



GEMEINDE LAUCHRINGEN



Bebauungsplan

„Riedwiesen / Mettlenwiesen“,

1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung

Stand: 10.04.2024

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



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans

„Riedwiesen / Mettlenwiesen“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

„Riedwiesen / Mettlenwiesen“

am 27.03.2024 als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
5. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Riedwiesen / Mettlenwiesen, 1. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 10.04.2024
- den Textlichen Festsetzungen vom 10.04.2024

Beigefügt ist

eine Begründung, vom 10.04.2024
die sich auf den Bebauungsplan bezieht

§ 4

Inkrafttreten

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

Gemeinde Lauchringen, 11.04.2024

Thomas Schäuble, Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

Gebäude Bestand

Bestehende Flurstücksgrenze & Grenzpunkt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

HbA
15,00 m

Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)

Bauweise; Baulinie; Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

344,94

Höhenbezugspunkt, Meter ü. NHN

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
GRZ	HbA max

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

D

Denkmalschutz

Gemeinde Lauchringen "Riedwiesen / Metlenwiesen"

1. Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Verfahren gem. § 13a BauGB

Thomas Schäuble, Bürgermeister

N

M 1 : 500

STADTBAU LÖRRACH

Stand: 10.04.2024

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 23.05.2019
Offenlagebeschluss	am 11.12.2023
Bekanntmachung formelle Beteiligung	am 19.01.2024 vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
Satzungsbeschluss	am 27.03.2024
Bekanntmachung	am 12.04.2024

Plangrundlage Stand 11.2023 | Koordinatensystem: UTM

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans

„Riedwiesen / Mettlenwiesen“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst die im zeichnerischen Teil umfassten Flächen.

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 1-15 BauNVO

Mischgebiet (MI).

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einrichtungen mit Zielrichtung auf Glücksspiel, insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, sowie
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen).

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 16-21a BauNVO

3.1 Grundflächenanzahl GRZ

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

3.2 Höhe baulicher Anlagen HbA

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 15,00 m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bemessen zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der dem First bzw. der Oberkante der Attika.

Der untere Höhenbezugspunkt ist im zeichnerischen Teil durch Angabe einer Höhenkote an der Position eines bestehenden Kanaldeckels in der Kadelburger Straße festgesetzt.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11

Es gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

II. HINWEISE

1 Nachrichtliche Übernahmen

1.1 Denkmäler nach Landesrecht

gem. § 9 Abs. 6 alt 3 BauGB

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmäler, die nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt sind. Bauliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

2 Weitere Hinweise

2.1 Artenschutz

Sind bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, so sind den Artenschutz betreffend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen.

Insbesondere sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG einzuhalten. Die Bauobjekte sind vor dem Beginn von Bauarbeiten durch fachkundige Personen auf den Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu prüfen.

Es bestehen Hinweise auf mögliche Potentiale für Fledermaus-Quartiere in bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet. Fledermäuse wurden bei früheren Untersuchungen im Umfeld wiederholt angetroffen. Die obigen Maßnahmen zum Artenschutz haben daher immer auch den Schutz von Fledermäusen zu beachten, sie sind jedoch nicht auf deren Schutz beschränkt.

2.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten. Vor Einleitung in ein Gewässer ist gegebenenfalls eine Vorreinigung zu prüfen.

2.3 Altlasten

Grundsätzlich ist bei Erd- und Aushubarbeiten auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange zu achten.

Das Lauffenmühle-Areal ist in seiner Gesamtheit mit „B – entsorgungsrelevant“ bewertet. Es kann abfallrelevanter Bodenaushub anfallen. Im Rahmen einer

Gefahrverdachtserkundung im Jahr 2020 wurden auf den Flurstücken 514/1; 514/10 und 514/11 im Bereich der ehemaligen Tankstelle, des Benzinabscheiders und der ehemaligen Schlosserei kleinräumige Kontaminationen mit Mineralölen festgestellt.

Die Versiegelung der Fläche besteht teilweise aus teerhaltiger Teerspritzdecke, weitere Flächen sind mit bitumenhaltiger Versiegelung versehen.

Aushub mit Schadstoffbelastungen oder entsprechendem Verdacht muss separiert werden. Entsprechend der Analytik ist eine Verwertung oder Entsorgung möglich. Solcher Aushub muss durch in der Altlastenbearbeitung vertrautes Personal betreut werden. Für Abbrucharbeiten muss ein Abfallverwertungskonzept erstellt werden. Eine Untersuchung der Bausubstanz wird empfohlen.

2.4 Grundwassermessstelle

Aufgrund der Altlastensituation wurde im Plangebiet eine Grundwassermessstelle zur Altlastenerkundung eingerichtet. Diese befindet sich auf Flurstück-Nr. 514/10. Die Grundwassermessstelle ist zu erhalten.

