

# Gemeinde Lauchringen



## Bebauungsplan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ im OT Unterlauchringen

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 01.09.2010



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\PROJEKTE\08\0804\MS Word\Dok\B-Plan\105\_TB-BPL.doc



## **Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan**

### **A. SATZUNG**

### **B. BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Denkmalschutz
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### **D. PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:1.000     |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:100       |
| 4. Gestaltungsplan              | (Blatt 4) | M 1:1.000     |

### **E. UMWELTBERICHT**



**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat den Bebauungsplan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ im Ortsteil Unterlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.09.2010 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185).

**§ 1**  
**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A**  
**SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 2**  
**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung		i.d.F. vom 01.09.2010
C. Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 01.09.2010
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 15.01.2007
5. Änderung (Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 01.09.2010
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 01.09.2010
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 01.09.2010
Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 01.09.2010

**§ 3**  
**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**INKRAFTTRETEN**

Der Flächennutzungsplan der VVG wurde parallel zum B-Plan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ grundhaft neu überarbeitet (vgl. Teil B, Ziffer 3), das Baugebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ gilt nach aktuellem Kenntnisstand als gesichert. Die Rechtskraft für den o.g. B-Plan kann nach Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB über die Genehmigung durch die Baurechtsbehörde eingeholt werden.

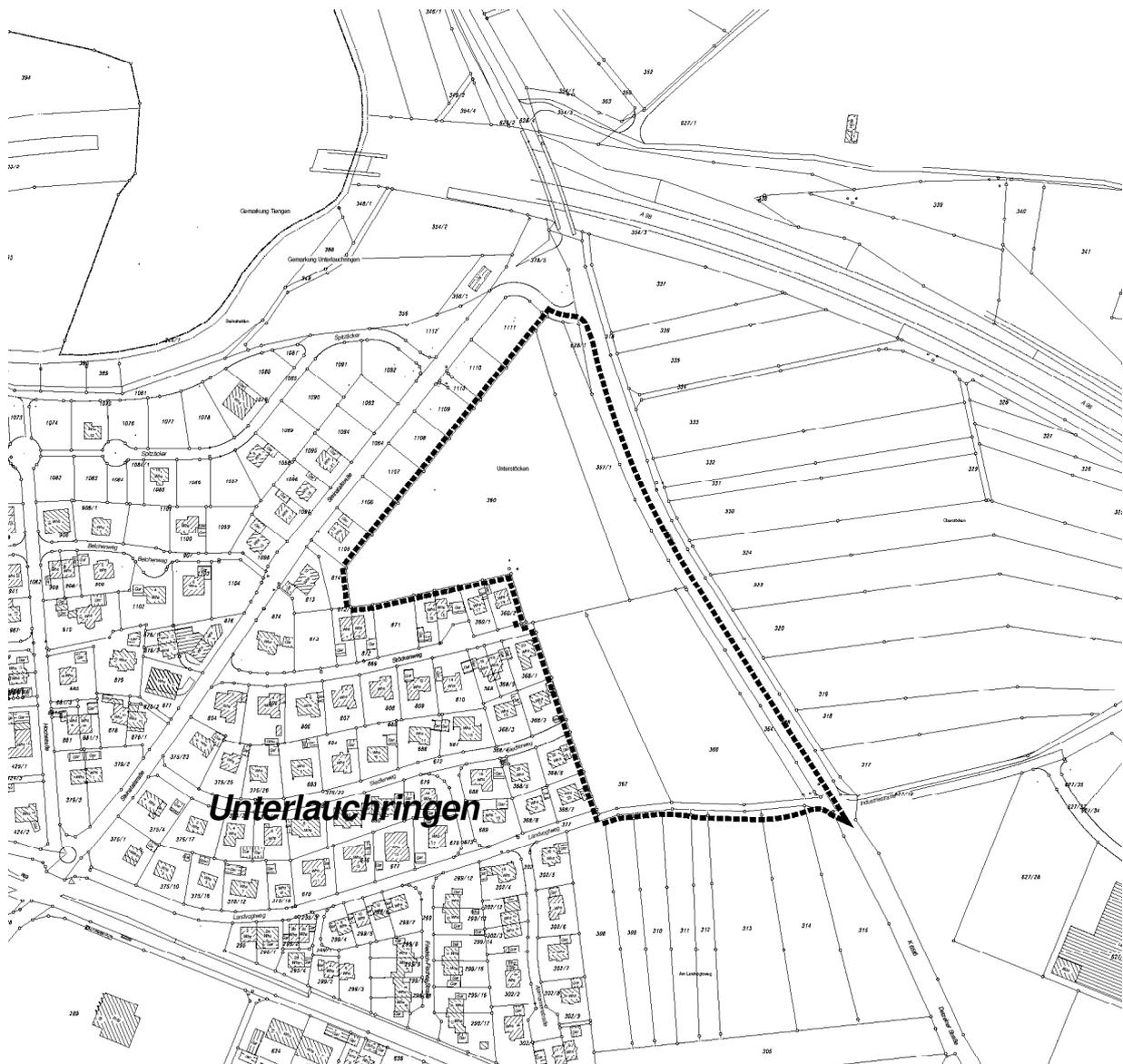
Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäuble  
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat am 24.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterstöcken / Am Landvogtweg" im Ortsteil Unterlauchringen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Derzeit sind im Ortsteil Unterlauchringen nur noch wenige, gesicherte Baulandflächen für den Wohnungsbau vorhanden, das Neubaugebiet „Spitzäcker“ ist fast gänzlich belegt. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch im Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauflächen im Ortsteil Unterlauchringen.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Lauchringen Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen im Ortsteil Unterlauchringen geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet soll den gewünschten Bedarf an Wohnbauflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Lauchringen insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Westen und Süden, angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Innerhalb der geplanten Neubauflächen wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Ausweisung von definierten Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**3. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Lauchringen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (Stand: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt am 15.01.2007) sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ involvierten Flächen nur bereichsweise als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Am 24.04.2008 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für eine grundhafte Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde am 02.07.2009 beschlossen. Die Anhörung ist abgeschlossen, derzeit werden die Stellungnahmen dazu ausgewertet.

Klärungsbedarf besteht seitens des RP Freiburg noch zum Landschaftsplan und zum Bedarfsnachweis zu den neuen Baulandflächen insgesamt. Für die Baugebiete „Nack“ und „Unterstöcken“ der Gemeinde Lauchringen erfolgt keine Bedarfsprüfung mehr. Das Baugebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ kann deshalb nach derzeitigem Verfahrensstand als gesichert angesehen werden.

Im neuen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen zum B-Plan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ komplett als Wohnbauflächen ausgewiesen.

**4. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten Flächen.

Das überplante Gebiet liegt auf der Gemarkung Unterlauchringen der Gemeinde Lauchringen unmittelbar südlich der Detzelterstraße / K 6595. Es zeigt eine leicht von Osten nach Westen geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 0 % und max. ca. 1 % auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ wird im Norden durch die Detzelterstraße / K 6595 und im Westen durch die neue Wohnbebauung entlang der Steinatalstraße begrenzt. Südlich schließt die bestehende Bebauung „Am Landvogtweg“ an, im Osten grenzt der Landvogtweg den B-Planbereich ab.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich des o.g. B-Planes einbezogen:

Gemarkung: Unterlauchringen

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
1064	4908	43 Teilfläche	Steinatalstraße	
360	14.796	14.796	Ackerland	
357/1	4.142	4.142	Ackerland	
628/1	195	195	Unland	
628	14.049	1.597 Teilfläche	Detz.Str. / K 6595	
364	952	952	Ackerland	
366	8.826	8.826	Ackerland	
367	4.662	4.662	Ackerland	
377	2.965	613 Teilfläche	Landvogtweg	
309	2.173	4 Teilfläche	Ackerland	
310	2.186	3 Teilfläche	Ackerland	
311	2.165	20 Teilfläche	Ackerland	
312	1.596	9 Teilfläche	Ackerland	
313	5.315	25 Teilfläche	Ackerland	
314	4.317	225 Teilfläche	Ackerland	
315	3.977	232 Teilfläche	Ackerland	
Gesamtfläche		36.344 m <sup>2</sup>		
entspricht		ca. 3,63 ha		

Die Grundstücke Flst. 1064, 360, 357/1, 367 und 377 befinden sich im Besitz der Gemeinde Lauchringen.

Die Grundstücke Flst. 628 (Straße – K 6595) und 628/1 (Unland) gehören dem Landkreis Waldshut.

Alle anderen Grundstücke befinden sich derzeit noch in Privatbesitz, die Zustimmung zum Erwerb dieser Grundstücke durch die Gemeinde Lauchringen liegt vor.

Die betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter bewirtschaftet. Mit der Realisierung des Baugebietes entfallen diese Flächen sukzessive nach tatsächlichem Bedarf.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5. Erschließung**

**5.1 Allgemein**

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur, die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Baugebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“.

**5.2 Verkehrsanlagen**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die städtebauliche Zielsetzung zum neuen Baugebiet bezüglich gesteigerter Wohnqualität spiegelt sich auch in der Konzeption zur verkehrlichen Erschließung wieder. Bestehende Straßen wurden eingebunden, Durchgangsverkehre soweit möglich ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Steinatalstraße im Westen und den Landvogtweg mit Anbindung an die Detzelterstraße / K 6595 im Osten.

Neue Haupteerschließungsstraßen

Das geplante Baugebiet wird über eine neue Haupteerschließungsstraße erschlossen, welche in etwa parallel zur K 6595 verläuft.

Die Erschließung erfolgt im Trennprinzip mit einseitigem Gehweg auf der Westseite der Haupteerschließungsstraße.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 5,00m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig)

Neue Stichstraße Nord-West

In der untergeordneten Wohnstraße im Nord-Westen des Baugebietes wird auf die Anlage von Gehwegen verzichtet (Mischprinzip).

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 5,00m
---------------------	----------	-----------

Die neue Stichstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) endet mit einer Wendeanlage nach Bild 57 RAS 06 (3-achsiges Müllfahrzeug).

Die gewählten Fahrbahnquerschnitte mit B = 5,00m decken den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit, der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) die Gehwegflächen (soweit vorhanden) oder alternativ die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen (Stichstraße).



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Siedlerweg

Am Ende des Siedlerweges wird eine Wendeanlage nach Bild 59 RAST 06 für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) angelegt.

Stöckenweg

Die vorhandene Erschließungsstraße Stöckenweg wird künftig nur durch Gehwege mit Notverbindungsfunktion mit der neuen Haupterschließungsstraße verbunden. Die Durchfahrt wird durch mobile Absperreinrichtungen gewährleistet.

Landvogtweg

Der Landvogtweg wird als Einbahnstraße (Fahrtrichtung zur Detzelnerstraße / K 6595) mit der neuen Haupterschließungsstraße verbunden.

