

Fertigung: 4
Anlage: 1
Blatt: 1-4

SATZUNGEN

der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

über

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen"

B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat in der öffentlichen Gemeinderats-sitzung am 05.04.2022

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen" sowie
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen"
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 1. dem Zeichnerischen Teil M. 1:500 i.d.F.v. 24.02.2022
 2. dem Textlichen Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 24.02.2022
 3. die Geländeschnitte Nrn. 1 - 10 M. 1:200 i.d.F.v. 24.02.2022

- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
 1. gemeinsamem Zeichnerischen Teil M. 1:500 i.d.F.v. 24.02.2022
 2. Textlichem Teil - örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan i.d.F.v. 24.02.2022

- c) Beigefügt sind:
 1. Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.v. 24.02.2022
 2. Umweltbelange i.d.F.v. 24.02.2022
 3. Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 24.02.2022
 4. Artenschutzrechtliche Abschätzung (Bioplan Bühl) i.d.F.v. 04.04.2020
 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Bioplan Bühl) i.d.F.v. 17.03.2021
 6. Erläuterungsbericht Entwässerung (Zink Ingenieure, Lauf) i.d.F.v. 25.02.2021
 7. Übersichtsplan M. 1:5.000 i.d.F.v. 24.02.2022

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in 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,- € 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.

§ 4 Inkrafttreten

Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan "Erweiterung Locherlen" im südwestlichen sowie nördlichen Bereich geringfügige Teile des B-Plans "Stockmatt II" sowie der rechtskräftigen 1. Änd. des B-Plans "Stockmatt II" überlagert.

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Erweiterung Locherlen" werden diese überlagerten Bereiche in dem genannten rechtskräftigen B-Plan sowie 1. Änd. des B-Plans geändert.

Der Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lautenbach, den 14.4.2022

.....
Krechtler, Bürgermeister



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	07.12.2021
Offenlage	10.01. - 11.02.2022
Satzungsbeschluss	05.04.2022

Lautenbach, 14.4.2022

.....
Krechtler, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 10.09.2021

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14. 4. 2022

Lautenbach, 19. 4. 2022



Krechtler, Bürgermeister



174Sat03.doc



Fertigung: 4
Anlage: 2
Blatt: 1-14

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen"
der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Lautenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Locherlen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen in Lautenbach. Dies ist notwendig, da die Gemeinde Lautenbach zuletzt 2020 das Baugebiet "Stockmatt/Hubmatten" und davor Ende der 90er Jahre mit dem Baugebiet "Ochsenacker" ein Wohngebiet erschlossen hat. Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde über keine freien Bauplätze mehr. Das zuletzt erschlossene Baugebiet ist vollständig verkauft und zu 90 % bebaut. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Bauland in Lautenbach sehr groß, insbesondere auch von jungen Familien aus Lautenbach und der näheren Umgebung.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung bzw. zur Erschließung und Bebauung des Gebiets "Erweiterung Locherlen" geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Locherlen" soll für einen Teilbereich als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie einen Teilbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB erfolgen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Westen von Lautenbach sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Erweiterung Locherlen" ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch-Renchen-Lautenbach als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das B-Planverfahren soll nach § 13a BauGB und § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2021 gefasst.

3 Verfahren

Der B-Plan wurde ursprünglich nach § 13b BauGB aufgestellt.

Nach Überprüfung der Unterlagen des rechtskräftigen B-Plans hat sich gezeigt, dass die 7 Grundstücke nördlich der Straße "In den Locherlen" anders eingeteilt und bebaut wurden als im rechtskräftigen B-Plan vorgesehen. Hierfür wurde nie ein Änderungsverfahren durchgeführt, die Realisierung erfolgte über eine Befreiung der Baurechtsbehörde.

Insofern ist der überschneidende Teilbereich des Planungsgebiets nach § 13a BauGB und der restliche Bereich nach § 13b BauGB zu beurteilen (s. Darstellung im Übersichtsplan und Zeichn. Teil). Daher wird der Aufstellungsbeschluss neu gefasst, die Teilbereiche der jeweiligen Verfahrensform im Zeichn. Teil sowie im Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der B-Plan wird als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung und § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.

Bereich § 13a BauGB

Der Bereich des rechtskräftigen B-Plans (südöstlicher und östlicher Teilbereich Flst.Nr. 159) wird als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB überplant.