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

„Riedwiesen / Mettlenwiesen“

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	2
2	PLANERISCHES KONZEPT	8
3	UMWELTBELANGE	9
4	SCHUTZGÜTER	13
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	15
6	FLÄCHENBILANZ.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich.....	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans 3.0	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	7
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Riedwiesen – Mettlenwiesen“	8
Abbildung 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets.....	10
Abbildung 7: Fledermausrufe bei Begehungen im Jahre 2020.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	17
--------------------------------	----

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Lauchringen beabsichtigt, die frühere Gewerbefläche des Unternehmens Lauffenmühle einer Nachnutzung zuzuführen. Dazu wurde das Areal im Jahre 2020 angekauft und ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht eine Neuordnung des Quartiers vor, in der in einer klaren Zonierung und Verzahnung eine Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Gewerbe und Kultur entstehen soll.

Im Vorgriff auf einen Bebauungsplan für das Gesamtareal des früheren Gewerbebetriebs soll nun im westlichen Teilbereich an der Kadelburger Straße, in den Gebäuden der früheren Schlosserei sowie der Baumwollhalle, eine Kultur- und Veranstaltungslocation mit zugehöriger Gastronomie verwirklicht werden. Dies ist aktuell bauplanungsrechtlich nicht in der angestrebten Form umsetzbar, so dass der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Bislang gilt der Bebauungsplan „Riedwiesen / Mettlenwiesen“, rechtskräftig seit 22.06.1979. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung brachliegender Bereiche im bereits erschlossenen Innenbereich.

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

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Die Entwicklung weiterer Flächen des früheren Betriebsgeländes der Textilfabrik ist zwar geplant, jedoch zeitlich nicht konkretisiert. Die bloße Vorausplanung der städtebaulichen Entwicklung begründet noch keinen sachlichen Zusammenhang. Somit liegt keine Kumulation vor, die den Schwellenwert überschreitet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird jedoch nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000-Flächen (Vogelschutzgebiete/FFH-Gebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. kein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

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

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst auf dem früheren Werksgelände der Lauffenmühle die Flächen der Baumwollhalle und der Schlosserei. Es handelt sich um ca. 0,5 ha, direkt an der Kadelburger Straße gelegen.

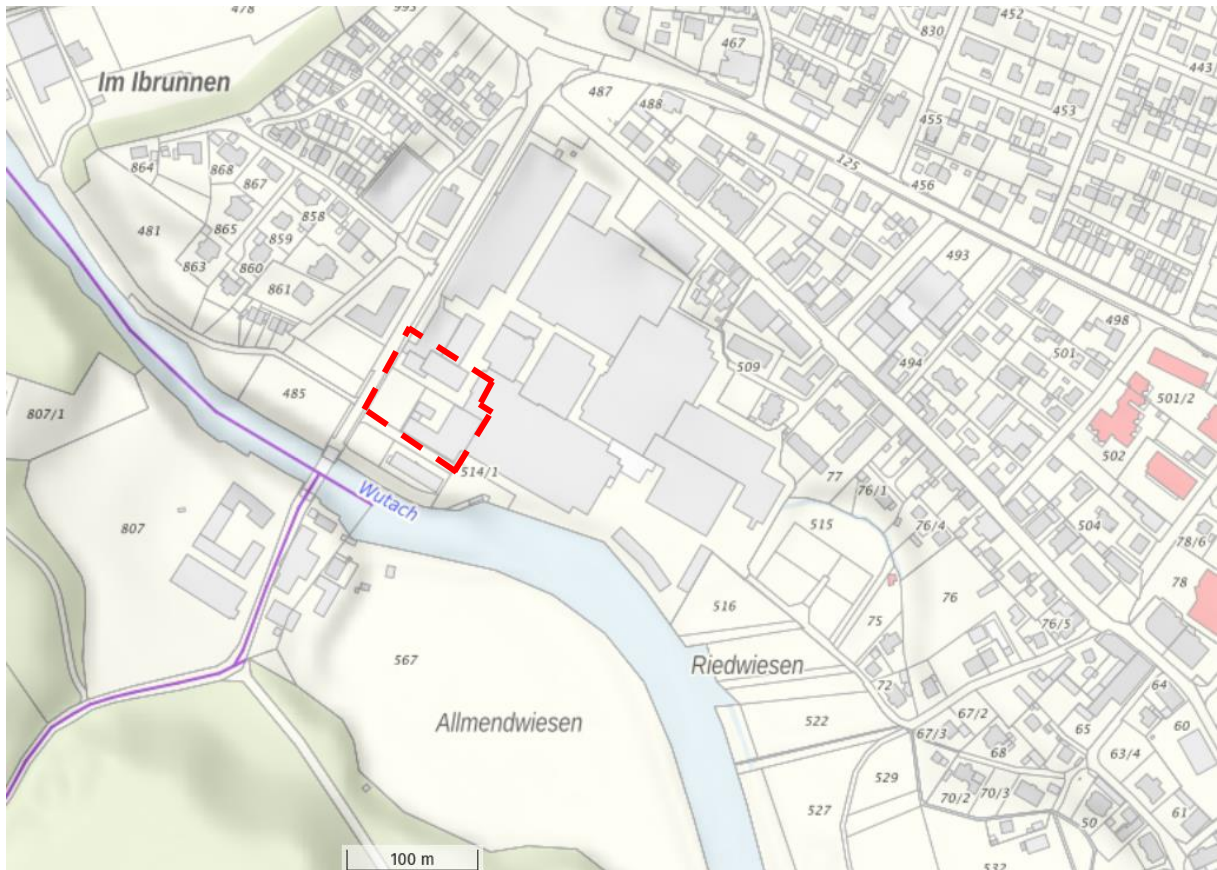


Abbildung 1: Geltungsbereich

Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, Dezember 2023 und eigene Darstellung

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Lauchringen hat etwa 8.000 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand: 2023) und liegt im Landkreis Waldshut direkt an der Wutach. Die beiden Orte Oberlauchringen und Unterlauchringen sind seit dem Zusammenschluss zu einem Siedlungskörper zusammengewachsen. Im Westen reicht die Ortslage nahezu bis zur Gemeindegrenze, lediglich die Trasse der Bundesautobahn BAB 98 trennt Lauchringen vom Stadtteil Tiengen der Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Unterlauchringen. Der historische Ortskern Unterlauchringens zieht sich straßendorfartig durch das Tal der Wutach, nördlich schließt sich ein planmäßiges Neubaugebiet an, das mit Wohnblöcken durchsetzt ist. Durch diese Bauflächen verlaufen auch die Bundesstraße B 34 und die Hochrheinbahn (Basel – Waldshut – Schaffhausen – Singen – Konstanz) mit der Station Lauchringen West. Direkt an der Wutach befindet sich die Gewerbebrache der früheren Textilfabrik Lauffenmühle. Ein Teil dieses Areals bildet das vorliegende Plangebiet.

Regionalplan

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

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

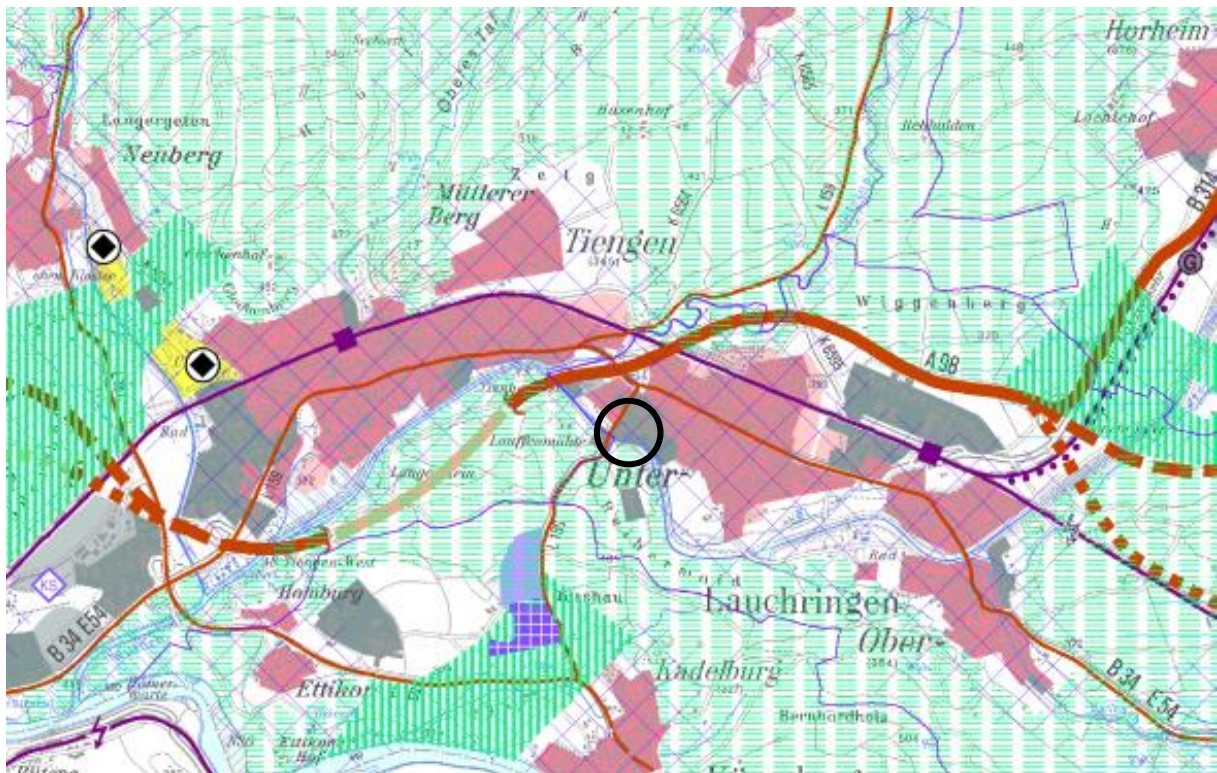


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldshut-Tiengen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldshut-Tiengen und eigene Darstellung

Eine parallele Änderung ist jedoch nicht erforderlich, da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang beplant durch den Bebauungsplan „Riedwiesen – Mettlenwiesen“, als Satzung rechtskräftig seit 22.06.1979. Das heutige Plangebiet ist, gemäß der damaligen Nutzung, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die GRZ ist auf 0,8 festgesetzt, es sind vier Vollgeschosse und eine maximale Hallenhöhe von 15,00 m zulässig.

Die Gemeinde Lauchringen hat am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Riedwiesen – Mettlenwiesen“ gefasst. In gleicher Sitzung wurden zur Sicherung der Planung dieser Bebauungsplan-Änderung eine Veränderungssperre sowie eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Alle diese Beschlüsse wurden am 27.05.2019 bekanntgemacht.

Die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Riedwiesen – Mettlenwiesen“ umfasst lediglich einen kleinen Teil dieses Planbereichs, der vorab beplant werden soll, um die vorgesehene Nutzung bereits zeitnah aufnehmen zu können.

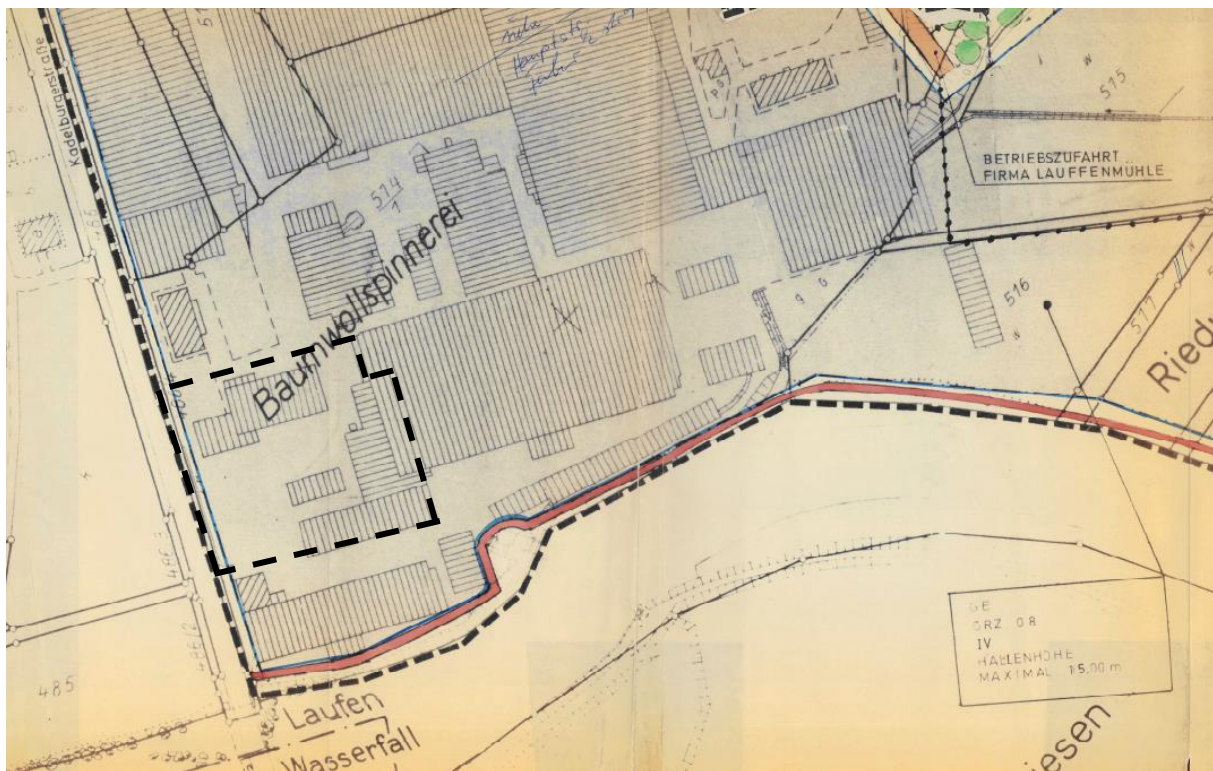


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Riedwiesen – Mettlenwiesen“
Quelle: Gemeinde Lauchringen und eigene Darstellung

2 PLANERISCHES KONZEPT

Das Firmenareal des früheren Textilunternehmens Lauffenmühle wurde im Jahre 2020 durch die Gemeinde angekauft. Mit dem Ziel der Nachnutzung der Flächen wurde ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht eine Neuordnung des Quartiers vor, in der Wohnen, Gewerbe und Kultur vorgesehen sind.

