

GEMEINDE LAUCHRINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„WIESENWEG“

– Beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB –

Satzungsbeschluss

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Wiesenweg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Wiesenweg"

am 15.04.2021 jeweils als eigenständige Satzungen beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 06.04.2021,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 06.04.2021

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 26.04.2021,
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 26.04.2021.

Beigefügt sind:

1. ein Lageplan im Maßstab 1:2.000 vom 26.04.2021,
2. eine Begründung vom 26.04.2021, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht sowie
3. ein Artenschutzrechtlicher Beitrag des Büros Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten vom 20.08.2020

§ 4

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Wiesenweg“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 204/06 „Riedwiesen-Mettlenwiesen“ vom 11.06.1979.

Mit Inkrafttreten der Satzung „Wiesenweg“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

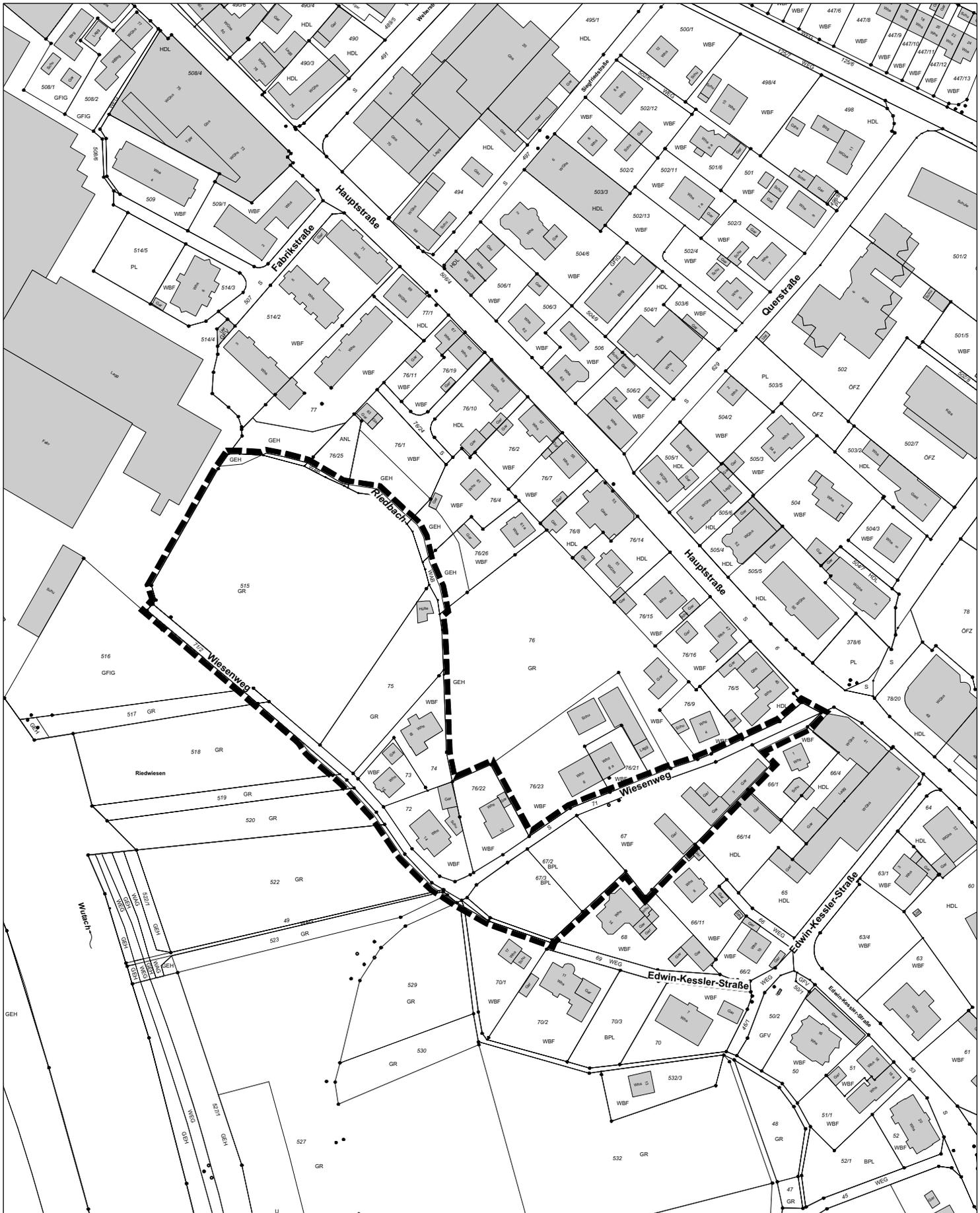
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

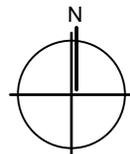
Lauchringen, den __.__.2021

Thomas Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Wiesenweg"

Abgrenzungslageplan, Stand 06.04.2021

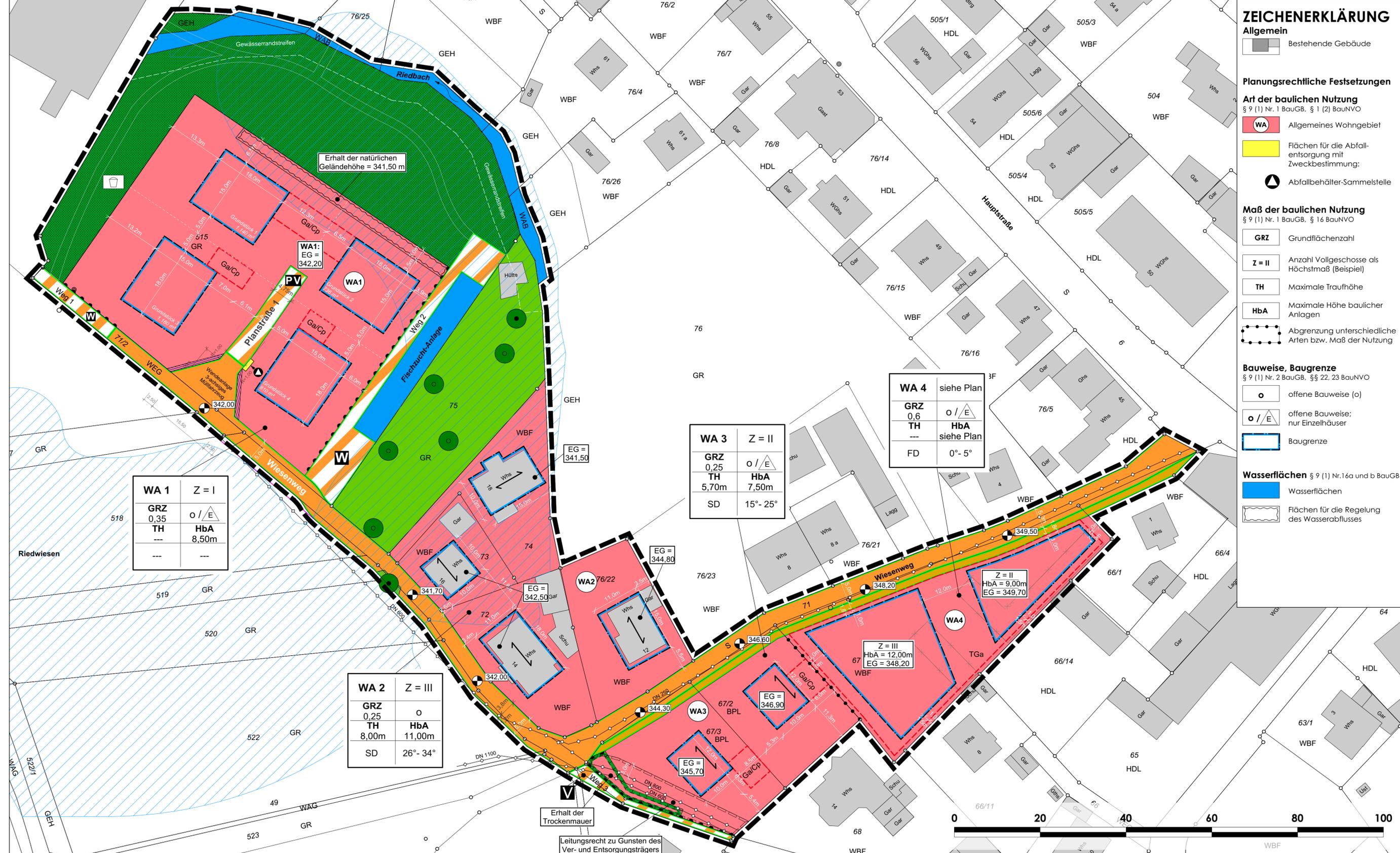


M 1 : 2.000

Plangrundlage 07/2019 | System: GK



STADTBAU LÖRRACH



ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- Geplante Grundstücksgrenzen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für die Abfallentsorgung mit Zweckbestimmung:
 - Abfallbehälter-Sammelstelle

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- Z = II** Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- TH** Maximale Traufhöhe
- HbA** Maximale Höhe baulicher Anlagen
- Abgrenzung unterschiedliche Arten bzw. Maß der Nutzung

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

- offene Bauweise (o)
- offene Bauweise; nur Einzelhäuser
- Baugrenze

Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16a und b BauGB

- Wasserflächen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßen-, bzw. Gehwegfläche mit Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Geh- und Radweg
 - Wirtschaftsweg
 - Gemischte Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zum Rangieren freizuhaltender Bereich

