



Gemeinde Lauterbach  
Landkreis Rottweil

## **Bebauungsplan „Hölzleshof II“**

Verfahren nach § 13b BauGB  
in Lauterbach

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 27.02.2023 für die Sitzung am 13.03.2023

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>11</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	11
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	12
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>13</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>18</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
9.1 Art der Nutzung.....	19
9.2 Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen.....	19
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	20
9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	20
9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	21
9.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	21
9.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
9.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	21
9.10 Bindungen für Anpflanzungen.....	21
9.11 Bindungen für Bepflanzungen.....	21

---

<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>22</b>
10.1 Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	22
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	22
10.3 Werbeanlagen.....	22
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzungen der unbebauten Flächen.....	22
10.5 Antennen.....	22
10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	23
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>23</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Nachfrage an Bauplätzen für Wohnraum in Lauterbach ist sehr hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot im Großraum Schramberg und Schiltach und seine landschaftlich attraktive Lage an der Regionalentwicklungsachse Rottweil-Dunningen-Schramberg-Schiltach verstärken diese Situation noch. Die Gemeinde sieht es daher als hoheitliche Aufgabe an, besonders jungen Familien den nötigen Baugrund zur Verfügung zu stellen um somit auch die vorhandene Infrastruktur an Sozialeinrichtungen wie Schulen und Kindergärten zukunfts-  
mäßig zu sichern. Eine mögliche Erweiterung des Baugebiets in Richtung Süden wird dabei vorgesehen und soll gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hözlleshof II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“



## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,21 ha beinhaltet die Flurstücke 937/1, 939 i.T. (Straße: Hölzleshof).