Durch die geänderte Grundstückseinteilung ergeben sich aus dem rechtskräftigen B-Plan Restflächen, die so baulich nicht mehr nutzbar sind. Mit der Einbeziehung in den neuen B-Plan "Erweiterung Locherlen" können diese Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden und Wohnraum geschaffen werden. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird nicht gesehen. Des Weiteren wird eine Grundfläche von ca. 520 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbelange). 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.

Bereich § 13b BauGB

Der Erweiterungsbereich (westlicher und nördlicher Teilbereich Flst.Nr. 159) wird durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB überplant.

Das Planungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist durch die Ausweisung im rechtswirksamen FNP begründet.

Um kurzfristig Bauplätze zu schaffen, hat die Gemeinde Lautenbach sich entschieden, Flächen nach den mit der Novellierung des BauGB 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB und dann mit dem am 07.05.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingeführten § 13b BauGB auszuweisen. Die max. Grundfläche beträgt ca. 3.500 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Des Weiteren wird mit der Aufstellung des B-Plans die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lautenbach nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich der Ortslage südlich der Rench und umfasst den Bereich nordöstlich und westlich angrenzend an die vorhandene Bebauung in der Straße "In den Locherlen" mit insgesamt ca. 1,54 ha.

Das Baugebiet ist relativ eben, fällt leicht nach Norden Richtung Rench ab und muss im Hinblick auf die Anbindung an die vorhandene Erschließung aufgefüllt werden. Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese bzw. teilweise als Obstanlage genutzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan "Erweiterung Locherlen" im südwestlichen sowie nördlichen Bereich geringfügige Teile des B-Plans "Stockmatt II" sowie der rechtskräftigen 1. Änd. des B-Plans "Stockmatt II" überlagert.

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Erweiterung Locherlen" werden diese überlagerten Bereiche in dem genannten rechtskräftigen B-Plan sowie 1. Änd. des B-Plans geändert.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bedarf

Die Gemeinde Lautenbach hat zuletzt 2020 das Baugebiet "Stockmatt / Hubmatten" und davor Ende der 90er Jahre einen B-Plan für ein Wohngebiet aufgestellt und dieses Wohngebiet "Ochsenacker II" danach erschlossen. Aufgrund dieses großen zeitlichen Abstandes war schon vor Fertigstellung des Baugebiets "Stockmatt/Hubmatten" ein enormer Druck hinsichtlich des Bauplatzangebots spürbar. Die damit zur Verfügung stehenden 33 Bauplätze wurden in kürzester Zeit verkauft und zwischenzeitlich zu ca. 90 % bebaut.

Der sich in den letzten Jahren entwickelte Bedarf an Bauplätzen, der sich in einer langen Liste an Bauplatzbewerbern spiegelt, wurde damit nur teilweise gedeckt.

Das Baugebiet ist bereits seit 2010 im FNP als künftiges Baugebiet ausgewiesen. Der Wunsch der dortigen Bewohner, den Ist-Zustand zu bewahren, kann einerseits nachvollzogen werden, andererseits muss die Gemeinde in der Abwägung auch die Belange und Bedürfnisse der übrigen Bewohner berücksichtigen. Nach dem zuletzt erschlossenen Baugebiet Ende der 90er Jahre hat sich ein enormer Druck hinsichtlich des Bauplatzangebots ergeben.

Dass die Gemeinde bisher sehr sorgsam und sparsam mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen umgegangen ist, zeigt sich in der Tatsache, dass die Gemeinde nach dem Baugebiet "Ochsenacker II" Ende der 90er Jahre erst im letzten Jahr nach über 25 Jahren wieder ein Baugebiet erschlossen hat.

Die Gemeinde Lautenbach ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine Bebauung bewusst. Durch die Lage der Gemeinde ist sie zwangsläufig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, so dass jede Form der Siedlungserweiterung unweigerlich zu einer Inanspruchnahme dieser Flächen führt.

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche "Erweiterung Locherlen" ist im FNP bis zur Rench als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Bereits im Vorfeld der Planung fand eine Abstimmung mit dem RP Freiburg - Gewässer statt, um die bereits begonnene Planung der Renchdammverlegung und -sanierung entsprechend abzustimmen. Dabei hat sich gezeigt, dass der dafür erforderliche 50,00 m breite Korridor entlang der Rench in östlicher Richtung reduziert werden kann. Dennoch entfallen damit gegenüber der Ausweisung im FNP ca. 0,48 ha Wohnbaufläche.