Aus der städtebaulichen Neuordnung soll ein hochwertiges Quartier hervorgehen. Das bisherige Gewerbeareal wird geöffnet und mit der bestehenden Ortslage vernetzt, es entstehen vielfältige Wegebeziehungen zur Wutach. Aus der vormaligen Nutzung bleiben charakteristische bauliche Anlagen erhalten. Sie werden durch Neubebauung ergänzt und so in die zukünftigen Nutzungen eingebunden. Die Außenflächen werden neu geordnet, für Teilflächen sind Entsiegelungen vorgesehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst nur einen kleineren Teil des vormaligen Firmengeländes im Westen. Die Fläche grenzt an die Kadelburger Straße, über die auch die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die Anschlüsse an Versorgungsnetze (bspw. Frisch- und Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation u.ä.) erfolgen teils aus der Kadelburger Straße, teils aus der Hauptstraße und von dort über das frühere Betriebsgelände.

Dort ist geplant, in der früheren Schlosserei eine Kulturpassage zu errichten. Zu dieser gehört ein Multifunktionsraum mit Kleinkunsthöhne sowie mehrere Räume für Gastromien.

In der früheren Baumwollhalle soll eine Veranstaltungsstätte für kulturelle Veranstaltungen errichtet werden. Die Baumwollhalle soll eine Bühne sowie einen Saal mit etwa 350 bis 400 Plätzen beherbergen.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollen die Außenflächen umgestaltet werden. Dies beinhaltet die Entsiegelung von Teilflächen des Gebietes. Stattdessen sind begrünte Freiflächen vorgesehen, außerdem sollen Bäume gepflanzt und Blumenrabatten angelegt werden.

Der Verwirklichung dieser Planungen stehen bislang die bauplanungsrechtlichen Regelungen entgegen. Daher sollen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan für das Gesamtareal für diese Teilfläche der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs Unterlauchringens innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Im Plangebiet selbst bestehen keine weiteren Schutzgebiete.

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

- Waldbiotop-Nr. 283153373615 „Wutach bei der Lauffenmühle“
- Waldbiotop-Nr. 283153377689 „Schluchwald W Lauffenmühle“
- Waldbiotop-Nr. 283153377688 „Felsufer an der Wutach bei der Lauffenmühle“
- Waldbiotop-Nr. 283153370265 „FND Vogelschutzgebiet an der Wutach“
- Waldbiotop-Nr. 283153372509 „Feldgehölz im Ibrunnen“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371108 „Wutach mit Auwaldstreifen NW Lauffenmühle“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371106 „Feldgehölze NW Lauffenmühle“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371159 „Gehölze an den Abfahrtskreiseln zwischen Tiengen und Lauchringen“

- Offenlandbiotop-Nr. 183153371107 „Gehölze an der Steina SO Tiengen“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371083 „Steina NO ‚Im Ibrunnen‘“
- Offenlandbiotop-Nr. 183153371082 „Feldgehölz Steinachwiesen O Tiengen“,
- FFH-Mähwiesen-Nr. 6510033746201563 „Wutachdamm bei Tiengen“

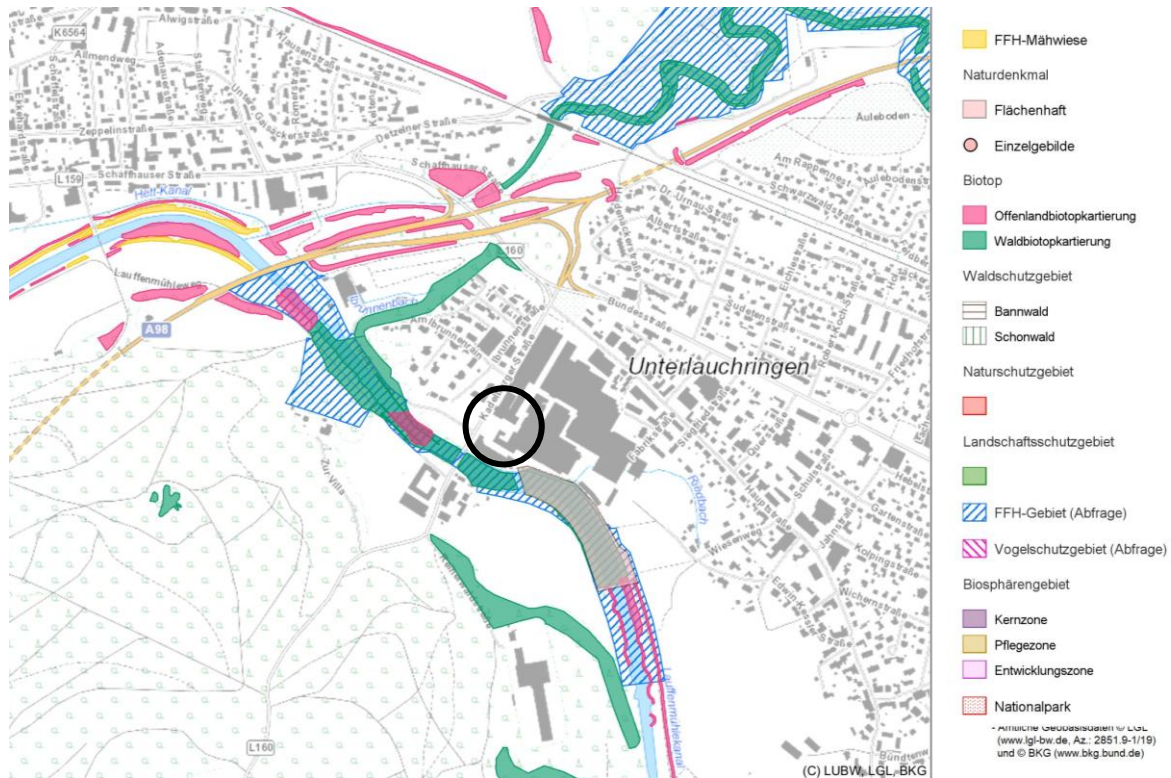


Abbildung 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets
Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, Dezember 2023

Es liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in unmittelbarer Nähe vor, die nächsten Flächen befinden sich an der Mündung der Wutach in den Rhein, ca. 3 km Luftlinie entfernt.

Südlich befinden sich das flächenhafte Naturdenkmal (Nr. 83370650001) „Vogelschutzgebiet an der Wutach“. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen, nächstgelegene ist das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) in über 4 km Entfernung. Nördlich wie südlich befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes „Täler von Schwarza, Mettma, Schlicht, Steina“ (Schutzgebiets-Nr. 8315341), das sich durch die namensgebenden Täler nach Norden bis Bonndorf im Schwarzwald und an den Schluchsee zieht. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Planung im Bestand lediglich geänderte Nutzungen vorbereitet.

3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten unabhängig von Bauleitplänen. Bauliche Maßnahmen wären auch bereits heute zulässig, die Belange müssten berücksichtigt werden. Für diese sind bereits heute Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauobjekte vor Beginn der Baumaßnahme artenschutzrechtlich zu untersuchen. Dies ist erst zeitnah zum Baubeginn möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die generalisierte Festsetzung von Maßnahmen für den Artenschutz wird verzichtet, da die notwendigen und artenschutzrechtlich zielführenden Maßnahmen bei Baumaßnahmen im Bestand nur anhand der konkreten baulichen Planungen abgeschätzt werden können.



Abbildung 7: Fledermausrufe bei Begehungen im Jahre 2020

Quelle: Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten BDLA, Hohentengen, 2020

In einer Untersuchung im Jahre 2019 zu einem früheren Rückbauvorhaben südlich des vorliegenden Plangebietes konnten entlang der Wutach und vereinzelt an der Kadelburger Straße und der Hauptstraße Fledermausrufe aufgezeichnet werden. Es ist nicht

auszuschließen, dass in den zum Um- und Rückbau vorgesehenen Objekten Quartierspotential für Fledermäuse besteht. Ein Hinweis auf die entsprechenden Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Lärmschutz

Bislang ist das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit entsprechenden zulässigen Lärm-Grenzwerten. Durch die Neufassung des Gebietstyps als Mischgebiet sinkt der anzusetzende Immissionsrichtwert von 65 db(A) tags / 50 dB(A) nachts auf 60 db(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Für die Zukunft ist auf dem Gesamtgelände der Textilfabrik eine gemischte Nachnutzung vorgesehen. In diese sollen die bisherige Baumwollhalle und Schlosserei eingebunden sein. Eine entsprechende einheitliche Gebietsausweisung ist hinsichtlich der Störanfälligkeit und Störintensität angestrebt.

3.4 Altlasten

Für die Grundstücke 514/1; 514/10 und 514/11 liegen Einträge im Altlastenkataster vor. Auf dem Gelände befand sich die Textilfabrik Lauffenmühle. Mit der langjährigen Nutzung auf dem 7,5 ha großen Gelände sind auch der Betrieb einer Tankstelle, Wasserkraftanlagen, Lageranlagen und verschiedene Werkstätten eingeschlossen. In den letzten Jahren waren einige Räumlichkeiten an andere Betriebe verpachtet. 2020 wurde auf dem Gelände eine Gefahrverdachtserkundung durch ein Fachbüro durchgeführt. Die Bausubstanz wurde dabei nicht untersucht.