Sonstige Planzeichen

- Umgebung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung:
 - Ga Garage
 - Cp Carport
 - TGa Tiefgarage
- Unterirdische Leitungen
- Von HQ-100 betroffene Flächen
- Festgesetzte Höhenlage in Meter ü.NN.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünflächen tlw. mit Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünflächen tlw. mit Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
 - Gewässer-Randstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 (2) Nr. 9 u. (4), § 9 (1) Nr. 18 u. (6) BauGB

- Baum anzupflanzen
- Baum zu erhalten
- Maßnahmenfläche

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Mit Dachneigung gem. Planeintrag
- Haupt-Firstichtung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
maximale Traufhöhe	max. Höhe baul. Anlagen
Dachform	Dachneigung

Gemeinde Lauchringen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wiesenweg"

Als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 19.12.2019
Offenlagebeschluss	am 07.05.2020
Bekanntmachung	am 11.05.2020
formelle Beteiligung	vom 25.05.2020 bis 26.06.2020
erneuter Offenlagebeschluss	am 24.09.2020
Bekanntmachung	am 26.02.2021
erneute formelle Beteiligung	vom 08.03.2021 bis 09.04.2021
Satzungsbeschluss	am 15.04.2021
Bekanntmachung	am ... 2021

Thomas Schäuble, Bürgermeister

Stand: 06.04.2021

M 1 : 500

STADTBAU LÖRRACH

Plangrundlage Stand Juli 2019 | Koordinatensystem: GK

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Wiesenweg“

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Allgemeines Wohngebiet **WA 1** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.2. Allgemeine Wohngebiete **WA 2, WA 3, WA 4** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

Für die Höhenlage der Gebäude (Bezugspunkt: Rohfußboden EG) sind die in den Baufenstern festgesetzten Höhenkoten maßgeblich. Von diesen darf um + 30 cm / - 20 cm abgewichen werden sofern dies nicht unterhalb der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt, von der aus auf das Grundstück zugefahren werden darf.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale zulässige GRZ ist im Planteil festgesetzt.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, versiegelte Flächen usw. gelten folgende Höchstwerte:

Gebiet	Max. Anzahl Vollgeschosse	GRZ	Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO
WA 1	I	0,35	0,6
WA 2	III	0,25	0,6
WA 3	II	0,25	0,5
WA 4	II/III	0,6	0,8

3.2. Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert ist im Planteil festgesetzt. Sofern die maximale HbA dies zulässt, sind zusätzliche Dach- bzw. Staffelgeschosse möglich, sofern diese keine Vollgeschosse sind.

3.3. Traufhöhe (TH)

Die maximale zulässige Traufhöhe ist zu messen ab der festgesetzten unteren Höhenlage (Rohfußboden EG) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt.

3.4. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen ist zu messen ab der festgesetzten unteren Höhenlage (Rohfußboden EG) und ist im Planteil festgesetzt.

Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu einem Meter ist zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens einem Meter von der / den nächstgelegenen Attika(s) bzw. dem Ortgang aufweisen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise

(§ 22 (2) BauNVO)

Im Gebiet **WA 2** gilt die offene Bauweise.

In den Gebieten **WA 1, WA 3 und WA 4** gilt die offene Bauweise, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

In den Gebieten **WA 1, WA 2 und WA 3** sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Fahrrad-Abstellanlagen sowie sonstige Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den **Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4** gilt außerdem:

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster sowie der

zugeordneten Flächen zulässig. Auf Flächen für Garagen und/oder Carports sind auch Stellplätze zulässig.

Im Gebiet WA 2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Gebiet **WA 1** sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Planteil werden verschiedene Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Außerdem werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich, Geh- und Radweg, Wirtschaftsweg bzw. private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich.

8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im Gebiet **WA 1** ist zur Aufstellung der Abfallbehälter am Tag der Abfuhr eine Fläche festgesetzt.

9. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Plangebiet werden Flächen als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit den Zweckbestimmungen Spielplatz oder Gewässerrandstreifen versehen.

Bauliche Anlagen sowie Einfriedungen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig (vgl. § 29 (3) Wassergesetz für Baden-Württemberg).

10. Wasserflächen und Flächen für Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) Nr. 16a und 16b BauGB

Im Plangebiet werden Flächen als Wasserflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Riedbach sowie eine Anlage zur Fischezucht.

Im Gebiet WA 1 wird ein Streifen mit einer Breite von 3 Metern festgesetzt, dessen Höhenlage nicht verändert werden darf.

11. Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Gemäß Festsetzung im Planteil ist die Eintragung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger notwendig. Innerhalb des Leitungsrechts sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

12.1. **Wegeflächen und Stellplatzflächen** sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. an-deren wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

12.2. Retentionszisternen

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude ist in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung). Diese Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen mind. 2,0 m³,
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0 m³ je 50 m² abflusswirksame (Dach-) Fläche.

Eine Entwässerung in die Regenwasserkanalisation oder das angrenzende Ge-wässer ist nur mittels Drosselabfluss mit einem Durchfluss von max. 0,5l/s zuläs-sig. Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf erfolgt in die Regenwasserkanali-sation, in die Versickerungsmulde oder das angrenzende Gewässer. Falls der Anschluss an die Versickerungsanlage erfolgt, ist dies bei der Bemessung der Anlage und der Anlagenkomponenten zu berücksichtigen. Sofern eine exten-sive Dachbegrünung erfolgt, kann die Retentionszisterne entfallen.

12.3. Versickerungsmulden

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Garagen-dach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist dezentral auf den Grund-stücken innerhalb des Baugebietes zu versickern. Dazu sind Versickerungsmul-den zu erstellen, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Die vorzusehende Versickerungsfläche muss mindestens folgende Vorgaben erfüllen:

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

Evtl. vorhandene Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfer-nen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Die Mulden sind mit einem

Notüberlauf zu versehen, welcher in die öffentliche Regenwasserkanalisation bzw. den Riedbach entwässert.

12.4. **Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser**

Sofern das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser auch als Brauchwasser in Gebäuden verwendet wird (Grauwassernutzung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch hinsichtlich der Gebührenregelung) abzustimmen. Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen

12.5. Das **Niederschlagswasser von Garagendächern und Zufahrten** sowie Stellplatzflächen ist direkt auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Dazu sind Versickerungsmulden anzulegen (Details hierzu siehe Nr. 11.3).

12.6. **Flachdächer** sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen. Für **Nebenanlagen** gilt die Pflicht zur Begrünung ab einer Grundfläche von 20 m².

12.7. **Pflanzbindung:** Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen. Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches sind Schutzmaßnahmen entsprechend des aktuellen Standes der Technik durchzuführen

12.8. **Pflanzfestsetzungen:** Die festgesetzten Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen.

12.9. **Anpflanzungen** von Bäumen als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).

12.10. **Pflanzarten**

Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laub- und Obstbäume) zu verwenden.

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

- 12.11. Die **Rodung** der Bäume, Gehölze und Sträucher hat in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Bäume durch Fachpersonal erneut zu untersuchen und nach nicht nachweisbarer Nutzung durch Brutvögel oder Fledermäuse freizugeben.

12.12. **Boden- und Grundwasserschutz**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden nach den anerkannten Regeln der Technik abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

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

12.13. **Minimierung der Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

- 12.14. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen sind die **Außenbeleuchtungen** so anzuordnen, dass sie kein Streulicht erzeugen. Es sind nur geschlossene Lampenkörper zulässig mit Abblendungen nach oben und zur Seite, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in den angrenzenden Außenbereich sind zu vermeiden. Dabei sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper ohne UV-Licht-Anteil zu wählen, bzw. mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % (z.B. LED-Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm).

- 12.15. **Einfriedungen** müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 12.16. Die **Trockenmauer im Bereich WA 3** ist zu erhalten. Bei einem Abbruch der Mauer ist diese vorher durch Fachpersonal auf Reptilien zu untersuchen und in gleichem Umfang und gleicher Wertigkeit zu ersetzen.
- 12.17. Bei großen **Fensterfronten** sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- 12.18. Der Einsatz von **metallhaltigen Materialien** (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 12.19. **CEF-Maßnahmen**
Für die zu rodenden Gehölze sind nachfolgende CEF-Maßnahmen im Voraus umzusetzen:
- a) Anbringen von Vogelkästen gem. Darstellung im Plan der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros Burkhard Sandler vom 20.08.2020:
 - vier Kleinvogelkästen (32 mm Einflugloch),
 - zwei Wiedehopfkästen sowie
 - zwei Starenkästen.

 - b) Anbringen von sechs Fledermauskästen gem. Darstellung im Plan der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros Burkhard Sandler vom 20.08.2020:

 - c) die Kästen sind ein Mal pro Jahr zu kontrollieren und regelmäßig zu säubern.

III HINWEISE

1. Schutz vor aufstauendem Wasser

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Waldshut.

2. Bauen im Grundwasserspiegel

Da das Grundwasser vermutlich sehr hoch ansteht, wird eine Erkundung des Untergrundes empfohlen. Eingriffe in das Grundwasser durch Keller, Zisternen u.a. sind nicht zulässig bzw. bedürfen im Ausnahmefall einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sowie für Maßnahmen der Infrastruktur, wie z.B. Kanalleitungen.