Straßenquerschnitt:      Fahrbahn      B = 3,50m  
                                  Gehweg        B = 1,50m (einseitig)

Die neuen Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung generell auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten verkehrlichen Konstellation wird die Versiegelung von Flächen begrenzt und eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb der angeschlossenen Quartiere angestrebt. Als Folge davon wird im Weiteren eine spürbare Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß erhofft.

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
- DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die bestehende Bebauung westlich des neuen Bebauungsgebietes wird im Mischsystem entwässert. Das nordwestlich gelegene, zuletzt erschlossene Baugebiet „Spitzäcker“ wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen überwiegend in öffentlichen Flächen (Straßen / Wege), bereichsweise aber auch in privaten Flächen.

Für das neue Baugebiet ist eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Maßnahmen wie der Einbau von Regenspeichern, mit teils zusätzlichem Rückhaltevolumen und gedrosselter Entleerung, gewährleisten den zeitgemäßen Umgang mit dem Regenwasser. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zum Baugebiet belegen die Sickerfähigkeit des Untergrundes.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5.3.1 Schmutzwasser**

Die vorhandenen Schmutzwassersammelleitungen zum Baugebiet „Spitzäcker“ enden in der Steinatalstraße. Sie wurden so konzipiert, dass das neue Baugebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ an diese Leitungen angeschlossen werden kann.

Die neuen Baulandflächen des Baugebietes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ werden über neue Schmutzwasserleitungen entwässert, welche an die o.g. bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt (z.B. bei Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Dies trifft im Besonderen für die Bereiche am Ende der Stichstraße im Nord-Westen des Baugebietes zu.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

**5.3.2 Oberflächenwasser**

Im Anschlussbereich der neuen Haupterschließungsstraße an die Steinatalstraße ist ebenfalls ein Oberflächenwasserkanal vorhanden. Hier erfolgt der Anschluss des Neubaugebietes, das Oberflächenwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der bereits bestehenden Bebauung „Spitzäcker“, der Steina zugeführt.

Die bestehenden baulichen Anlagen erfordern eine Reduzierung der Abflussspitzen, damit eine hydraulische Überlastung vermieden wird. Im B-Planbereich wird deshalb durch den Einbau von Zisternen, mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen, und der Vorsehung von Versickerungsmulden, der Spitzenabfluss auf ein zulässiges Maß gedämpft.

Im B-Planbereich muss deshalb unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus den neuen Baulandflächen (Dach- und Hofflächen) dezentral direkt auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsmulden und die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten. Diese Notüberläufe können auch, bei fachtechnisch korrekter Planung, kombiniert werden (vgl. Teil C II, 5. Regenwasserbehandlung).

Zur Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers ist eine neue Regenwasserhauptsammelleitung geplant.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5.4 Wasserversorgung**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in den angeschlossenen Baugebieten vorhanden.

Im Baugebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege, bereichsweise aber auch in privaten Flächen. Die Sicherung / Zugänglichkeit wird über Leitungsrechte gesichert.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm vorgesehen.

Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme, die Leistungsfähigkeit wird durch Ringschlüsse mit den bestehenden Anlagen sowie den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen gewährleistet.

Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz wurden beachtet.

**5.5 Stromversorgung**

Die vorhandenen Versorgungsnetze der ED Energiedienst GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung vorgeschrieben.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5.6 Gasversorgung**

In der Steinatalstraße und im Landvogtweg sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ ist somit möglich.

Die GAS-Hochdruckleitung im Landvogtweg wird i.Z. der neuen Straßenführung in die künftigen, öffentlichen Flächen verlegt. Die vorhandene GAS-Regelstation an der Einmündung des Landvogtweges in die K 6595 / Detzelterstraße bleibt an gleicher Stelle erhalten, lediglich die Zufahrt für Wartung und Unterhaltung wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

**5.7 Sonstige Versorgungsträger**

In den angeschlossenen Baugebieten befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

**5.8 Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ sind keine Altlasten bekannt.

**5.9 Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen.

Im B-Planbereich „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ sind Bauflächen ausgewiesen, welche über Stichstraßen (Sackgassen) erschlossen sind. Müllfahrzeuge können die angeschlossenen Grundstücke problemlos andienen, am Ende der Stichstraßen ist jeweils eine ausreichend große Wendeanlage (vgl. Ziffer 5.2 Verkehrsanlagen) geplant.

In den Baulandflächen mit privater Zufahrt müssen die Müll-/Abfallbehälter zur Entleerung bis an die öffentlichen Verkehrsflächen gebracht werden.

**6. Bebauung und Nutzung**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ wird entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Innerhalb der geplanten Baulandflächen ist die Einrichtung von Gaststätten nicht gewünscht, sie soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Gaststätten sind deshalb im gesamten B-Planbereich nicht zugelassen.

Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen. Die Lebensfähigkeit von Tankstellen ist, begründet auf eine vom überregionalen Verkehrsstrom abgewandte Lage, nicht gegeben. Im Weiteren wäre die Zulassung von Tankstellen auch aus städtebaulicher Sicht im betrachteten Bereich nicht zu vertreten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch definierte Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Im B-Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser sowie bereichsweise auch Hausgruppen zulässig, die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 je Einheit beschränkt. Bei den Hausgruppen sind Reihenhäuser mit maximal 6 Gebäuden zulässig.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Durchsetzung einer städtebaulich abgestimmten Richtungskonzeption in der Gemeinde Lauchringen.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der im Süden - Westen angeschlossenen bestehenden Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die neue Bebauung verträglich in den vorhandenen Bestand einpassen. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Im Zuge des Neubaugebietes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ wird entlang der Kreisstraße ein Lärm- und Sichtschutzwall mit  $\geq 2,00$  m Höhe angelegt. Dieser soll dazu beitragen, die Lärmbelastungen von der Kreisstraße 6595 und der A 98 Umfahrung Lauchringen zum neuen Baugebiet zu mindern und dadurch auch die Wohnqualität im B-Planbereich deutlich zu verbessern.

### **7. Denkmalschutz**

Im B-Planbereich „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ sind Flächen zum Denkmalschutz ausgewiesen (vgl. Lageplan Blatt 2). Hierbei handelt es sich um ein archeologisches Kulturdenkmal merowingl. Gräberfelder mit unbekannter Ausdehnung nach § 2 DSchG.

Die Vorgaben des Regierungspräsidiums Freiburg sind zu beachten (vgl. Teil C III, Ziffer 3).

### **8. Naturhaushalt und Landschaft**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des Baugebietes verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Teil E - Umweltbericht zusammengestellt und den B-Planunterlagen beigelegt. Die Festlegungen darin sind verbindlich, hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

### **9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Unterlauchringen erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**10. Kosten**

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des Baugebietes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ geschätzt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 412.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 434.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	ca. 138.000,00 EUR
<hr/>		
1.- 3.	Baukosten gesamt	ca.984.000,00 EUR

Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäuble  
Bürgermeister



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
**gem. § 4 BauNVO**

- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**

**1.3 Grünflächen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**

**1.4 Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**

**1.5 Flächen für Ver- und Entsorgung**  
**§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB**

**1.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
**gem. § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**gem. § 16 und 19 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung der Grundflächenzahl sowie durch die Eintragung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (vgl. Lageplan Blatt 2) bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**gem. § 9 (3) BauGB**

- 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü.NN (vgl. Lageplan Blatt 2).  
Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 4,70 / 5,60m in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (vgl. Schemaschnitt Blatt 3) bestimmt.

**4. BAUWEISE**  
**gem. § 22 BauNVO**

- 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.  
4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in Form von Reihenhäusern (max. 6 Einheiten).

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
**gem. § 23 BauNVO**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).  
5.2 Abweichend zur LBO wird der Mindestabstand zur Grenze für Gebäude bei durchlaufenden Baufenstern auf 4,00 m festgesetzt.

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 6.1 Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich.  
Im Bereich der Neubebauung (WA) sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.

**7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 7.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.  
7.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Versorgung von Solar-energie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**8. Von der BEBAUNG freizuhaltende Flächen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

- 8.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke im Sinne der Verkehrssicherheit.

**9. NEBENANLAGEN**  
**gem. § 14 BauNVO**

- 9.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit folgenden maximalen Abmessungen:  
- Grundfläche 4,00 / 4,00m  
- Wandhöhe 2,50m
- 9.2 Der Mindestabstand für Nebenanlagen aller Art zu öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 3,50m festgesetzt.
- 9.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

**10. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE**  
**gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

- 10.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**11. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)**  
**gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 11.1 Im Bebauungsplan (vgl. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt (vgl. Planeintrag). Dazu zählen:
- EW = Entwässerung (SK, RK)
  - WV = Wasserversorgung
  - TK/TV = Telekommunikation / Television
  - ST = Stromversorgung / Straßenbeleuchtung
- 11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-  
FLÄCHENGESTALTUNG**

gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB  
und § 74 (1) Nr. 3 LBO

**1. ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Bodenschutz**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

**1.2 Verringerung der Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

**1.3 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

**1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

**2.1** Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**3. PFLANZGEBOTE**  
**gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

- 3.1 Baumanteil  
Auf je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

**4. BEPFLANZUNG**

- 4.1 Pflanzarten  
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste im Umweltbericht heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Koniferen sind nicht zulässig.

- 4.2 Mindestpflanzqualitäten

Private Grünflächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm

- 4.3 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

Private Grünflächen

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlagen herzustellen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

Danach sind alle Pflanzungen dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen

**5. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

**5.1 Versickerungsmulden**

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsmulden auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Die vorzusehende Versickerungsfläche muss folgende Vorgaben erfüllen:

- Größe mind. 10% der angeschlossenen Fläche
- Einstautiefe mind. 0,10m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Evtl. Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfernen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennwasserkanalisation entwässert. Der Anschluss hat am Regenwasserkanal zu erfolgen.

**5.2 Retentionszisternen**

Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.).

Diese Anlagen müssen insgesamt mind. 5,0m<sup>3</sup> groß sein und folgende Aufteilung beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m<sup>3</sup>
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 2,0m<sup>3</sup>

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss von 1 l/s in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

**6. ABFALLBEHÄLTER**

- 6.1** Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**  
**gem. § 9 (6) BauGB**

**1. PLANVORLAGE**

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

**2. Baugrund (Hinweis)**

Zur Beurteilung der Geologie und des Baugrundes wurde auf Veranlassung der Gemeinde Lauchringen durch das Geotechnische Institut, Weil am Rhein ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vermittelt die Erkenntnisse aus verschiedenen Bodenaufschlüssen und gibt Auskunft über die Bodenbeschaffenheit.

Den Bauinteressenten wird empfohlen, das Gutachten bei der Gemeindeverwaltung Lauchringen einzusehen.

**3. Denkmalschutz (Hinweis)**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger / Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor.

In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 (Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599) zu melden.

