

Fertigung: 5

Anlage: 1

Blatt: 1-3

SATZUNGEN**der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)****über**

- a) die 1. Änd. des Bebauungsplan "Lochmatt" und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplans "Lochmatt"**

**als B-Plan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat am 13.04.2021

- a) die 1. Änd. des Bebauungsplans "Lochmatt" sowie
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplans "Lochmatt"
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)

§ 1 Gegenstand der 1. Änderung

- | | | |
|------------------------------|------------|---------------------|
| 1. der Zeichn. Teil | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 20.03.1996 |
| 2. die Bebauungsvorschriften | | i.d.F.v. 23.07.1996 |

§ 2 Inhalt der 1. Änderung

Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich des Flst.Nr. 161 geändert. Durch die Umwandlung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet wird eine neue Nutzungszone 3 erforderlich. Die Bebauungsvorschriften wurden i.R.d. 1. Änderung neu gefasst und unter Pkt. 1.0 Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Mischgebiets ergänzt sowie unter Pkt. 3.0 Bauweise geändert.

§ 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

- | | | |
|--|------------|---------------------|
| 1. Zeichn. Teil zur 1. Änd. | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 15.03.2021 |
| 2. Textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änd. des Bebauungsplans | | i.d.F.v. 15.03.2021 |

b) Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen neben den nicht geänderten Bestandteilen aus:

- | | | |
|--|------------|---------------------|
| 1. Zeichn. Teil zur 1. Änd. | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 15.03.2021 |
| 2. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplans | | i.d.F.v. 15.03.2021 |

c) Beigefügt sind neben den nicht geänderten Anlagen:

- | | | |
|--|--------------|---------------------|
| 1. gemeinsame Begründung mit Umweltbelangen zur 1. Änd. des Bebauungsplans | | i.d.F.v. 15.03.2021 |
| 2. Hinweise und Empfehlungen zur 1. Änd. des Bebauungsplans | | i.d.F.v. 15.03.2021 |
| 3. Übersichtsplan zur 1. Änd. | M. 1 : 5.000 | i.d.F.v. 15.03.2021 |

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änd. des Bebauungsplan "Lochmatt" und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplan "Lochmatt" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lautenbach, den 30.04.2021



Krechtler, Bürgermeister

📎 134Sat03.docx

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Lautenbach übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	26.01.2021
Offenlage	08.02.2021 - 09.03.2021
Satzungsbeschluss	13.04.2021

Lautenbach, 14.04.2021



Krechtler, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 08.08.2020
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

30.04.2021

Lautenbach, 30.04.2021



Krechtler, Bürgermeister

Fertigung: 5
Anlage: 2
Blatt: 1-10

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- zur 1. Änd. B-Plan "Lochmatt" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. B-Plan "Lochmatt"

der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
(im beschleunigten Verfahren)

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Lochmatt" wurde 1996 rechtskräftig.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1.

Mit der Änderung des B-Plans und der Umwandlung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet soll der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen werden und westlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet eine weitere Wohnung ermöglicht werden. Somit erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand, es wird keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb erforderlich und somit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die bisher festgesetzte Grundfläche bleibt ebenso wie die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert. Damit ergibt sich keine zusätzliche Grundfläche.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