3. Verbot von Heizöl-Verbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet (hundertjähriges Hochwasser und Extremhochwasser) nach § 78c des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

4. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

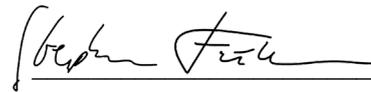
5. Geologie

Der Planbereich befindet sich größtenteils in der Geologie der Auenlehme der Wutach. Nach aktuellem Kenntnisstand können in diesem Bereich geologisch bedingt vor allem erhöhte Arsengehalte im Boden auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Aus hiesiger Sicht wird deshalb empfohlen, die konkrete Belastungssituation im Änderungsbereich frühzeitig durch repräsentative Untersuchungen zu ermitteln. Dadurch können Verwertungs- und Entsorgungswege frühzeitig festgelegt und Bauverzögerungen vermieden werden.

Gemeinde Lauchringen, den _____

Stadtbau Lörrach

Thomas Schäuble, Bürgermeister



i.A. Stephan Färber

(Planverfasser)

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Wiesenweg“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

In den Gebieten **WA 2** und **WA 3** sind ausschließlich Satteldächer mit den in Planteil zulässigen Dachneigungen zulässig. Die Haupt-Firstrichtung ist ebenfalls vorgegeben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zur Außenwand bzw. Haustrennwand, Giebelwand sowie zum First muss mindestens einen Meter betragen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bleiben hierbei unberücksichtigt.

Im Gebiet **WA 4** sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind mit Ausnahme von Terrassen zumindest extensiv mit einer Substratschicht mit einer Dicke von mindestens 12 cm zu begrünen.

Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen sind im gesamten Plangebiet mit Flachdach auszuführen. Ab einer Grundfläche von 20 m² sind diese zumindest extensiv zu begrünen.

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) bis zu einer Höhe von 1,00 Metern können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht dominant in Erscheinung treten.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 2.1. Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf geneigten Dächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten. Im Fall einer vollflächigen Bedeckung der Dachfläche entfallen die Abstände.
- 2.2. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechendes. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gestaltung der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen. Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

5. Grundstücksgestaltung § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1. **Auf den Grundstücken** ist der natürliche Geländeverlauf ist bis auf 1,0 Meter Höhenunterschied zu erhalten, Abgrabungen an Gebäuden sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.
- 5.2. **An den Grundstücksgrenzen** ist der natürliche Geländeverlauf bis auf 0,2 Meter zu erhalten.

5.3. **Die unbebauten Grundstücksflächen** sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächige lose Material- und Steinschüttungen sowie die großflächige Einbau von Folien bzw. Vliesen (insbes. sog. „Schottergärten“) sind unzulässig.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

6.1. Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.

6.2. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen.

6.3. Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:

- Auf der Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite max. 0,80 m
- An allen übrigen Umgrenzungsseiten max. 1,50 m

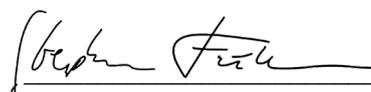
6.4. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m festgesetzt. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.

6.5. Die im Bebauungsplan festgesetzten freizuhaltenden Flächen zur Verkehrssicherheit sind zu beachten

Gemeinde Lauchringen, den _____

Stadtbau Lörrach

Thomas Schäuble, Bürgermeister



i.A. Stephan Färber (Planverfasser)



Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Wiesenweg“

Begründung

Inhalt

1.	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.	Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen	10
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.	Örtliche Bauvorschriften.....	20
5.	Umweltbelange	21
6.	Verkehr	26
7.	Infrastruktur.....	27
8.	Realisierung.....	28
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	28
10.	Flächenbilanz.....	30

Titelbild: Kartendienst der LUBW; eigene Darstellung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Erfordernis der Planung

In Lauchringen stellen sich zwei gleichzeitige Planungsaufgaben:

Aufgrund der guten Ausstattung der Gemeinde und der Nachbarschaft zum Mittelzentrum Waldshut-Tiengen und der Schweiz ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen. Hier gilt es, ein breites Angebot an Wohnungstypen bereit zu stellen und den auch in Lauchringen angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Daneben ist die Konversion des ehemaligen Lauffenmühle-Areals eine besondere städtebauliche Herausforderung. Der Masterplan des Büros Wick und Partner sieht eine Umwandlung von verarbeitender Industrie hin zu einem gemischten Quartier vor, in dem Start-ups, Nahversorgung und Wohnnutzung Platz finden sollen. Aufgrund der Gebietsgröße soll die Gebietsentwicklung in mehreren Abschnitten erfolgen.

Der Bebauungsplan „Wiesenweg“ dient der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und arrondiert den Siedlungskörper in Richtung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Lauffenmühle. Darüber hinaus aktiviert er Nachverdichtungspotentiale in unmittelbarer Umgebung des Ortszentrums von Lauchringen.



Abb. 1 u. Titelbild: Luftbild des Plangebiets. Der Geltungsbereich ist farbig umrandet.
Quelle: Kartendienst der LUBW

1.2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche in Unterlauchringen. Der Geltungsbereich misst rund 1,72 ha. Der östliche Teil des Plangebiets ist mit Ausnahme des südöstlichen Grundstücks dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen. Im Westen wird ein bestehender Bebauungsplan überlagert. Im Osten sind der Wiesenweg sowie die Grundstücke östlich davon bis zur Hauptstraße Teil des Geltungsbereichs; im Süden wird das Plangebiet von mehreren landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einem Parkplatz jenseits der Edwin-Kessler-Straße begrenzt. Im Westen begrenzt die bislang gewerblich genutzte Fläche der Lauffenmühle an und nach Norden und Nordosten reicht das Plangebiet bis zum Riedbach.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.3. Räumliche und strukturelle Situation



Abb. 2: Luftbild der Umgebung, die ehem. Lauffenmühle im Westen. Der Geltungsbereich ist farblich umrandet. Quelle: Kartendienst der LUBW

Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Lauchringen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Waldshut-Tiengen und konnte in den letzten Jahren in mehreren Bereichen seine Attraktivität steigern. In der Gemeinde wurden verschiedene neue Wohn-

und Gewerbeflächen entwickelt. Im Ortszentrum wurden mehrere Vorhaben verwirklicht, welche die Attraktivität des Ortes erhöhten und Einzelhandelsstruktur im Ort förderten.

Die verschiedenen Maßnahmen schlugen sich in einem deutlichem Bevölkerungswachstum nieder. So stieg die Zahl der Einwohner von 7.480 im Jahr 2011 bis auf 7.856 im dritten Quartal 2019.

Trotz der grundsätzlich sehr positiven Entwicklung verlor die Gemeinde 2019 mit der Insolvenz der Lauffenmühle nicht nur einen großen Arbeitgeber, es ist nun auch eine große Fläche in zentraler Lage neu zu entwickeln. Das Büro Wick und Partner, Stuttgart, hat hierzu einen Masterplan erarbeitet, der einen Teil der Bestandsgebäude erhält und ihnen als Gründerzentrum eine neue Funktion zuweist (siehe Abbildung 6). Die östlichen, in Nachbarschaft des Plangebiets gelegenen Hallen sollen rückgebaut und durch eine Mischung verschiedener Gebäudetypen ersetzt werden.

Ein weiterer Baustein der Ortsentwicklung Unterlauchringens ist die Umstrukturierung und Nachverdichtung des deutlich untergenutzten Bereichs im Umfeld des Wiesenwegs. Der Wiesenweg reicht bis an eine zentrale Kreuzung im innerörtlichen Geschäftsbereich, entsprechend hoch ist die Lagegunst des Plangebiets.

Bestehende Nutzungen und Gebäude

- Im Osten des Plangebiets besteht heute ein Garagenhof, die Freifläche südlich wird zum Abstellen von Caravans genutzt.
- Mehrere kleine Mehrfamilienhäuser schließen westlich des Wiesenwegs an. Ihr Bestand soll gesichert werden.
- Der westliche Teil des Plangebiets wird heute landwirtschaftlich genutzt. Der offen geführte Teil des Riedbachs (Gewässer II. Ordnung) und eine durch den Riedbach gespeiste Fischzuchtanlage liegen innerhalb des Plangebiets.

Umliegende Nutzungen

- Die westlich angrenzende Gewerbebrache wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts des Büros Wick und Partner umgenutzt bzw. rückgebaut (siehe Kapitel 2).

- Jenseits des Riedbachs steigt das Gelände um rund sechs Meter an. Ein Teil der Flächen ist mit Einfamilien- und Doppelhäusern locker bebaut; dort befindet sich auch ein etwas abgelegener Spielplatz, der im Zuge der Realisierung ins Plangebiet "Wiesenweg" verlegt werden soll.
- Ferner grenzt östlich des Plangebiets eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück Nr. 76) an, die als Außenbereichsinsel zu bezeichnen ist.
- Der Wiesenweg überwindet eine Höhendifferenz von rund acht Metern und endet direkt im zentralen Geschäftsbereich von Unterlauchringen. Dort befinden sich diverse Geschäfte des täglichen sowie mittelfristigen Bedarfs. Die Gebäude im Ortskern sind drei- bis viergeschossig.
- Südöstlich des Plangebiets "Wiesenweg" schließt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern an.
- Im Südwesten und Westen grenzen Wiesen und ein Parkplatz an das Plangebiet an. Der Parkplatz wird nur tagsüber zur Entlastung des naheliegenden Geschäftsbereichs genutzt.
- In rund 120 Metern Entfernung vom Wiesenweg verläuft die Wutach als Gewässer erster Ordnung.