**4. Lärmschutz (Hinweis)**

Zur Beurteilung der Schallimmission im B-Planbereich „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ liegt ein Gutachten des Büros für Umwelt-Engineering Karl-Albrecht List, Bad Bellingen vor. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus.

Aus den Berechnungen dazu geht hervor, dass an den Fassaden in den Bereichen der äußersten Gebäudefluchten zur K 6595 und zur A 98 inaktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster Klasse 2) empfohlen werden.

**5. Regenwasserbewirtschaftung (Hinweis)**

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäuble  
Bürgermeister

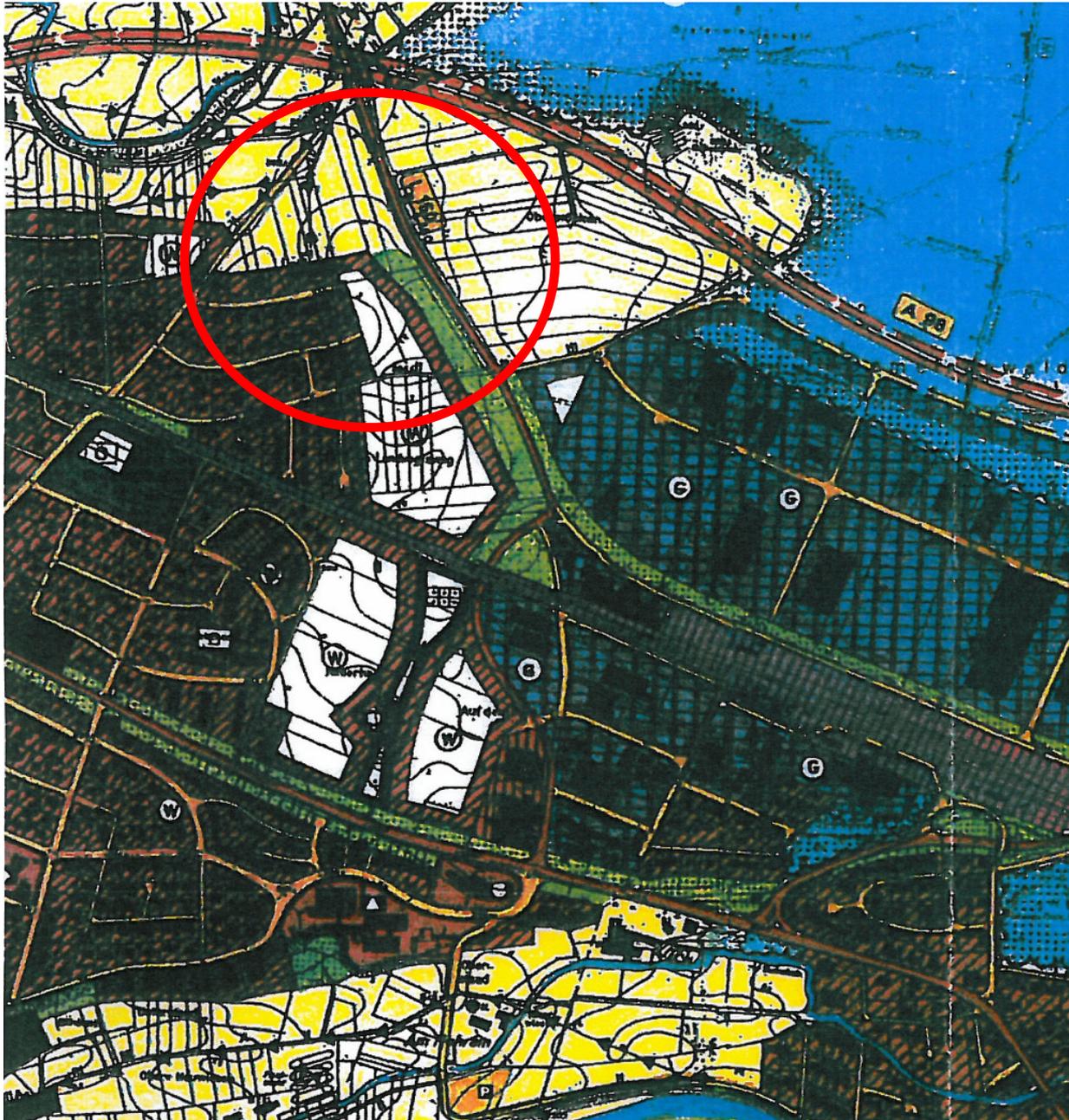


**Teil D  
PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:1.000     |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:100       |
| 4. Gestaltungsplan              | (Blatt 4) | M 1:1.000     |



Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
der VVG „Waldshut-Tiengen“ 5. Änderung vom 15.01.2007



(Darstellung unmaßstäblich)



### Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990
- ALLGEMEIN:**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
  - BESTEHENDE GEBÄUDE
  - BESTEHENDE GEBÄUDE - ABRUCH
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- NUTZUNGSSCHABLONE:**
- | WA                               | II                  | BAULICHE NUTZUNG                         | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|----------------------------------|---------------------|--|------------------------|
| GRZ 0,4                          | o ED H              | GRUNDFLÄCHENZAHL                         | BAUWEISE               |
| SD / WD / PD                     | 20 - 38° / 10 - 20° | DACHFORM                                 | DACHNEIGUNG            |
| TH max. + 4,70 / 5,60m (SD / WD) |                     | Traufhöhe maximal                        |                        |
| TH max. + 5,60m (ZD / PD)        |                     | Traufhöhe maximal                        |                        |
| OK FFB EG = ..... m ü. NN        |                     | Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss |                        |
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- OFFENE BAUWEISE
  - BAUGRENZE
  - FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG
- BAUFLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- SPIELANLAGE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - GEHWEG
  - FAHRBAHN
  - RAD- GEHWEG
  - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- GAS
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- ANPFLANZEN BÄUME
  - ANPFLANZEN GEBÜSCH
  - ERHALTEN BÄUME

### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.09.2009
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2009
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.12.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.12.2009 bis 29.01.2010
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	28.12.2009 bis 29.01.2010
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	06.05.2010
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	18.06.2010
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.06.2010 bis 22.07.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.09.2010
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

## Gemeinde Lauchringen



### Bebauungsplan "Unterstöcken / Am Landvogtweg" im OT Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 01.09.2010

### LAGEPLAN M 1:1000 Blatt 2

79787 Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäfer, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
dämlerstraße 15  
79761 wülflingen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wf-tiengen, den 16.09.2010  
Erwart. und Priorisierung

kaiser

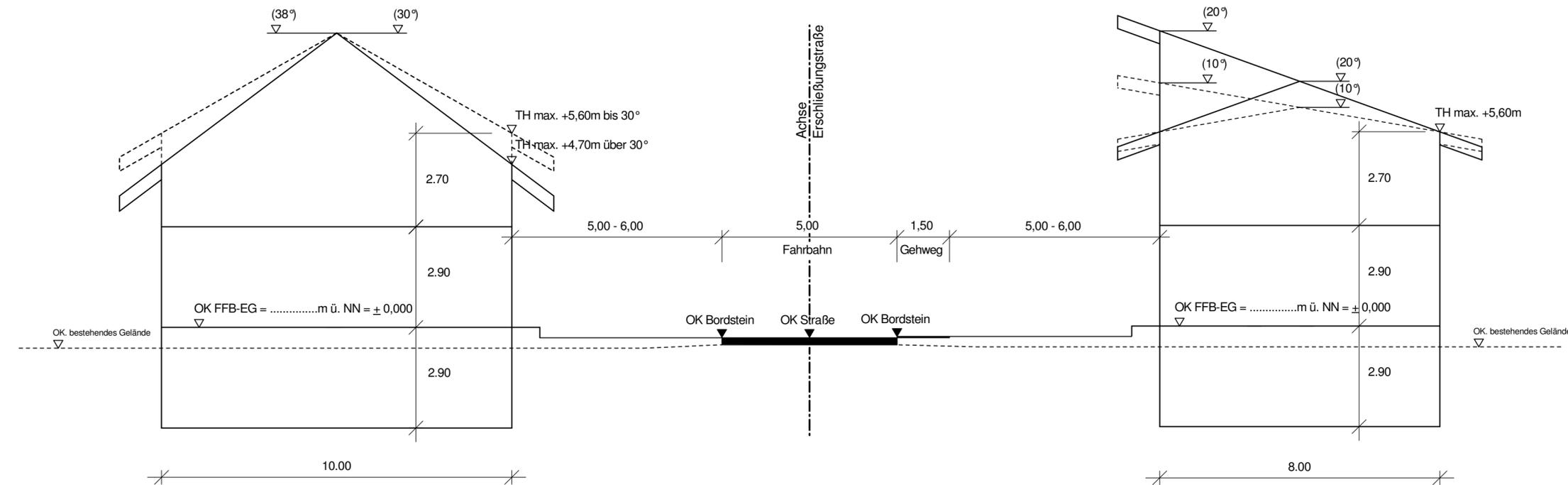
Auftrag: 0804 Plan: 10-5\_LP1000.plt Post: 10-5\_LP1000.pdf Größe: 0,51m²

# Schemaschnitt M 1:100

## SATTELDACH / WALMDACH 20-38°

WA	II
GRZ 0,4	
SD / WD ZD / PD	20 - 38° 10 - 20°
TH max. + 4,70 / 5,60m (SD / WD) TH max. + 5,60m (ZD / PD) OK FFB EG = ..... m ü. NN	

## ZELTDACH / PULTDACH 10-20°



### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	24.09.2009
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2009
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.12.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.12.2009 bis 29.01.2010
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	28.12.2009 bis 29.01.2010
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	06.05.2010
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	18.06.2010
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.06.2010 bis 22.07.2010
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	16.09.2010
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

# Gemeinde Lauchringen



## Bebauungsplan "Unterstöcken / Am Landvogtweg" im OT Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 01.09.2010

SCHEMASCHNITT M 1:100 Blatt 3

79787 Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäuble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 16.09.2010

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 0804 Plan: 10-5\_Schemaschnitt.plt Plott: 10-5\_Schemaschnitt.pdf Größe: 0,26m²



### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

**ALLGEMEIN :**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE

**VERKEHRSPFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN

- GEHWEG
- FAHRBAHN
- RAD-GEHWEG
- HOFPLATZ / ZUFAHRT (BEISPIEL NACHRICHTLICH)

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN

- GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG

- ANPFLANZEN BÄUME
- ANPFLANZEN GEBÜSCH
- ERHALTEN BÄUME

**BAUFLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauBG

- SPIELANLAGE

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauBG

### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.09.2009
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2009
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.12.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.12.2009 bis 29.01.2010
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	28.12.2009 bis 29.01.2010
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	06.05.2010
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	18.06.2010
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.06.2010 bis 22.07.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.09.2010
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