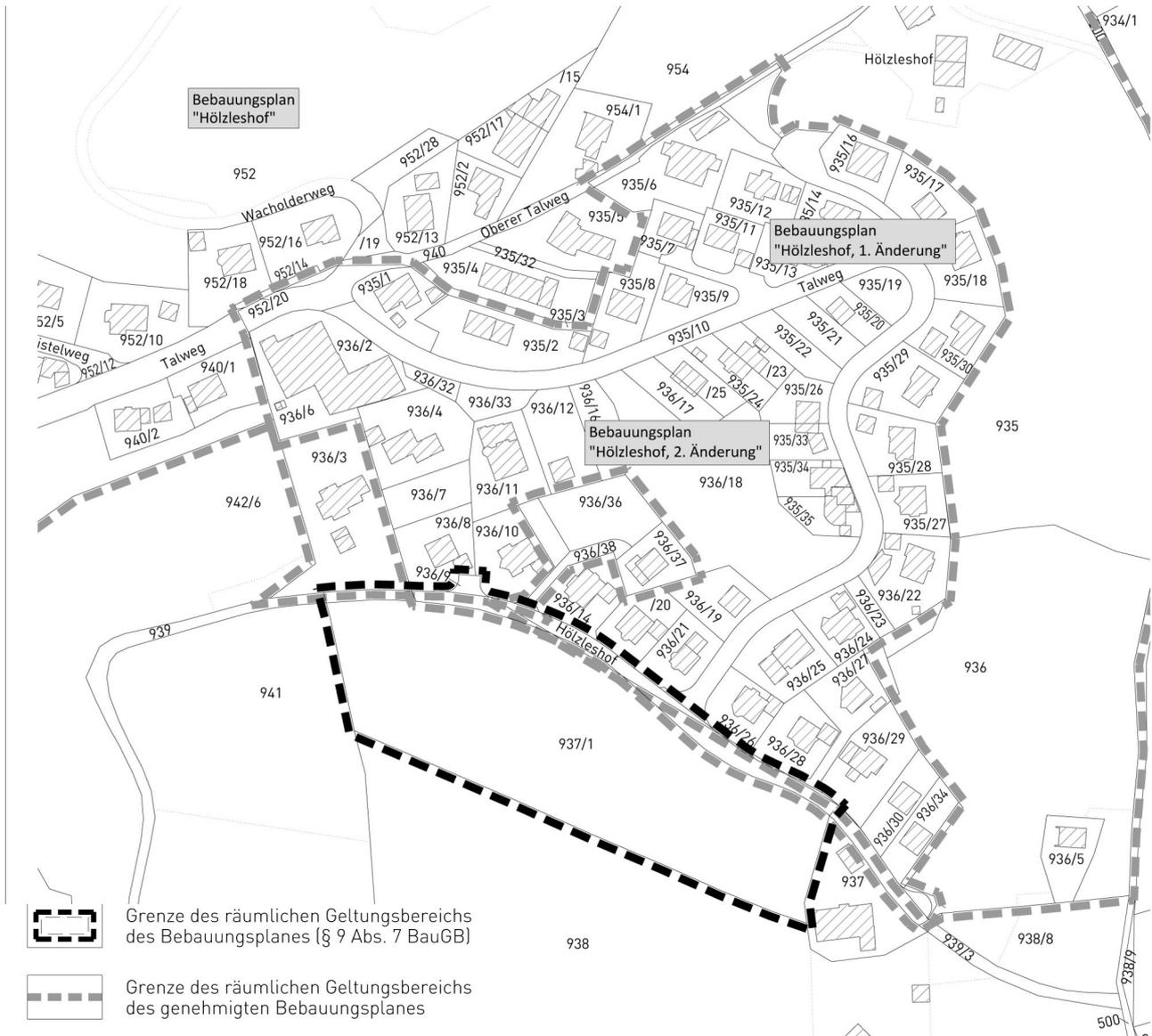


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölzleshof II“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.12.2021 gefasst.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

#### 3.2 Flächenbilanz

Neuausweisung Bauflächen mit Erschließung			
Wohnbauflächen	7.444 m <sup>2</sup>		
- davon überbaubar	GRZ 0,5	3.722 m <sup>2</sup>	30,7%
- davon nicht überbaubar		3.722 m <sup>2</sup>	30,7%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)		2.443 m <sup>2</sup>	20,2%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Car-Sharing -Plätze, landwirtschaftlicher Weg)		226 m <sup>2</sup>	1,9%
Verkehrsgrünfläche		126 m <sup>2</sup>	1,0%
Retentionsflächen, RÜB		785 m <sup>2</sup>	6,5%
öffentliche Grünfläche → Erhaltung Magerwiese, Grünland extensiv		1.093 m <sup>2</sup>	9,0%
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>		<b>12.117 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Grenz- und Untergrenzflur
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nördlich angrenzend: Bebauungsplan Hölzleshof mit Änderungen
Landschaftsschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet Sulzbachtal, Schutzgebiets-Nr: 3.25.014
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Offenlandbiotop Nasswiesen Hölzlehof, nördl. Lauterbach, Biotop-Nr.: 177163250666
FFH-Mähwiese	nicht kartiert, jedoch auf Grund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

#### 4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

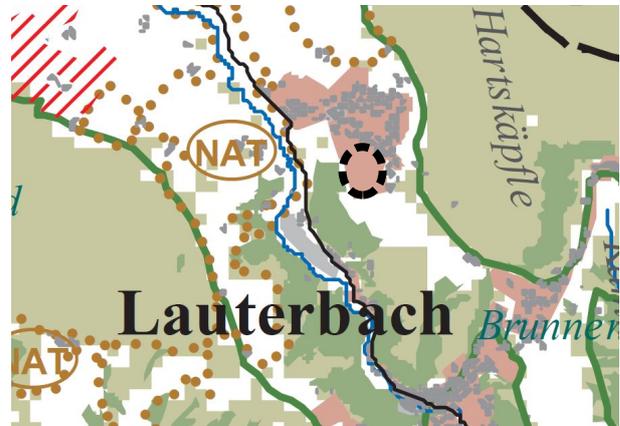


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Grenz- und Untergrenzflur – ausgewiesen.

In der Fortschreibung des Regionalplans vom 03.12.2021 (Stand: Entwurf) ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung ausgewiesen.



Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schramberg wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist also als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des verordneten Landschaftsschutzgebiet Sulzbachtal mit der Schutzgebietsnummer 3.25.014. Die Rechtsverordnung ist vom 11.02.1953 und wurde seither nicht überarbeitet.