Die Gemeinde Lautenbach beabsichtigt hier unter Berücksichtigung der Planung zur Renchdammverlegung und -sanierung die Ausweisung eines Wohngebietes für ortsansässige Bürger mit ca. 21 Bauplätzen. Damit kann der Bedarf an Bauplätzen für die nächsten Jahre gedeckt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen und Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Neben der begrenzten Gebietsgröße, dem Planungswillen der Gemeinde und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Hinblick auf den vorhandenen Kinderspielplatz in zentraler Lage südöstlich des Baugebiets in einer Entfernung von ca. 100 - 200 m gemessen im bestehenden Baugebiet "Bergwerk II/Stockmatt" wird die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet für nicht erforderlich gehalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets zur Rench hin sowie der topographischen Situation ergeben.

5.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, entsprechend der Höchstgrenze nach BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8, entsprechend der festgesetzten max. Geschosshöhe, festgesetzt.

5.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird in Abhängigkeit der geplanten Straßenhöhen für jeden Bauplatz separat in m ü. NN festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe wird für die Nutzungszone 1 auf max. 6,25 m, für die Nutzungszone 2 auf 4,50 m begrenzt, die max. Firsthöhe für die NZ 1 auf max. 10,00 m, für die NZ 2 auf 9,00 m, gemessen ab OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut bzw. OK First.

Insofern berücksichtigt der B-Plan "Erweiterung Locherlen" nach mehr als 38 Jahren nach dem B-Plan "Stockmatt II" mit der Festsetzung einer Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen auch die Anforderungen an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie energetischen Konzepte. Mit der geplanten Bebauung wird zur angrenzenden Bebauung in der Straße "In den Locherlen" ein Abstand von mind. 10 m bis zu 15 m eingehalten. Insofern wäre ein ausreichender Abstand zur bestehenden Bebauung gegeben.

Des Weiteren wurden bewusst im Übergang zur bestehenden Bebauung keine verdichteten Bebauungsformen, sondern eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Ein gestörtes Gesamtbild der städtebaulichen Situation wird daher nicht gesehen.

Dennoch hat sich die Gemeinde in der Abwägung entschieden, den Anregungen der direkt angrenzenden Anwohner Rechnung zu tragen. Für die nördlich direkt an den Bestand angrenzenden Bauplätze wird eine 1 ½-geschossige Bebauung mit einer geringeren Wandhöhe festgesetzt, die in der Kubatur in etwa der bestehenden Bebauung entspricht.

Des Weiteren wurde die Firsthöhe bei dieser 1 ½-geschossigen Bebauung von bisher 10,00 m auf 9,00 m sowie die Dachneigung von max. 45° auf max. 40° reduziert. Damit reduziert sich die Kubatur nochmals um ein Weiteres.

An der festgesetzten Wandhöhe von max. 4,50 m ab festgesetzter EFH, die die im Bestand festgesetzte WH von 3,50 m überschreitet, musste im Hinblick auf die heutigen bautechnischen Anforderungen und die Tatsache, dass seinerzeit der obere Bezugspunkt UK Dachsparren war, während heute für den oberen Bezugspunkt die OK Dachhaut angenommen wird, festgehalten werden.

5.4 Bauweise / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Damit wird letztlich die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei pro Wohngebäude. Damit ist in einem 2-geschossigen Gebäude auch ein Mehrgenerationenwohnen möglich.

Eine höhere Verdichtung mit Geschosswohnungsbau wurde zuletzt in der Bahnhofstraße an städtebaulich geeigneter Stelle umgesetzt.

5.5 Grünflächen / Pflanzgebote

Die im Südwesten des Baugebiets vorhandene Obstwiese ist als private Grünfläche ausgewiesen und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu erhalten und zu entwickeln. Des Weiteren werden Festsetzungen zur inneren Durchgrünung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Baumpflanzungen entlang der Planstraße und um Gehölzpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen im Nordosten des Planungsgebiets.

Zur Eingrünung des Baugebiets nach Westen wurde die Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Eingrünung nach Norden erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch die Pflanzung einer geschlossenen Baumreihe. Die Baumreihe, die zur Abschirmung von Licht sowie als Leitlinie für Fledermäuse dient, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ringförmig mit je einem Anschluss im Südwesten und Südosten an die Straße "In den Locherlen" erschlossen. Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 7,00 m geplant, wobei die Straße niveaugleich und damit barrierefrei vorgesehen ist und der 1,50 m Gehweg z.B. durch entsprechenden Belag gekennzeichnet wird. Rückwärtige Bereiche werden durch kleinere Stichstraßen mit einer Breite von 4,10 m bis 5,50 m im westlichen Bereich erschlossen.

Die Stichstraßen werden nicht von Müllfahrzeugen befahren, so dass die Grundstückseigentümer ihre Müllbehälter zur nächsten Einmündung bringen müssen. Dies erscheint bei einer bis max. drei Bauplatztiefen zumutbar. In den Einmündungsbereichen werden hierfür separate Aufstellflächen für Müllbehälter ausgewiesen. Des Weiteren wird eine fußläufige Verbindung über die westliche Stichstraße zum Dammweg geschaffen, der parallel zur nördlichen Baugebietsreihe im Zusammenhang mit der Deichrückverlegung und -sanierung der Rench neu angelegt wird.

Im nordöstlichen Bereich erfolgt eine Anbindung von der geplanten Erschließungsstraße zum neu geplanten Dammweg. Von da aus kann dann auch eine Anbindung an den bestehenden Dammweg im Nordosten (nördlich der bestehenden Bebauung) als Unterhaltungsweg geschaffen werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Es werden im B-Plan noch ergänzend Festsetzungen getroffen, die den Anschluss an das bestehende Gelände entsprechend berücksichtigen, d.h. dort wo im Bestand das Gelände im rückwärtigen Bereich nicht aufgefüllt wurde, darf das angrenzende Grundstück nur im Bereich einer Terrasse aufgefüllt werden, das restliche Gartengelände ist auf dem ursprünglichen Niveau zu belassen, so dass ein annähernd niveaugleicher Übergang zum Bestand gewährleistet ist.

Dabei muss zwischen den einzelnen Grundstücken differenziert werden, da ein Teil der Grundstücke im Bestand aufgefüllt wurde, einige Grundstückseigentümer sich aber an die Festsetzung gehalten haben und nicht aufgefüllt haben.

Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist im Zuge der Renchdammverlegung und -sanierung ein Dammweg (Unterhaltungsweg) vorgesehen. Da das Baugebiet aufgrund der erforderlichen Straßenhöhen aufgefüllt werden muss, ergibt sich hier zwischen Baugrundstücken und Dammweg ein Höhenunterschied, der entsprechend der Darstellung in den Geländeschnitten 1 - 10 mit einer Winkelstützmauer vom angrenzenden Grundstückseigentümer zu sichern ist.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1 bzw. 1,5 oder 2 Stellplätzen pro Wohneinheit in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnungsgröße festgesetzt.

Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Lautenbach im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeug im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt wird, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Da die Zahl der notwendigen Stellplätze erfahrungsgemäß abhängig ist von der Wohnungsgröße, wird über § 37 Abs. 1 LBO hinaus von § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 7 LBO Gebrauch gemacht.

6 **Ausbau der Rench (Ing.-Büro Zink)**

Für den Ausbau der Rench mit Dammsanierungs- und Dammrückverlegungsmaßnahmen liegt zur Zeit eine Machbarkeitsstudie vor. Im Bereich des geplanten Baugebietes Locherlen und weiter westlich verläuft die Linie HQ₁₀₀-geschützter Bereich, in einem Abstand von ca. 50 m vom Renchdamm entfernt. Aus diesem Grunde ist der Rückbau des Damms und die Anlage einer Verwallung soweit erforderlich, geplant, um der Rench mehr Raum zu geben. In 2021/2022 ist die erforderliche hydraulische Berechnung sowie die Planung für die Neugestaltung des Gewässerbetts und der Dammrückverlegungsmaßnahme geplant. Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens in 2023 ist mit einem Baubeginn ab 2024 zu rechnen.

Der geplante entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze verlaufende Weg (Mindestabmessung 3 m Wegbreite + 2 x 0,25 m Bankett) dient zukünftig auch der Unterhaltung der Rench und wird entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept nach Westen weitergeführt.

Die entstehende Böschung zwischen Wegoberkante und dem nördlich angrenzenden geplanten Renchvorland wird zukünftig der Böschung des Hochwasserabflussprofils der Rench zugeordnet und soweit erforderlich, im Zuge der Renchbaumaßnahmen ertüchtigt bzw. bedarfsweise gesichert. Durch den geplanten Renchbau ist von einer deutlichen Wasserspiegelabsenkung insbesondere im westlichen Randbereich des geplanten Baugebietes auszugehen.

7 **Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden gesondert zu dieser Begründung behandelt. Zusammenfassend kommt die Fassung vom 02.11.2021 zu folgendem Ergebnis:

Da es sich bei dem **Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen"** um einen Bebauungsplan **gemäß § 13a BauGB** und um einen Bebauungsplan **gemäß § 13b BauGB** handelt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht und auf den die Vorschriften des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren 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.

Zur Verdeutlichung, **dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen ist**, wurde eine Tabelle zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit erstellt.

Bei Bebauungsplanverfahren nach § 13a und §13b BauGB gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet, **dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt**.

Auswirkungen auf Schutzgebiete / -objekte

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

Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG bzw. § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung und darauf aufbauend mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu Belangen des § 44 BNatSchG wurde Dr. Boschert, Bioplan, Bühl von der Gemeinde Lautenbach beauftragt.

Die Gutachten vom 04.04.2020 und 17.03.2021 sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen und des weiteren Vorgehens sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergeben.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

- Baufeldräumung
- Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
- Bauzeitenbeschränkung
- Vermeidung von Lichtimmissionen
- Erhalt der Obstbäume im Bereich der privaten Grünfläche
- Maßnahmen für Mauereidechse
- Maßnahmen für Amphibien
- Neupflanzung von Bäumen

8 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Zink)**8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

8.2 Geplantes Entwässerungssystem

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

8.3 Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Das geplante Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Anfallendes Oberflächenwasser fließt auf Grund der Topografie nicht ab, sondern versickert vor Ort.

Das bestehende Gebiet ist im Trennsystem erschlossen.

In der bestehenden Straße „In den Locherlen“ ist ein Schmutzwasserkanal der Nennweite DN 250 mm und ein Regenwasserkanal der Nennweite DN 300, 400 und 500 mm verlegt. Die Kanäle entwässern in Richtung Nordosten. Der Regenwasserkanal mündet im Nordosten in den Vorfluter Sendelbach.

8.4 Topografische Unterlagen

Die Geländehöhe im überplanten Gebiet variiert zwischen 207,30 m+NN im Nordosten und 208,30 m+NN im Südwesten, wobei das Gelände zur Mitte des geplanten Gebietes abfällt.

8.5 Oberflächenentwässerung

Das Einzugsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha. Mit einem angenommenen Abflussbeiwert von $\Psi = 0,55$ ermittelt sich eine abflusswirksame Fläche $A_u \sim 0,85$ ha.

Das anfallende Oberflächenwasser im geplanten Gebiet wird gesammelt und über eine geplante Regenwasserkanalisation ungedrosselt in die Rench abgeleitet.

Da der Regenwasserkanalbestand in der Straße „In den Locherlen“ hydraulisch überlastet ist, wird eine Entlastung vorgesehen. Diese Entlastung wird über den neuen Regenwasserkanal des geplanten Gebiets ebenfalls in die Rench abgeleitet.

Es ist vorgesehen Kanäle der Nennweite DN 300, DN 400, DN 500, DN 600 und DN 800 mm herzustellen.

In Variante 1 entwässert das geplante Gebiet im Nordosten, im Bereich des bestehenden Renchdamms, in die Rench. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen in die gleiche Richtung.

In Variante 2 entwässert das geplante Gebiet im Südwesten, im Bereich des umgelegten bzw. umgestalteten Renchdamms, in die Rench. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen in entgegengesetzte Richtungen.

Die Erschließung des Baugebiets „Locherlen“ ist ausschließlich als Wohngebiet vorgesehen. Besondere Oberflächenverschmutzungen sind nicht zu erwarten.

8.6 Schmutzwasserentwässerung

Die anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden mit Schmutzwasserkanälen DN 250 mm gesammelt. Sie werden in Richtung Nordosten abgeleitet und schließen an den Bestand (Schacht 34463010) in der Straße „In den Locherlen“ an.

Der Schmutzwasseranfall für das geplante Gebiet ist zur vernachlässigen. Der Schmutzwasserkanalbestand ist ausreichend leistungsfähig, um das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes hydraulisch aufzunehmen.

Um die beiden Varianten der Entwässerung besser vergleichen zu können, wurde für jede Variante eine Kostenschätzung erstellt.

Auf Grund der geplanten Umlegung bzw. Umgestaltung des Renchdamms in einem für die Gemeinde Lautenbach akzeptablen Zeithorizont (im Jahr 2024/2025) und dem sich hieraus ergebenden verbesserten Hochwasserschutz, wird die Variante 2 als Vorzugsvariante angesehen.

Da die Baukosten der beiden Varianten nahezu identisch sind, besteht auch die Möglichkeit Variante 1 umzusetzen, falls die geplante Umlegung bzw. Umgestaltung des Renchdamms nicht in einem akzeptablen Zeithorizont für die Gemeinde Lautenbach liegt bzw. der Renchdamm nicht umgelegt bzw. umgestaltet wird.

