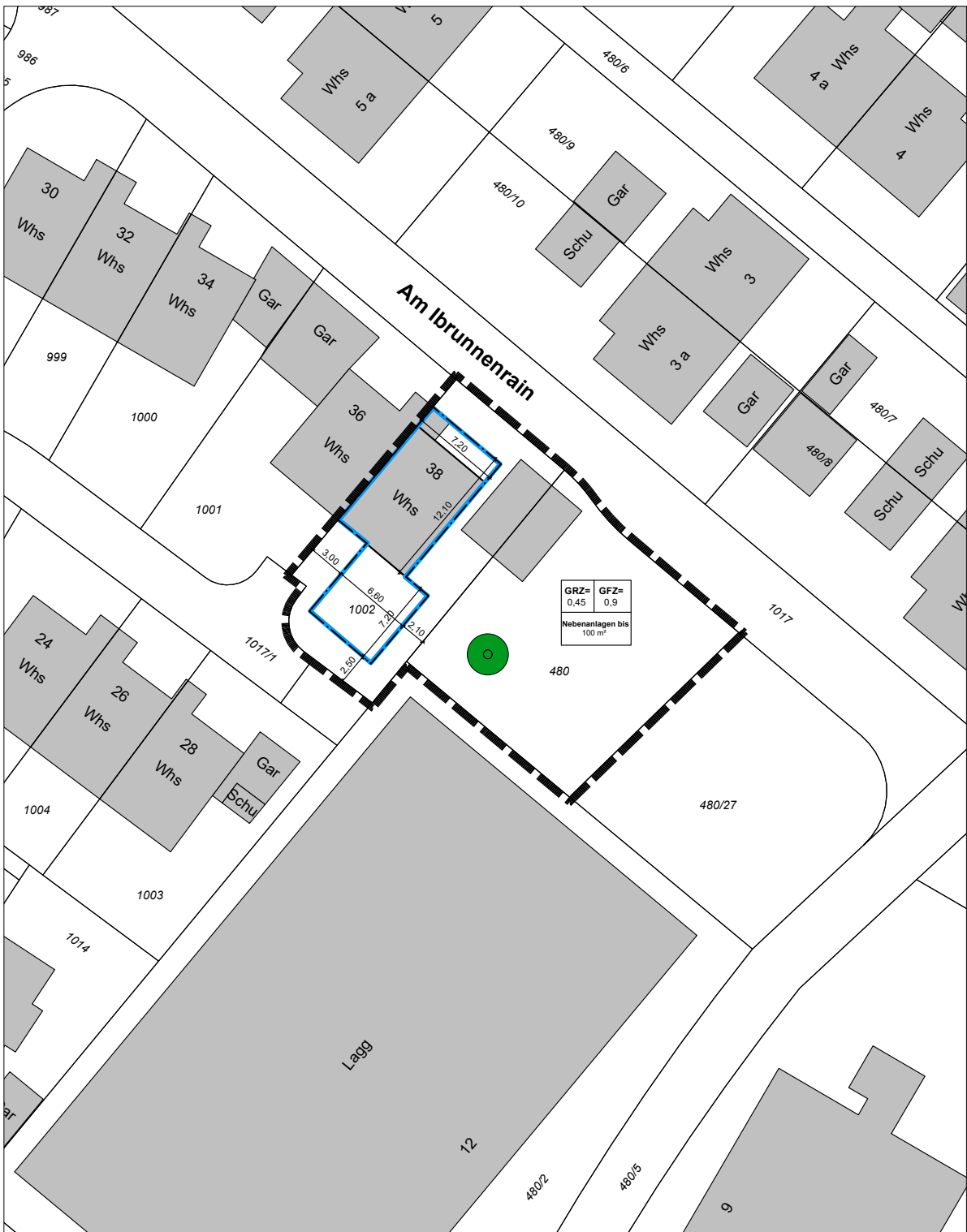
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Lauchringen, _____

Thomas Schäuble, Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ** Geschossflächenzahl
- Nebenanlagen bis** Nebenanlage, Garagen und Stellplätze samt Zufahrten, Höchstwert je Grundstück

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Baum

Katastergrundlage

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- 174 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

| | |
|------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Nebenanlagen bis | |

Gemeinde Lauchringen

4. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Ibrunnenbuck II"



VERFAHENSÜBERSICHT

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | am 23.01.25 |
| Bekanntmachung | am 31.01.25 |
| Beschluss zur formellen Beteiligung | am 23.01.25 |
| Bekanntmachung | am 31.01.25 |
| Formelle Beteiligung | vom 03.02.25 bis 21.03.25 |
| Satzungsbeschluss | am 03.04.25 |
| Bekanntmachung | am |

| | | |
|--------------------|------------|------------|
| | Planteil | |
| | Maßstab | 1:500 |
| | Format | A4 |
| | Datum | 28.03.2025 |
| | Gez. | De |
| Kataster vom | 29.07.2024 | |
| Koordinatensystem: | ETRS89/UTM | |

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Begründung zum Bebauungsplan