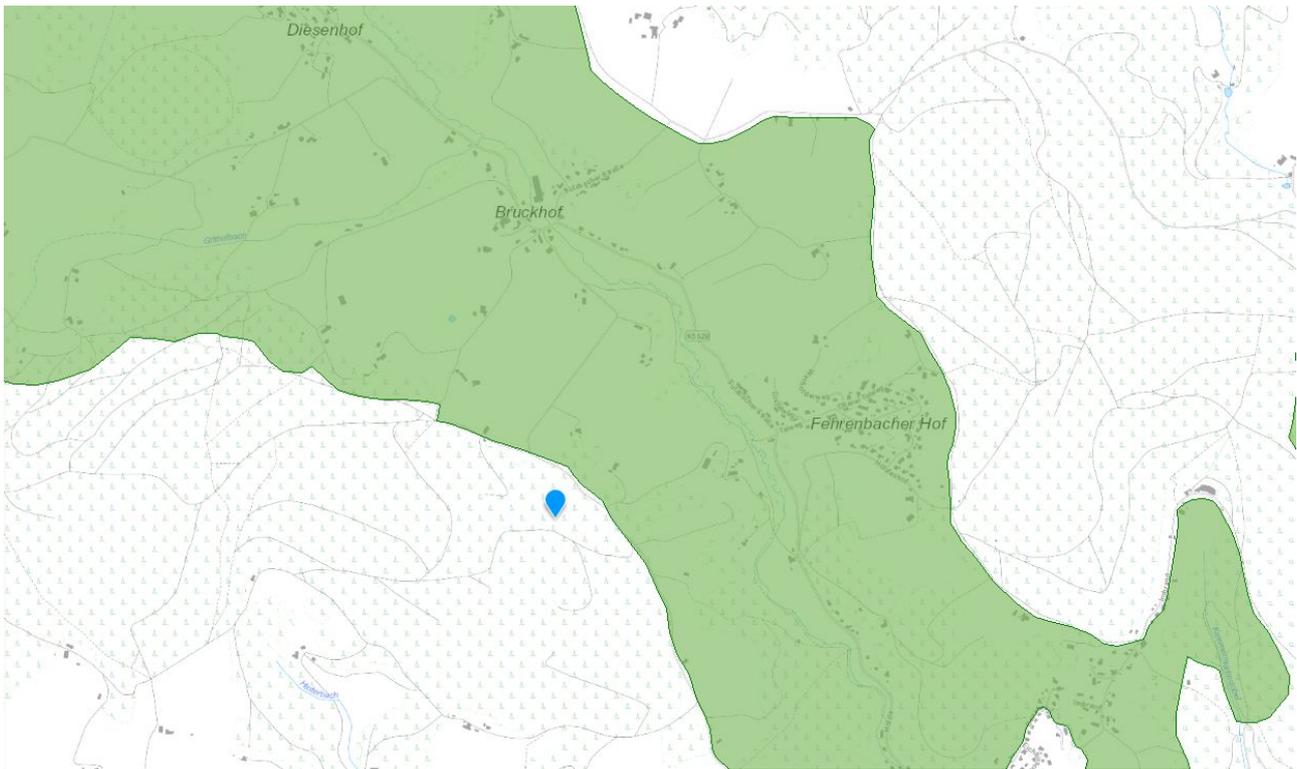


Abb. 4-5: Ausschnitt aus der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung, LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete

Die Flächenabgrenzung umfasst dabei die Siedlungsteile von Lauterbach im Südwesten sowie vollständig die Bestandsbebauung von Fehrenbacher Hof, Bruckhof und Diesenhof, die im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten sind.

In den nordöstlichen Rand des Plangebiets ragt das geschützte Biotop „Nasswiesen Hölzlehof, nördl. Lauterbach“ mit der Biotop-Nr. 177163250666. Diese ist gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag im Verhältnis 1:1 auf einer Fläche von 298 m<sup>2</sup> auszugleichen.

Zudem verläuft ein Biotopverbund trockene Standorte, Kernraum und Kernfläche durch den nördlichen Bereich des Gebietes.



Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 13.05.2022



Abb. 4-7: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 13.05.2022

Artenreiche Grünlandflächen:

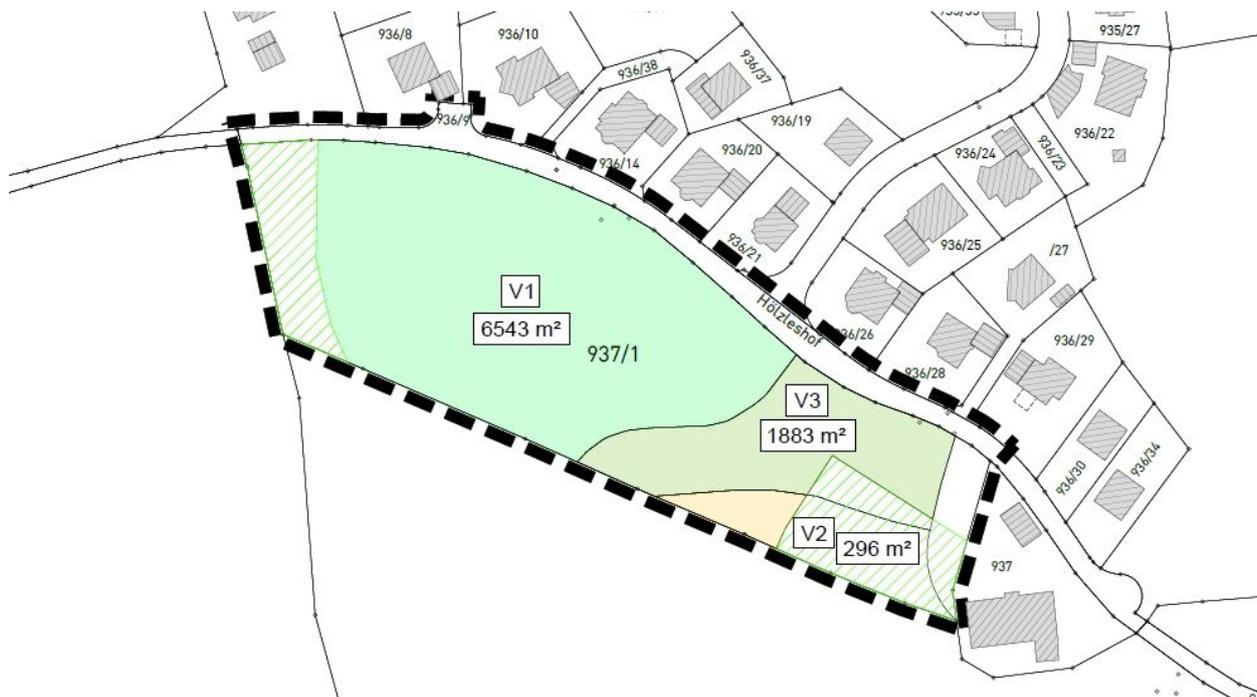


Abb. 4-8: Lage der drei Schnellaufnahmen und Lage und Größe der überplanten Grünflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich artenreiche Grünlandflächen, welche in ihrer Ausprägung der Vegetation einer FFH-Mähwiese entsprechen. Die Verlustflächen sind gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag auszugleichen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- öffentliche Verkehrsflächen
- landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Wald

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlicher gemeindeeigener Wohnbauplätze geschaffen werden, um aktuelle Nachfragen an Baumöglichkeiten vor allem für junge Familien aus der örtlichen Bevölkerung befriedigen zu können.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Die bestehende einseitige Bebauung an der Straße ‚Hölzleshof‘ soll um eine weitere Bauzeile im Süden und um eine weitere beidseitig angebaute rückwärtig verlaufende Straße in Richtung Süden erweitert werden.

Das Erschließungskonzept und die Regelungen des Bebauungsplanes sind dabei so gewählt, dass ein möglichst geringer Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen entsteht.



Abb. 6-1 und 6-2: Städtebauliche Konzeption mit möglicher Einzelhausbebauung (links) und ebenso möglicher verdichteter Bauweise (rechts)

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen und dem Verlauf der Baugrenzen lassen sowohl eine klassische Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 410 m<sup>2</sup> bis ca. 520 m<sup>2</sup> zu (16 Bauplätze) als auch eine verdichtete Bebauung mit Doppel- und Kettenhausbebauung und aufgrund des Verzichts auf die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen auch mit der Möglichkeit, eine ortsbildverträgliche Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen, wie in o.g. Varianten dargestellt.