## Gemeinde Lauchringen

### Bebauungsplan "Unterstöcken / Am Landvogtsweg" im OT Unterlauchringen

Endgültige Fassung vom 01.09.2010

### GESTALTUNGSPLAN M 1:1000 Blatt 4

79787 Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäfer, Bürgermeister

---

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
dämlerstraße 15  
79761 wülftingen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wülftingen, den 16.09.2010  
Ernst und Partnering

Auftrag: 0804    Plan: 10-5\_LP1000\_GSP.ppt    Plot: 10-5\_LP1000\_GSP.pdf    Größe: 0,51m²



**Teil E  
UMWELT-  
BERICHT**

Fassung vom 01.09.2010

# Gemeinde Lauchringen



## Bebauungsplan „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ im OT Unterlauchringen

### Umweltbericht

Endgültige Fassung vom 01.09.2010

**Grün- und Freiraumplanung**

**Christian Burkhard**

**Freie Garten- und Landschaftsarchitekten**

**D** 79801 Hohentengen a.H.  
**CH** 8004 Zürich

Weierstrasse 1  
Hardstrasse 69

**t** +49 (0) 77 42 91 49 4  
**t** +41 (0) 77 442 80 85

**f** +49 (0) 77 42 91 49 5 **e** kontakt@cburkhard.de  
**f** +41 (0) 43 317 10 22 **e** kontakt@cburkhard.ch

[www.cburkhard.eu](http://www.cburkhard.eu)



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/ Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“	7
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	7
2.	Methodik der Umweltprüfung	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	9
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	20
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	25
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	29
4.	Zusammenfassung	29
5.	Gesetze, Unterlagen und Literatur	31
5.1	Gesetze und Verordnungen	32
5.2	Unterlagen und Literatur	33



### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	10
Tabelle 2:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	19
Tabelle 3:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Mensch/Erholung	22
Tabelle 4:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden	24

### **ANHANGVERZEICHNIS**

Anhang 1:	Kostenschätzung
Anhang 2:	Pflanzenliste

### **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1:	Bestands-/ Konfliktplan	M 1 : 1.000
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 1.000



## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lauchringen beschloss am 24.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ im Ortsteil Unterlauchringen. Anlass des Aufstellungsbeschlusses ist die Notwendigkeit kurzfristig Wohnbauflächen im Ortsteil Unterlauchringen zur Verfügung stellen zu können.

Laut dem BauGB § 1 Abs. 8 sowie § 2 Abs. 4 muss für jeden Bauleitplan, der nach dem 20.07.2004 aufgestellt, ergänzt oder aufgehoben wird, eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden (Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren). Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

### 1.2 Lage/ Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Unterlauchringen der Gemeinde Lauchringen.

Es wird im Osten durch die neue Detzelnerstraße (K 6595) und im Süden durch den Landvogtweg begrenzt. Nördlich und westlich schließt sich bestehende Bebauung (Wohnbauflächen) des Ortsteiles Unterlauchringen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet hat eine flache nach Westen abfallende Topographie (Neigung 0° bis max. 2°) und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch den B-Plan „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ wird eine Fläche von ca. 3,63 ha in Anspruch genommen, welche sich wie folgt aufteilt:

• Allgemeines Wohngebiet (WA):	2,531 ha
• Neue Verkehrsflächen:	0,446 ha
• Neue Grünflächen:	0,472 ha
• Bestehende Verkehrsfläche:	0,104 ha
• <u>Bestehende Grünfläche:</u>	<u>0,081 ha</u>
Gesamtfläche	3,634 ha



### 1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des B-Plangebietes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ werden dringend benötigte Wohnbauflächen im Ortsteil Unterlauchringen in der Gemeinde Lauchringen geschaffen.

Damit soll der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt, die Abwanderung vor allem junger Bauinteressenten verhindert und somit die Stabilität der Bevölkerungsstruktur innerhalb der Gemeinde Lauchringen gewährleistet werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (5. Änderung, Stand 15.01.2007) sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ involvierten Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Am 24.04.2008 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit; der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde am 02.07.2009 beschlossen. Auch im neuen FNP sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ involvierten Flächen als Wohnbauflächen enthalten.

Die Festsetzungen des B-Planes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ werden im Folgenden kurz beschrieben:

#### Verkehrsanlagen/ Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, welche etwa parallel zur K 6595 durch das neue Wohngebiet verläuft (Gewählter Querschnitt: Fahrbahn B = 5,00 m, Gehweg = 1,50 m (Südseite)).

Das westliche Baugebiet wird durch eine untergeordnete Wohnstraße erschlossen (Gewählter Querschnitt: Fahrbahn B = 5,00 m). Der Verkehrsablauf erfolgt im Mischprinzip (ohne Gehwege). Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage.

Die vorhandenen Erschließungsstraße Landvogtweg wird künftig durch einen Gehweg mit Notverbindungsfunktion mit der neuen Haupteerschließungsstraße verbunden. Der Stöckenweg bleibt als Erschließungsstrasse Richtung K 6595 erhalten. Zusätzlich wird sie mit einem Gehweg erweitert.

Am Ende des bestehenden Siedlerweges ist eine Wendeanlage geplant.



Generell wurde der Ausbau der Erschließungsstrassen auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert.

### Entwässerung

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des B-Pangebietes erfolgt über ein Trennsystem. Die vorhandenen Leitungen verlaufen überwiegend in öffentlichen, teilweise in privaten Flächen.

Für das neue Baugebiet ist eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem (mit Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) vorgesehen. Dazu wird das unbelastete oder nur geringfügig belastete Niederschlagswasser der neuen Baulandflächen (Dach- und Hofflächen) dezentral über Versickerungsmulden und Zisternen auf den Grundstücksflächen versickert.

### Wasserversorgung

Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt die Versorgung mit Trink- und Löschwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden.

### Bebauung und Nutzung:

Im B-Plan „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Gaststätten und Tankstellen sind nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (Höchstwert) 0,4
- Anzahl der Geschosse: Geschosshöhe (Höchstwert) II
- Bauweise: offene Bauweise
- Maximale Traufhöhe: 4,70 m/ 5,60 m

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ ein Bedarf von 37.160 m<sup>2</sup> an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen verdichtet oder versiegelt:

• Neuversiegelung (Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,4):	10.122 m <sup>2</sup>
• <u>Neuversiegelung (Verkehrsflächen):</u>	<u>4.462 m<sup>2</sup></u>
Eingriffsfläche	14.584 m <sup>2</sup>



#### **1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“**

Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ sind anderweitige Planungsvarianten nicht möglich.

#### **1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden**

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§2 Abs. 1 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§2 Abs. 1 Nr. 3).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 2 Abs. 1 Nr. 10).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 2 Abs. 1 Nr. 13).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 42 Abs. 1).

##### Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).



- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).

## 2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Dies wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Dabei erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter in Bewertungsklassen anhand folgender 5-teiliger Beurteilungsskala:

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung

Die aus dem B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenfalls erfasst und bewertet (erhebliche Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgleichspflichtig und müssen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und den Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Die Erfassung und Beurteilung der Beeinträchtigungen sowie der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Kultur- und Sachgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope wird gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung ...“ der Landesanstalt für Umweltschutz (Fassung Oktober 2005) durch die Berechnung von Ökopunkten erfasst.



Dabei werden für jedes Biotop die Ökopunkte vor und nach der Planung festgelegt und miteinander verrechnet. Beispiel:

- Umwandlung von 1000 m<sup>2</sup> Nasswiese (hohe Bedeutung; 28 Ökopunkt) in eine Erschließungsstraße durch Versiegelung (sehr geringe Bedeutung, 2 Ökopunkte) → 1000 m<sup>2</sup> x 26 (28 - 2) = 26.000 Ökopunkte Eingriff
- Aufwertung von 1000 m<sup>2</sup> Acker (sehr geringe Bedeutung, 4 Ökopunkte) durch Entwicklung einer Nasswiese (hohe Bedeutung; 28 Ökopunkte) → 1000 m<sup>2</sup> x 24 (28 - 4) = 24.000 Ökopunkte Kompensation

Die Bilanzierung der Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz (Juni 2006).

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

#### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

##### 3.1.1 Schutzgut Pflanzen/ Biotope

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden folgende Biotope im Bereich des B-Plangebietes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ kartiert:

##### Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

Das gesamte B-Plangebiet ist **durch intensiv genutzte Ackerflächen (37.11)** geprägt. Nur entlang der Wege und Strassen sowie der bestehenden Wohnbebauung im Osten haben sich schmale Streifen **grasreicher ausdauernder Ruderalvegetationen (35.64)** entwickelt. Im Westen verläuft entlang des Radweges ein neu aufgeschütteter **Lärmschutzwall (21.42)**.



### Siedlung und Infrastruktur

Die westliche Grenze des B-Plangebietes wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende **Kreisstrasse K 6595 (60.21)** gebildet. An der südlichen Gebietsgrenze verläuft von Westen nach Osten **der Landvogtweg (60.21)**, welcher in die Kreisstrasse K 6595 mündet.

Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg werden die Biotope wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kartiernr.	Bezeichnung	Ökopunkte	Bedeutung
21.42	Anthropogene Erdhalde (Lärmschutzwall)	4	sehr gering
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	mittel
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	sehr gering
60.21	Völlig versiegelte Strasse oder Platz	1	sehr gering

#### **3.1.2 Schutzgut Tiere**

Aufgrund der monotonen Ackerflächen kommen innerhalb des Untersuchungsgebietes nur wenige Tierarten vor. Spezielle Gutachten oder Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor. Es sind lediglich die standorttypischen Tierarten der Äcker/ Feldkulturen innerhalb des B-Plangebietes zu erwarten.

Insgesamt weist das **Schutzgut Tiere** daher eine **geringe Bedeutung** für die Natur und Landschaft auf.

#### **3.1.3 Schutzgut Boden**

Nach der geologischen Karte von Baden Württemberg (Blatt: Waldshut Tiengen) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus würmzeitlichem Schotter über dem Grundgestein des oberen Muschelkalks. Örtlich ist der Niederterrassenschotter von einer Lößschicht bedeckt.



Aus den äolischen Lößbildungen hat sich laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) die Bodenform Parabraunerde entwickelt. Sie besteht überwiegend aus kiesigem, schluffig-lehmigem Sand über kiesigem, sandigem Lehm sowie lehmigem Kies.

Als Vorbelastung treten überwiegend hohe Stickstoff- und Pestizideinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung auf.

Laut der Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut-Tiengen (Umweltbehörde) vom 09.02.2010 sind die Böden der Ackerfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes mit dem Klassenzeichen SL4Dg 46 klassifiziert.

Gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Fassung vom September 1995) und der o.g. Stellungnahme des Landratsamtes werden die Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit:</b>	<b>3 → mittel</b>
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b>	<b>3 → mittel</b>
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe:</b>	<b>3 → mittel</b>
<b>Standort für natürliche Vegetation:</b>	<b>2 → gering</b>

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Die oberste grundwasserführende Schicht (Aquifer) innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der Schotter der Würmeiszeit über dem oberen Muschelkalk. Diese wird von einer relativ geringmächtigen (max. 1,0 m) Lößschicht überlagert und ist daher gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe kaum geschützt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Norden in Richtung Steina. Trinkwasserschutz zonen sind im Bereich des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Insgesamt weist das **Schutzgut Grundwasser** eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt auf.



### Oberflächengewässer

In einer Entfernung von über 140 m nördlich des B-Plangebiet verläuft die Steina (Gewässer I. Ordnung). Aufgrund eines Geländesprunges nördlich des Gebietes liegt das Gewässerbett der Stein erheblich tiefer als das B-Plangelände. Sie spielt daher für den Naturhaushalt der B-Planfläche keine Rolle.

Im Bereich des B-Plangebietes sind keine Überschwemmungsflächen ausgewiesen.

Insgesamt weist das **Schutzgut Oberflächenwasser** daher eine **geringe Bedeutung** auf.

### **3.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Untersuchungsgebiet wird von landwirtschaftlich intensiv genutzten Offenlandflächen geprägt, die eine hohe Kaltluftproduktionsrate aufweisen. Sie erfüllen jedoch keine bedeutende Funktion bei der Durchlüftung des Ortes Unterlauchringen. Des weiteren verlaufen keine Frischluft- oder Kaltluftleitbahnen innerhalb des untersuchten Naturraumes.

Das **Schutzgut Klima** hat daher eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt des Untersuchungsgebietes.

### **3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das B-Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, welche sich Richtung Osten und Süden fortsetzen. In westlicher Richtung verläuft der Ortsrand von Unterlauchringen mit in diesem Bereich gartenreicher Wohnbebauung. Im Norden liegt ein gehölzbestandener Geländesprung (Steilhang), an dessen Fuß die Autobahn A 98 und die Steina verlaufen.

Die intensiv bewirtschafteten Flächen innerhalb des Planungsgebietes weisen wenig Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit auf und wirken aufgrund ihrer Fortsetzung im Osten und Süden prägend auf das Landschaftsbild. Sie bieten jedoch auch einen relativ freien Blick auf die strukturreichen Waldhänge des Hasenhölzle im Norden und Nordosten.



Die Autobahn der A98 stellt eine Vorbelastung für das Landschaftsbild des untersuchten Naturraumes dar. Sie hat eine Zerschneidung des Naturraumes zur Folge und überprägt diesen durch technische Bauwerke.

Insgesamt weist das **Landschaftsbild** aufgrund der ausgeräumten Ackerlandschaften und der erheblichen Vorbelastungen durch die Autobahn eine **mittlere Bedeutung** auf.

### 3.1.7 Mensch/ Bevölkerung

Innerhalb des B-Plangebietes findet keine Erholung statt. Der bestehende Radweg an der westlichen Gebietsgrenze wurde neu errichtet. Aussagen über die Nutzung und Frequentierung des Radweges bzgl. einer Nah- bzw. Feierabenderholung durch die Bewohner von Unterlauchringen sind noch nicht bekannt.

Aufgrund der parallel verlaufenden K 6959 und der Nähe zur Autobahn ist jedoch eine Nutzung des Radweges zur Erholung insbesondere durch Spaziergänger eher unwahrscheinlich.

Das B-Plangebiet weist daher eine **geringe Bedeutung** für **den Mensch** und **die Erholung** auf.

### 3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Laut der Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg vom 27.01.2010 liegt innerhalb des B-Plangebietes ein Gräberfeld aus der Merowingerzeit (Flst. 357/1, 360, 628, 628/1, 1064), dessen genaue Ausdehnung bisher unbekannt ist.

Das B-Plangebiet wird daher als **mittel bedeutsam** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** eingeschätzt.

## 3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:



### Pflanzen/Biotope

Anlagebedingt hat die die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen durch den B-Plan eine Versiegelung und Befestigung folgender Biotope zur Folge:

- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64 mittlere Bed.): 343 m<sup>2</sup>
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11 sehr geringe Bed.): 14.241 m<sup>2</sup>

Dies führt zu einem Verlust der angegebenen Biotope und ihrer Funktion als Lebensraum für die vorkommenden Pflanzen.

Zusätzlich bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das B-Plangebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der sehr geringen Bedeutung und der Vorbelastung durch die intensive Nutzung stellt der Eingriff in die Ackerflächen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. **Der Verlust der Ruderalvegetationen** ist dagegen **erheblich** und **ausgleichspflichtig**.

### Tiere

Durch Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der einzelnen Häuser kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna ist jedoch nicht zu befürchten.

Die o.g. Bebauung innerhalb der B-Planfläche führt anlagebedingt zu einer vollständigen Überprägung des Tierlebensraumes Acker/ Feldkulturen. Damit geht dieser Naturraumbestandteil für die dort vorkommenden Tierarten verloren. Laut Stellungnahme des Landratsamtes vom 09.02.2010 sind Beeinträchtigungen geschützter Arten nicht zu erwarten.

Nach der Erschließung des B-Plangebietes und der Errichtung der ersten Häuser und Gärten werden sich die typische Fauna des Lebensraumes Siedlung/ Gärten innerhalb des B-Plangeländes ansiedeln. Da es sich dabei insbesondere bzgl. der Avifauna um kulturliebende Tierarten handelt, ist eine Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe (Kinder, Autos usw.) nicht zu erwarten.

Insgesamt wird die Planung als **nicht erheblich** für das **Schutzgut Tiere** beurteilt.



## Boden

Insgesamt wird anlagebedingt durch das Allgemeine Wohngebiet und die Verkehrsflächen eine Fläche von 14.584 m<sup>2</sup> versiegelt. Laut der Stellungnahme des Landratsamtes vom 09.02.2010 ist dabei die Bodenklasse SL4 DG 46 betroffen.

Dabei kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in diesen Bereichen. Der Bau von Parkplatzflächen, Wegeflächen usw. erfolgt jedoch mit wasserdurchlässigen Materialien. Die Versickerungsfunktion des Bodens kann dabei weitgehend erhalten werden. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des **Bodens** als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

Zusätzlich kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten, werden die Bodenfunktionen wieder hergestellt. Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

## Schutzgut Grundwasser

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Die anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch die Verkehrsflächen bewirkt eine **Veränderung des Versickerungsverhältnisses** in den betroffenen Bereichen. Durch die dezentrale Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (Dachwassers) über Versickerungsmulden und Zisternen in den Grundstücken kann der Verlust der Gebäude als Versickerungsflächen (Dächer) vermieden werden. Der Bau der Wege- und Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien bewirkt den Erhalt der Versickerungsmöglichkeit der betroffenen Flächen. Der Verlust an Versickerungsflächen durch das allgemeine Wohngebiet kann daher weitgehend vermeiden werden.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe kann durch das Verbot von Tankstellen und Gasstätten im B-Plangebiet weitgehend vermeiden werden.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung **des Grundwassers** durch den Verlust der Versickerungsflächen im Rahmen der Verkehrsflächen als **erheblich** eingeschätzt.



### Schutzgut Oberflächenwasser

Aufgrund der Entfernung des B-Plangebietes zur Steina (mind. 140 m) ist eine Beeinträchtigung des Gewässers oder des Gewässerrandstreifen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Eine **erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** des **Oberflächengewässers** ist daher durch das Vorhaben **nicht zu erwarten**.

### Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt kann es zu Schadstoffemissionen durch die Erschließungsmaßnahmen und die Errichtung der Häuser und Gärten kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur vorübergehend und haben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft des B-Plangebietes.

Die Planung des Wohngebietes hat anlagebedingt eine vollständige Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Häusern kommt es zu einer Erhöhung der Temperatur im Bereich der versiegelten Flächen. Die Begrünung der Gartenflächen erhöht jedoch die Frischluftentstehung innerhalb des Gebietes.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn, die Kreisstrasse K 6959 und die angrenzende Wohnbebauung ist keine erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigung des Klimas oder der Luft durch das Vorhaben zu erwarten.

Die Auswirkungen des B-Planes stellen insgesamt keine **erhebliche Beeinträchtigung** auf das **Schutzgut Klima/ Luft** dar.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung des Wohngebietes wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes vollständig verändert. Anstelle der bisher offenen Ackerflächen treten Häuser und Bebauung. Durch die offene Bauweise und die Entwicklung von Gärten kann die Beeinträchtigung gemindert werden. Da das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt hat, wird die **Beeinträchtigung** dennoch als **erheblich** beurteilt.



### Schutzgut Mensch/ Bevölkerung

Nach der Erschließung des B-Plangebietes siedeln sich nach und nach Menschen innerhalb des Gebietes an. Für diese können die baubedingten Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe) im Rahmen der Errichtung neuer Häuser eine Belastung darstellen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und wird daher nicht als erheblich eingeschätzt.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung und der bestehenden Vorbelastung durch die Autobahn und die Kreisstraße K 6959 hat das B-Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Erholungsraum für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete. Eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch/ Bevölkerung ist daher nicht zu erwarten.

Durch das Verbot von Gaststätten und Tankstellen und die Ausweisung als reines Wohngebiet treten keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Menschen des neuen B-Plangebietes auf.

Insgesamt hat das B-Plangebiet **keine erheblichen** und nachhaltigen **Beeinträchtigungen** auf **das Schutzgut Mensch/ Bevölkerung**.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes liegt Gräberfeld aus der Merowingerzeit, dessen genaue Ausdehnung unbekannt ist.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Archäologische Denkmalpflege) wird vor Beginn jeglicher Erdarbeiten informiert und begleitet sofern notwendig die Bauarbeiten. Bei einem Abstimmungstermin im Vorfeld der Baumaßnahmen zwischen allen beteiligten Partner (Bauträger/ Bauherr, Denkmalpflege und Baufirma) wird die Maschinenwahl, die Bautiefe u.ä. geklärt.

Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege können bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen für das das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vermeiden werden. Erhebliche und nachhaltige Eingriffe sind daher nicht zu befürchten.

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe/Beeinträchtigungen und deren Bilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Mensch/Erholung nochmals zusammenfassend dargestellt:



Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild,  
Mensch/Erholung

- Verlust einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation durch Verdichtung und Versiegelung.  
→ 343 m<sup>2</sup> (mittlere Bedeutung; 11 Ökopunkte zu sehr geringer Bedeutung; 1 Ökopunkt)  
→ 343 m<sup>2</sup> x 10 (Ökopunkte)= 3.430 Ökopunkte
- Verlust einer intensiven Ackerfläche durch Verdichtung und Versiegelung.  
→ 14.241 m<sup>2</sup> (sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte zu sehr geringer Bedeutung; 1 Ökopunkt)  
→ 14.241 m<sup>2</sup> x 3 (Ökopunkte)= 42.723 Ökopunkte
- Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Verlust von Versickerungsflächen.  
→ nicht quantifizierbar (geringe Bedeutung)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überprägung (Gebäude, Wege, Parkplätze).  
→ nicht quantifizierbar (mittlere Bedeutung)

Schutzgut Boden:

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgt nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz (Juni 2006). Dabei werden die Beeinträchtigungen der einzelnen Bodenfunktionen (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe; Standort für natürliche Vegetation) für die jeweilige Bodenklasse getrennt betrachtet und anhand ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt vor und nach der Planung bilanziert.



Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Bodenfunktion	Neuver- siegelung (ha)	BvE <sub>1</sub>	BnE <sub>2</sub>	Kompensationsbedarf KB = F(m <sup>2</sup> ) X (BvE - BnE) ha/We
<u>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</u>				
SL4 DG	1,458	3	1	2,916
	Summe			2,916
<u>Ausgleichskörper im Wasserhaushalt</u>				
SL4 DG	1,458	3	1	2,916
	Summe			2,916
<u>Filter und Puffer für Schadstoffe</u>				
SL4 DG	1,458	3	1	2,916
	Summe			2,916
<u>Standort für natürliche Vegetation</u>				
SL4 DG	1,445	2	1	Laut Arbeitshilfe sind bei dieser Boden- funktion nur Beeinträchtigungen von Böden mit einer Bedeutung von 4 (hoch) und 5 (sehr hoch) erheblich und ausgleichspflichtig

<sup>1</sup> BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff

<sup>2</sup> BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es insgesamt zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von 1,445 ha biotisch aktiven Bodenfläche. Dabei gehen alle Bodenfunktionen durch die Versiegelung verloren. Das Schutzgut Boden wird daher wie folgt bilanziert:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,916 ha/We
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: 2,916 ha/We
- Filter und Puffer für Schadstoffe: 2,916 ha/We

### 3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.



### **3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes**

#### **3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung**

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/ Verminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.
- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das als unbelastet geltende Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist dezentral direkt auf den Grundstücksflächen zu versickern (Versickerungsmulden und Zisternen).
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.



### 3.4.2 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen aufgeführt:

- **Maßnahme A1: Umwandlung einer intensiven Ackerfläche (37.11) in Hausgärten (60.63).**

Die intensive Ackerfläche (sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) wird im Rahmen des B-Planes teilweise in Hausgärten (geringe Bedeutung; 6 Ökopunkte) umgewandelt. Durch die Pflanzung von Gehölzen und Rasenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Gehölze bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 15.182 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang: 15.182 m<sup>2</sup> x 2 P = 30.364 Ökopunkte

- **Maßnahme A2: Bepflanzung eines Lärmschutzwalles (anthropogene Erdhalde, 21.42) mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Feldhecke, 41.20).**

Im Westen des B-Plangebietes verläuft entlang des Radweges ein neu aufgeschütteter Lärmschutzwall (sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte). Dieser wird mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt und zu einer Feldhecke (mittlere Bedeutung; 15 Ökopunkte) entwickelt. Die neu entstehende Feldhecke stellt einen zusätzlichen Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar. Zusätzlich wird das Landschaftsbild in diesem Bereich durch die neu gewonnene Strukturvielfalt aufgewertet.

Umfang: 3.090 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang: 3.090 m<sup>2</sup> x 11 P = 33.990 Ökopunkte

- **Maßnahme A3: Entwicklung einer Streuobstwiese (45.40) aus einer intensiven Ackerfläche (37.11).**

Im Norden des B-Plangebietes wird die Ackerfläche (sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) zwischen dem Lärmschutzwall und der neuen Bebauung als Streuobstwiese (hohe Bedeutung, 18 Ökopunkte) entwickelt und gepflegt.

Durch die Wiese und die Obstbäume entsteht ein neuer Lebensraumtyp für Pflanzen und Tiere.



Die Durchwurzelung hat eine Verbesserung der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filter und Puffer für Schadstoffe zur Folge. Mit Hilfe der Streuobstwiese wird der Übergang zwischen Ortschaft und freier Landschaft strukturreich gestaltet und damit das Landschaftsbild aufgewertet.

Umfang: 482 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang: 482 m<sup>2</sup> x 14 P = 6.748 Ökopunkte

- **Maßnahme A4: Pflanzung standortgerechter einheimischer Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes.**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist auf den einzelnen Grundstücken und entlang der Strassen die Pflanzung von Bäumen (pro angefangen 200 m<sup>2</sup> Grundstück 1 Baum) vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme (496 Ökopunkte) werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 123 St

Anrechenbarer Umfang: 123 St x 496 P= 61.008 Ökopunkte

- **Maßnahme A5: Rückbau der alten Strasse und Ansaat einer Wiese innerhalb des Bebauungsplangebietes.**

Durch die neue Strassenführung wird ein Teil des Landvogtweges (sehr geringe Bedeutung; 1 Ökopunkt) rückgebaut und als Wiese (mittlere Bedeutung; 13 Ökopunkte) eingesät. Dies führt zu einer Wiederherstellung aller Bodenfunktionen in diesem Bereich. Des Weiteren entsteht eine kleine Wiesenfläche als neuer Lebensraumtyp für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 172 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang: 172 m<sup>2</sup> x 12 P= 2.064 Ökopunkte

Um die Kompensation der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter zu verdeutlichen, werden in den nachfolgenden Tabellen die Eingriffe den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:

Tabelle 3: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Mensch/Erholung



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Umfang	Nr.	Beschreibung	Umfang
K1	Von grasreichen Ruderalvegetationen (35.64) und einer intensiven Ackerfläche (37.11) durch Verdichtung und Versiegelung. Bilanz: 343 m <sup>2</sup> x 10 P = 3.430 Ökopunkte 14.241 m <sup>2</sup> x 3 P = 42.723	<b>46.153 Ökopunkte</b>	A1	Umwandlung einer intensiven Ackerfläche (4 P) in Hausgärten (6 P). Bilanz: 15.182 m <sup>2</sup> x 2 P = 30.364 Ökopunkte	<b>30.364 Ökopunkte</b>
			A3	Entwicklung einer Streuobstwiese (18 P) aus einer intensiven Ackerfläche (4 P). Bilanz: 482 m <sup>2</sup> x 14 P = 6.748 Ökopunkte	<b>6.748 Ökopunkte</b>
			A4	Pflanzung standortgerechter einheimischer Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Bilanz: 15 St. x 496 P = 7.440 Ökopunkte	<b>7.440 Ökopunkte</b>
			A5	Rückbau der alten Strasse und Ansaat einer Wiese innerhalb des Bebauungsplangebietes. Bilanz: 172 m <sup>2</sup> x 12 P = 2.064 Ökopunkte	<b>2.064 Ökopunkte</b>
			<b>Summe</b>	<b>46.153 Ökopunkte</b>	<b>Summe</b>
K3	Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die Versiegelung von Versickerungsflächen.	<b>nicht quantifizierbar</b>	A1, A3, A5		
K4	Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch Überprägung (Gebäude, Wege, Parkplätze)	<b>nicht quantifizierbar</b>	A1, A3, A4		



Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1, A3, A4** und **A5** innerhalb des Bebauungsplangebietes können die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Grundwasser und Landschaftsbild** sowie der **flächenhafte Eingriff** in das **Schutzgut Pflanzen/ Tiere ausgeglichen** werden.

Die Ausgleichsmaßnahme A2 (33.990 Ökopunkte) und Anteile der Ausgleichsmaßnahme A4 (108 St; 53.568 Ökopunkte) müssen nicht für die Beeinträchtigungen des B-Planes „Unterstöcken/ Am Landvogtweg) eingerechnet werden. Sie können daher zur Bilanzierung anderer Beeinträchtigungen herangezogen werden (Ökokonto).

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz (Juni 2006).

In nachfolgender Tabelle werden die bilanzierten Maßnahmen dem ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden gegenübergestellt:

Tabelle 4: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Umfang	Nr.	Beschreibung	Umfang
K2	Versiegelung (1,445 ha) von biotisch aktiven Bodenflächen und damit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen:				
	natürliche Bodenfruchtbarkeit	<b>2,916 ha/We</b>	A5	Rückbau der alten Strasse und Ansaat einer Wiese innerhalb des Bebauungsplangebietes.	<b>0,017 ha/We</b>
Summe		<b>2,916 ha/We</b>	Summe		<b>0,017 ha/We</b>
	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	<b>2,916 ha/We</b>	A3	Entwicklung einer Streuobstwiese aus einer intensiven Ackerfläche. Bilanz: 683 m <sup>2</sup> x (4 -3)= 683 m <sup>2</sup> /We	<b>0,048 ha/We</b>



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Umfang	Nr.	Beschreibung	Umfang
			A5	Rückbau der alten Strasse und Ansaat einer Wiese innerhalb des Bebauungsplangebietes.	<b>0,017 ha/We</b>
Summe		<b>2,916 ha/We</b>	Summe		<b>0,065 ha/We</b>
	Filter und Puffer für Schadstoffe	<b>2,916 ha/We</b>	A3	Entwicklung einer Streuobstwiese aus einer intensiven Ackerfläche. Bilanzierte Fläche: $683 \text{ m}^2 \times (4 - 3) = 683 \text{ m}^2/\text{We}$	<b>0,048 ha/We</b>
			A5	Rückbau der alten Strasse und Ansaat einer Wiese innerhalb des Bebauungsplangebietes.	<b>0,017 ha/We</b>
Summe		<b>2,916 ha/We</b>	Summe		<b>0,065 ha/We</b>

Für den **flächenhaften Eingriff** in das **Schutzgut Boden** kann durch die **Rückbaumaßnahme** für **alle Bodenfunktionen** ein Wert von **0,017 ha/We ausgeglichen** werden. Des weiteren erfolgt eine **Kompensation** von **0,048 ha/We** für die Bodenfunktionen **Ausgleichskörper im Wasserhaushalt** und **Filter und Puffer für Schadstoffe**. Es verbleiben daher **2,851 ha/We** bzw. **2,899 ha/We** für die Bodenfunktion **natürliche Bodenfruchtbarkeit**. Weiter Maßnahmen konnten innerhalb der Gemarkung Lauchringen nicht gefunden werden. Auch geeignete monetäre Maßnahmen z.B. an Gewässern sind trotz Suche vor Ort zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststellbar. Der **Eingriff** ist daher bzgl. des **Schutzgutes Boden** als **nicht ausgeglichen** zu bewerten.



### 3.5 Grünplanerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

- Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.



- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Pflanzgebote

Auf je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

- Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste im Umweltbericht heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Koniferen sind nicht zulässig.

- Mindestpflanzqualitäten

Private Grünflächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm



- Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

Private Grünflächen

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Danach sind alle Pflanzungen dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

- Regenwasserbehandlung

Versickerungsmulden

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsmulden auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Die vorzusehende Versickerungsfläche soll mindestens 10% der angeschlossenen Fläche betragen. Evtl. Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfernen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennwasserkanalisation entwässert. Der Anschluss hat am Regenwasserkanal zu erfolgen.