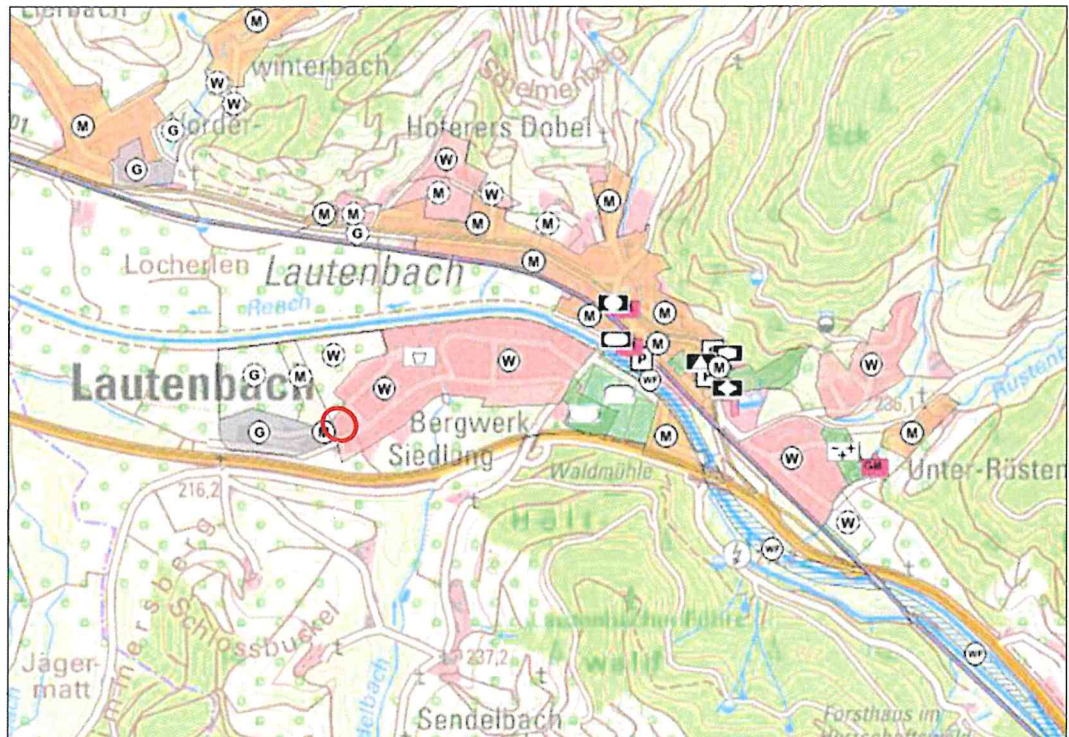
Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet wird mit der 1. Änderung des B-Plans nicht gesehen.



3 Übergeordnete Planung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch-Renchen-Lautenbach als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Änderung des B-Plans ist damit aus dem FNP entwickelt.

Kartenausschnitt: Flächennutzungsplan VG Oberkirch-Renchen-Lautenbach



(Quelle: geoportal Abfrage, Dezember 2020)

4 Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des B-Plans sollen das bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesene Grundstück östlich der Gewerbestraße bzw. nördlich der Ödsbacher Straße als Mischgebiet ausgewiesen werden. Somit ändert sich die Art der baulichen Nutzung.

Der Zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt geändert. Im Nordwesten wird der Zeichn. Teil dem bestehenden Grundstückszuschnitt angepasst. Die Bebauungsvorschriften der Bebauungsplanänderung werden neu gefasst.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änd. umfasst den Bereich des Flst.Nr. 161 des rechtskräftigen B-Plans "Lochmatt".

6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Zeichnerischer Teil

Aufgrund der veralteten Plangrundlage wurde der "Zeichn. Teil" digitalisiert und den vorhandenen Gegebenheiten (Abgrenzung private Grünfläche, vorhandene Zufahrt, ...) entsprechend angepasst.

Durch die Umwandlung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet wird eine neue NZ 3 erforderlich, die mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise der bisherigen NZ 2 entspricht.

6.2 Bebauungsvorschriften

Da die Bebauungsvorschriften von 1996 inzwischen veraltet sind und aufgrund geänderter Gesetzesgrundlagen werden diese i.R.d. 1. Änd. neu gefasst und im Hinblick auf die Planungsziele in Pkt. 1.0 Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Mischgebiets und Pkt. 3.0 Bauweise geändert bzw. ergänzt.

Im Mischgebiet werden wie bisher auch im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sowie die konkrete tatsächliche Nutzung ausgeschlossen. Für den Änderungsbereich wird eine Nutzungszone 3 festgesetzt, die sich aber nur in der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise von der bisher festgesetzten NZ 2 unterscheidet. Im rechtskräftigen B-Plan war bisher die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese bezog sich auf das Gesamtgebiet, ist aber für das einzelne Grundstück der 1. Änd. aufgrund der Grundstücksgröße nicht mehr zutreffend. Insofern wird hier die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Dachneigung gelten unverändert weiter.

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 1. Änderung des B-Plans "Lochmatt" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen, da unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz mittelbar gelten.

Da für die Schaffung von weiteren Wohneinheiten in dem bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 161 kein Dachausbau erforderlich ist, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Gutachtens durch einen Biologen wurde daher von Seiten der Gemeinde Lautenbach verzichtet.

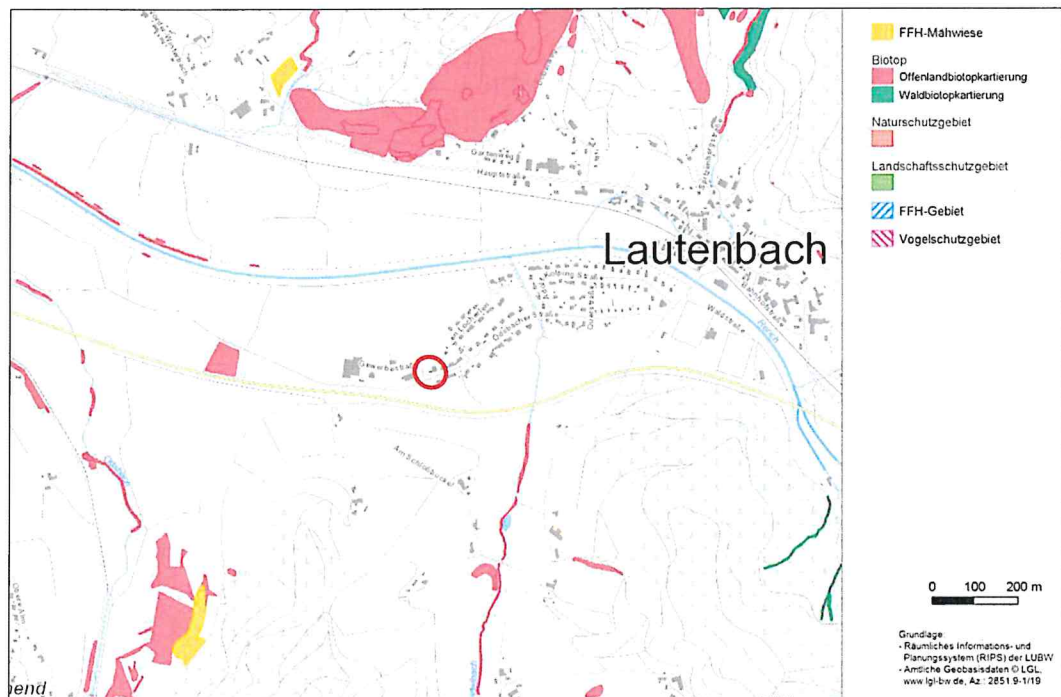
Da die Belange der Umwelt in der Abwägung einzustellen sind, bedarf es der Aussage, ob erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird aufgestellt, um die Schaffung von einer weiteren Wohneinheit in dem bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 161 zu ermöglichen. Hierfür ist eine Nutzungsänderung von Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) in Mischgebiet (MI) erforderlich. (s. Kap. 4)

7.1 Belange des Naturschutzes

7.1.1 Schutzgebiete

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Dezember 2020)

Table:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Bachlauf des Sendelbach Nr.: 174143173119, ca. 240 m südöstlich Name: Nasswiese im Gewann 'Vier Tannen' südwestlich Lautenbach / Nr. : 174143173797, ca. 440 m westlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG	/
Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

7.2 Belange des Artenschutzes

Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Da für die Schaffung einer weiteren Wohneinheiten in dem bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 161 kein Dachausbau erforderlich ist, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Gutachtens durch einen Biologen wurde daher von Seiten der Gemeinde Lautenbach verzichtet.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW und Büro Fischer, 2020)