Damit soll der Flächenverbrauch auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden und dennoch den Wünschen der örtlichen Bevölkerung nach nutzbaren Gartengrundstücken Rechnung getragen werden.

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wohngebietsstraße „Hölzleshof“, sowie über eine neu geplante Erschließungsstraße. Damit wird ein Ringschluss geschaffen, wodurch eine einseitige Erschließung vermieden und sinnvolle Strukturen und Anschlussmöglichkeiten der Versorgungsleitung realisiert werden können. Im Südosten des Plangebiets ist zudem eine kleine Stichstraße geplant um die öffentlichen Carsharingstellplätze zu erschließen und um langfristig eine mögliche Erweiterung des Baugebiets vorzuhalten. So ist auch eine Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Grünlandflächen weiterhin möglich.

### **6.2.1 Fuß- und Radwegeerschließung**

Im Norden des Gebiets ist entlang der Straße „Hözlleshof“ die Neuanlage eine Geh- und Fußwegs geplant um eine fußläufige Anbindung in die Ortslage sicherzustellen.

## **6.3 Grün- und Freiraumstruktur**

### **6.3.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Westen des Plangebiets ist auf einer größeren Grünfläche vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet zu sammeln und durch entsprechende Maßnahmen gedrosselt an bestehende Regenwasserleitungen abzugeben. Die als Erdmulde modellierte Fläche ist naturnah zu gestalten.

Im Südosten wird das dort vorhandene Offenlandbiotop durch eine Pflanzbindung, sowie eine großflächig ausgewiesene öffentliche Grünfläche geschützt.

## **6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutz und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen der Baugrundstücke wird über den neu herzustellenden Regenwasserkanal in die Retentionsfläche im Westen abgeleitet, dort gesammelt und gedrosselt an bestehende Regenwasserkanäle angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den neu herzustellenden Kanal abgeleitet und in das bestehende Kanalnetz in der Straße „Hözlleshof“ angeschlossen.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<b>Fläche</b>	Verkehrsflächen Bestand: ca. 1.130 m <sup>2</sup> ca. 9,33 %	WA-Flächen ca. 7.444 m <sup>2</sup> GRZ = 0,50
	Wirtschaftsgrünland ca. 10.987 m <sup>2</sup> ca. 90,67 %	- überbaubar: ca. 3.722 m <sup>2</sup> ca. 30,72 %
	<b>Geltungsbereich: ca. 12.117 m<sup>2</sup> 100,00 %</b>	- Freianlagen: ca. 3.722 m <sup>2</sup> ca. 30,72 %
	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 1.130 m <sup>2</sup> ca. 9,33 %	Verkehrsflächen Bestand: ca. 1.130 m <sup>2</sup> ca. 9,33 %
		Verkehrsflächen Planung: ca. 1.313 m <sup>2</sup> ca. 10,84 %
		Verkehrsflächen bes. Zweckbest. - lw. Weg ca. 226 m <sup>2</sup> ca. 1,87 % - Car-Sharing ca. 226 m <sup>2</sup> ca. 1,87 %
	Verkehrsgrün ca. 126 m <sup>2</sup> ca. 1,04 %	
	Öff. Grünfläche - Magerwiese ca. 785 m <sup>2</sup> ca. 6,48 %	
	Öff. Grünfläche - Retention ca. 1.093 m <sup>2</sup> ca. 9,02 %	
	<b>Geltungsbereich: ca. 12.117 m<sup>2</sup> 100,00 %</b>	
	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 6.165 m <sup>2</sup> ca. 52,74 %	
	<b>Zusätzliche Versiegelung ca. 5.035 m<sup>2</sup> ca. 43,42 %</b>	
<b>biologische Vielfalt - Biotope</b>	Im Geltungsbereich befinden sich Grünlandflächen (z. T. artenreich, welche in ihrer Ausprägung ausgewiesenen FFH-Mähwiesen entsprechen) sowie eine asphaltierte Straße. Ein Teil eines geschützten Offenland-Biotops („Nasswiesen Hölzlehof, nördl. Lauterbach“) liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Sulzbachtal.	Im Bereich des Plangebiets sind Verschlechterungen durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten, da es zu einem Verlust von artenreichen Grünlandflächen kommen wird. Zur Minimierung der Erheblichkeit werden Teile der besonderen artenreichen Grünlandflächen im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich auch der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teil des Offenlandbiotops. Überplante artenreiche Grünlandflächen, welche in ihrer Ausprägung FFH-Mähwiesen entsprechen, werden durch die Neuanlage von Magerwiesen ausgeglichen. Dadurch erfolgt eine Erminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen auf ein wenig erhebliches Maß.