Zisternen

Ergänzend dazu wird festgesetzt, das als unbelastete geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.). Diese Anlagen müssen eine technische Ausrüstung nach aktuellem Stand der Technik enthalten, welche die Anforderungen an ein dauerhaftes Retentionsvolumen von  $V = \text{mind. } 3 \text{ m}^3$  sichert. Der gedrosselte Ablauf ist mit einem Liter pro Sekunde festgesetzt und an den Regenwasserkanal anzuschließen (vgl. auch Teil C, III, Ziffer 3).



- Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Hausgärten.

A2: Bepflanzung eines Lärmschutzwalles mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Feldhecke).

A3: Entwicklung einer Streuobstwiese aus einer intensiven Ackerfläche.

A4: Pflanzung standortgerechter einheimischer Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes.

### **3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Um eine Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten, wird eine Überwachung und Dokumentation der Umsetzung der Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde gefordert. Insbesondere ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien bzgl. sachgemäßer Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme zu kontrollieren.

## **4. Zusammenfassung**

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der B-Plan „Unterstöcken/ Am Landvogtweg“ beinhaltet die Entwicklung eines Wohngebietes in offener Bauweise, um dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Lauchringen zu gewährleisten.



Bei der Bestandserfassung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet.

Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erheblichen** und **ausgleichspflichtigen Eingriffe** zu erwarten:

- Verlust einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation durch Verdichtung und Versiegelung. (343 m<sup>2</sup>)  
(Kompensationsbedarf: 3.430 Ökopunkte)
- Verlust einer intensiven Ackerfläche durch Verdichtung und Versiegelung. (14.241 m<sup>2</sup>)  
(Kompensationsbedarf: 42.723 Ökopunkte)
- Versiegelung (1,458 ha) von biotisch aktiven Bodenflächen und damit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filter und Puffer für Schadstoffe.  
(Kompensationsbedarf: 2,916 ha/We m<sup>2</sup>)
- Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Verlust von Versickerungsflächen.  
(Kompensationsbedarf: nicht quantifizierbar)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überprägung (Gebäude, Wege, Parkplätze).  
(Kompensationsbedarf: nicht quantifizierbar)

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- A1: Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Hausgärten.
- A3: Entwicklung einer Streuobstwiese aus einer intensiven Ackerfläche.
- A4: Pflanzung standortgerechter einheimischer Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes (Anteil).



A5: Rückbau der alten Strasse und Ansaat einer Wiese innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Zusätzlich wird innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Lärmschutzwall mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Feldhecke) bepflanzt (A2). Diese Maßnahme und die restliche Maßnahme A4 werden nicht in die Bilanz einbezogen und können als Kompensationsmaßnahmen für andere Beeinträchtigungen berechnet werden.

Insgesamt können durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1, A3, A4** und **A5** innerhalb des B-Plangebietes die **Eingriffe** in die Schutzgüter **Grundwasser** und **Landschaftsbild** sowie der **flächenhafte Eingriff** in das **Schutzgut Pflanzen/Tiere** (Kompensation: 46.178 Ökopunkte) **ausgeglichen** werden.

Für das **Schutzgut Boden** erfolgt durch die **Ausgleichsmaßnahmen A3** und **A5** eine **flächige Kompensation** von **0,048 ha/We** für die die Bodenfunktionen **Ausgleichskörper im Wasserhaushalt** und **Filter und Puffer für Schadstoffe** sowie **0,017 ha/We** für **alle Bodenfunktionen**. Es verbleiben daher **2,885 ha/We** bzw. **2,899 ha/We** für die Bodenfunktion **natürliche Bodenfruchtbarkeit**. Weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes konnten nicht gefunden werden. Der **Eingriff** in das **Schutzgut Boden** ist daher als **nicht ausgeglichen** zu bewerten.



## 5. Gesetze, Unterlagen und Literatur

### 5.1 Gesetze und Verordnungen

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350 ff.) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I, S. 1914).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 1193);
- Naturschutzgesetz Baden-württemberg (**NATSchG**) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1995, S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 13 Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. 2004, S. 524).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
- Baugesetzbuch (**BAUGB**) i.d.F. der Bek. V. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), Artikel 14 des Gesetzes zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Reformgesetz – FGG-RG) vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 1359).
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1993 (BGBl. I S.132 ff);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 (**PLANVO**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3);
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I. S. 1695);
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502);
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. 1999, S.1), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform der Verwaltungsstruktur vom 01.07.2004 (GBl. 2004, S.548);
- Landesbauordnung Für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) für Baden-Württemberg vom 01.01.2005 (GBl. 2004 S. 522)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für Baden-Württemberg (**LUVPG**) vom 19.11.2002 (GBl. 2002, S. 428);



## 5.2 Unterlagen und Literatur

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), Oktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - Up - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Rostock
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmassnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum erfassen, beschreiben, bewerten; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 31, Umweltministerium Baden-Württemberg, September 1995
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006

Christian Burkhard

Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg  
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)



# Anhang 1



## Anhang 1: Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kosten angesetzt:

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis in €
<b>Vorarbeiten</b>				
Vegetationsschicht lockern	654	m <sup>2</sup>	0,50 €	327,00
<b>Summe Vorarbeiten</b>				<b>327,00</b>
<b>Pflanzarbeiten</b>				
Hochstämme liefern und pflanzen	4	St.	150,00 €	600,00
Obstbäume liefern und pflanzen	4	St.	100,00 €	400,00
Heister liefern und pflanzen	600	St.	10,00 €	300,00
Sträucher liefern und pflanzen	2000	St.	4,00 €	6.000,00
Pflanzenverankerung/ Dreibock	8	St.	40,00 €	320,00
Wiesenansaat	654	m <sup>2</sup> .	1,50 €	981,00
<b>Summe Pflanzarbeiten</b>				<b>8.601,00</b>
<b>Pflegearbeiten</b>				
Fertigstellungspflege 1 Jahr (1 Pflegegang pro Jahr)	1	psch	1.800,00 €	1.800,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (1 Pflegegang pro Jahr)	1	psch	5.400,00 €	5.400,00
<b>Summe Pflegearbeiten</b>				<b>7.200,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>16.128,00</b>
<b>MWSt. 19%</b>				<b>3.064,32</b>
<b>Gesamtsumme inkl. MWSt.</b>				<b>19.192,32</b>



## Anhang 2



## Anhang 2: Pflanzliste

### Pflanzarten:

#### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnus
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium ‚Plena‘	Kirsche
Pyrus pyraster	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

#### Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß



Sträucher:

Crateagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Virburnum lantana	Gemeiner Schneeball

**Pflanzqualitäten:**

Private Grünflächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

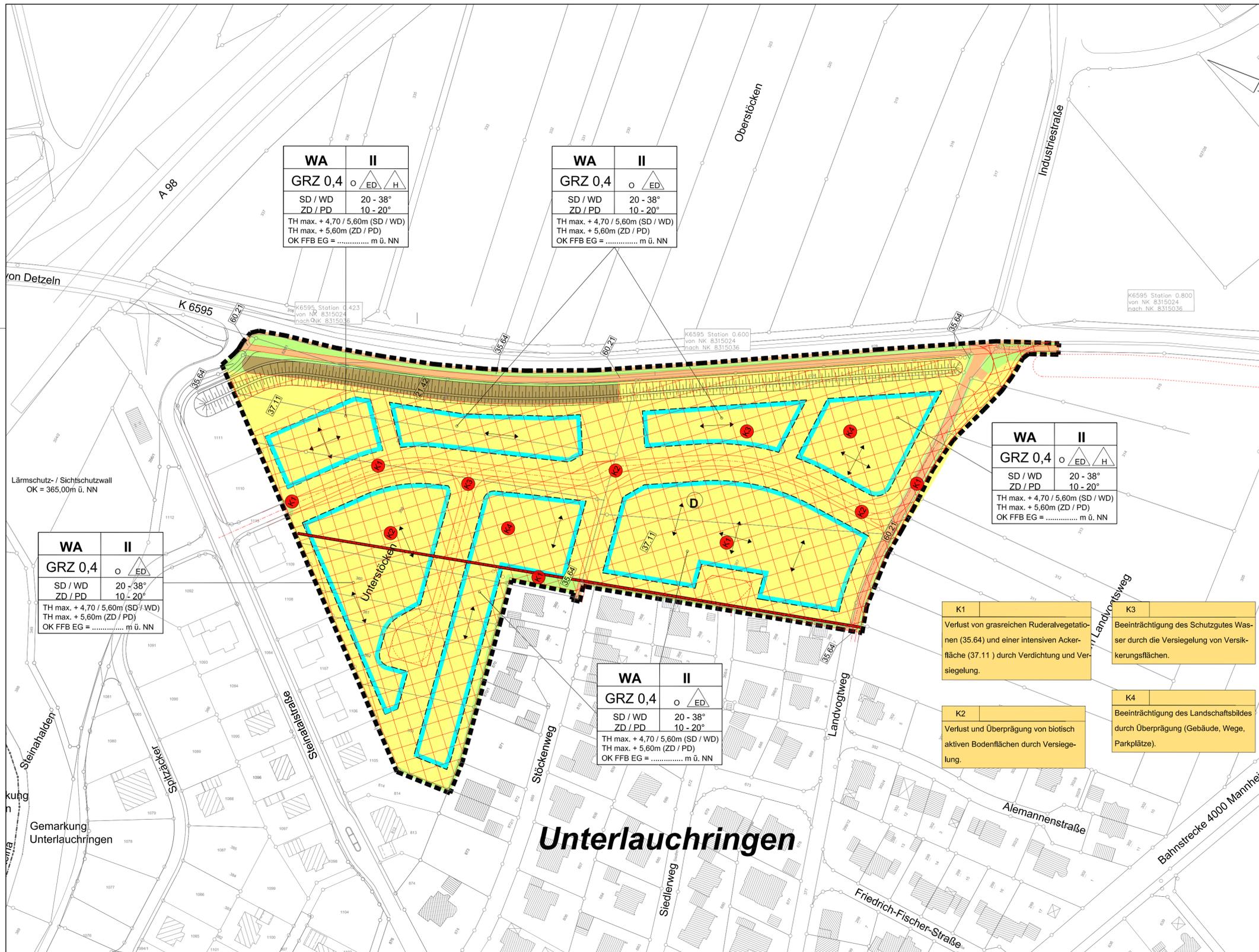
Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm



**Legende**

**Biotope**

	21.42	Anthropogene Erdhalde
	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
	60.21	Völlig versiegelte Strasse oder Platz

**B-Plan**

	Baugrenze
	Bebauungplangrenze
	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	Denkmalschutz

**Baunutzungsschablone**

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,4		GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD / WD	20 - 38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
ZD / PD	10 - 20°	Traufhöhe maximal	
TH max. + 4,70 / 5,60m (SD / WD)		Traufhöhe maximal	
TH max. + 5,60m (ZD / PD)		Oberkante Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss	
OK FFB EG = .....	m ü. NN		

**Konflikte**

genaue Lage des Konfliktes

Konflikt Nr.