Fachliche Prüfung

Bei der nachfolgenden Abschätzung der Umwelterheblichkeit wird die Nutzungsänderung für das Flurstück Nr. 161 an der Ödsbacher Straße, durch die eine zusätzliche Wohneinheit im bestehenden Gebäude ermöglicht werden soll, beurteilt.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch-Renchen-Lautenbach ist das Planungsgebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine Nutzungsumwandlung ist erforderlich, um eine zusätzliche Wohneinheit in einem bestehenden Gebäude zu ermöglichen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Somit ist keine Vorrangflur Stufe 1 betroffen.</p> <p>*3 Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um bestehende Siedlungsfläche handelt.</p>			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*5 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt. Somit entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt. Somit reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate nicht.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 kein Oberflächengewässer vorhanden			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
*8 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt. Somit entstehen keine zusätzlichen klimatischen Veränderungen.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Nov. 2020):</u> - Gebäude - befestigte Hofflächen - Garten (Rasenflächen, einzelne Gehölze)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
	<u>Artenschutz:</u> von Seiten der Gemeinde Lautenbach wurde auf die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens durch einen Biologen verzichtet (s. Kap. Belange des Artenschutzes)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*9 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Beanspruchung von Biotoptypen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, da durch die B-Planänderung eine zusätzliche Wohneinheit im bestehenden Gebäude ermöglicht werden soll.			
*10 Da für die Schaffung einer weiteren Wohneinheit in dem bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 161 kein Dachausbau erforderlich ist, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Es ist mit keinen Veränderungen des Ortsbilds zu rechnen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Sind Probleme für die geplante Bebauung durch benachbarte Lärmquellen (Gewerbebetriebe, Straßen etc.) zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*12 Derzeit sind keine Auswirkungen bekannt.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
*13 Derzeit sind keine Auswirkungen bekannt.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
*14 Derzeit sind keine Auswirkungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
*15 Derzeit sind keine Auswirkungen bekannt.			
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*16
	Besteht ein ausreichender Sicherheitsabstand (Konsultationsradius) zu Störfallbetrieben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*16
*16 Derzeit sind keine Auswirkungen bekannt.			
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*17
*17 Die im Bereich der Bebauungsplanänderung erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands.			

Die 1. Änd. des Bebauungsplans "Lochmatt" hat zum Ziel, durch Nutzungsänderung die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohneinheit im bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 161 an der Ödsbacher Straße zu schaffen.

Durch die 1. Änderung des B-Plans "Lochmatt" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des B-Plans "Lochmatt" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Da für die Schaffung einer weiteren Wohneinheit in dem bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 161 eine Nutzungsänderung von GEE in MI durchzuführen ist, jedoch kein Dachausbau erforderlich ist, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Mit einer Verletzung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ist nicht zu rechnen. Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Gutachtens durch einen Biologen wurde aus den dargelegten Gründen von Seiten der Gemeinde Lautenbach verzichtet.

Durch die 1. Änderung des B-Plans "Lochmatt" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung

Die B-Planänderung bezieht sich im Wesentlichen nur auf die Festsetzung zur "Art der baulichen Nutzung" was keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung hat.

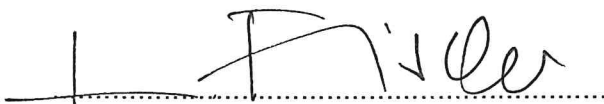
Das bestehende Entwässerungskonzept bleibt von dieser Änderung unberührt.

Freiburg, den 11.01.2021 LIF-FEU-ta-ba
15.03.2021 LIF-FEU-ta-ba

Lautenbach, den 30.04.2021

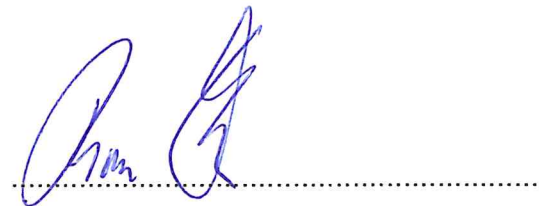
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 134Beg03.docx



Krechtler, Bürgermeister

Fertigung:.....
Anlage:.....
Blatt:.....

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änd. Bebauungsplans "Lochmatt" der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
(im beschleunigten Verfahren)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet - MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet - "Mi" ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist den Eintragungen im "Zeichn. Teil" zu entnehmen.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Sockelhöhe darf bei Wohn- und Bürogebäuden max. 0,60 m betragen, gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt im "Zeichn. Teil" bis Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

2.3 Gebäudehöhe

Die Wandhöhe wird im Mischgebiet (Mi) mit max. 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.



