

GEMEINDE LAUHRINGEN

DRITTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„ RIEDPARK “

- Änderungsverfahren gem. §13a BauGB -

Satzungsbeschluss am 25.06.2020

Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut
Satzung
über die dritte Änderung des Bebauungsplans
„Riedpark“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen die dritte Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“ am 25.06.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

§ 2
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der dritten Änderung ist der Bebauungsplan „Riedpark“ der Gemeinde Lauchringen in der Fassung der ersten Änderung, in Kraft seit dem 13.12.2017.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Geändert wird der Planteil der ersten Änderung „Riedpark“ vom 18.07.2017

§ 3 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 18.07.2017 – in der Fassung der Ersten Änderung vom 13.12.2017 im Bereich Mischgebiet MI 1 durch ein Deckblatt geändert.

Hierbei wird die nördliche Baugrenze um 10 Meter nach Norden verschoben und der Teilbereich mit Höhenbeschränkung auf „II“ wird auf die umliegende Höhe „III + Attika“ geändert.

§ 4 Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1.000) vom 15.06.2020

Beigefügt ist

- die Begründung vom 15.06.2020

§ 5 Inkrafttreten

Die dritte Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“ der Gemeinde Lauchringen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die dritte Änderung überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils der ersten Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“ außer Kraft.

Lauchringen, den _____

Schäuble, Bürgermeister

Gemeinde Lauchringen

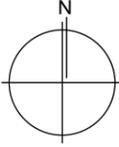
Dritte Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Riedpark"

Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

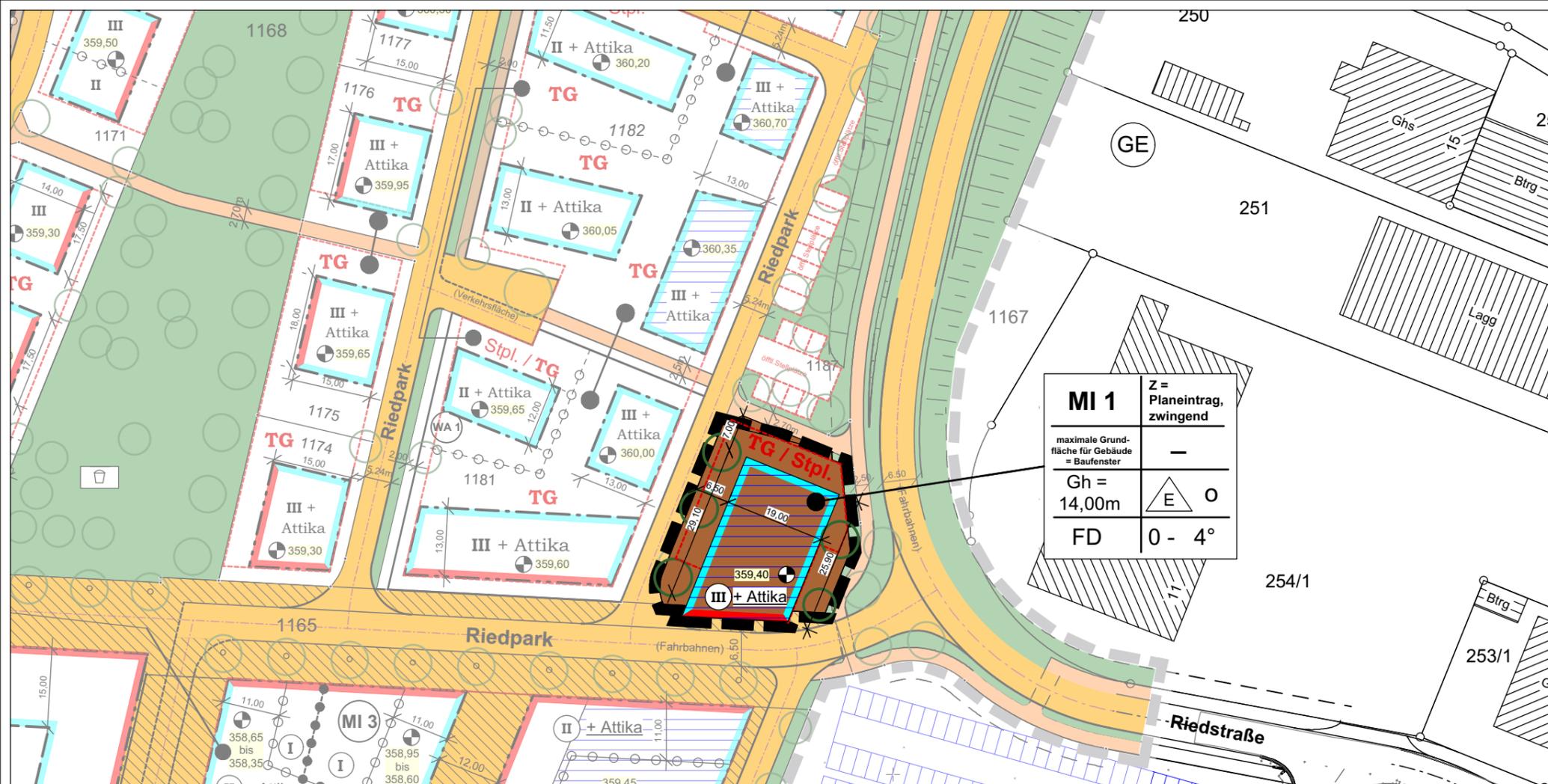
Aufstellungsbeschluss	am 02.04.2020
Offenlagebeschluss	am 02.04.2020
Bekanntmachung	am 24.04.2020
formelle Beteiligung	vom 04.05.2020 bis 05.06.2020
Satzungsbeschluss	am 25.06.2020
Bekanntmachung	am __. __. 2020