(Auf die detaillierten Aussagen des Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Zink, das dem B-Plan beigefügt wird, wird verwiesen).

8.7 Grundwasserstände

In der Nähe des Planungsgebiets existieren für verschiedene Projekte Bodengutachten, bei denen auch die Grundwassersituation begutachtet wurde (z.B. HWSK Sendelbach, Lautenbach, Eckgraben). Es ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich die Grundwassersituation maßgeblich durch den Wasserspiegelverlauf in der Rench beeinflusst wird.

Im Bodengutachten „Hochwasserschutzkonzept Lautenbach Neubau Durchlass Sendelbach Ödsbacher Straße“ wurde in einer Tiefe von 3,20 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen (Stand 02.03.2020 und 09.03.2020). Mit Hilfe einer Interpolation der Grundwassermessstände ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 206,60 m+NN anzutreffen ist.

Ein Bodengutachten für das Plangebiet liegt aktuell noch nicht vor. Eine genaue Aussage zum tatsächlichen Grundwasserstand kann somit nicht getroffen werden.

8.8 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

8.9 Abfallwirtschaft

Zusätzliche Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

9 Erdaushub / Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Die Straße des geplanten Gebiets soll in der Höhe an die angrenzenden Straßen angepasst werden, so dass das Gelände insgesamt um ca. 1,40 m bis 1,80 m aufgefüllt werden muss und der Bodenaushub überwiegend im Baugebiet verbleiben kann.

In den Geländeschnitten ist erkennbar, dass durch die geplante Auffüllung der einzelnen Baugrundstücke ein annähernder Massenausgleich im Baugebiet stattfinden kann.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,54 ha =	100,0 %
Verkehrsfläche mit Wirtschaftsweg und Parkplätzen	ca.	0,31 ha =	20,1 %
öff. Grünfläche	ca.	0,04 ha =	2,6 %
priv. Grünfläche	ca.	0,19 ha =	12,3 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca.	1,00 ha =	65,0 %

11 Statistische Werte

Bei 21 Bauplätzen ergibt sich eine \emptyset Grundstücksgröße von ca. 478 m²

z.B. 21 Einzelhäuser

davon z.B. 13 mit 1 Wohneinheit	=	ca.	13	WE
davon z.B. 8 mit 2 Wohneinheiten	=	ca.	16	WE
	=	ca.	29	WE

Bei einer \emptyset Belegung mit 2,5 EW/WE

$$29 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW} = 72 \text{ EW}$$

und einem Bruttobauland von ca. 1,35 ha (ohne private Grünfläche) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 72 EW / 1,35 ha = 53 EW/ha.

12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

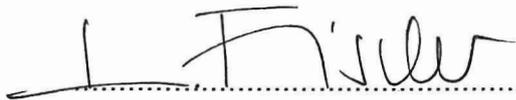
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 20.04.2021 LIF-ba
24.11.2021 LIF-ta-ba
24.02.2022 LIF-ta

Lautenbach, den 19.4.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer

 174Beg06.doc



Krechtler, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 10.09.2021

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.4.2022

Lautenbach, 19.4.2022



Krechtler, Bürgermeister

Fertigung: 4
Anlage: 3
Blatt: 1-16

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung Locherlen" der Gemeinde Lautenbach (Ortenaukreis)

B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauGB aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 und 2 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Für jeden Bauplatz wird differenziert eine max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN festgesetzt, die dem Zeichn. Teil zu entnehmen ist.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in der Nutzungszone 1 darf 6,25 m, in der Nutzungszone 2 4,50 m betragen gemessen ab festgesetzter OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN (s. Zeichn. Teil) bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude in der Nutzungszone 1 darf 10,00 m, in der Nutzungszone 2 9,00 m betragen, gemessen ab festgesetzter OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN bis OK First.



3 Bauweise

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

Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 u. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 ist sowohl bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die im Nordosten des Planungsgebiets und entlang der Straße ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 9.1 und 9.3 sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen zu pflanzen.

6.2 Die im Westen des Planungsgebiets ausgewiesene 3,00 m breite private Grünfläche dient der Eingrünung des Baugebiets und ist entsprechend Ziff. 9.4 unter Berücksichtigung von Ziff. 9.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Bei der im Südwesten des Planungsgebiets ausgewiesenen privaten Grünfläche "Obstwiese" handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die private Grünfläche ist entsprechend Ziff. 8.5 unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 8.7 sind Nachpflanzungen von Obstbäumen durchzuführen.