3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Mischgebiet (Mi) wird die offene Bauweise" (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der als private Grünfläche ausgewiesene 2,00 m breite Streifen entlang der Gewerbestraße und der Ödsbacher Straße ist als Wiese oder Pflanzfläche anzulegen und zu erhalten.

Zur Einbindung der Gewerbegrundstücke können innerhalb der Grünstreifen einheimische Sträucher angepflanzt werden.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Entlang der Ödsbacher Straße sowie der Gewerbestraße sind an den im "Zeichn. Teil" angegebenen Standorten einheimische Laubbäume (Arten wie: Bergahorn, Stieleiche, Linde) anzupflanzen und zu unterhalten.

6.2 Innerhalb der im "Zeichn. Teil" festgesetzten 5,00 m breiten Pflanzstreifen entlang der östlichen Grenze der Flst.Nr. 161 sind auf privaten Grundstücken einheimische Sträucher und Heister (Arten wie: Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Liguster, Hartriegel) anzupflanzen und zu unterhalten.



Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Lautenbach Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland
 Naturraum (152): Nördlicher Talschwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Ka*	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
TEi*	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

1.1 Die Dachneigungen für

- A: Gewerbebauten und
- B: Wohn- und Bürogebäude

werden entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

1.2 Für Wohn- und Bürogebäude sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Für Gewerbebauten sind Sheddächer, Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer zulässig.

1.3 Metallisch-blanke und auffallend helle Dachflächen sind im Hinblick auf eine Ortsbildgestaltung unzulässig.

2 Fassadengestaltung

2.1 Bei Baukörpern mit einer Gebäudelänge über 20,00 m ist eine Gliederung der Fassadenlänge durch Vor- und Rücksprünge oder andere Architekturelemente vorzunehmen.

2.2 Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

3 Werbeanlagen

3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.

3.2 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt.

Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen von Gebäuden oder am Boden zulässig.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässige Belagsarten sind: wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil über 5 % der Fläche.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

2.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

2.2 Grundwasserschutz

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.



Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

3 Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis zu 1 m Tiefe erforderlich.

4 Hinweis der Gemeinde Lautenbach

4.1 Grundwasserschutz

Da seitens des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, keine Angaben zu Grundwasserständen vorliegen, wurde im Planungsgebiet eine Grundwassermessstelle eingerichtet (Lage der Messstelle - s. "Zeichn. Teil" im rechtskräftigen B-Plan).

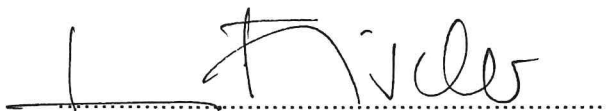
Die Messung die seit Juli 1995 in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, haben ergeben, dass das Grundwasser im Durchschnitt bis ca. 3,11 m unter Oberkante Gelände liegt und bei einer geplanten Auffüllung des Geländes mit durchschnittlich ca. 0,80 - 1,00 m sowie der Festsetzung einer Sockelhöhe von max. 0,60 m eine Unterkellerung der geplanten Gebäude möglich ist. Der höchste Grundwasserstand wurde dabei mit 2,48 m unter OK Gelände, der niedrigste mit 3,46 m unter OK Gelände gemessen.

Freiburg, den 11.01.2021 LIF-FEU-ta
15.03.2021 LIF-FEU-ba

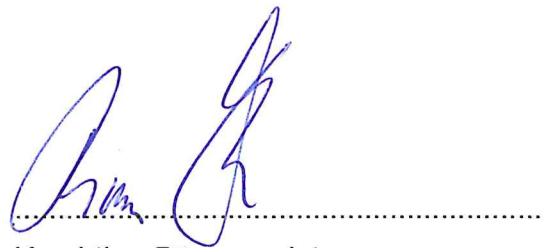
Lautenbach, den 30.04.2021

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer



Krechtler, Bürgermeister

 134Sch03.docx