1.4. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne

Regionalplanung

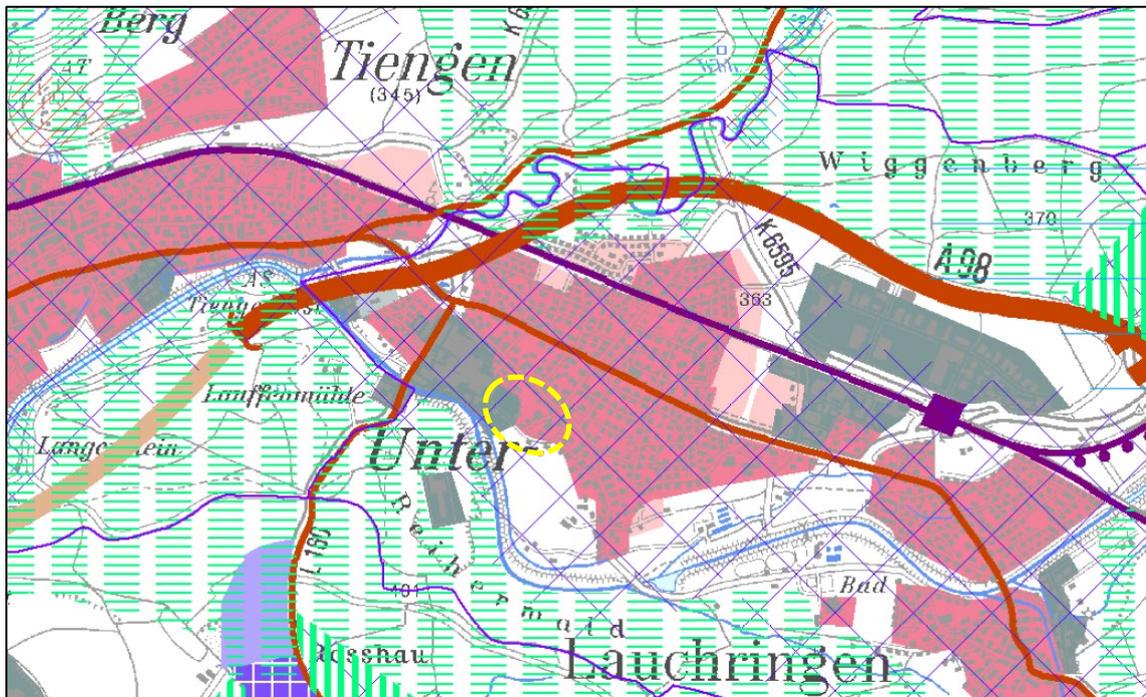


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Mitte des Regionalplans 2000, Geltungsbereich farbig umrandet. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Lauchringen liegt innerhalb der Entwicklungsachse Waldshut – Schaffhausen und ist als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee als Siedlungsraum dargestellt. Im Westen schließt sich gewerbliche Nutzung, im Süden Freiraum an.

Vorbereitende Bauleitplanung



Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich farbig umrandet. Quelle: Gemeinde Lauchringen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim (Stand: 28.11.2012, siehe Abb. 4), ist das Plangebiet im westlichen Teil als gewerbliche Baufläche und im östlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der östlich angrenzende ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich wurde von der Gemeinde Lauchringen erworben und soll zu einem gemischt genutzten Quartier umgebaut werden (siehe hierzu auch Kapitel 2 Städtebauliches Konzept). Diese Darstellung ist daher mittelfristig ebenfalls zu ändern. Städtebauliche Spannungen durch unmittelbares Nebeneinander vom (Groß-) Gewerbe und Wohnen sind daher nicht mehr zu befürchten.

Der Verlauf des Riedbaches ist als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund des gewählten Planverfahrens gem. §13b BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

Bestehende Bauleitpläne

Der westliche Teil des Bebauungsplans "Wiesenweg" überlagert den Bebauungsplan „Riedwiesen-Mettlenwiesen“ mit Rechtskraft von 22.06.1979. Der Plan setzt überwiegend ein Gewerbegebiet mit bis zu 18m hohen Betriebsgebäuden fest. Er ist im Wesentlichen auf den Bedarf der Lauffenmühle zugeschnitten. Der Bereich beidseits des Wiesenwegs war wohl ursprünglich als Erweiterungsfläche für den Betrieb gedacht.

Die Planung ist mit der Insolvenz der Firma Lauffenmühle obsolet. Im Zuge der Restrukturierung ist künftig auf dem bisherigen Betriebsgeländes eine Mischnutzung vorgesehen.

Die Flächen südlich des Bebauungsplans „Wiesenweg“ (Riedwiesen) werden nicht entwickelt, da sie zu großen Teilen bereits im Falle eines HQ₅₀ überflutet werden.



Abb. 5: Bisheriger Bebauungsplan „Riedwiesen-Mettlenwiesen“.

Quelle: Gemeinde Lauchringen

1.5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Bedingungen zur Zulässigkeit des Verfahrens werden erfüllt:

- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB liegt mit rund 2.700 m² deutlich unter der Grenze von 10.000 m². Die planungsrechtlichen Anpassungen zur Umnutzung des Betriebsgeländes der Lauffenmühle werden in einem Vollverfahren zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter in Kapitel 5.1.
- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

In diesem Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet. Weiterhin entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens als vorab ausgeglichen gelten. Auch auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird verzichtet.

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND PLANUNGSAalternativen

2.1. Städtebauliches Konzept:

Das Plangebiet entspricht nur einem kleinen Teil des Tranformierungsgebietes der Gemeinde Lauchringen: Die Gemeinde hat im Juli 2020 die Flächen der früheren Lauffenmühle zwischen Hauptstraße und Kadelburger Straße erworben und plant, das Gebiet von einer rein gewerblichen Nutzung in ein gemischt genutztes Areal mit größeren Wohnanteilen umzuformen. Hierzu liegt ein städtebauliches Konzept des Büros Wick & Partner, Stuttgart vor.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept des Gesamtgebietes. Quelle: Wick & Partner

Dieses beinhaltet den Erhalt einiger historischer Gebäude (in grau dargestellt). Die Gebäude sollen mit neuen mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen umgenutzt und teilweise auch öffentlich zugänglich werden. Die bestehenden Gewerbehallen weiter südöstlich werden abgeräumt und durch Wohnbebauung mit unterschiedlichen Dichten und Körnungen ersetzt. Das Gebiet soll insgesamt stärker verdichtet werden als das Plangiet „Wiesenweg“, sodass verschiedene Zielgruppen angesprochen werden.



Abb. 7: Ursprüngliches Städtebauliches Konzept Plangebiet „Wiesenweg“.

Quelle: Wick & Partner

Der heute landwirtschaftlich genutzte Bereich in der westlichen Hälfte des Plangebiets soll nur eine moderate Dichte erhalten, damit sich die geplante Bebauung sich gut in den umgebenden Freiraum integriert. Der südöstlich anschließende Grünbereich soll als solcher erhalten bleiben und so eine Vernetzung der Grünzone entlang des Riedbaches mit der offenen Landschaft bis hin zur Wutach ermöglichen, wie es bereits im alten Bebauungsplan festgesetzt war. Gegenüber dem ursprünglich Entwurf (siehe Abb. 7) werden statt sechs kleinerer Gebäude vier größere Einfamilienhäuser vorgesehen. Hierdurch muss weniger in den Freiraum in Richtung Riedbach eingegriffen werden; außerdem wird das überplante Retentionsvolumen reduziert.

Die bestehende Bebauung soll in ihrem Umfang gesichert werden; diese Gebäude weisen mit überwiegend drei Geschossen eine deutlich größere Dichte auf als die neue Bebauung. Abweichend zum bisher festgesetzten Mischgebiet wird auch dieser Bereich nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier keine gewerblichen Nutzungen vorliegen, die die Ausweisung eines Mischgebiets heute noch rechtfertigen würden. Auch künftig erscheint eine Nutzung als Mischgebiet nicht als zielführend.

Auf den Freiflächen zwischen Wiesenweg und Edwin-Kessler-Straße sind in Ergänzung der östlich angrenzenden Bebauung kleinteilige Einzelhäuser vorgesehen. Eine höhere bauliche Dichte war seitens der Grundstückseigentümer nicht erwünscht und wäre – unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan – somit auch nicht umsetzbar. Nördlich anschließend ist hingegen eine deutlich kompaktere Bebauung, die durch die unmittelbare Lage am Ortszentrum auch gerechtfertigt ist. Dementsprechend wandeln sich auch die Dachformen der Gebäude vom klassischen Satteldach im Einfamilienhaus-Bereich zum Flachdach für die verdichtete Bauform. Um die verbleibenden Freiflächen zwischen den Baukörpern qualitativ gestalten zu können, werden die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Dichte der zulässigen Bebauung variiert im Kontext des jeweiligen Umfelds deutlich. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Ansprüche und Nutzergruppen.

Um seiner Funktion als Haupterschließungsstraße gerecht zu werden, soll der Wiesenweg auf eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5,00 Metern erweitert werden. Im ersten Teil wird aufgrund der Nähe zum Ortskern zusätzlich ein 1,80 Meter breiter Gehweg vorgesehen. Dieser ist aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens im weiteren Verlauf nicht mehr erforderlich. Um eine Erschließung auch für LKWs (insbesondere die Müllabfuhr) sicherzustellen, wird im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 in den Wiesenweg eine Wendeanlage vorgesehen, die für dreiachsige LKWs dimensioniert wurde.