K1

Konfliktbeschreibung

Konfliktbeschreibung

Erläuterung des Konfliktes

Gehölzverlust

Versiegelung  
(0,4 x Fläche des Allgemeinen Wohngebietes + Summe Verkehrsflächen)

- K1** Verlust von grasreichen Ruderalvegetationen (35.64) und einer intensiven Ackerfläche (37.11) durch Verdichtung und Versiegelung.
- K2** Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen durch Versiegelung.
- K3** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die Versiegelung von Versickerungsflächen.
- K4** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überprägung (Gebäude, Wege, Parkplätze).

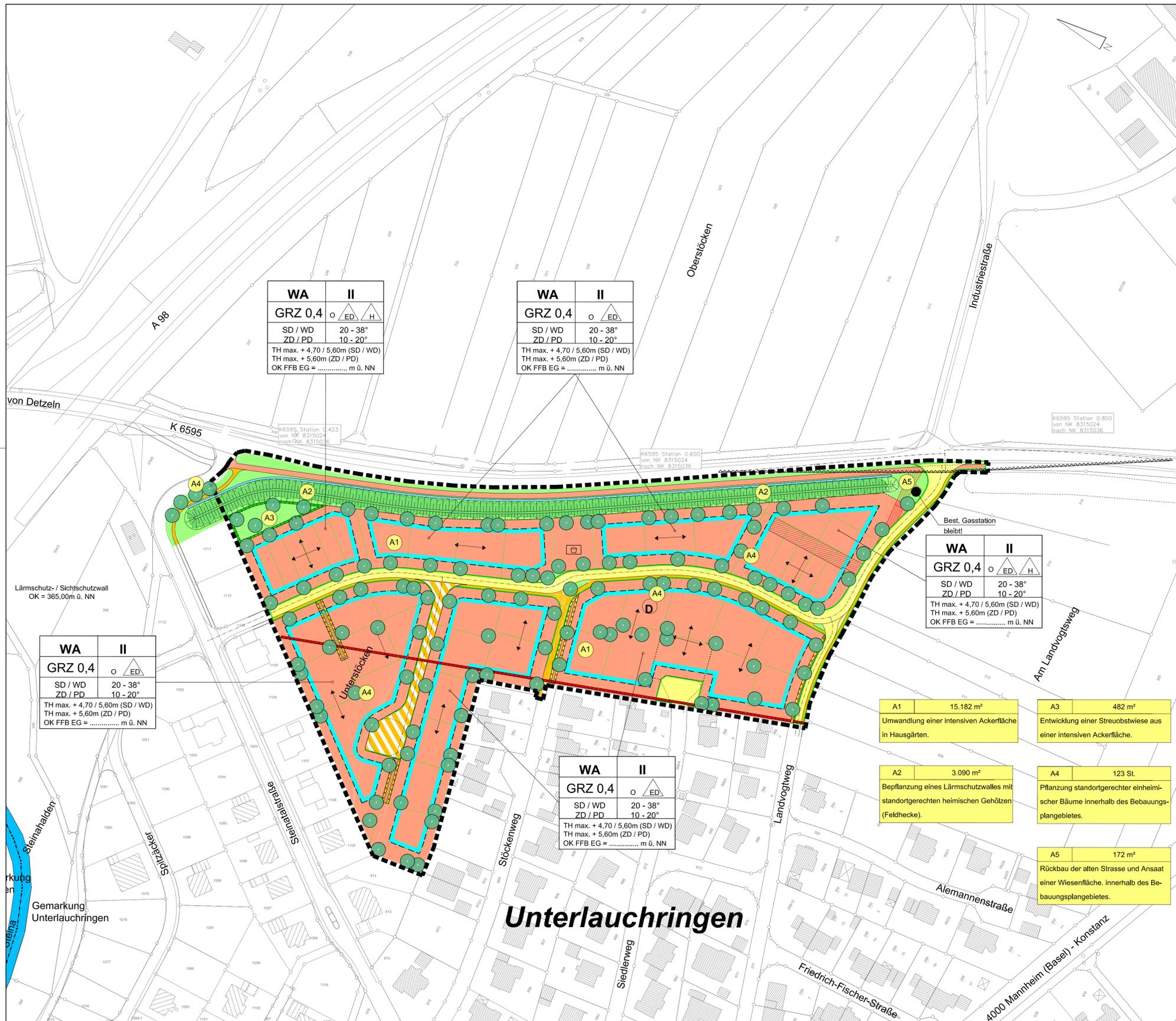
# Gemeinde Lauchringen

## Bebauungsplan "Unterstöcken / Am Landvogtweg" im OT Unterlauchringen

### Umweltbericht

Endgültige Fassung vom 01.09.2010

Bestands-/Konfliktplan		M 1:1.000
79787 Lauchringen, den 16.09.2010		
Th. Schäuble, Bürgermeister		
<b>Grün- und Freiraumplanung</b> Freie Garten- und Landschaftsarchitekten		<b>Christian Burkhard</b>
<small>Christian Burkhard Dipl.-Ing. (FH) Mitglied des BDLA Mitglied der Architektenkammer Bad.-Württemberg Mitglied der FLL  D 79801 Hohentengen a.H. Weihenstraße 1 T +49 (0) 77 42 91 49 4 F +49 (0) 77 42 91 49 5 e kontakt@cburkhard.de  CH 8004 Zürich Hardstrasse 69 T +41 (0) 77 442 80 55 F +41 (0) 43 317 10 22 e kontakt@cburkhard.ch www.cburkhard.eu</small>		
Gezeichnet	C.B. / S.Sc.	Format 970/445mm
Hohentengen, den 16.09.2010		Entwurf und Planfertigung



**Zeichenerklärung**

**Allgemeines**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude

**Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,4		GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD / WD PD	30 - 38° 10 - 20°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
TH max. + 4,70 / 5,60m (SD / WD) TH max. + 5,60m (PD) OK RFB EG = 355,30 m ü. NN	Traufhöhe maximal Traufhöhe maximal Oberkante Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss		

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Baugrenze
- First- bzw. Gebäudeorientierung

**Bauflächen für den Gemeinbedarf**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Spielanlage

**Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsflächen

- Fahrbahn / Gehweg Strassenbegrenzungslinien
- Rad-/ Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Flächen für Versorgungsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Gas

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Gas

**Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen einer Feldhecke
- Streuobstwiese
- Rückbau/ Entsiegelung

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzungen für Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- genaue Lage der Maßnahme
- A1 Maßnahmen-Nr.

A1	Maßnahmenbeschreibung
	Maßnahmenbeschreibung

↑ Erläuterung der Maßnahme

**Grünplanerische Festsetzungen**

**Vermeidung/Verminderung**

Nachfolgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen festgesetzt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleiben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.
- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verlingerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen Rasenpflaster) festgesetzt.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Das als unbelastet geltende Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist dezentral direkt auf den Grundstücksflächen zu versickern (Versickerungsmulden).
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Boden-decker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.

**Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe umzusetzen (Pflanzarten/-qualitäten gemäß Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes).

- A 1 (Ausgleichsmaßnahme 1)  
Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Hausgärten.
- A 2 (Ausgleichsmaßnahme 2)  
Bepflanzung eines Lärmschutzwalles mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Feldhecke).
- A 3 (Ausgleichsmaßnahme 3)  
Entwicklung einer Streuobstwiese aus einer intensiven Ackerfläche.
- A 4 (Ausgleichsmaßnahme 4)  
Pflanzung standortgerechter einheimischer Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Dazu sind auf je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

# Gemeinde Lauchringen



## Bebauungsplan "Unterstöcken / Am Landvogtsweg" im OT Unterlauchringen

### Umweltbericht Endgültige Fassung vom 01.09.2010

Maßnahmenplan M 1:1.000

79787 Lauchringen, den 16.09.2010

.....  
Th. Schauble, Bürgermeister

**Grün- und Freiraumplanung**  
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten  
**Christian Burkhard**

Christian Burkhard Dipl.-Ing. (FH) Mitglied des BDLA Mitglied der Architektenkammer Bad.-Württemberg Mitglied der FLL  
D 73801 Hohentengen a.H. Wehrstrasse 1 t +49 (0) 77 42 91 49 4 f +49 (0) 77 42 91 49 5 e kontakt@burkhard.de  
CH 8004 Zürich Handstrasse 69 t +41 (0) 77 442 80 85 f +41 (0) 43 317 10 22 e kontakt@burkhard.ch  
www.burkhard.ch

Gezeichnet C.B./S.Sc. Format 970/516mm  
Hohentengen, den 16.09.2010  
Entwurf und Planfertigung

# Gemeinde Lauchringen



## Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ im OT Unterlauchringen

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 01.09.2010



planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\PROJEKTE\08\0804\MS Word\Dok\B-Plan\105\_TB-OEB.doc



## **Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **A. SATZUNG**

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**



**Teil A  
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ im Ortsteil Oberlauchringen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.09.2010 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185).

**§ 1  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A  
SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 01.09.2010  
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4  
INKRAFTTRETEN**

Der Flächennutzungsplan der VVG wurde parallel zum B-Plan „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ grundhaft neu überarbeitet (vgl. Teil B, Ziffer 3), das Baugebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ gilt nach aktuellem Kenntnisstand als gesichert. Die Rechtskraft für den o.g. B-Plan kann nach Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB über die Genehmigung durch die Baurechtsbehörde eingeholt werden

Lauchringen, den 16.09.2010

Th. Schäuble  
Bürgermeister



**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

**I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE  
gem. 74 LBO/1996**

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der angeschlossenen vorhandenen Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein. Folgende Detailvorgaben sind verbindlich:

**1.1 DÄCHER**

**1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG**

Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Pult- und Walmdächer.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Zeltdächer: mind. 10°, max. 20°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Walmdächer: mind. 20°, max. 38°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**1.2 OBERFLÄCHEN**

1.2.1 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

**2. STELLPLÄTZE**

2.1 Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Unterstöcken / Am Landvogtweg“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) erhöht:

1. bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,25 Stellplätze

2. von 50 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze

3. über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Stellplätze

**3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER**

3.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.



**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

**4. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN**

- 4.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

**5. ANTENNEN**

- 5.1 Parabolantennen sind zulässig sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

**6. EINFRIEDIGUNGEN**

- 6.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 6.2 Sämtliche Einfriedigungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Damit wird gleichzeitig eine bessere verkehrliche Übersicht erzielt und die Verkehrssicherheit insgesamt deutlich erhöht.

**7. FREIFLÄCHEN**

- 7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 7.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- 7.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 7.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten