



## Aus dem Gemeinderat

### Aus der letzten öffentlichen Sitzung des Gemeinderats

#### **2. Änderung des Bebauungsplanes "Edwin-Kessler-Straße", OT Unterlauchringen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Anlass für die weitere Änderung des erst am 26.01.2007 beschlossenen Bebauungsplans ist das Erfordernis der Neufestlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Edwin-Kessler-Straße und des Baufensters auf dem Grundstück Flst. Nr. 63. Der Ausbau der Edwin-Kessler-Straße ist in der Erstfassung des Bebauungsplans auf einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Trotz intensiver Verhandlungen mit den Eigentümern konnte der Grunderwerb für den Ausbau in dieser Ausbaubreite nicht erfolgreich durchgeführt werden. Die Edwin-Kessler-Straße wird mit Rücksicht auf die Belange der Anlieger nun in einer Ausbaubreite von max. 5 m plus 1,50 m Gehweg ausgebaut, was die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfordert. Im Zuge der Grundstücksverhandlungen wiesen die Eigentümer von Flst. Nr. 63 den Planungsträger auf die eingeschränkte Verwertung dieses Baugrundstück hin. Im Bebauungsplan ist auf diesem Grundstück nach Osten hin eine größere private Grundfläche ausgewiesen, die nicht bebaut werden kann. Weiter kann das Baufenster im Falle eines Abverkaufs bzw. bei der Übertragung von Teilflächen auf Dritte wegen der Lage der privaten Grundfläche nur unwirtschaftlich geteilt werden. Diesen Einschränkungen kommt die zweite Änderung des Bebauungsplans „Edwin-Kessler-Straße“ nun nach, der ein für das Grundstück Flst. Nr. 63 gut platziertes und teilbares Baufenster ausweist, in dem auch Gebäude von max. 20 m Länge gebaut werden können. Die Anhörung der Träger der öffentlichen Belange brachte für das weitere Verfahren keine weiteren Erkenntnisse, sodass der Entwurf der Bebauungsplanänderung nicht mehr zu überarbeiten war. Die Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat einstimmig als Satzung beschlossen.

#### **9. Änderung des Bebauungsplan „Wiggenberg“ und – Wiggenberg-Erweiterung“**

Beide Bebauungspläne weisen im Bereich der „Steinatalstraße / Wiggenbergstraße / Industriestraße“ noch Gewerbefläche von 2,62 ha aus. Die Vermarktung einzelner Gewerbeflächen scheiterte bislang immer am Zuschnitt der Gesamtfläche und den mit der Erschließung und Baugründung anfallenden Kosten. Die Grundstücke sind sehr groß und im Bezug auf die vorhandene Erschließung in der Aufteilung sehr unflexibel, auch ist die Bebauung wegen der topographischen Lage Gewerbefläche zur Erschließungsstraße mit hohen Aufwendungen verbunden. In den nichtöffentlichen Gemeinderatsitzungen am 16.04.2008 und 30.04.2008 wurde eine erste Grundsatzdiskussion zur Überplanung der betreffenden Fläche im Gemeinderat geführt, auch wurde das zu überplanende Gebiet vor Ort besichtigt. Die Meinungslage im Rat war sehr unterschiedlich. Während ein Teil der Gemeinderatsmitglieder der dortigen Gewerbefläche, die noch bewaldet ist, eine Lärm-, Sichtschutz- und Naherholungsfunktion zusprach, hielten andere Gemeinderäte den dortigen Waldbestand nicht für erhaltenswert und die weitere Waldbewirtschaftung wirtschaftlich gesehen nicht für sinnvoll. Bemängelt wurde auch der hohe Flächenverbrauch für den Bau einer weiteren Erschließungsstraße und die hohen Kosten der abwassertechnischen Erschließung der Gewerbeflächen. Ein weitgehend tragbarer Konsens konnte im Gemeinderat dahingehend gefunden werden, dass der Überplanung und späteren Bebauung der Gewerbefläche der Bau einer Lärm- und Sichtschutzeinrichtung entlang der Kreisstraße K 6595 „Detzelter Straße“, welche das Gewerbegebiet von den gegenüber der Kreisstraße gelegenen Wohngebieten abgrenzen soll, einhergeht und eine kostengünstigere Planungslösung für die Erschließungsstraße im zu überplanenden Gebiet realisiert werden kann. In der jüngsten Sitzung wurden dem Gemeinderat die überarbeitete Entwurfsplanung, welche die Forderungen aus der ersten Grundsatzdiskussion weitgehend berücksichtigt, vorgestellt.

Der Städteplaner konnte mit seinem neuen Planvorschlag jedoch nicht alle Gemeinderäte überzeugen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren und zur Einleitung der Anhörung der Träger der öffentlichen Belange erfolgte im Rat daher nur mit Stimmenmehrheit.

#### **1. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptstraße / Fabrikstraße" Ortsteil Unterlauchringen**

Der Bebauungsplan „Hauptstraße/Fabrikstraße“ stammt aus dem Jahre 1998 und erstreckt sich im Wesentlichen auf die Flächen der Häuser der ehemaligen Betriebswohnungen der Fa. Lauffenmühle im Bereich der Fabrikstraße. Die direkt an das Bebauungsplangebiet südöstlich angrenzenden bebauten Grundstücksflächen sind nicht überplant und bauplanungsrechtlich dem so genannten Innenbereich zuzuordnen. Für diese Flächen fehlt nach Ansicht der Baurechtsbehörde die notwendige bauplanungsrechtliche Abgrenzung zum Außenbereich, was zu einer Ablehnung eines Bauantrages auf Flst. Nr. 76/26 geführt hat. Die Gründe, die zur Ablehnung des Bauantrages geführt haben, sind strittig und hätten im Rahmen eines Gerichtsverfahrens durchaus beseitigt werden können. Um das Baugenehmigungsverfahren jedoch zeitnah zum Erfolg bringen zu können, sah die Gemeinde als Planungsträger als einzige Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabrikstraße“ auf die Grundstücke Flst. Nr. 76/1, 76/4 und 76/26 zu erstrecken. Seitens des Gemeinderats wurde die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren insgesamt befürwortet und die Einleitung des Verfahrens einstimmig beschlossen. Vereinzelt nachgehakt wurde im Rat jedoch wegen den mit der Bebauungsplanänderung anfallenden Bauplanungskosten, welche bei anlassbezogenen Bebauungsplanänderungen der betreffende Eigentümer zu tragen hat. Der Gemeinderat hat sich in dieser Sache dahingehend geeinigt, keine Kosten zu erheben, da auch Teile der ehemaligen Gemeindeflächen überplant werden, die als Bauland veräußert worden sind.

#### **Aufstellung des Bebauungsplans „Nack“ Ortsteil Oberlauchringen**

Die Gemeinde Lauchringen verfügt derzeit im Ortsteil Oberlauchringen über keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr, welche bauwilligen Interessenten zur Wohnbebauung angeboten werden können. Der Verwaltung liegen mehrere Anfragen nach Baugrundstücken speziell für Oberlauchringen vor. Um den jetzigen und künftigen Bedarf an Baugrundstücken abdecken zu können, hielt es die Verwaltung nach § 1 Baugesetzbuch geboten, in ein Planungsverfahren für Bauflächen im Ortsteil Oberlauchringen einzutreten, die aus städtebaulichen Restriktiven, als erstes die Überplanung des Gewanns „Nack“ favorisiert. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16.04.2008 fand eine Vorberatung zu diesem Thema statt. Damals waren verschiedene Bürger anwesend, welche Bedenken bezüglich des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes in diesem Gebiet angemeldet haben. Wegen der Bedenken der Bürger hat sich der Gemeinderat in dieser Sitzung darauf verständigt, den Eintritt in ein Bebauungsplanverfahren vom Ergebnis der ersten Stellungnahme der Wasserschutzbehörde abhängig zu machen. Die erste Anhörung des Landratsamt Waldshut -Amt für Umweltschutz- sowie des Regierungspräsidiums Freiburg ergab, dass im zu überplanenden Gebiet „Nack“ kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist und es im Ermessen der Gemeinde liegt, ob sie dort ein Baugebiet ausweist. Von Seiten des Landratsamtes wurde die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen, welches dann den Bauinteressenten an die Hand gegeben werden kann. Gleichzeitig wurde vorgeschlagen, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, ähnlich denen im Bebauungsplan „Kirchstraße“ zu treffen. (Festlegung der Erdgeschosshöhe, weiße Wanne, etc.) Aufgrund der Stellungnahme der Fachbehörden entschied die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren „Nack“ voranzutreiben und in den Gemeinderat einzubringen. In der vergangenen Sitzung wurde dem Gemeinderat ein Vorentwurf des Planungsbüro+Vermessungsbüro Ernst Kaiser, Waldshut-Tiengen präsentiert, der in seiner Vorstellung auf die Belange des Hochwasserschutzes nochmals besonders einging.