2.2. Planungsalternativen:

Gemäß des bisher bestehenden Bebauungsplans wäre das Gebiet als Gewerbegebiet nutzbar. Eine derartige Nutzung erscheint in diesem Teil der Gemeinde heute nicht mehr realistisch. Aufgrund der herangerückten Wohnbebauung könnten etwaige Abstände zur Wahrung des Immissionsschutzes kaum noch eingehalten werden. Die Erschließung müsste über den Ortskern erfolgen, was weder städtebaulich sinnvoll noch aus Sicht des Emissionsschutzes möglich wäre.

Die Umnutzung des Gebiets zu einem Wohngebiet im direkten Umfeld des Ortskerns stellt aus städtebaulicher Sicht eine deutlich konfliktärmere Lösung dar und entspricht auch dem Trennungsgrundsatz im Sinne des BImSchG.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern von Unterlauchringen an. Durch die Umnutzung der früheren Lauffenmühle im Westen wird auch der Westteil des Gebiets mittelfristig zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut angebunden sein. Die regelmäßig zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO werden größtenteils beibehalten, um nicht störende Nutzungen im Sinne der Durchmischung zuzulassen.

Im Gebiet **WA 1** sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften aufgrund der eingeschränkten Erreichbarkeit mit dem PKW auch ausnahmsweise nicht zulässig. Das mit den Nutzungen regelmäßig verbundene Verkehrsaufkommen könnte zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen.

In den Gebieten **WA 2, WA 3 und WA 4** werden aufgrund der deutlich geringeren Entfernung zum Ortskern Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese der Versorgung des Gebietes dienen müssen und keine übermäßigen überörtlichen Verkehrsmengen anziehen dürfen (übermäßige Störungen im Wohngebiet sollen vermieden werden).

Ausgeschlossene Nutzungen:

Um den Anforderungen des Verfahrens gem. § 13b BauGB Rechnung zu tragen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO nicht Teil dieses Bebauungsplans.

3.2. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Erdgeschosshöhe (Rohbaumaß) in Meter über NN geregelt. Die Festsetzung dient auch einem vertäglichen Nebeneinander der geplanten Gebäude.

Abweichungen von der Höhenlage um + 30cm / - 20 cm sind zulässig, sofern die Lage der nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, von der aus auf das Grundstück zugefahren werden darf, nicht unterschritten wird. Dies soll ein Eindringen von Wasser bei Starkregen vorbeugen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl als Höchstmaß, der maximal zulässigen Traufhöhen (TH), die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) geregelt.

Traufhöhe

Die Traufhöhe setzt den höchsten Punkt der Durchdringung von Außenwand und Dachhaut fest. Sie ist zu messen ab der Oberkante Fußboden (roh) des Erdgeschosses.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen setzt die maximale Höhe der Gebäude insgesamt fest. Diese ist ebenfalls ab der Oberkante Fußboden (roh) des Erdgeschosses zu messen.

Anzahl Vollgeschosse

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen ist per Eintrag im Lageplan festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximal zulässige GRZ in den Gebieten ist so festgesetzt, dass die Baufenster entsprechend ausgenutzt werden können.

Von der Festsetzung einer GFZ wird abgesehen, da dies nicht erforderlich ist. Die Steuerung über GRZ, Traufhöhe und die Festsetzung der Höhenlage sind in diesem Plangebiet ein ausreichendes Mittel zur Steuerung der Kubaturen. Grundsätzlich wird maximal zulässige GFZ eingehalten; lediglich im Gebiet WA 4 liegt dieser Wert deutlich höher (Begründung siehe im nachfolgenden Abschnitt).

Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten

Im Gebiet **WA 1** sind lediglich Einzelhäuser mit einer maximalen HbA von 8,50 Metern zulässig. Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt, damit die Baufenster gut ausgenutzt werden können. Die Baufenster ermöglichen in Nachbarschaft zu den Grünbereichen eine großzügige Eingrünung der Bebauung. Da die Dachform freigestellt wurde, können entweder eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach und Dachgeschoss oder Gebäude mit Flachdach (und Staffelgeschoss) entstehen. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und versiegelte Fläche wird bis zu einem Wert von 0,6 zugelassen. Dies entspricht gegenüber der

Regelung des § 19 (4) BauNVO einem leicht erhöhten Wert und soll die Unterbringung der zahlreichen zu erwartenden Nebenanlagen vereinfachen. Ein größerer Umfang an versiegelten Flächen würde jedoch einer Integration des Gebiets in den Landschaftsraum zuwiderlaufen.

Die bestehenden Kubaturen im Gebiet **WA 2** werden mit Hilfe der Festsetzungen im Bestand gesichert, wobei die Gebäude Nr. 12 und 14 mit drei Vollgeschossen die Obergrenze darstellen. Eine weitergehende Verdichtung ist nicht erwünscht. Größere Baukörper würden sich weder in die umgebende Bebauung einfügen noch einen angemessenen Siedlungsrand ausbilden. Die GRZ von 0,25 entspricht den bestehenden Gebäuden. Um dem bestehenden großen Anteil an Nebenanlagen Rechnung zu tragen, wurde eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und versiegelte Flächen bis zu einem Wert von 0,6 zugelassen.

Das Gebiet **WA 3** liegt im Verhältnis zur Erschließungsstraße deutlich erhöht. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, wurde hier eine geringe Dichte von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht auch dem Wert im östlich angrenzenden Gebiet.

Eine etwas dichtere Bebauung wäre hier aus städtebaulicher Sicht zwar denkbar gewesen, ist aber aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse auch langfristig nicht realistisch. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und versiegelte Fläche wird bis zu einem Wert von 0,5 zugelassen. Auch hier liegt dieser Wert über dem des § 19 (4) BauNVO, da auch hier mit einer umfangreichen Menge an Nebenanlagen zu rechnen ist. Dieser ist unabhängig von der GRZ in vielen Einfamilienhaus-Gebieten ähnlich, sodass aufgrund der etwas geringeren Dichte die „Zweit-GRZ“ leicht erhöht wurde.

Das Gebiet **WA 4** liegt dem Ortskern am nächsten, daher wird in diesem Gebiet auch die umfangreichste Bebauung zugelassen. Grundsätzlich entspricht der Dichtewert dem des angrenzenden Wohn- und Geschäftsbereichs in der Hauptstraße. Da der Wiesenweg als Seitenstraße aber nicht als Einkaufsstraße attraktiv ist, soll dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen dienen.

Dies bedingt die Festsetzung eines für ein WA untypisch hohen GRZ-Wertes von 0,6. Diese hohe Ausnutzungszahl (es ergibt sich eine GFZ von 1,35) wäre für ein Mischgebiet oder Urbanes Gebiet, wie an der Hauptstraße gegeben, ohne wei-

teres darstellbar. Aufgrund der fehlenden gewerblichen Nutzungen wird hier jedoch die Festsetzung eines Wohngebiets gewählt. Durch die dennoch geringen Abmessungen der Baufelder und den angemessen breiten Freibereich dazwischen sind eine hinreichende Belüftung und Belichtung der künftigen Wohnungen sichergestellt. Hierzu trägt auch die Höhenstaffelung der beiden Baufenster bei: Im nördlichen Baufenster sind aufgrund der höheren Lage im Gelände nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zulässig; im tiefer gelegenen Baufenster darf ein zusätzliches Geschoss gebaut werden. Für das Gebiet WA 4 gilt bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und versiegelten Flächen die Kappungsgrenze des § 19 (4) BauNVO, um ein Mindestmaß von nicht-versiegelten Flächen zu erhalten.

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet **WA 2** gilt die offene Bauweise, da die bestehende Bebauung diesem am besten entspricht. In den übrigen Gebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich auf Einzelhäuser beschränkt. Dies führt in den Gebieten WA 1 und WA 3 zu Einfamilienhäusern, im Gebiet WA 4 entstehen aufgrund der zulässigen GRZ zwei Mehrfamilienhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind per Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. In den Gebieten **WA 1, WA 2 und WA 3** sind außerdem Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² zulässig. Aufgrund der umfangreichen zulässigen Bebaubarkeit des Gebietes WA 4 findet diese Regelung dort keine Anwendung.

3.5. Nebenanlagen und Stellplätze

In den Gebieten **WA 1, WA 3 und WA 4** sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster sowie der zugeordneten Flächen zulässig. Wo Carports bzw. Garagen festgesetzt sind, können auch Stellplätze angeordnet werden. Dies dient einer einheitlichen städtebaulichen Struktur in den Gebieten. Im Bereich WA 1 wurden am Ende der Stichstraße ausschließlich Carports zugelassen, damit die beiden Wohngebäude optisch nicht zusammenwachsen.

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster nur bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig, um die Durchgängigkeit der Freiflächen zu erhalten und das Siedlungsbild geordnet zu halten.

Da es sich beim Gebiet **WA 2** um ein Bestandsgebiet handelt, sind bereits Nebenanlagen in großem Umfang vorhanden. Aufgrund des Bestandsschutzes ist ein

mittelfristiger Wegfall dieser Nebenanlagen nicht zu erwarten. Daher wäre eine Regelung wie in den anderen Gebieten nicht zielführend.