<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Biotopverbund</i>	Innerhalb des Geltungsbereichs sind Kernflächen des Biotopverbundes sowohl feuchter als auch trockener Standorte sowie ein Kernraum trockener Standorte enthalten. Dabei handelt es sich um Nasswiesen und artenreiche Grünlandflächen, welche in Teilen in ihrer Ausprägung kartierten FFH-Mähwiesen entsprechen.	Um einer Verschlechterung der Biotopverbundfunktionen entgegenzuwirken, werden zum einen Teile der besonders artenreichen Grünlandflächen im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche befinden sich die größten Teile der vom Vorhaben betroffenen Biotopverbundflächen.  Zum anderen wird der Biotopverbund an anderer Stelle durch die Neuanlage von Magerwiesen im Rahmen eines Ausgleichs für Mähwiesen sowie durch eine naturnahe Gestaltung einer Retentionsfläche gestärkt. ➤ Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß
<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Artenschutz</i>	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf welches verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung von dort näher beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.	
<b>Boden</b>	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) wird das Plangebiet von „Podsoliger Braunerde und Braunerde aus Granit“ eingenommen. Dieser Bodentyp wird in der LUBW-Datenbank mit mittlerer Wertigkeit bewertet (LN: 2,00).	Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und die Gebäudeflächen gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind dennoch als wenig erheblich einzustufen, da die Versiegelung Böden mittlerer Wertigkeit betrifft. Die Erheblichkeit wird weiter minimiert, da Teile des Gebiets als Grünfläche ausgewiesen werden und somit nicht überbaut werden
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor. Lediglich in einem südöstlich des Plangebiets befindlichen Offenlandbiotop befindet sich eine Sickerquelle.	Durch das Fehlen von Gewässern im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen.  Das Offenlandbiotop mit der Sickerquelle befindet sich in über 100 m Entfernung, so dass von keiner Betroffenheit dieser Quelle auszugehen ist.
<b>Grundwasser</b>	Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch im Bereich der variszischen Plutone.  Nach den Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005, aktualisiert Küpfer, 2016) stellt dieser hydrogeologische Bereich einen Grundwassergeringleiter mit geringer Bedeutung (Stufe D) für das Schutzgut Grundwasser dar.  Wasserschutzgebiete, Quellen oder nutzbare Grundwasservorkommen sind von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geringen Größe und der geringen Bedeutung des hydrogeologischen Untergrunds für das Schutzgut Grundwasser als wenig erheblich eingestuft, wenngleich es aufgrund der Versiegelung zwangsläufig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird. Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut Grundwasser wird durch die Festsetzung von Teilen des Plangebietes als öffentliche Grünflächen weiter reduziert.

<b>Klima und Luft</b>	Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand von Fehrenbacher Hof, einem Teil von Lauterbach und fällt leicht in Richtung Südwesten ab. Im Bereich der Grünlandflächen ist die Entstehung gewisser Kaltluftmengen daher zu erwarten, welche jedoch nicht siedlungsrelevant sind.	Das Vorhaben hat nur einen wenig erheblichen Einfluss auf mögliche Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Abflussbahnen. Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Von der geplanten Nutzung für Wohnbebauung werden keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen erwartet.
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünlandfläche, welche sich im Landschaftsschutzgebiet Sulzbachtal befindet. Diese Struktur hat potenziell eine mittlere Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. Vorbelastend wirken die nördlich an das Grünland angrenzende bestehende Wohnbebauung und eine dort verlaufende Straße.	Der Bebauungsplan sieht einen Anschluss von weiterer Wohnbebauung an ein bestehendes Baugebiet vor. Durch das Vorhaben gehen dennoch wertvolle Bereiche für das Landschafts-/Ortsbild verloren. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan wird die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Landschaftsbild minimiert: Am westlichen Rand wird eine Retentionsfläche mit Gehölzen eingegrünt, während am südlichen Rand artenreiche Grünlandfläche als extensiv bewirtschaftetes Grünland erhalten bleibt.
<b>Erholung</b>	Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die im nördlichen Bereich des Geltungsbereich verlaufende Straße „Hözlshof“ kann jedoch auch von Spaziergängern, Radfahren und zum Ausführen von Hunden genutzt werden. Diese bleibt in ihrer Funktion erhalten. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).	
<b>Mensch</b>	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand, ist nicht zu erwarten.	
<b>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</b>	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.	