7 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Der nördliche Teil des Planungsgebiets befindet sich in einem HQ₁₀₀-geschützten Bereich. Diese Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 04.04.2020 bzw. 17.03.2021, durchzuführen.

8.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.



8.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

8.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

8.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland (Obstbaumbestände) auf die lokale Fledermauspopulation muss im Wohngebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Die Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen. Es ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

8.5 Erhalt der Obstbäume im Bereich der privaten Grünfläche (VM 5)

Der Teil der Obstwiese im Süden des Geltungsbereiches, der im Bebauungsplan als private Grünfläche "Obstwiese" festgesetzt wird, ist zu erhalten. Diese Obstbäume dürfen nicht im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden.

8.6 Maßnahmen für Amphibien (VM 7)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

8.7 Neupflanzung von Bäumen (V 1)

Im Bereich der privaten Grünfläche "Obstwiese" im Süden des Geltungsgebietes sind Ergänzungspflanzungen von Hochstämmen lokal- oder regional-typischer Obstbaumsorten vorzunehmen. Es sind mindestens 5 Hochstammobstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Obstbäume werden von der Gemeinde angepflanzt und gehen in den Besitz des Eigentümers über, der für die zukünftige Pflege zu sorgen hat. Bei Ausfall ist von den Grundstückseigentümern Ersatz zu leisten.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Straßenbaumpflanzungen

Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sowie auf privaten Grundstücken sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten standortgerechten Laubbäume (StU 12/14, 3xv, insgesamt mind. 13 Stck.) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren.

Die Laubbäume werden von der Gemeinde angepflanzt und gehen auf privaten Grundstücken in den Besitz der Eigentümer über, die für die zukünftige Pflege zu sorgen haben. Bei Ausfall ist von den Grundstückseigentümern Ersatz zu leisten.

9.2 Baumpflanzungen

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind auf privaten Grundstücken die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume anzupflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume (StU 12/14, 3xv, insgesamt mind. 5 Stck.) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Bäume werden von der Gemeinde angepflanzt und gehen auf privaten Grundstücken in den Besitz der Eigentümer über, die für die zukünftige Pflege zu sorgen haben. Bei Ausfall ist von den Grundstückseigentümern Ersatz zu leisten.

9.3 Anlage von öffentlichen Grünflächen

In den im Nordosten ausgewiesenen Grünflächen sind in Gruppen gebietsheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen zur ökologischen Aufwertung sollten angelegt werden.

9.4 Gehölze Pflanzstreifen

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind auf privaten Grundstücken innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche durch die Gemeinde gebietsheimische Sträucher in Gruppen unter Berücksichtigung der Pflanzung von Bäumen - Ziff. 9.2 - anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten.

9.5 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Hochstammobstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot Ziff. 9.1 kann berücksichtigt werden.

10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

10.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

11.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünflächen und die Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße und entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze Ziff. 9.1 bis 9.3 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

11.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 8.1 bis Ziff. 8.7 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen zugeordnet.

11.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Baugebiets

Nachfolgende aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Vorsorgemaßnahme ist entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl vom 17.03.2021 durchzuführen.



Maßnahmen für Fledermäuse

Zur Abschirmung von Licht sowie als Leitlinie für Fledermäuse ist an der nördlichen Grenze zum Geltungsbereich eine dichte Baumreihe anzupflanzen. Der Abstand dieser Bäume zueinander sollte maximal etwa zehn Meter betragen. Hierbei muss es sich um standortheimische Laubbaum-Arten wie Stieleiche oder Flatterulme handeln. Es sind jedoch auch weitere standortheimische Laubbaum-Arten wie Gemeine Esche, Feldulme oder Feldahorn möglich. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Maßnahmen für Mauereidechsen

Um eine Beeinträchtigung auf die Vorkommensbereiche der Mauereidechse randlich des Geltungsbereiches zu vermeiden, sind diese Flächen zu erhalten. In den Vorkommensbereichen dürfen weder Baumaterialien noch Erdaushub gelagert werden.

12 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind zwischen Erschließungsstraße und Wohngebäude sowie Garagen, Carports oder Nebenanlagen auf Straßenniveau aufzufüllen.

Anhang zu den Festsetzungen:

13 Artenliste

13.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

13.2 Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sind bei den Anpflanzungen zur Eingrünung zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Lautenbach entnommen.