Stellplätze sowie Fahrrad-Abstellanlagen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6. Maximale Anzahl Wohneinheiten

Im Gebiet **WA 1** sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Die großzügigen Grundstücke sollen eine gute Integration der Gebäude ins Landschaftsbild ermöglichen. Sofern an diesem Bereich mehr Wohneinheiten untergebracht würden, müsste ein übergroßer Anteil der Freiflächen als Stellplätze genutzt werden. Dies würde den genannten Planungszielen zuwider laufen.

3.7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Wiesenweg wird bis zur Einmündung mit der Edwin-Kessler-Straße auf eine Breite von 5,00 Metern ausgebaut. Aufgrund der geplanten, überwiegend dichteren Bebauung und des südlich angrenzenden Entlastungsparkplatzes wird ein separater Gehweg mit einer Breite von 1,80 Metern vorgesehen.

Der Wiesenweg wird im weiteren Verlauf ebenfalls auf ein Maß von 5,00 Metern ausgebaut. Der bestehende Baum soll hierbei als Element zur Verkehrsberuhigung erhalten bleiben. Dieser Bereich dient nur noch den Anliegern als Erschließungsstraße. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens wird auf einen separaten Gehweg verzichtet.

Die Planstraße 1 wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie lediglich zwei Grundstücken zur Erschließung dient. Die Einmündung zur Planstraße 1 wird so aufgeweitet, dass ein dreiachsiger LKW (etwa ein Müllfahrzeug) an dieser Stelle wenden kann. Das letzte Stück des Wiesenweges wird als Wirtschaftsweg festgesetzt und kann nach der Umgestaltung des Lauffenmühle-Areals als Durchfahrt für Rettungsdienste genutzt werden.

3.8. Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern

Da in der Planstraße 1 kein Raum für eine größere Wendeanlage besteht, sind die Müllbehälter am Abholtag an der Einmündung zum Wiesenweg aufzustellen (siehe Darstellung im Planteil).

3.9. Grünflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein Bolzplatz. Dieser wird aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte sowohl zum Wiesenweg als auch zur Lauffenmühle auf eine andere Fläche in der Gemeinde verlegt. Stattdessen wird der bestehende Spielplatz aufgrund einer besseren sozialen Kontrolle vom Flst 67/25 nördlich des Plangebiets auf das bisherige Kleinsportfeld verlegt. Entlang des Riedbaches wird ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 5.3).

Zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 wird eine private Grünfläche (im Bereich des Baches mit Gewässerrandstreifen) festgesetzt, die in ähnlicher Ausprägung bereits im überlagerten Bebauungsplan festgesetzt war. Diese Zone dient einer Vernetzung der Freibereiche von der landwirtschaftlich genutzten Fläche Flurstück Nr. 76 über den Riedbach hinweg bis zur freien Landschaft jenseits des Wiesenweges. Um diese Funktion zu stärken wurden hier auch mehrere Pflanzbindungen festgesetzt.

3.10. Wasserflächen und Flächen für Regelung des Wasserabflusses

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft der Riedbach. Dieser ist als Gewässer zweiter Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung kategorisiert. Daher wird dieser mit einem Gewässerrandstreifen versehen.

Weiterhin liegt im Plangebiet eine Fischzuchtanlage des örtlichen Angelsportvereins.

Im Gebiet **WA 1** wird im Bereich der von HQ₁₀₀ betroffenen Flächen ein drei Meter breiter Streifen festgesetzt, in welchem das natürliche Gelände nicht verändert werden darf, um die Flächen weiterhin dem Wasserabfluss zur Verfügung stellen zu können. Der festgesetzte Bereich weist von den Baufenstern einen Abstand von 3,5 Metern auf, sodass das Gelände entsprechend abgeböschst bzw. abgetrepppt werden kann.

3.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Süden des Flst. 67/3 verlaufen mehrere Abwasserleitungen. Zur Sicherung dieser wird ein Leitungsrecht inklusive eines Schutzstreifens von 3,00 Metern festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

Zur Begrenzung des Eingriffs wurde für Haupt- und Nebengebäude mit Flachdach eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu einem verringerten Regenwasserabfluss bei. Zur Vermeidung von Härtefällen gilt diese Pflicht erst ab einer Grundfläche der Gebäude von mehr als 20 m².

Um den Umfang von abfließendem Regenwasser weiter zu reduzieren und eine Nutzung von Grauwasser zu fördern, wurden weitere Festsetzungen zur Zwischenpufferung bzw. Nutzung von Regenwasser getroffen.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin mehrere Maßnahmen fest, um bestehende Bäume zu erhalten und die Durchgrünung des Gebietes und die Vernetzung der umliegenden Freiräume zu fördern.

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden im Bebauungsplan ebenfalls Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen neben der Einschränkung der Rodungszeiten und der Sicherung einer Trockenmauer als Eidechsenhabitat CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse. Vor Durchführung der Rodungen sind je 6 Nistkästen für Fledermäuse und Vögel anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Um das Leitungsnetz zu entlasten, ist der Einbau von Retentionszisternen vorgeschrieben. Eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation ist daher nur mittels Drosselabfluss zulässig. Das in den Zisternen zurückgehaltene Wasser kann zur Bewässerung von Gärten genutzt werden.

Um die Grundwasserbildung zu fördern, wird im Plangebiet die Nutzung von Versickerungsmulden festgesetzt. Niederschlagswasser von Nebenanlagen und Wegen kann in diese direkt eingeleitet werden.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft resultieren aus der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten vom 20.08.2020, welches diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Schaffung bzw. Sicherung eines attraktiven Ortsbilds werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen festgesetzt.

Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbilds werden die Neigung und die Ausrichtung von Satteldächern geregelt. Die Festsetzungen zum Umfang von Dachgauben sowie für Kollektoren zur Nutzung solarer Energie dienen der Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft, in welcher das Dach als eigenständiger Gebäudeteil erkennbar bleiben soll und nicht nur zum Unterbau diverserer baulicher und haustechnischer Anlagen wird.

Für Flachdächer werden zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser Begrünungen festgesetzt.

Die Zulässigkeit und der Umfang an Werbeanlagen werden reguliert, da sich gewerbliche Nutzungen in den Wohngebieten dem Wohnen unterordnen sollen. Übermäßig große oder falsch angebrachte Werbeanlagen können die Wohnqualität mindern.

Zur äußeren Gestaltung der Grundstücke werden Regelungen getroffen, die einerseits ein Mindestmaß an einheitlicher Erscheinung sicherstellen sollen. Darüber hinaus dient der Ausschluss von sog. „Schottergärten“ der Sicherung eines Mindestmaßes an ökologischem Mehrwert der Freiflächen.

5. UMWELTBELANGE

Das Plangebiet überplant teilweise bereits durch bauliche Anlagen vorgeprägte Bereiche. Lediglich das Gebiet WA 1 überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch bereits durch den bestehenden Bauleitplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen waren.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich. Die Belange des Artenschutzes werden weiterhin berücksichtigt.

In der Begründung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter kurz dargelegt. Auf den Artenschutzrechtlichen Beitrag des Büros Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten vom 30.04.2020 wird verwiesen.

5.1. Betrachtung der Schutzgüter:

Die Überbauung des **Bodens** behindert dessen Wirksamkeit zur Versickerung; eine landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls nicht mehr möglich. Dies wurde jedoch bereits mit dem Urplan für das Gebiet „Riedwiesen Mettlenwiesen“ in größerem Umfang ermöglicht. Durch das geplante Wohngebiet ist somit von einer geringeren Beeinträchtigung als ursprünglich geplant auszugehen.

Tiere: Im Gebiet ist aufgrund der Ortsrandlage, der Oberflächengewässer und der Gehölzstruktur mit Fledermäusen und Vögeln zu rechnen. Im Bereich der Schotterflächen mit angrenzender Ruderalvegetation und der Trockenmauer ist ein Vorkommen von Reptilien möglich; es konnten jedoch keine Tiere entdeckt werden (siehe hierzu auch den folgenden Abschnitt Artenschutz). Grünzüge bleiben jedoch erhalten.

Auch durch das Gewerbegebiet „Riedwiesen-Mettlenwiesen“ wären Jagdhabitats verloren gegangen. Jedoch wären durch die hohe Grundflächenzahl von 0,8 deutlich weniger neue Grünflächen und dadurch weniger Habitats für die Tierwelt entstanden. Durch das neue Wohngebiet entstehen Hausgärten mit ihren typischen Strukturen (Gehölzen) und Lebensräume für das Schutzgut Tiere.

Im Plangebiet befinden sich keine **Schutzgebiete**. Diese liegen in größere Entfernung entlang der Wutach, sodass durch die Planung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Das **Grundwasser** wird durch die Planung insbesondere aufgrund einer reduzierten Versickerung beeinträchtigt. Die bauliche Dichte des Gewerbegebietes des Urplans von 0,8 hätte jedoch eine deutlich umfangreichere Versiegelung zur Folge gehabt.

Der im Plangebiet liegende Riedbach (Gewässer II. Ordnung) ist nicht negativ betroffen. Das **Gewässer** und dessen ökologische Funktionen werden durch einen Gewässerrandstreifen entsprechend gesichert.

