

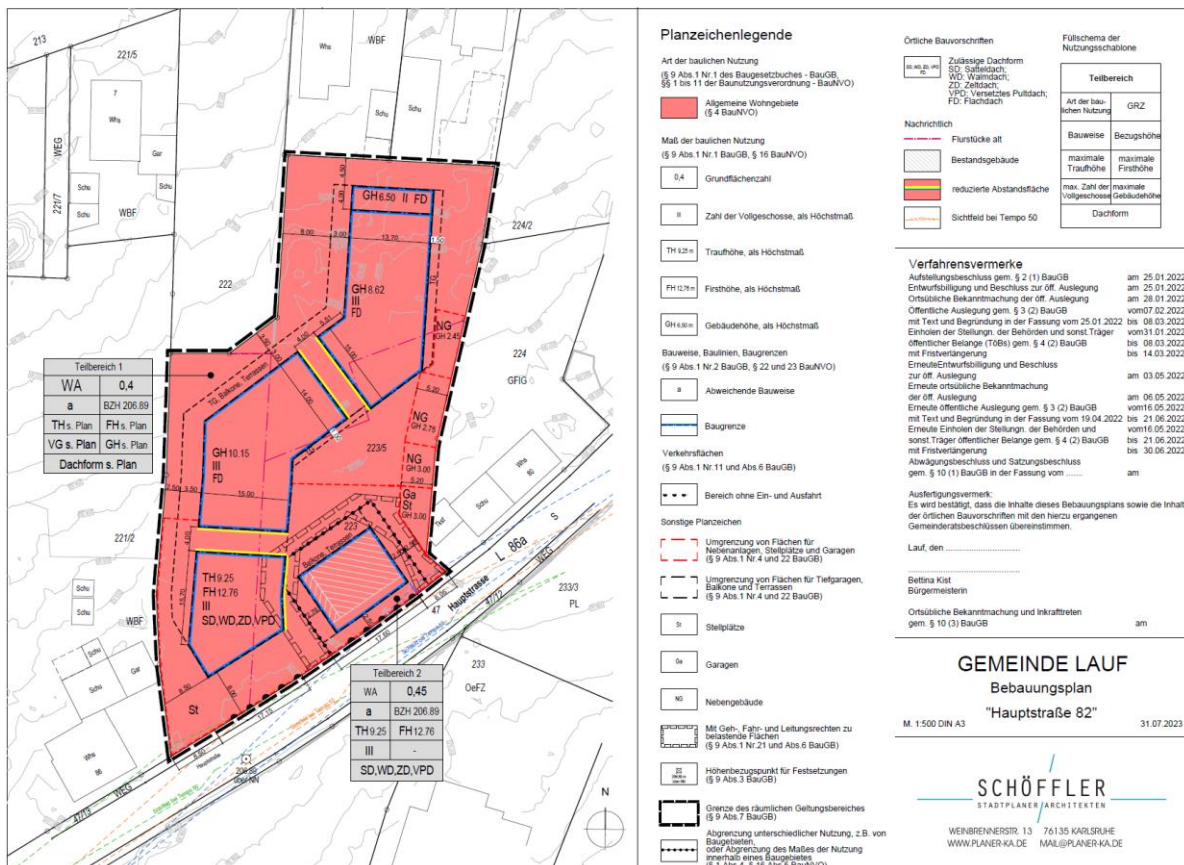
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauf hat am 25.07.2023 in öffentlicher Sitzung den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Abwägungstabelle des Stadtplanungsbüros Schöffler zugestimmt. Des Weiteren hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 25.07.2023 in öffentlicher Sitzung den erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung folgender Änderungen:

- Für Haus 2 und 3 werden geneigte Dächer ausgeschlossen
- Entsprechend entfällt für Haus 2 und 3 die First- und Traufhöhe

gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 31.07.2023 maßgebend. **Dieser ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:**



Ziele und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude geschaffen werden.

Die Firma Kasper & Neiningner aus Baden-Baden möchte in der Gemeinde Lauf im Schwarzwald die Flächen der ehemaligen Getränkehandlung Hörth der Nachnutzung Wohnen zuführen. Hierzu wurde von den Kruse & Janod Architekten, ebenfalls aus Baden-Baden, eine Planung vorgelegt, die der Gemeinderat gebilligt hat. Für die Konversion der Flächen zu Wohnbauland sind 3 Wohngebäude geplant, die ökologisch und nachhaltig weitgehend aus Vollholz errichtet werden sollen. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Weil es

aber den Planungszielen der Gemeinde entspricht, nachhaltigen Wohnraum im Innenbereich durch eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen, soll das Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB Planungsrecht erhalten.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt.