Das Gelände ist auf B-Entsorgungsrelevant bewertet – dies bedeutet, dass die Fläche aus dem Altlastenkataster entfernt wurde, jedoch abfallrelevanter Bodenaushub anfallen kann.

Die Gemeinde Lauchringen beabsichtigt, die frühere Gewerbefläche des Unternehmens Lauffenmühle einer Nachnutzung zuzuführen. Im Zuge der Orientierenden Altlastenerkundung wurden auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle (Flst. Nr. 514/10), die von 1930 bis 1987 betrieben wurde, sowie auf Flst. Nr. 514/11, im Bereich des Benzinabscheiders und der ehemaligen Schlosserei, mehrere Rammkernsondierungen abgeteuft. Aus den Untersuchungsergebnissen wurde kein weiterer Erkundungsbedarf abgeleitet.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle, des Benzinabscheiders und der ehemaligen Schlosserei wurden kleinräumige Kontaminationen mit Mineralölen festgestellt.

Im Zuge des Rückbaus bzw. bei Eingriffen in den Untergrund muss schadstoffbelasteter Aushub separiert werden. Der Aushub ist durch in der Altlastenbearbeitung vertrautes Personal zu betreuen und zu überwachen. Auffälliger Aushub ist auf die relevanten Parameter zu beproben und entsprechend der Untersuchungsergebnisse fachgerecht zu entsorgen bzw. über eine geeignete Deponie zu verwerten.

Die vorhandene Versiegelung der Fläche besteht teilweise aus teerhaltiger Teerspritzdecke. Die vorhandenen PAK verlagern sich erfahrungsgemäß bis ca. 30 cm unterhalb der Teerdecke. Auch hier ist der fachgerechte Ausbau, die Beprobung, Separierung, und Entsorgung nachzuweisen.

Weitere Flächen sind mit bitumenhaltiger Versiegelung versehen, die recycelt werden müssen.

Grundsätzlich ist deshalb bei Erd- und Aushubarbeiten auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange zu achten. Eine diesbezügliche Planung und Überwachung ist bei Umsetzung vorzusehen.

3.5 Denkmalschutz

Mehrere Gebäude aus dem Kontext der Lauffenmühle sind „aufgrund ihrer baulichen Überlieferung“ als Denkmale nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg geschützt. Im Plangebiet betrifft dies die unter der Kadelburger Straße 11 geführten Objekte „Krafthaus, Garage, Werkstatt“ und „Baumwollhalle“. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die betreffenden Objekte sollen erhalten, saniert und unter umfassendem Erhalt der Bausubstanz an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzungen angepasst werden. Mit einer solchen in das Ortsleben eingebundener Nutzung ist vom dauerhaften Erhalt der Denkmäler auszugehen.

4 SCHUTZGÜTER

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

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt, teils durch Gebäude, teils als asphaltierte Fläche. Lediglich ein kleiner Bereich direkt an der Kadelburger Straße ist begrünt. Natürliche Bodenfunktionen sind nicht mehr erhalten.

Mit der Nachnutzung des bisherigen Werksgeländes werden die Außenanlagen umgestaltet, die festgesetzte GRZ wird von 0,8 auf 0,6 verringert. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ sind Versiegelungen bis zu 80 % des Grundstücks möglich, eine Vollversiegelung ist unzulässig. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes. Es befindet sich außerhalb der Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers sowie festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Beplant wird eine Fläche im bereits bebauten Siedlungsbereich. Durch die bestehende, nahezu vollständige Versiegelung hat das Plangebiet keinen relevanten Anteil an der Frisch- oder Kaltluftentstehung. Es sind auch keine Einflüsse auf Luftleitbahnen herzuleiten, da die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen erhalten bleiben.

Durch die Umgestaltung der Außenanlagen sind eine Verringerung der versiegelten Fläche und ergänzende Begrünungsmaßnahmen zu erwarten. Dies lässt auf eine Verbesserung des Lokalklimas schließen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das vorliegend beplante Gebiet ist rundum umgeben von weiterer Bebauung. Eine wesentliche Veränderung der Kubaturen im Plangebiet wird nicht ermöglicht. Die freie Landschaft ist daher kaum betroffen. Aufgrund des Denkmalschutzes der gebietsprägenden Anlagen sind lediglich kleinere Veränderungen möglich. Entsprechend wird sich das Erscheinungsbild im Plangebiet lediglich geringfügig verändern, so dass das Ortsbild nicht erheblich verändert wird. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützten Objekte „Krafthaus, Garage, Werkstatt“ und „Baumwollhalle“ sollen erhalten und saniert werden. Mit einer nachfolgend in das Ortsleben eingebundenen Nutzung ist vom dauerhaften Erhalt der Denkmäler auszugehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Mit der perspektivischen Änderung von der früheren Gewerbeanlage zu gemischten Nutzungen geht eine Verringerung der gewerblichen Aktivität einher. Dies ist konzeptionell vorgesehen und sichert gesunde Lebensverhältnisse im Wohnumfeld. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