Klima: Durch die Überbauung gehen kaltluftproduzierende Flächen jedoch ohne direkten Siedlungsbezug verloren, da diese in Richtung der Wutach verlaufen. Auch hier hätte eine Umsetzung des bisherigen Bebauungsplans deutlich massivere Auswirkungen gehabt.

Landschaftsbild: Durch eine Umsetzung des bisherigen Bebauungsplans wäre der Ortsrand eher industriell geprägt gewesen. Durch den B-Plan „Wiesenweg“ entstehen typisch geschlossene Quartierbilder mit einem durch Grünzüge geprägten Ortsrand, welche Verbindungen zur Landschaft darstellen.

Mensch/Erholung: Im Verhältnis zum bisher gültigen Bebauungsplan sind deutlich mehr Grünflächen geplant, welche zu einer Erhöhung der Erholungsnutzung führen. Zusätzlich werden neue Wohnräume geschaffen.

Fläche: Durch das Wohngebiet ist mit einer geringeren Versiegelung und demnach einer geringeren Überbauung von unbebauter Fläche zu rechnen als im bislang gültigen Bebauungsplan.

5.2. Artenschutz:

Fledermäuse

Aufgrund des Wechsels an gehölzreichen Strukturen (Sträucher, Bäume) mit offenen Flächen (Wiesen-, Rasenflächen, Grünlandansaat) sowie der Ortsrandlage mit Fließgewässer ist das Gelände ein Jagdhabitat für Fledermäuse. Durch die Nähe zur Wutach ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Tiere verstärkt im Bereich der Wutach, entlang der angrenzenden Gehölze jagt.

Da die entfallenden Einzelbäume (Obstbäume) im Geltungsbereich für Fledermäuse geeignete Strukturen aufweisen sind CEF-Maßnahmen im Vorfeld umzu-

setzen (siehe Seite 19). Bei den Begehungen vor Ort konnten jedoch keine Quartiernachweise (z.B. Kotspuren) gefunden werden. Auch die Garagen, welche abgerissen werden sollen, zeigen keine Quartiernachweise. Durch die intensive Nutzung der Garagen (durch den Menschen) ist auch in nächster Zeit von keiner Nutzung durch Fledermäuse auszugehen.

Vögel

Es ist damit zu rechnen, dass der Mäusebussard, der Rotmilan, der Schwarzmilan und eventuell der Turmfalke die Flächen zur Jagd nutzen.

Insgesamt bietet das Areal für etwa 31 verschiedene Vogelarten einen potentiellen Lebensraum. Dabei wird das Gebiet hauptsächlich als Jagd- und Nahrungshabitat genutzt. Da die entfallenden Gehölze im Geltungsbereich für Vögel geeignete Brutstrukturen aufweisen sind CEF-Maßnahmen im Vorfeld umzusetzen (siehe Seite 19). Bei den Begehungen vor Ort konnten jedoch keine Nester oder Brutnachweise gefunden werden.

Ein Teil des Plangebietes (Die Gebiete WA 1, WA 2 sowie die Grünfläche) liegt in einem Bereich, der als ASP (Artenschutzprogramm)-Fläche für den Wiedehopf ausgewiesen ist. Um der Lage eines Teils des Plangebietes in einer ASP-Fläche für den Wiedehopf Rechnung zu tragen, werden zwei Nistkästen für den Wiedehopf vorgesehen.

Reptilien

Aufgrund der Lebensraumausstattung, wie z.B. Schotterflächen mit ruderalen Randbereichen und die bestehende Trockenmauer an der Kreuzung Wiesenweg im Bereich WA 3, sind Zauneidechsen und Mauereidechsen nicht komplett auszuschließen. Um Habitate für eine evtl. in Zukunft erfolgende Besiedlung und auch für Insekten, etc. zu sichern, ist die Trockenmauer im Bereich WA 3 zu erhalten.

Artenschutzprogramm-Flächen

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich, der als ASP (Artenschutz-Programm)-Fläche für den Wiedehopf ausgewiesen ist. Um der Lage eines Teils des Plangebietes in einer ASP-Fläche für den Wiedehopf Rechnung zu tragen, werden als Ersatz für den durch die Bebauung verloren gehenden Lebensraum für den Wiedehopf zwei für den Wiedehopf geeignete Nistkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an geeigneten Stellen im Umfeld vorgesehen.

5.3. Gewässer-Randstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Stellplätze, Gartenhütten, Erdauffüllungen oder sonstige Lagerflächen. Der freizuhaltende Bereich ist mit 5,00 m festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist im Planteil festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG hingewiesen:

1. Verbot der auch nicht nur zeitweisen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. Verbot der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. Verbot des Entfernens von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. Verbot der Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. Verbot der Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. In einem Bereich von fünf Metern Verbot des Einsatzes und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

5.4. Starkregenereignisse

Für die Abflussbildung bei Starkregenereignissen spielen in erster Linie sommerliche, konvektive Starkniederschläge eine Rolle, die so hohe Niederschlagsintensitäten erreichen, dass das Versickerungsvermögen bzw. die Infiltrationskapazität der Böden überschritten wird und es großräumig zu Oberflächenabfluss kommt.

Für das Plangebiet liegen keine Unterlagen zum Auftreten von Überflutungen durch Starkregen-Ereignisse vor. Aufgrund des teilweise ansteigenden Geländes wird jedoch grundsätzlich auf vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse hingewiesen.

Dem Eindringen von Niederschlagswasser kann mit entsprechend abgedichteten Kellertüren, Fenstern und anderen Maßnahmen vorgebeugt werden. Es sollten keine wassersensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes eingeplant werden. Als planerischer Mindestwasserstand sind die Geländehöhen am nächstgelegenen Punkt der Umgrenzungslinie zzgl. 0,5 Meter anzusetzen.

Weitere Hinweise können der Broschüre „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW entnommen werden.

5.5. Hochwasser

Insbesondere das Wohngebiet WA 1 sowie ein Teil der Bestandsbebauung sind potenziell von Hochwasserereignissen betroffen. Die Bereiche werden theoretisch im Falle eines HQ_{100} bis zu 0,6 Meter und im Falle eines HQ_{extrem} bis zu 1,3 Meter überflutet (siehe Abbildung 7). Zur Absicherung des Gebiets hiergegen ist das Plangebiet entsprechend aufzufüllen.

Der erste Entwurf des Bebauungsplans hätte einen Verlust von 350 m³ Retentionsvolumen zur Folge gehabt. Durch eine Verkleinerung des Baugebiets sowie eine Festsetzung, die Höhenveränderungen des Geländes (im Bereich der Gärten) unterbindet, wird der Verlust an Retentionsvolumen, der durch die Auffüllungen entsteht, auf rd. 130 m³ reduziert.

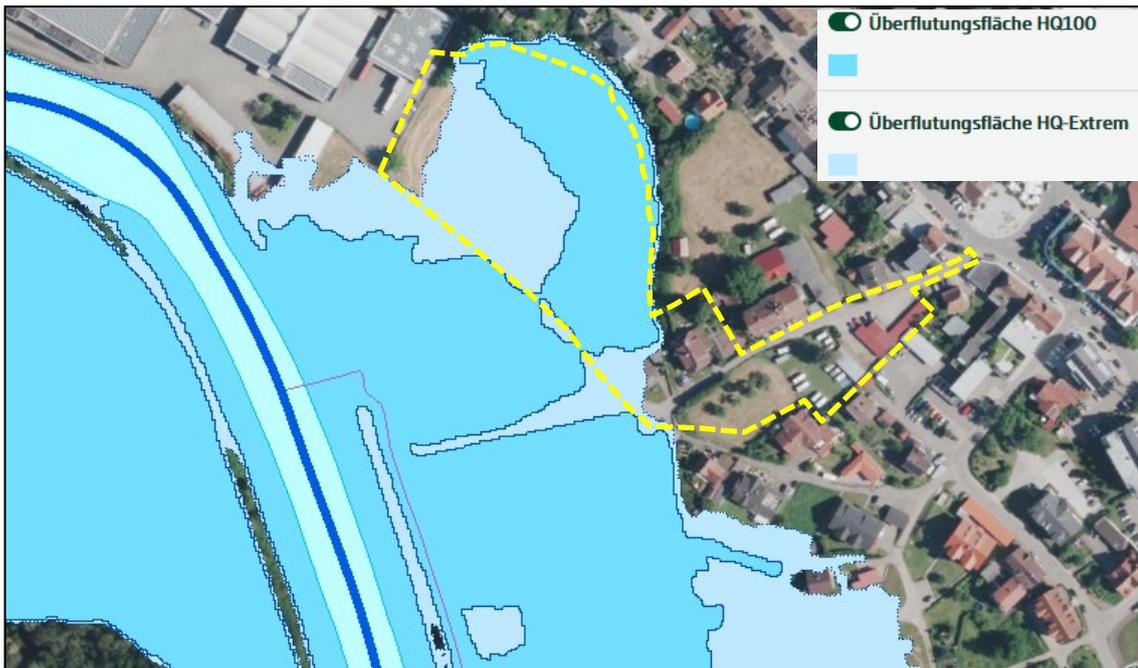


Abb. 7: Überflutungsflächen im Plangebiet. Der Geltungsbereich ist farbig umrandet.
Quelle: Kartendienst der LUBW

Da die Gemeinde in der Vergangenheit in mehreren Bereichen von Hochwasserereignissen betroffen war, wurde im Oberlauf der Wutach im Jahr 2016 das Retentionsbecken „Beim Fliegenweg“ gebaut. Das Becken fasst rd. 33.000 m³. Durch diese Maßnahme wird das durch die Auffüllung entfallende Retentionsvolumen kompensiert.