Schäuble, Bürgermeister


 Planteil M 1:1.000
 Stand 15.06.2020



Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Stand August 2017 | Koordinatensystem: GK



Zeichenerklärung

Allgemein

-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Entfallende Grundstücksgrenze
-  Geplante Grundstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

 Höhenlage OK Fußboden EG zwingend (m. ü. NN, Fertigmaß), vgl. Textteil

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

-  offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
-  nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze § 23 (3) BauNVO

 Baulinie § 23 (2) BauNVO

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

GR max. Grundfläche der Hauptgebäude, vgl. Planeintrag u. Textl. Festsetzungen § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Höchstwerte der GRZ gem. § 17 BauNVO zu beachten, vgl. Textl. Festsetzungen

III Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 (2) Nr. 3 u. § 16 (4) BauNVO

+ Attika Hinweis auf ein zusätzliches oberstes Geschoss, das wegen der festgesetzten Mindesthöhe erforderlich wird

Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) Nr.4 BauNVO

Gh maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen; ergänzend: Mindesthöhen für das **MI**; vgl. Textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

 Baum anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

-  **Stpl.** Fläche für ebenerdige Stellplätze
-  **TG** Fläche für Tiefgaragen

Passiver Lärmschutz an Gebäuden § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Betrifft die im Planteil angegebenen Außenbauteile der betreffenden Gebäude; vgl. Textliche Festsetzungen

-  Maßnahmen Lärmpegelbereich II Fenster der Schallschutzklasse 2
-  Maßnahmen Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse 3
-  Maßnahmen Lärmpegelbereich IV Fenster der Schallschutzklasse 4
-  Maßnahmen Lärmpegelbereich V Fenster der Schallschutzklasse 5

Örtliche Bauvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO i.V. mit § 9 (6) BauGB

Dachform : FD Flachdach

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse: Z = Höchstmaß (Z) = zwingend
maximale Grundfläche	GFZ
Höhenregelung	Bauweise
Dachform	Dachneigung



Gemeinde Lauchringen
Landkreis Waldshut
**3. Änderung des Bebauungsplans
„Riedpark“**

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Riedpark“ wurde bereits zwei Mal überarbeitet. Hintergrund war stets eine bessere Nutzbarkeit des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfes. Hierbei wurden auch anfangs auftretende Vermarktungsprobleme beseitigt, die ansonsten zu längeren Brachen hätten führen können. Beide Änderungsverfahren dienten somit der Innenentwicklung.

Im Zuge der Vermarktung des Gebietes konnten zahlreiche Anfragen positiv beschieden und Flächen vermarktet werden. Beim Baufenster, welches Gegenstand dieser Änderung ist, gestaltet sich dies jedoch schwierig. Es liegen Interessenbekundungen von örtlichen Unternehmen vor, die ihren Betrieb vergrößern möchten. Hierfür sind aber mehr Nutzflächen erforderlich, als sie bislang im Bebauungsplan zugelassen werden. Die Änderung des Bebauungsplans dient somit auch der Förderung der örtlichen Wirtschaft.