Fazit

Durch die vorliegende Beplanung eines bereits bebauten Bereichs sind viele Schutzgüter bereits beeinträchtigt. Es bestehen jedoch keine Hinweise darauf, dass Schutzgüter erheblich negativ beeinflusst werden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist lediglich ein vorgezogener Teil der bauplanungsrechtlichen Gesamtüberplanung für das vormalige Firmengelände der früheren Textilfabrik Lauffenmühle. Für das Gesamtgelände ist zukünftig eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur vorgesehen. Dieser Zielzustand wird bereits aufgegriffen und daher ein Mischgebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe widersprechen der Idee des verdichteten Bauens aufgrund der benötigten umfangreichen Flächen. Tankstellen generieren motorisierten Individualverkehr, die davon ausgehenden Störungen sind der angestrebten Mischung im Gesamtareal abträglich. Betriebe des Glücksspielgewerbes wie Wettbüros oder Spielhallen verursachen Beeinträchtigungen und Störungen, die den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet widersprechen. Gleiches gilt für Erotikbetriebe. Entsprechend werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Glücksspiel-Einrichtungen und Erotikbetriebe als unzulässig festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen HbA.

Grundflächenzahl GRZ

Für die zum Erhalt vorgesehenen Gebäude und die ergänzenden Anbauten sind in der leitenden Konzeption und der Projektplanung etwa 50% der Grundstücksfläche vorgesehen. Die festgesetzte GRZ bleibt hinter der bisherigen GRZ von 0,8 zurück. Mit der bisherigen Baustruktur wird die festgesetzte GRZ überschritten. Entsprechend werden Rückbauten und Entsiegelungen nötig. Die Festsetzung der GRZ wurde so gewählt, um in Nachfolge der gewerblichen Nutzungen auf unbebaute Freiflächen hinzuwirken. Die Entsiegelungen sind ökologisch wünschenswert und auch für die angestrebte Steigerung der Aufenthaltsqualität notwendig. Mit der GRZ von 0,6 und den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO besteht die Möglichkeit, dass die Gastronomie auf den Freiflächen Anlagen für die Außengastronomie errichtet, und bewahrt dennoch Spielraum für zukünftig möglicherweise notwendige Anpassungen. Die konkrete Aufteilung zwischen versiegelten und entsiegelten Bereichen der nicht überbauten Grundstücksfläche ist Gegenstand der Freianlagenplanung.

Höhe baulicher Anlagen (HbA), Höhenbezugspunkt

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 15,00 m festgesetzt. Dies entspricht der Höhenfestsetzung im bisherigen Bebauungsplan und auch den im Gebiet bestehenden und zum Erhalt vorgesehenen baulichen Anlagen.

Die höchste Stelle der baulichen Anlage ist bspw. bei Satteldächern der First, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Der untere Höhenbezugspunkt, der Deckel eines Kanalschachtes im Bereich der Kadelburger Straße, ist im zeichnerischen Teil in Verortung und Höhenlage angegeben.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Plangebiet sind die Gebäude der Baumwollhalle und der Schlosserei zur Erhaltung vorgesehen. Sie werden durch Anbauten so erweitert, dass die vorgesehenen zukünftigen Nutzungen ermöglicht werden. Gleichmaßen wird die im städtebaulichen Wettbewerb vorgesehene Freiflächenstruktur aufgenommen und planungsrechtlich als nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert. Entsprechend

orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den beiden Bestandsgebäuden. Innerhalb des Baufensters darf bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Mit diesen Festsetzungen entsteht angemessenen Raum für Anbauten.

5.4 Nebenanlagen

Zu Nebenanlagen werden, bis auf die Überschreitung der GRZ, keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Sie sind somit auf dem gesamten Grundstück außerhalb der Baufenster zulässig. Dies hält alle Möglichkeiten offen, die Freiflächen ansprechend zu gestalten und in die kulturellen und gastronomischen Vorhaben einzubeziehen.

6 FLÄCHENBILANZ

	Fläche		Veränderung zum Bestand	
	in m²	in %	in m²	in %
Gewerbegebiet	0	0	-4679	-100
Mischgebiet	4679	100	4679	100
Gesamt	4679	100	4679	100

Tabelle 1: Flächenbilanz