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

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh*	<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
BAh*	<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
Bi*	<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke) *1
Ka*	<i>Castanea sativa</i>	(Edelkastanie)
Bu*	<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
TEi*	<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
SEi*	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

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

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. 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

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

- 13.3 Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

Birnsorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstieler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2

- 1.1 Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und der Länge insgesamt um max. 4,0 m voneinander abweichen.

- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen sind auch mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ zulässig.

- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen, anthrazit und schwarzen Farbtönen zulässig.

Ausnahmsweise sind zur Dacheindeckung auf Dächern mit max. 15° Dachneigung auch andere Materialien in rotbraunen, braunen, grauen, anthrazit und schwarzen Farbtönen sowie Photovoltaikanlagen mit Funktion als Dacheindeckung zulässig.

- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind ab einer Dachneigung von 34° zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

- 1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu $1/2$ der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15° ; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 1.6 Dacheinschnitte sind nur bis zu $1/3$ der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

- 1.7 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Stellplatzverpflichtung

Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen

bis 60 m ²	1,0 Stellplätze / Garage
bis 90 m ²	1,5 Stellplätze / Garagen
über 90 m ²	2,0 Stellplätze /Garagen

4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

4.1.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Schotterungen (Folie mit Steinschotter) zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

4.1.2 Bei der Auffüllung der Grundstücke in der NZ 2 (Bauplätze 1 - 7) sind die südlich angrenzenden Geländebeziehungen zu beachten.

Für die Bauplätze Nrn. 5 - 7 sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich auf Straßenniveau aufzufüllen.

Für die Bauplätze Nrn. 2 und 3 sind im rückwärtigen Bereich Auffüllungen auf Straßenniveau nur zur Herstellung einer Terrasse innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig, darüber hinaus ist eine Aufschüttung des bestehenden Geländes unzulässig.

Für die Bauplätze 1 und 4 ist eine Auffüllung im rückwärtigen Bereich auf Straßenniveau nur zur Herstellung einer Terrasse innerhalb des Baufensters zulässig. Darüber hinaus ist eine Auffüllung des restlichen Gartenbereichs bis zur Höhe der angrenzenden südlichen Grundstücksflächen zulässig. Die Geländeschnitte 1 - 10, die Bestandteil des B-Plans sind, sind entsprechend zu beachten.

Zwischen den einzelnen Bauplätzen sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschern.

- 4.1.3 Die Bauplätze Nrn. 8 - 10 sowie 12, 13, 16 und 17 sind nach Norden auf Straßenniveau aufzufüllen.

Der Höhenunterschied zum geplanten Dammweg (Unterhaltungsweg) ist vom jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer durch eine Winkelstützmauer zu sichern. Die Geländeschnitte 1 - 10, die Bestandteil des B-Plans sind, sind entsprechend zu beachten.

4.2 Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen mit einer Versiegelungszahl von 0,4) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



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 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise 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

In der Nähe des Planungsgebiets existieren für verschiedene Projekte Bodengutachten, bei denen auch die Grundwassersituation begutachtet wurde (z.B. HWSK Sendelbach, Lautenbach, Eckgraben). Es ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich die Grundwassersituation maßgeblich durch den Wasserspiegelverlauf in der Rench beeinflusst wird.

Mit Hilfe einer Interpolation der Grundwassermessstände ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 206,60 m+NN anzutreffen ist.

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 Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

3.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Im vorliegenden Fall kann die Bereitstellung der Abfallbehälter entlang der als Ring geführten neuen Erschließungsstraße erfolgen.

3.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Auensande sowie Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz

5.1 Begrünung von Gebäuden

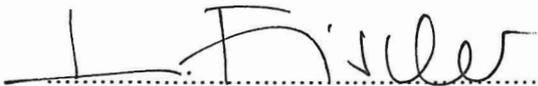
Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, Gebäude zu begrünen.

Freiburg, den 20.04.2021 LIF-FEU-ta-ba
24.11.2021 LIF-FEU-ta
24.02.2022 LIF-ta

Lautenbach, den 19.4.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer



Krehtler, Bürgermeister

 174Sch05.doc

AUSFERTIGUNG

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

Aufstellungsbeschluss	07.12.2021
Offenlage	10.01. - 11.02.2022
Satzungsbeschluss	05.04.2022

Lautenbach, 19.4.2022



Krehtler, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 10.09.2021

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom ...14. 4. 2022

Lautenbach, ...19. 4. 2022


.....
Krechtler, Bürgermeister