Der dem Plangebiet zugrunde liegende städtebauliche Entwurf des Büros Wick und Partner sah nördlich des Gebäudes eine Fläche für Parkplätze (und eine Tiefgarage) vor. Die Parkierung soll jedoch vornehmlich unterirdisch untergebracht werden, sodass die Fläche zur Nachverdichtung genutzt werden kann.

Die umliegenden Baufenster weisen ebenso wie das zu Ändernde die Möglichkeit von drei Geschossen plus Attikageschoss auf, sodass man auch weiterhin ein geordneter Städtebau gegeben ist.

Da die Rahmenbedingungen erfüllt sind, wird die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.



Abb.1: Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf, Wick und Partner.

1.2. Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Bebauungsplans „Riedpark“ und umfasst das Baufeld „MI 1“. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1.036 qm.

Der Änderungsbereich ist allseitig vom Bebauungsplan „Riedpark“ umgeben; weiter östlich schließt ein Gewerbegebiet an.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauchringen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung soll nicht geändert werden, die Änderung ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4. Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient er u.a. dazu, unter- oder fehlgenutzte Flächen im Innenbereich wieder nutzbar zu machen oder der Ausnutzung zu verbessern, sodass der Flächenbedarf im Außenbereich reduziert werden kann.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 1.036 m²; somit ist auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

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 vorliegende Planung beinhaltet Nutzungen im Rahmen eines Mischgebiets, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. 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. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

2. KONZEPTION DER ÄNDERUNG

2.1. Bisherige und geänderte Festsetzungen

In der bislang gültigen Fassung der ersten Änderung sah der Bebauungsplan einen Baukörper von rd. 19 x 12 Metern vor, wobei das Gebäude aufgrund der Straßenlage trapezförmig ausgebildet ist. Im nordwestlichen Teil war eine zweigeschossige Bebauung zulässig, im übrigen Bereich zwingend dreigeschossig plus Attikageschoss. Nördlich des Gebäudes war ein Freibereich vorgesehen, der entweder durch eine Tiefgarage unterbaut oder einen Parkplatz überbaut werden sollte.

Um die durch Parkplatz oder Tiefgarage ohnehin versiegelte Bereiche besser ausnutzen zu können wird dieser Bereich künftig größtenteils der überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen. Hierdurch umfasst das Baufenster künftig rd. 19 x 32 Metern bzw. rd. 554 m² Grundfläche.

Die Höhenfestsetzung für das Baufenster wird entsprechend der umgebenden Bebauung auf zwingend drei Geschosse zzgl. Attikageschoss vereinheitlicht. Durch die (bereits bestehende) leicht niedrigere Festsetzung der EG-Höhe wird das Gebäude auch künftig niedriger in Erscheinung treten als die westlich angrenzende Wohnbebauung.

Geändert wird im zeichnerischen Teil:

- Das Baufenster wird um 10 Meter nach Norden erweitert,
- die Höhenfestsetzung „III + Attika“ gilt für das gesamte Baufenster,
- der Teilbereich „II“ entfällt.

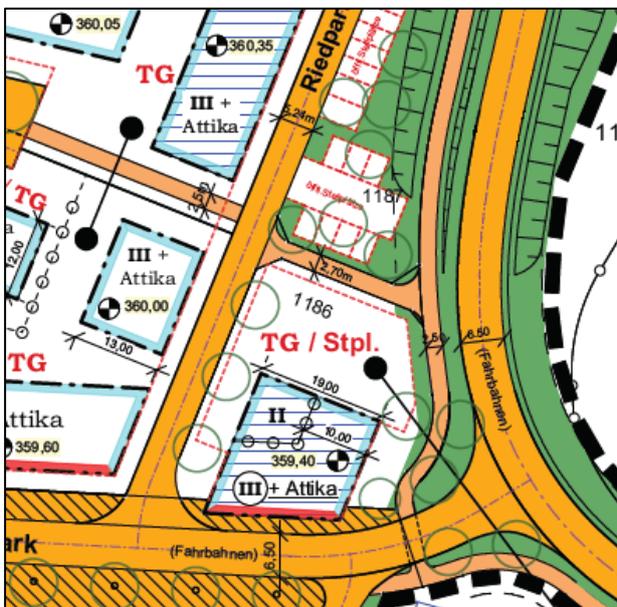
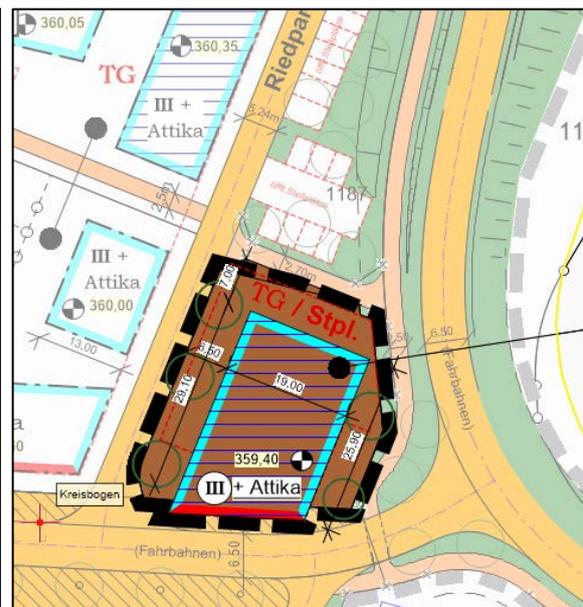


Abb. 2: Planausschnitt Riedpark Änderung 1



Deckblattänderung Riedpark Änderung 3

2.2. Auswirkungen der Änderungen

Das Gebäude im Gebiet „M11“ erhält durch die Änderung des Baufensters die Möglichkeit, seiner Rolle als nördlicher Auftakt ins Gebiet besser gerecht zu werden. Hierzu trägt neben dem größeren Baufenster auch die einheitliche Gebäudehöhe bei. Insgesamt wird durch die Anpassung ein angemessener städtebaulicher Akzent geschaffen, der zudem die hinterliegenden Wohngebäude besser von Verkehrslärm abuschirmen in der Lage ist.

Die beschriebene Überbaubarkeit der Stellplatzfläche, welche die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht, leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung, da die Fläche ohnehin in Anspruch genommen wird. Die nun vorgesehene Überbauung mit drei Vollgeschossen erhöht den Nutzen der ohnehin zulässigen Flächenversiegelung deutlich.

Durch die größere Überbauung werden die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sein, sodass auch die Geräuschkulisse ankommender bzw. abfahrender Fahrzeuge weniger deutlich wahrnehmbar ausfallen dürfte.

Das Gebiet bleibt weiterhin als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, da es als Eingang in das Quartier einer etwas höheren Verkehrsbelastung ausgesetzt ist; daher wird es aber auch deutlicher wahrgenommen und ist daher für eine gemischte Nutzung für Gewerbetreibende attraktiver als die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung. Der Nutzungsumfang bleibt ebenfalls unverändert, sodass keine Störungen der angrenzenden Wohnbebauung zu befürchten sind.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls unverändert, da das Baufenster die zulässige überbaubare Fläche definiert. Rechnerisch ergibt sich eine GRZ von 0,53. Angesichts der Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erscheint dies ein angemessener Wert (die BauNVO gibt einen Höchstwert von 0,6 vor). Zusammen mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung durch die Tiefgarage ergibt ein maximaler Versiegelungswert durch bauliche Anlagen von 0,8. Die erste Änderung des Bebauungsplans gibt hier einen Wert von bis zu 0,9 vor.

Durch die Festsetzung einer durchgängigen Höhe mit drei Vollgeschossen zzgl. Attikageschoss wirkt das Gebäude städtebaulich ruhiger. Dies führt allerdings zu einem leicht vergrößerten morgendlichen Schattenwurf in Richtung des westlich anschließenden Gebietes WA1. Das vergrößerte Baufenster weist einen Abstand von rd. 14,5 Metern zum nächsten Wohngebäude auf und schiebt sich nicht vollständig vor dieses. Insgesamt halten sich daher die zusätzlichen Einschränkungen des Wohngebäudes in einem überschaubaren Rahmen.

3. UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind im Rahmen des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die dritte Änderung „Riedpark“ ermöglicht eine höhere Verdichtung auf Flächen, die ansonsten durch einen oberirdischen Parkplatz versiegelt oder durch eine Tiefgarage unterbaut worden wären. Daher entspricht die Änderung des Bebauungsplans dem Prinzip der Innenentwicklung. Die Flächen wurden im Rahmen der umliegend stattfindenden Erschließungs- und Bauarbeiten ebenfalls abgeräumt, sodass diese heute bereits ökologisch ohne Funktion sind.

Da es sich beim überplanten Areal um eine kleinräumige Entwicklung innerhalb eines größeren Neubaugebietes handelt (östlich grenzt ein Gewerbegebiet an), sind keine Schutzgebiete betroffen.

3.1. Schutzgut Boden

Die überbaubare Fläche wird durch die Erweiterung des Baufensters vergrößert, allerdings war diese Fläche im bisher gültigen Bebauungsplan bereits als Fläche für Stellplätze bzw. eine Tiefgarage vorgesehen – klassische Bodenfunktionen wie die Versickerung von Oberflächenwasser war damit bereits nahezu ausgeschlossen. Daher stellt die nun zusätzlich ermöglichte Überbauung der Fläche nur noch eine geringfügige Verschlechterung für das Schutzgut dar.

3.2. Schutzgut Klima/Luft

Gemäß § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Das im Baufenster zulässige Gebäude ist mit einem zumindest extensiv begrüntem Flachdach zu versehen, sodass der Eingriff abgemindert wird.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebiets sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

3.3. Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Oberflächengewässern oder Überflutungsflächen. Die extensive Begrünung des Flachdachs reduziert die Weiterleitung von Niederschlagswasser durch eine (Zwischen-) Speicherung und teilweise Verdunstung. Die Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgt hierdurch zeitverzögert. Bislang wäre in diesem Bereich auch eine Vollversiegelung durch einen Parkplatz zulässig gewesen, sodass die festgesetzte Dachbegrünung die Belange des Schutzgutes „Wasser“ sogar leicht positiv berührt.

3.4. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des größeren Baugebiets „Riedpark“, östlich grenzt ein Gewerbegebiet an. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Für die Erholung hat der Änderungsbereich keine Funktion.

3.5. Schutzgut Mensch

Das verlängerte Baufenster und die künftig zulässige größere Gebäudehöhe hat für das westlich anschließende Wohngebäude eine geringfügig höhere Verschattung am Morgen zur Folge. Das Höhenmaß entspricht aber exakt der zulässigen Höhe dieses Gebäudes, sodass nicht von einer übermäßigen Höhenentwicklung gesprochen werden kann. Der großzügige Abstand von rd. 14,50 Metern trägt ebenfalls dazu bei, dass nicht zu größeren Beeinträchtigungen kommt.

3.6. Sach- und Kulturgüter

Durch die bereits zulässige Nutzung des Änderungsbereichs sind Funde von Sach- und Kulturgütern nicht zu erwarten.

3.7. Artenschutz

Das Gebiet wurde im Rahmen der umliegenden Bau- und Erschließungsarbeiten bereits mit abgeräumt. Der Bebauungsplan ermöglicht bislang bereits eine umfangreiche Versiegelung bzw. Unterbauung der Fläche. Die im Westen des Mischgebiets festgesetzten Baumpflanzungen bleiben bestehen.

Negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

4.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Bekanntmachung erfolgte am 24.04.2020, die Offenlage der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 04. Mai 2020 bis 05. Juni 2020 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese hatten jedoch keine Änderungen am Bebauungsplan zur Folge

5. FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich = Mischgebiet	ca. 1.036 m ²	100 %
--------------------------------	--------------------------	-------

6. VERFAHRENSÜBERSICHT

02.04.2020 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

24.04.2020 Bekanntmachung

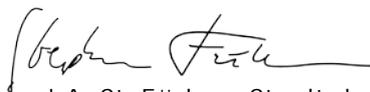
vom 04.05.2020 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
bis 05.06.2020 gem. § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

25.06.2020 Satzungsbeschluss

___.__.2020 Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen, den __.__.2020



i.A. St. Färber, Stadtplaner

Schäuble, Bürgermeister