6. VERKEHR

Der Wiesenweg mündet direkt in den Ortskern von Unterlauchringen, der ein vielfältiges Angebot an Geschäften und Infrastruktur aufweist. Um die Hauptstraße vom Parkverkehr der dort arbeitenden Angestellten zu entlasten bzw. die Parkplätze unmittelbar an den Geschäften für die Kundschaft freizuhalten, besteht auf dem Flurstück 522 westlich des Plangebiets ein Parkplatz. Entsprechend der beschriebenen Funktion ist dieser Parkplatz nur tagsüber geöffnet; Die dort parkenden Fahrzeuge weisen eine entsprechend lange Verweildauer auf. Nachts sowie an Sonn- und Feiertagen ist entsprechend nicht mit Störungen durch Parkverkehr zu rechnen.

Bedingt durch den Parkplatz sowie die geplante verdichtete Bebauung ist im ersten Abschnitt des Wiesenwegs mit einem überdurchschnittlichen Fußgängeraufkommen zu rechnen. Daher wird neben dem Ausbau der Fahrbahn auf 5,00 Meter auch ein separater Gehweg mit einer Breite von 1,80 Metern vorgesehen.

Ab dem Parkplatz erfüllt der Wiesenweg nur noch die Funktion einer Erschließungsstraße für die umliegende Wohnbebauung und teilweise als Radweg. Daher wird die Straße auch im weiteren Verlauf auf eine Breite von 5,00 Metern ausgebaut, ein separater Gehweg ist allerdings nicht erforderlich.

Durch den Wiesenweg verläuft ein Landesradfernweg. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in weiteren Verlauf des Wiesenweges (an der Straße liegen künftig höchstens sieben Gebäude) ist der Querschnitt für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend bemessen. Mit Ausnahme der Müllabfuhr ist nicht mit Schwerverkehr zu rechnen.

Die Einmündung zur Planstraße 1 wird so aufgeweitet, dass an dieser Stelle Raum für eine Wendeanlage eines dreiachsigen LKW (Müllfahrzeug) besteht. Dieser ist in diesem Bereich deutlich platzsparender unterzubringen als am Ende der Planstraße 1. Das letzte Stück des Wiesenweges wird als Wirtschaftsweg festgesetzt und kann nach Abschluss der Umgestaltung des Lauffenmühle-Areals als Durchfahrt für Rettungsdienste genutzt werden.

Die Umfahrt der Fischaufzucht-Anlage wird als Wirtschaftsweg festgesetzt. Da dieser nicht zur Erschließung der Wohnbebauung vorgesehen ist, wird ein Zufahrtsverbot von diesen Grundstücken aus festgesetzt.

7. INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde besteht ein umfassendes Angebot an sozialen Einrichtungen sowie Vereinen.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit allen erforderlichen Medien versorgt werden. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Abwasserleitungen, die teilweise in privaten Grundstücken liegen. Hierfür werden in den betroffenen Bereichen Leitungsrechte zu Gunsten der Entsorgungsträger festgesetzt.

8. REALISIERUNG

Das Flurstück 515, auf dem das Gebiet WA 1 entstehen soll, liegt im Eigentum der Gemeinde. Die Eigentümer der Grundstücke der Baufelder WA 3 und WA 4 sind ebenfalls an einer zügigen Realisierung der Planung interessiert.

Das Plangebiet soll in einem Zug bebaut werden. Da die Straße bereits heute sanierungsbedürftig ist, erfolgt der Straßenausbau erst nach Abschluss der Hochbauarbeiten.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

9.1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach Bekanntmachung vom 11.05.2020 in der Zeit vom 25. Mai bis 26. Juni 2020 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

9.2. Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Von den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurden verschiedene Stellungnahmen abgegeben. Diese können größtenteils berücksichtigt werden, sodass der Plan in einigen Teilen ergänzt wurde. Durch den Umfang an Änderungen, zu denen auch eine Umstrukturierung des Gebietes WA 1 gehört, wird eine erneute Offenlage erforderlich.

- Das Landratsamt Waldshut (LRA) regt an, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke als zulässige Nutzungsart herauszunehmen.

Stellungnahme: Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind bereits nicht Teil des Bebauungsplans. Der Ausschluss der genannten regelmäßig zulässigen Nutzungen würde das Allgemeine Wohngebiet zu einem Reinen Wohngebiet i.S. § 3 BauNVO verzerren. Dies erscheint jedoch aufgrund der Nähe zum Ortskern städtebaulich nicht sinnvoll.

- Das LRA regt eine Erhöhung der GRZ im Gebiet WA 2 an, da dieses bereits zu einem großen Teil versiegelt sei.

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt, für Nebenanlagen und versiegelte Flächen wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 zugelassen.

- Das LRA regt aufgrund der Bestandssituation eine Anpassung der Regelung für Einfriedungen im Gebiet WA 2 an.

Stellungnahme: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehenden Einfriedungen haben Bestandsschutz. Bei Veränderungen sollten aber die in der Umgebung bestehenden Regelungen Anwendung finden, damit das Ortsbild (mittelfristig) vereinheitlicht wird.

- Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes würden die in der Umweltprüfung enthaltenen Angaben zum Natur- und Artenschutz mitgetragen; es betünden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Der Naturschutzbeauftragte regt an, einige der o. g. Maßnahmen wie folgt zu präzisieren bzw. zu ergänzen:

- Die Standorte der 6 Fledermauskästen sollten dokumentiert werden.
- Als Ersatz für den durch die Bebauung verloren gehenden Lebensraum für den Wiedehopf sollten zusätzlich 2 Nistkästen hierfür vorgesehen werden

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt.

- Das LRA teilt mit, dass die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des neuen Bebauungsplans nach §78 Abs. 2 WHG vorliegen.

Stellungnahme: Wird zur Kenntnis genommen. Durch eine Anpassung bei der Planung wird der Eingriff in die Überflutungsflächen eines HQ₁₀₀ weiter reduziert.

- Das LRA sieht die Nähe des neuen Wohngebiets zum bisherigen Gewerbegebiet der Lauffenmühle kritisch.

Stellungnahme: Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Das ehemalige Betriebsgelände der Lauffenmühle wurde von der Gemeinde Lauchringen aufgekauft und wird von der Kommune zu einem gemischt genutzten Quartier mit großen Anteilen von Wohnnutzung neu entwickelt. Insofern bestehen künftig keine Emissionskonflikte.

- Das LRA weist auf deutliche Überschreitungen der Emissionsgrenzwerte im Wohngebiet durch das bestehende Kleinsportfeld hin.

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt. Das Minispielfeld wird auf einen anderen Standort in Lauchringen verlegt, da im Zuge der Neuentwicklung des Lauffenmühle-Areals weitere Wohnbebauung ergänzt werden soll. Diese würde durch das Minispielfeld ansonsten ebenfalls gestört werden.

- Das LRA teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken bestünden, da agrarstrukturelle Belange beeinträchtigt würden.

Stellungnahme: Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Das Plangebiet stellt sich zwar vor Ort als Außenbereich dar, es besteht jedoch der rechtswirksame Bebauungsplan „Riedwiesen / Mettlenwiesen“ von 1979. In diesem Plan werden die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche erfolgte daher bereits zu diesem Zeitpunkt, wobei die damaligen Festsetzungen eine höhere Versiegelung zur Folge gehabt hätten. Insofern werden planungsrechtlich keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

9.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 26.02.2021 wurde die Öffentlichkeit erneut am Verfahren beteiligt. Die erneute Offenlage erfolgte vom 08.03. bis 09.04.2021. Es wurden keine Anregungen der Öffentlichkeit abgegeben.

9.4. Erneute Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Von den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurden nur noch wenige Stellungnahmen abgegeben. Diese waren zum größten Teil lediglich zur Kenntnis zu nehmen; ansonsten erfolgten nur redaktionelle Anpassungen bzw. Klarstellungen im Textteil.

- Das Landratsamt Waldshut (LRA) regt an, die festgesetzten Dichtewerte zu prüfen, da hier Widersprüche zwischen Plan und Textteil vorlägen.

Stellungnahme: Die Angaben in Textteil beziehen sich auf die zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO. Die Erläuterung wurde zur Klarstellung überarbeitet.

- Das LRA wies darauf hin, dass der Parkplatz gegenüber des Gebiets WA 2 im Hinblick auf die zukünftige Bebauung des Lauffenmühleareals nicht weiter ausgebaut werden solle.

Stellungnahme: Der Stellungnahme wird zugestimmt. der Parkplatz soll auch weiterhin nur tagsüber zur Entlastung des Ortskerns genutzt werden.

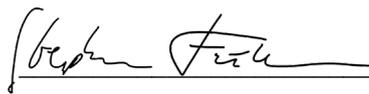
10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	17.233 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	8.760 m ²	51 %
Verkehrsflächen:	2.585 m ²	15 %
Öffentliche Grünflächen:	3.803 m ²	22 %
Private Grünflächen:	1.465 m ²	9 %
Wasserflächen:	622 m ²	4 %

Gemeinde Lauchringen, den _____

Stadtbau Lörrach

Thomas Schäuble, Bürgermeister



i.A. Stephan Färber

(Planverfasser)