„Auf dem Ibrunnenbuck II, 4. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG | 2 |
| 2 | PLANERISCHES KONZEPT | 7 |
| 3 | UMWELTBELANGE | 8 |
| 4 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 12 |
| 5 | FLÄCHENBILANZ..... | 15 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung..... | 3 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000 | 5 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans 3.0 | 6 |
| Abbildung 4: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan..... | 6 |
| Abbildung 5: | Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II“, 1. Änderung, | 7 |
| Abbildung 6: | Schutzgebiete im Plangebiet und Umgebung..... | 8 |
| Abbildung 7: | Wasserschutzgebiete in der Umgebung | 10 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|---------------------|----|
| Tabelle 1: | Flächenbilanz | 15 |
|------------|---------------------|----|

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 1002 und 480 beabsichtigen einen barrierefreien und rollstuhlgerechten Umbau ihres Eigenheims. Dies ist im Rahmen der bislang rechtskräftigen Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht umsetzbar. Die Überschreitung dieser Festsetzungen berührt baurechtlich die Grundzüge der Planung, daher ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Die Gemeinde Lauchringen möchte die Anwohnenden in diesem Unterfangen unterstützen und durch die vierte Änderung den bestehenden Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II“ anpassen.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Bislang gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Ibrunnenbuck II, rechtskräftig seit 10. März 1997. Dieser wurde mehrfach geändert. Für das Plangebiet gilt die Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Rechtskraft vom 10. Dezember 1999. Die folgenden Änderungen betrafen das heutige Plangebiet nicht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB wurden geprüft und liegen vor.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird jedoch nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000-Flächen (Vogelschutzgebiete/FFH-Gebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu

beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. kein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wurden die Umweltbelange in der Begründung kurz bewertet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der durch Neuplanung entstehende zusätzliche Eingriff im Vergleich zum bisher zulässigen Eingriff muss jedoch ermittelt und berücksichtigt werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Auswirkungen sind zu benennen und durchzuführen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 1002 und 480 im Westen von Unterlauchringen. Das Plangebiet ist ca. 600 m² groß und befindet sich innerhalb des bebauten Gebietes westlich der Kadelburger Straße.

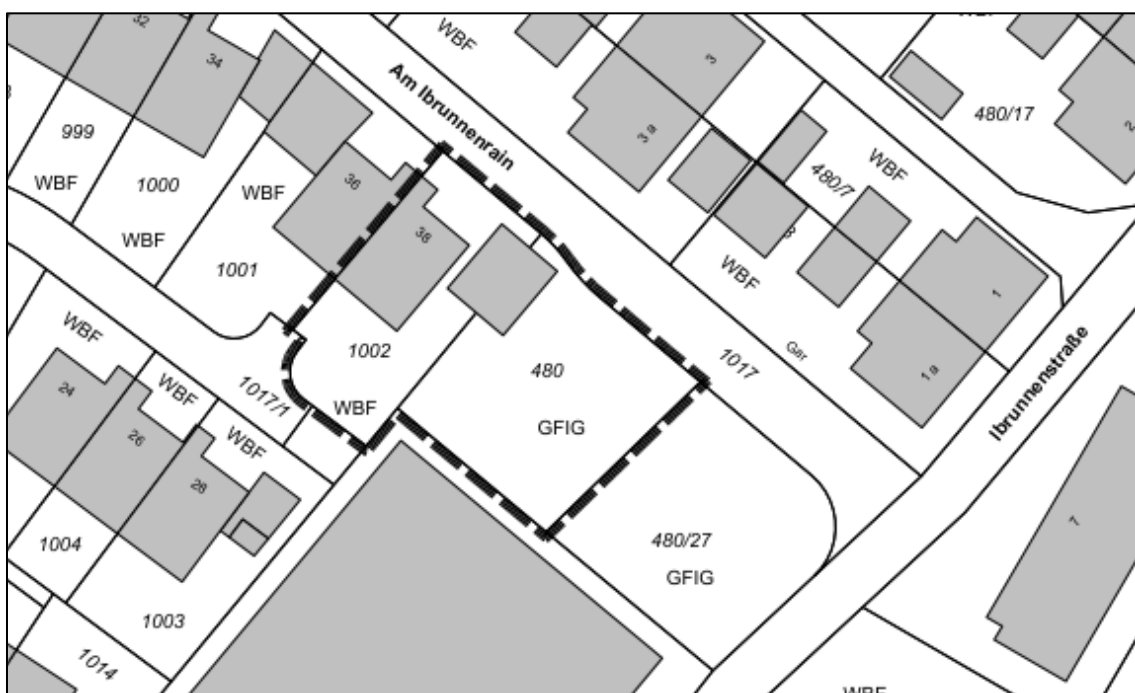


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
Quelle eigene Darstellung

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Lauchringen hat etwa 8.000 Einwohnende (Statistisches Landesamt, Stand: 2023) und liegt im Landkreis Waldshut direkt an der Wutach. Die beiden Orte Oberlauchringen und Unterlauchringen sind seit dem Zusammenschluss zu einem Siedlungskörper zusammengewachsen. Im Westen reicht die Ortslage nahezu bis zur Gemeindegrenze, lediglich die Trasse der Bundesautobahn BAB 98 trennt Lauchringen vom Stadtteil Tiengen der Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Unterlauchringen. Der historische Ortskern Unterlauchringens zieht sich straßendorfartig durch das Tal der Wutach, nördlich schließt sich ein planmäßiges Neubaugebiet an, das mit Wohnblöcken durchsetzt ist. Durch diese Bauflächen verlaufen auch die Bundesstraße B 34 und die Hochrheinbahn (Basel – Waldshut – Schaffhausen – Singen – Konstanz) mit der Station Lauchringen West. Direkt an der Wutach befindet sich das Wohngebiet Ibrunnenstraße / Am Ibrunnenrain, das durch die Bebauungspläne „Ibrunnenbuck“ und „Ibrunnenbuck II“ beplant ist. Ein Teil des letztgenannten Bebauungsplans bildet hier vorliegend das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Gemarkung Unterlauchringen, unweit der Gemarkungsgrenze zu Oberlauchringen, direkt am Siechenbach zwischen dem Rathaus im Norden und dem Freizeitgebiet im Süden.

Regionalplan

Die Gemeinde Lauchringen liegt im ländlichen Raum im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Waldshut-Tiengen. Klein- und unterzentrale Funktionen werden durch die Kreisstadt mit übernommen. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse entlang des Hochrheins (Lörrach/Weil am Rhein – Waldshut-Tiengen – Klettgau). In den Gebieten der Landesentwicklungsachsen bestehen nur begrenzte Reserven, den Siedlungsflächenbedarf zu decken. Sie sind flächensparend zu entwickeln, die Siedlungstätigkeit ist in den Entwicklungsachsen zu konzentrieren. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur, die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumstruktur und der Ausbau der Infrastruktur sind in der Entwicklungsachse aufeinander abzustimmen.

Lauchringen ist „Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse“ und „Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe“ innerhalb der Entwicklungsachse. Festgelegt sind die Funktionsschwerpunkte „Wohnungsbauentwicklung“, „gewerbliche Entwicklung“ und „Sicherung des gewerblichen/industriellen Bestandes“. Lauchringen ist dabei Entlastungsort für Waldshut-Tiengen.

Der Siedlungskörper ist im Regionalplan (Abbildung 2) grob abgebildet. Östlich von Oberlauchringen ist ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt. Südlich der Wutach, östlich von Oberlauchringen sowie nördlich der verwachsenen Siedlungsflächen von Lauchringen befinden sich Vorranggebiete Regionaler Grünzug, im Nordosten eine Grünzäsur. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Siedlungsfläche Bestand – Wohnen und Mischgebiet.

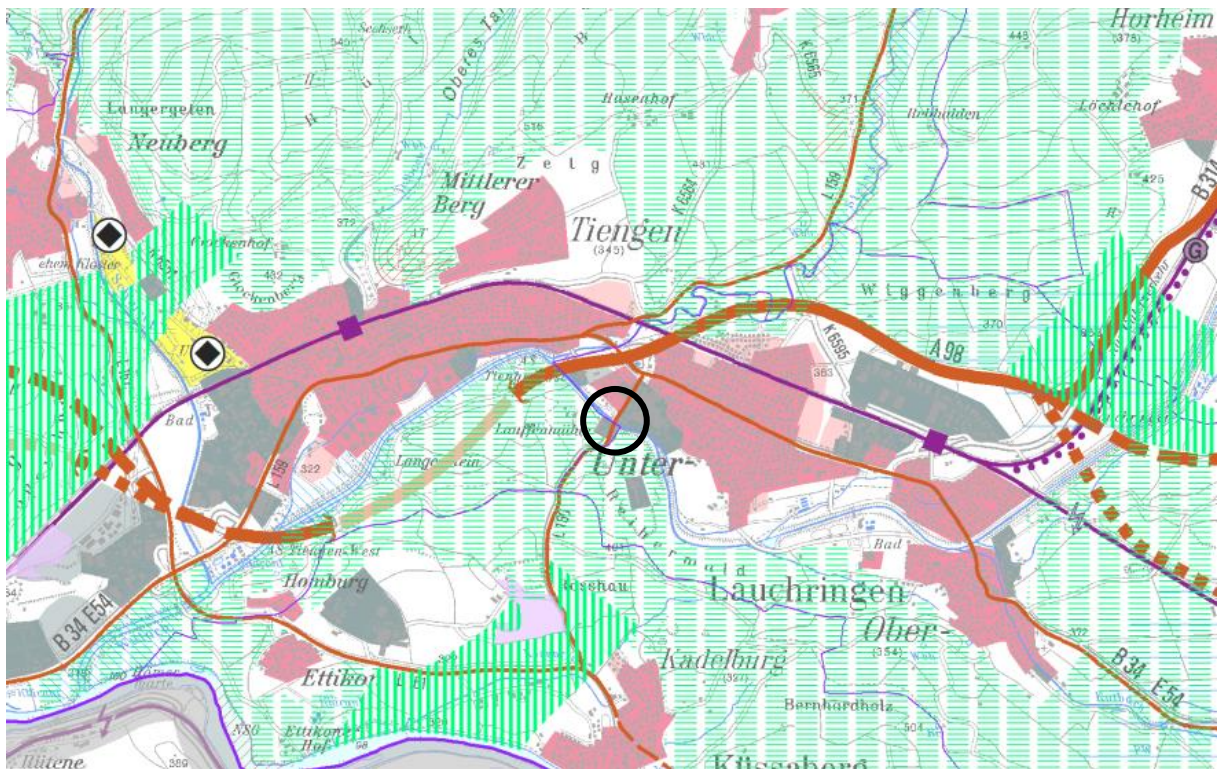


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Im offengelegten Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes (Abbildung 3) bleiben die genannten Festlegungen grundsätzlich erhalten. Ab Lauchringen verläuft von der Hochrhein-Entwicklungsachse eine regionale Entwicklungsachse entlang der Wutach bis Blumberg und weiter nach Donaueschingen.

Entlang des Hochrheins ist eine geplante Trasse für eine Radschnellverbindung festgelegt, die von Tiengen durch Ober- und Unterlauchringen und weiter nach Klettgau-Erzingen führt. Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Regionaler Grünzug und der Grünzäsur verändern sich etwas. Südlich der Wutach kommt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege hinzu. Die Ausbaustrecke der BAB 98 ist teils verändert trassiert und als einheitliche Strecke gefasst. Für die Landesstraße L 160 Unterlauchringen – Küssaberg-Kadelburg ist zum Ausbau verzeichnet.

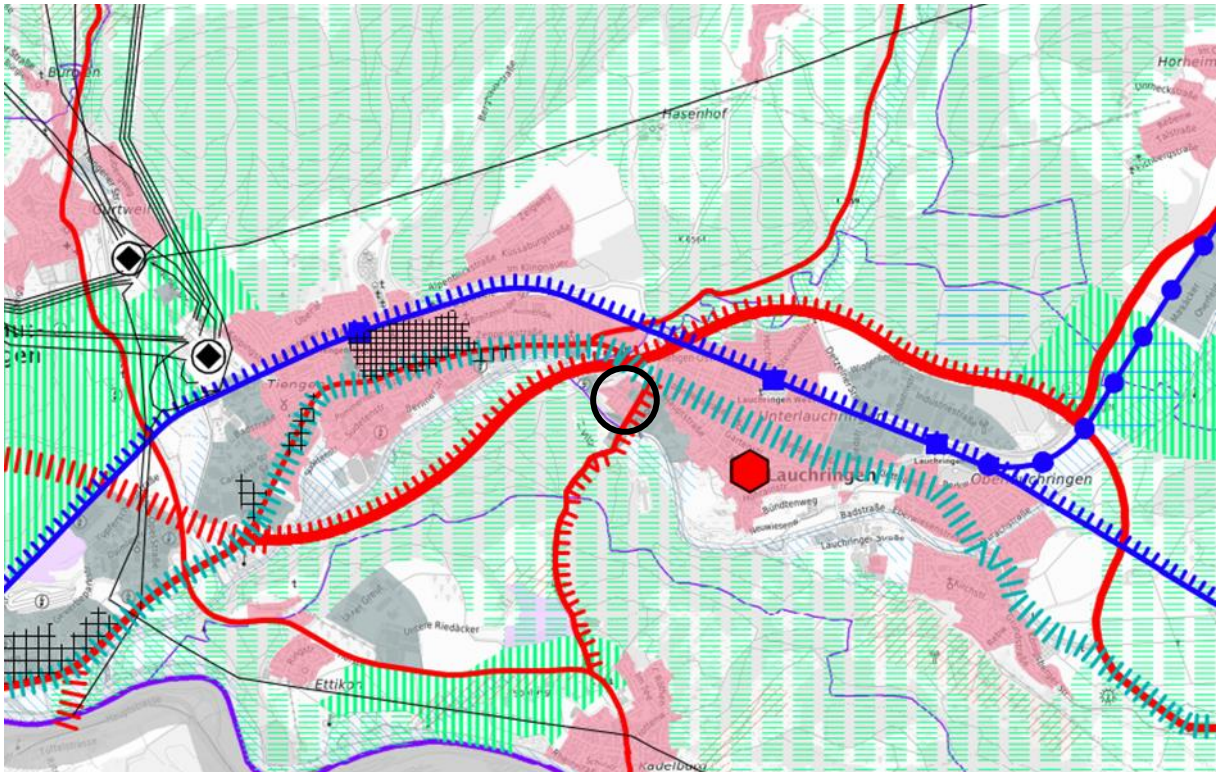


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans 3.0
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Das Plangebiet verbleibt weiterhin im Bereich einer Siedlungsfläche Bestand – Wohnen und Mischgebiet enthalten. Grundsätze und Ziele der Raumordnung stehen einer Entwicklung der Fläche somit weder aktuell noch zukünftig entgegen.

Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldshut-Tiengen und eigene Darstellung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen, Weilheim als Wohnbaufläche

dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine parallele Änderung ist nicht erforderlich.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II“ aus dem Jahre 1997 zielte auf die Schaffung von Wohn- und Mischgebieten südwestlich der zuvor schon bestehenden Lauffenmühle-Siedlung. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig seit 1999, wurden Wohn- und Mischgebiet zueinander neu abgegrenzt.

Beabsichtigt war die Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere der Bau von Doppel- und Reihenhäusern war vorgesehen. Es bestehen jedoch keine entsprechenden Festsetzungen, so dass auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Bebauung wurde inzwischen realisiert. Flurstück 1002 war jeweils Teil dieser Wohnbebauung, Flurstück 480 war nicht überbaubare Grundstücksfläche.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II“, 1. Änderung, mit heutigem Plangebiet
Quelle: Gemeinde Lauchringen, eigene Darstellung

2 PLANERISCHES KONZEPT

Mit dem Bau der Doppelhaushälfte ist die überbaubare Grundstücksfläche auf Flurstück 1002 inzwischen ausgeschöpft. Für die notwendigen Anpassungen zur Herstellung eines barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnhauses sind jedoch weitere Flächen notwendig. Daher sollen zusätzliche Flächen als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden sowie die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im notwendigen Maße angepasst werden.

Durch die baulichen Änderungen wird sich das rückwärtige Erscheinungsbild des Doppelhauses verändern. In dieser Richtung befindet sich eine Sackgasse, die sieben Reihenhäuser erschließt.

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt durch die bisher bereits bestehende Infrastruktur.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgebiete

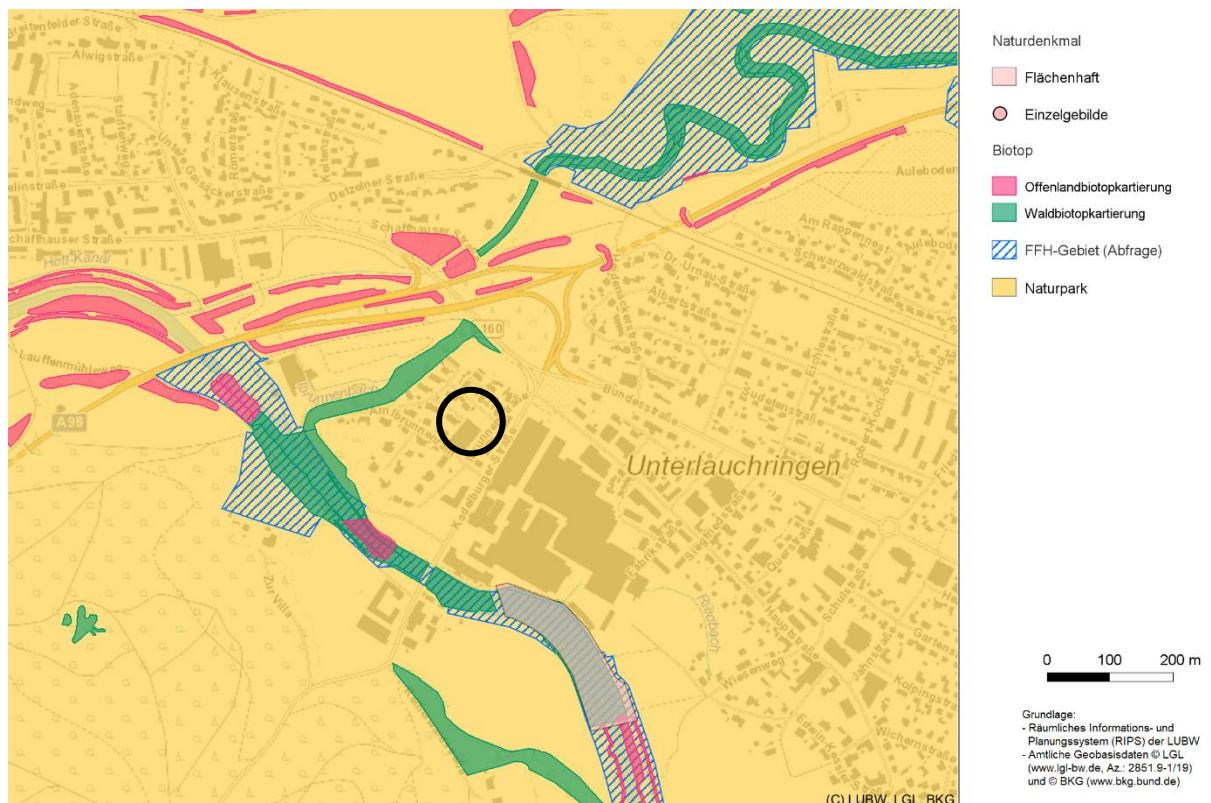


Abbildung 6: Schutzgebiete im Plangebiet und Umgebung
Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs Unterlauchringens. Unterlauchringen liegt vollflächig im Naturpark Südschwarzwald. Im Plangebiet selbst bestehen keine weiteren Schutzgebiete.

Im Umfeld bestehen mehrere Schutzflächen südlich und westlich im Bereich der Wutach und nordwestlich entlang der Steina und der Trasse der Bundesautobahn BAB 98, überwiegend felsiger Auwald mit Steilhängen an der Wutach sowie Feldgehölze an Steina und Autobahn:

- Waldbiotop-Nr. 283153372509 „Feldgehölz im Ibrunnen“
- Waldbiotop-Nr. 283153373615 „Wutach bei der Lauffenmühle“
- Waldbiotop-Nr. 283153377689 „Schluchwald W Lauffenmühle“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371108 „Wutach mit Auwaldstreifen NW Lauffenmühle“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371106 „Feldgehölze NW Lauffenmühle“
- Waldbiotop-Nr. 283153377688 „Felsufer an der Wutach bei der Lauffenmühle“
- Waldbiotop-Nr. 283153370265 „FND Vogelschutzgebiet an der Wutach“

- Offenlandbiotop-Nr. 183153371159 „Gehölze an den Abfahrtskreiseln zwischen Tiengen und Lauchringen“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371107 „Gehölze an der Steina SO Tiengen“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371083 „Steina NO ,Im Ibrunnen““
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371082 „Feldgehölz Steinachwiesen O Tiengen“,
- FFH-Mähwiesen-Nr. 6510033746201563 „Wutachdamm bei Tiengen“

Es liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in unmittelbarer Nähe vor, die nächsten Flächen befinden sich an der Mündung der Wutach in den Rhein, ca. 4 km Luftlinie entfernt.

Südöstlich, an der Lauffenmühle, befinden sich das flächenhafte Naturdenkmal „Vogelschutzgebiet an der Wutach“ (Nr. 83370650001). Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen, nächstgelegene ist das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) in über 4 km Entfernung. Nördlich wie südlich befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes „Täler von Schwarza, Mettma, Schlicht, Steina“ (Schutzgebiets-Nr. 8315341), das sich durch die namensgebenden Täler nach Norden bis Bonndorf im Schwarzwald und an den Schluchsee erstreckt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Planung lediglich geringfügig vergrößerte bebaubare Grundstücksflächen innerhalb eines bereits bebauten Gebiets vorbereitet.

Wasserschutzgebiete

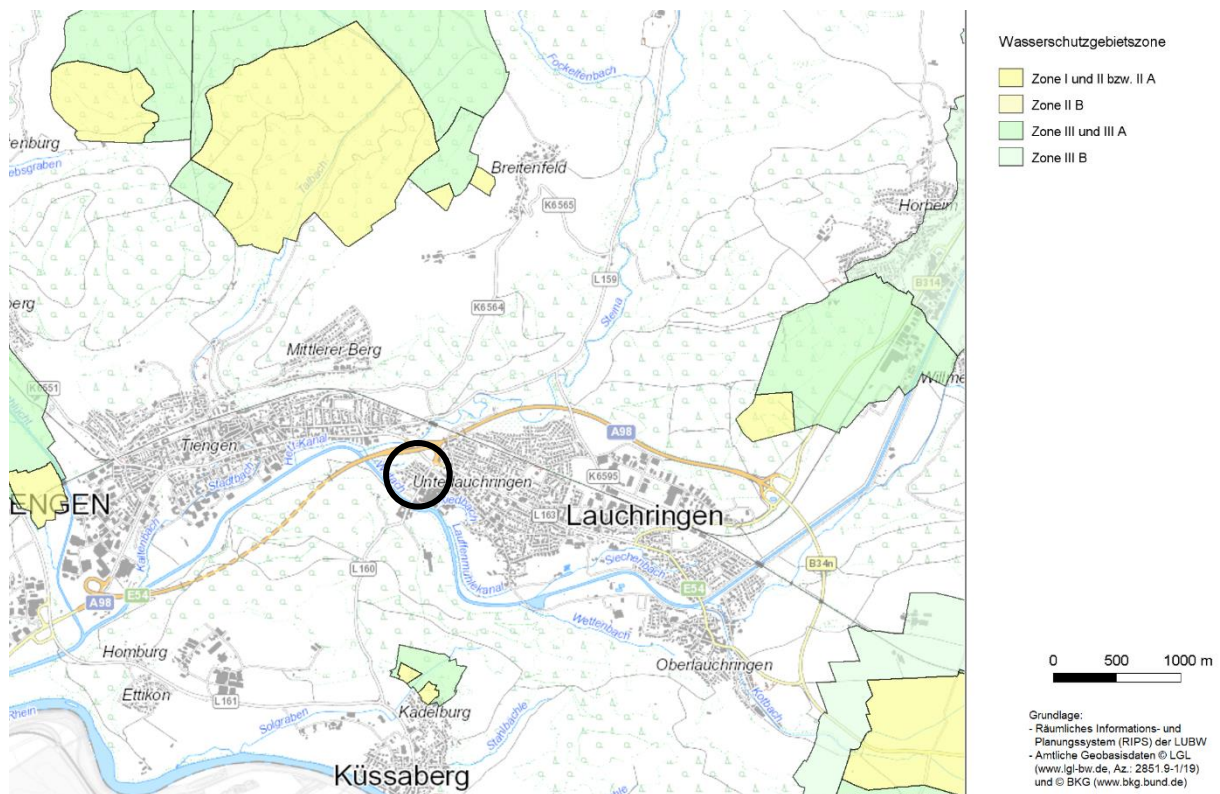


Abbildung 7: Wasserschutzgebiete in der Umgebung
Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Nächstgelegene Wasserschutzgebiete sind ca. 1,5 km südlich das „WSG See- und Roßquelle“ bei Kadelburg, ca. 1,8 km nördlich das „WSG Im Obereren Tal Quelle“, jeweils über 2,5 km westlich das „WSG TB Untere Neuwiesen, Gurtweil“ und östlich das „WSG TB Eichwald, Wutöschingen“.

3.2 Lärmschutz

Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle Tiengen Ost der Bundesautobahn BAB 98. In diesem Bereich sind entlang der Autobahn Lärmschutzwände installiert. Das Plangebiet befindet sich inmitten einer bestehenden Wohnlage. Die vorgesehene Ergänzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur kleinräumig und wird an der autobahnabgewandten Seite des Hauses vorgesehen. Eine Veränderung der Lärmbetroffenheit ist daher nicht zu erwarten.

3.3 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bereits bebauten Ortslage Lauchringens. Im Geltungsbereich besteht ein Wohnhaus mit Nebenanlagen und Privatgarten sowie

eine mit Bodendeckern bewachsene Böschung nach Südosten. Zu erwarten sind Arten, die typischerweise in Siedlungsräumen vorkommen.

Aufgrund der nur geringen baulichen Ergänzung innerhalb des Quartiers sind nur kleinräumige Auswirkungen für den Artenschutz zu erwarten. Die Ge- und Verbote sind dennoch einzuhalten. Aufgrund der Kleinräumigkeit kann die Notwendigkeit von Maßnahmen vorhabenkonkret und schutzzweckbezogen im Bauantragsverfahren beurteilt werden.

3.4 Schutzgüter

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann unter bestimmten Bedingungen (siehe dazu Abschnitt 1.2 „Verfahren nach Baugesetzbuch“) auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Dies wird hier in Anspruch genommen. Dennoch sind die Schutzgüter zu behandeln, Auswirkungen zu benennen und bei Bedarf Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bereits bebauten Siedlungsfläche. Für diese Flächen gibt der Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine Bewertungen der Bodenfunktionen aus. In der Umgebung bestehen entlang der Wutach Auenböden und nördlich von Lauchringen Parabraunerden, jeweils mit mittleren bis sehr hohen Bewertungen für die Bodenfunktionen. Aufgrund Lage an einem allseitig bebauten Hang innerhalb des Siedlungsbereichs ist bereits heute von einer umfassenden Überformung der anstehenden Böden mit weitgehendem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Negative Umweltauswirkungen sind kaum bis nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist die Wutach, etwa 230 m südlich des Plangebietes. Bei dieser Entfernung sind durch die vorgesehenen kleinräumigen Veränderungen keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bereits bebauten Siedlungsfläche. Das Klima im Siedlungsgebiet ist durch das Zusammenspiel von versiegelten Flächen und Hausgärten geprägt. Aufgrund der Nähe zum Ortsrand und der Wutach bestehen Frisch- und Kühlluftinflüsse aus den Waldgebieten und dem Flusstal. Es sind kaum bis

keine negativen Auswirkungen für das Klima im Quartier oder die Luftleitbahnen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die ursprüngliche Konzeption orientierte sich an Doppel- und Reihenhäusern, ohne diese jedoch festzuschreiben. An nahezu allen Wohnhäusern im Gebiet bestehen im Terrassen- und Gartenbereich kleinere Anbauten und Überdachungen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung formalisiert diese Struktur als vollwertigen Wohnraum. Die prinzipielle Konzeption des Plangebietes bleibt erhalten. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet bestehen keine Kulturdenkmale. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere Baudenkmale in der Lauffenmühle-Siedlung nördlich des Geltungsbereichs sowie auf dem früheren Werksgelände der Lauffenmühle. Negative Auswirkungen auf diese Objekte sind nicht zu erwarten.

Fazit

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind viele Schutzgüter im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Es bestehen keine Hinweise darauf, dass die Planung darüber hinaus negativ auf die Umweltbelange einwirkt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gegenüber dem ursprünglichen planerischen Konzept werden nur geringfügige Veränderungen vorgenommen. Anpassungen an den geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen werden nur vorgenommen, soweit sie notwendig sind, um die formulierten Planungsziele zu erreichen. Für die meisten bestehenden Regelungen ist keine Anpassung nötig, sie können unverändert weitergelten. Gleichermäßen wurde auch bereits bei der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplans vorgegangen.

Die notwendigen Anpassungen werden nachfolgend im Einzelnen begründet.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II“ in der Fassung der ersten Änderung geregelt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der zulässigen Höhe der Gebäude.

In der Konzeption des Bebauungsplans war im Bereich des heutigen Flurstücks 1002 ein etwa 14,00 m breites Grundstück vorgesehen, realisiert wurde jedoch eine Breite von nur etwa 12,00 m. In der Folge ist eine geringere bauliche Nutzbarkeit gegeben. Heute hat dies zur Folge, dass die nun notwendigen Baumaßnahmen die Grundflächenzahl GRZ sowie die Geschossflächenzahl GFZ überschreiten, denn beide Maße weisen eine Relation zur Grundstücksfläche auf.

Grundflächenzahl GRZ

Für die Grundflächenzahl ist bislang eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In Folge der dargestellten Problematik wird die GRZ auf 0,45 erhöht.

Geschossflächenzahl GFZ

Für die Geschossflächenzahl ist bislang eine GFZ von 0,8 festgesetzt. In Folge der dargestellten Problematik wird die GFZ auf 0,9 erhöht.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Auf jedem Grundstück sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze samt ihrer Zufahrten im Umfang von bis zu 100 m² außerhalb des Baufensters zulässig. Dies entspricht dem heute realisierten Umfang dieser Anlagen, erhält insgesamt aber noch eine gewisse Durchgrünung der Grundstücke.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch den zeichnerischen Teil wird das Baufenster nach Südwesten vergrößert. Dies ermöglicht eine barrierefreie Erweiterung des Gebäudes im Erdgeschoss. An das bestehende Baufenster von etwa 7,00 m Breite und 12,00 m Tiefe wird für die Erweiterung ein Bereich von etwa 50 m² ergänzt. Zum angebauten Nachbarhaus bleibt das ergänzte Baufenster 3,00 m von der Grundstücksgrenze zurück, um für die dortigen Bewohner den Doppelhauscharakter zu wahren. Zur Sackgasse werden 2,50 m Abstand eingehalten, zur Grenze nach Südosten 2,10 m. Lediglich dem Wendebereich der Sackgasse nähert sich das Baufenster bis auf etwa 1,50 m an die Grundstücksgrenze an.

Eine bloße Verschiebung des südlichen Eckpunktes – also eine Vergrößerung des Baufensters nach Südosten und Südwesten jeweils auf der gesamten Länge – würde die überbaubare Fläche gegenüber dem bisher zulässigen verdoppeln. Eine solch umfassende Veränderung wäre geeignet, die bisherige Gesamtkonzeption des Plangebietes zu beeinträchtigen.

4.3 Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits entsprechend der Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut. Durch die Erweiterung sind veränderte Abstandsflächen nachzuweisen. Würden die Abstandsflächen bei Bebauung der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche nach den bauordnungsrechtlichen Grundsätzen bestimmt, so reichten sie nach Süden über die Grundstücksgrenzen hinaus bis auf Flurstück 480/2.

Flurstück 480/2 ist durch eine Lagerhalle bebaut, deren Abstandsflächen gleichermaßen die eigenen Flurstücksgrenzen überschreiten und so nach Nordosten und Nordwesten in das hier beplante Gebiet hineinreichen. Es bestehen keine Überlagerungen mit jenen der neu abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Wohnhaus Am Ibrunnenrain 38 steht topographisch bedingt etwas höher als die Lagerhalle Ibrunnenstraße 12. Dennoch erreicht die Lagerhalle etwa die Höhenlage des Obergeschoss-Fußbodens im Wohnhaus.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhen reicht die Abstandsfläche des Anbaus Am Ibrunnenrain 38 auf etwa 2,00 m Breite etwa 1,7 m tief in das Grundstück der Lagerhalle hinein. Sie nimmt damit etwa 3,4 m² in der nördlichsten Ecke des Grundstücks in Anspruch. Für den Betrieb der Lagerhalle bringt dies keine Einschränkungen. Die meisten Zugänge liegen nach Südosten, der einzige Zugang an der Nordostseite des Grundstücks in der Osthälfte dieser Fassade liegt. Weitere Gebäudeöffnungen bestehen nicht.

Die Abstandsflächen der Lagerhalle reichen etwa 1,50 m auf etwa 2,40 m Breite auf das Grundstück Am Ibrunnenrain 38. Mit 3,6 m² ist diese Fläche auf dem Wohnbaugrundstück noch immer ein wenig größer als die neu entstehende Einschränkung.

Von Abstandsflächen sind 0,4 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,50 m generell nachbarschützend. Beide Abstandsflächen erreichen diesen Wert nicht, es fehlen jeweils etwa 0,40 m.

Aufgrund der nur geringen Ausmaße der Überschreitungen ist auch keine erdrückende Wirkung zu erwarten.

Somit sind die Unterschreitungen auf beiden Grundstücken sowie der Umfang der betroffenen Flächen auf beiden Grundstücken insgesamt vergleichbar. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Beschluss vom 04.01.2007, Az. 8 S 1802/06) kann ein Nachbar, der selbst die erforderlichen Grenzabstände nicht einhält,

die Verletzung des Grenzabstands nur rügen, soweit sie über die eigene Abstandsverletzung hinausgehen.

Das nachbarschaftliche Austauschverhältnis zwischen den genannten Flurstücken legitimiert somit die Zulassung der geringeren Abstandsflächentiefen. Die bestehende Situation ist durch die einseitig bereits vorhandene Verkürzung geprägt.

Aufgrund der Anordnung der überbaubaren Flächen bleiben auch Belichtung und Belüftung gewahrt. Der notwendige bauliche Brandschutz kann durch Maßnahmen wie Feuerschutzwände sichergestellt werden. Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Landesbauordnung sind damit erfüllt.

In der vorliegenden Planung wird daher eine unkomplizierte Realisierung der verringerten Abstandsflächentiefen vorgesehen.

Verringerte Abstandsflächen sind auch nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 der Landesbauordnung zulässig. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass Gründe der Ortsgestaltung oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern. Beide Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbaum

Im Plangebiet wurde in der 1. Änderung ein Einzelbaum zur Pflanzung zeichnerisch festgesetzt. Im Bestand ist dieser Baum nicht vorhanden. Zwischen der vorhandenen Baustruktur und der hier zu ergänzenden überbaubaren Grundstücksflächen ist die Pflanzung an der damals vorgesehenen Stelle nicht mehr realisierbar. Der Pflanzstandort wird daher neu bestimmt und im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 FLÄCHENBILANZ

| | Fläche Bestand | | Fläche Planung | |
|--|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | in m ² | in % | in m ² | in % |
| Allgemeines Wohngebiet (Ausweisung unverändert) | 635 | 100 | 635 | 100 |
| davon: überbaubare Grundstücksfläche | 84 | 100 | 131 | 156 |
| Gesamt | 635 | 100 | 635 | 100 |

Tabelle 1: Flächenbilanz