<b>Risiken</b> für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Durch das Vorhaben entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

- Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Beu- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung von oben nach unten zu erfolgen.
- Insbesondere die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit dem Waldrand sind vor übermäßiger Beleuchtung zu schützen, um eine Beeinträchtigung von potenziellen Jagdgebieten und Leitstrukturen für Fledermäuse zu vermeiden.

- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.
- Die Exemplare des Knöllchen-Steinbrech sind vor dem Beräumen des Baufeldes zu einem geeigneten Zeitpunkt (Frühjahr nach der Abblüte) fachgerecht zu entnehmen und an einen geeigneten Standort mit örtlichem Bezug zu versetzen. Im Fall des Knöllchen-Steinbrechs könnte als flankierende Maßnahme eine Einsaat auf einer dafür geeigneten Fläche durchgeführt werden. Die Umsiedlung sowie die Standortwahl ist von einer fachlich geeigneten Person durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.
- Auch ein Umsetzen des Breitblättrigen Knabenkraut ist denkbar, aber wie bei vielen Orchideenarten ist die Anwachsquote beim Umpflanzen niedrig. Dabei müssten wesentliche Teile des Oberbodens inklusive der Rhizome und der Mykorrhiza dieser Orchideenart mit erfasst werden. Der neue Standort müsste sowohl für das Knabenkraut als auch für die Symbiosepilze geeignete Boden- und Standortparameter aufweisen. Alternativ würde sich eine Stärkung im Umfeld befindlicher Lokalpopulationen dieser Pflanzenart anbieten, z. B. durch Erweiterung der Lebensräume dieser Orchideen. Dies können beispielsweise Entbuschungen oder Anpassung der Beweidung an bisher suboptimalen Standorten sein. Daher ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen, wie mit dem Vorkommen dieser Pflanzen umzugehen ist und welche Maßnahmen in diesem Fall zielführend sind.
- Bei der Einrichtung von BE-Flächen und Materiallagern ist zu beachten, dass gesetzlich geschützte Offenlandbiotope nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dürfen diese Flächen nicht auf Standorten eingerichtet werden, an denen besonders geschützte Pflanzenarten wachsen. Betreten und Befahren ist nicht gestattet. Zur Verhinderung einer Schädigung sind die betreffenden Strukturen im Gelände kenntlich zu machen, zum Beispiel mit Flatterband oder durch einen Bauzaun.

#### **Naturschutzfachliche Maßnahmen:**

- Zur Vermeidung eines Umweltschadens ist die Überplanung einer artenreichen Grünlandfläche welche in ihrer Ausprägung der Vegetation einer FFH-Mähwiese entspricht, durch Neuanlage einer Magerwiese in der Größe von ca. 2.180 m<sup>2</sup> auszugleichen. Dies bedeutet, bislang nicht als FFH-Lebensraumtypen ausgewiesenen Grünlandflächen mit Potenzialen für eine solche Entwicklung sind über entsprechende Bewirtschaftungsmaßnahmen dahin zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

---

Verkehrslärmimmissionen	nicht betroffen
Gewerbelärmimmissionen	nicht betroffen
Sportanlagenlärm	nicht betroffen
Staubimmissionen	nicht betroffen
Geruchsimmissionen	nicht betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	nicht betroffen
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geologie und Baugrund	nicht betroffen
Altlasten und Bodenverunreinigung	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **9.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für den Planbereich.

Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt, wobei Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung nur ausnahmsweise zugelassen werden, das sie aufgrund ihrer Nutzungszeiten zu größeren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können und deshalb die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden .

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen da sie dem Gebietscharakter widersprechen und zu Konflikten mit der Wohnruhe führen.

### **9.2 Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen**

#### **9.2.1 Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die geplante und jeweils angrenzende Verkehrsfläche ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Darüber hinaus wird dabei der Aspekt berücksichtigt, dass es sich bei den eingetragenen Grundstücksgrenzen um unverbindliche Planzeichen handelt, welche sich je nach Bedarf verschieben können. Demnach würde sich auch analog zu den Grundstücksgrenzen die zulässige Fußbodenhöhe bzw. der Bezugspunkt für die definierten Wand- und Gebäudehöhen verschieben.

Bei Flach- und Pultdächern wirken die Wandhöhen im Vergleich zu den anderen Dachformen deutlich höher, weshalb hierfür beschränkte Höhen festgesetzt werden.

Für zurückversetzte Dächer um mind. 2,5 m an mind. 3 Seiten gilt wiederum die allgemein festgesetzte GH-max, da die Bebauung bei einem solchen zurückversetzten Dach lockerer und die Wandhöhen nicht allzu mächtig wirken.

#### **9.2.2 Zulässige Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entgegen den Orientierungswerten der BauNVO auf 0,5 erhöht. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung kleinerer Grundstücksflächen und somit auch einen verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden.

### **9.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich. Die Festsetzung entspricht der zudem der angrenzenden Bebauung.

### **9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes werden Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zugelassen. Dies ermöglicht zudem eine verdichtete Bebauung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

#### **9.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken.

### **9.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass bei Nebenanlagen ein Abstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss.

### **9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### **9.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Um die Erschließung sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen bleibt bisher der Erschließungsplanung vorbehalten.

#### **9.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um zwei landwirtschaftliche Anschlusswege im Süden, welche eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Anschluss an den Geltungsbereich ermöglichen.

Des Weiteren wird eine Fläche für öffentliche Carsharingstellplätze bzw. für E-Ladesationen am südlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzt.

### **9.5.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Zufahrt zu den Grundstücken nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

### **9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom und Fernmeldefreileitungen unzulässig sind.

### **9.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Im Westen des Gebietes wird eine Retentionsfläche zur gedrosselten Ableitung des unbehandelten Dach- und Oberflächenwasser festgesetzt.

#### **9.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Westen und Südosten sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes, sowie dem Ausgleichs des Eingriffs in die Natur.

### **9.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden. Und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

### **9.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung des neu zu planenden Regenwasserkanals wird im westlichen Teil des Bebauungsplans eine Fläche für Leitungsrecht festgesetzt.

### **9.10 Bindungen für Anpflanzungen**

Der im Osten des Plangebiets vorhandene Ahornbaum soll durch eine Pflanzbindung geschützt werden.

### **9.11 Bindungen für Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Gebietes sind im Bereich der Retentionsfläche im Westen und der öffentlichen Grünfläche im Süden verschiedene Baumpflanzungen festgesetzt.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird weitestgehend freigestellt. Aus stadtgestalterischen Gründen werden Tonnen-  
dächer und Bogendächer ausgeschlossen.

### 10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht  
verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und  
die Bewohner ausgeschlossen werden.

### 10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vor-  
dergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der „Stätte der eigenen Leis-  
tung“ erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

### 10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzungen der unbebauten Flächen

#### 10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen wird geregelt, dass  
unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätzen werden zum  
Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern in den Pla-  
nungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

#### 10.4.2 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuha-  
sen.

#### 10.4.3 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermei-  
den werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

### 10.5 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen  
Kabelanschluss oder Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher be-  
schränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satelliten-  
schüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

## 10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche und der topographischen Verhältnisse nicht zu, dass der ruhende Verkehr im Straßenraum untergebracht werden kann.

Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis geführt werden.

## 11. Anlagen

---

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 27.02.2023

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 27.02.2023 für die Sitzung am 13.03.2023

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Lauterbach , den .....

.....

Jürgen Leichtle (Bürgermeister)