Sachverhalt

Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 25.01.2022 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und den Entwurfs- und Offenlagebeschluss mit der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, welche in der Zeit vom 07.02.2022 bis zum 08.03.2022 erfolgte. Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und im Zeitraum vom 16.05.2022 bis zum 21.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die in erneuter Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den nun vorliegenden Entwurf aufgenommen. Nachfolgende klarstellende Festsetzungen wurden ergänzt bzw. angepasst. In den textlichen Festsetzungen sind diese Ergänzungen bzw. Anpassungen gelb markiert. In der Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2023 wurde beschlossen, dass für Haus 2 und 3 die geneigten Dächer ausgeschlossen werden und entsprechend die First- und Traufhöhe für Haus 2 und 3 entfällt.

A - Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans:

- Baufenster in Teilbereich 1 (Haus 2 und 3) wurden verschmälert und der nördliche Teil von Haus 3 nach Westen verschoben, der östlich liegende Bereich ist nur für Tiefgaragen zulässig
- In Teilbereich 1 (Haus 2 und 3) werden ausschließlich Flachdächer als Dachform zugelassen und entsprechend mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt
- First- und Traufhöhe wurde noch weiter reduziert und für Haus 2 und 3 ausgeschlossen
- Fläche für Nebenanlagen wurde geringfügig verbreitert und mit Gebäudehöhen nach Norden abgestuft festgesetzt
- Nutzungsschablonen wurden redaktionell mit Strichen den entsprechenden Nutzungszonen zugeordnet
- Grafische Darstellungen wurden redaktionell verbessert
- Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen wurde redaktionell entfernt
- Ein Symbol für das Sichtdreieck wurde in der Legende ergänzt

B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

2	Maß der baulichen Nutzung	Nachrichtliche Ergänzung der Gebäudehöhe
8	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	<ul style="list-style-type: none">- Das Wort „nachzuweisen“ wird redaktionell durch „zulässig“ ersetzt- Die zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude und Garagen wird im zeichnerischen Teil festgesetzt und ab der BZH gemessen

C - Örtliche Bauvorschriften:

Keine Änderung.

Aufgrund der umfangreichen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ist der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, da dieser nach einer bereits durchgeführten Offenlage wesentlich geändert oder ergänzt wurde und diese Änderungen nicht nur klarstellende Bedeutung haben, sondern für Beteiligte Auswirkungen hervorrufen können.

Die Dauer der erneuten Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme kann dabei auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Ebenso kann bei der erneuten Offenlage beschlossen werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Hierauf ist dann in der erneuten Bekanntmachung zwingend hinzuweisen.

Neben der erneuten Offenlage ist eine beschränkte Behördenbeteiligung durchzuführen. Es ist ausreichend, lediglich die Behörden und sonstigen Träger zu beteiligen, die durch die Änderungen bzw. Ergänzungen berührt sein könnten. Eine umfassende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgenommenen umfangreichen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen wird jedoch vorgeschlagen, die erneute Offenlage im vollen Umfang durchzuführen. Das bedeutet, dass auf eine Verkürzung der Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme sowie die beschränkte Behördenbeteiligung verzichtet wird. Auch sollen im Rahmen der erneuten Offenlage der Einfachheit halber Anregungen nicht nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, der geotechnische Bericht und das Kurzgutachten zur Entwässerung liegt

von Freitag, 01.09.2023 bis einschließlich Samstag, 30.09.2023

bei der Gemeinde Lauf, Zimmer 06, Hauptstraße 70, 77886 Lauf, zu jedermanns Einsicht während den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses (Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag 14:00 bis 16:00 Uhr, Donnerstag, 14:00 bis 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich stehen die Unterlagen unter <https://www.lauf-schwarzwald.de/rathaus-und-politik/oeffentlichkeitsbeteiligung-bauleitplanverfahren/> sowie im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zur Verfügung und können dort ebenfalls eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich innerhalb dieser Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift eine Stellungnahme abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme schriftlich mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Lauf, 25.08.2023



Bettina Kist
Bürgermeisterin