

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Löwenacker gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
27.02.2024	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Der bestehende Bebauungsplan „Löwenacker“ wurde am 14.09.1977 zur Satzung beschlossen, erlangte am 23.08.1978 Rechtskraft und wurde bisher 7-mal geändert.

Dieser Bebauungsplan wurde damals mit dem wesentlichen Ziel aufgestellt, dringend benötigten Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu schaffen. Entsprechend wurden als Art der baulichen Nutzung für den damaligen Bestandsbereich ein Mischgebiet (MI) und für den Entwicklungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet mit einer Größe von rund 5,73 ha liegt am östlichen Ortsrand von Bleibach und ist mit Ausnahme des Grundstückes Flst. Nr. 529 vollständig aufgesiedelt. Kennzeichnend für diesen Bereich ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Im Rahmen von verschiedenen Bauanfragen hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass dieser Bebauungsplan den heutigen Bedürfnissen insbesondere im Hinblick auf eine zeitgemäße Nachverdichtung im Bestand nicht mehr gerecht wird. Aus diesem Grund soll nun der Bebauungsplan aufgehoben werden, so dass sich der Beurteilungsmaßstab von einzelnen Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richtet.

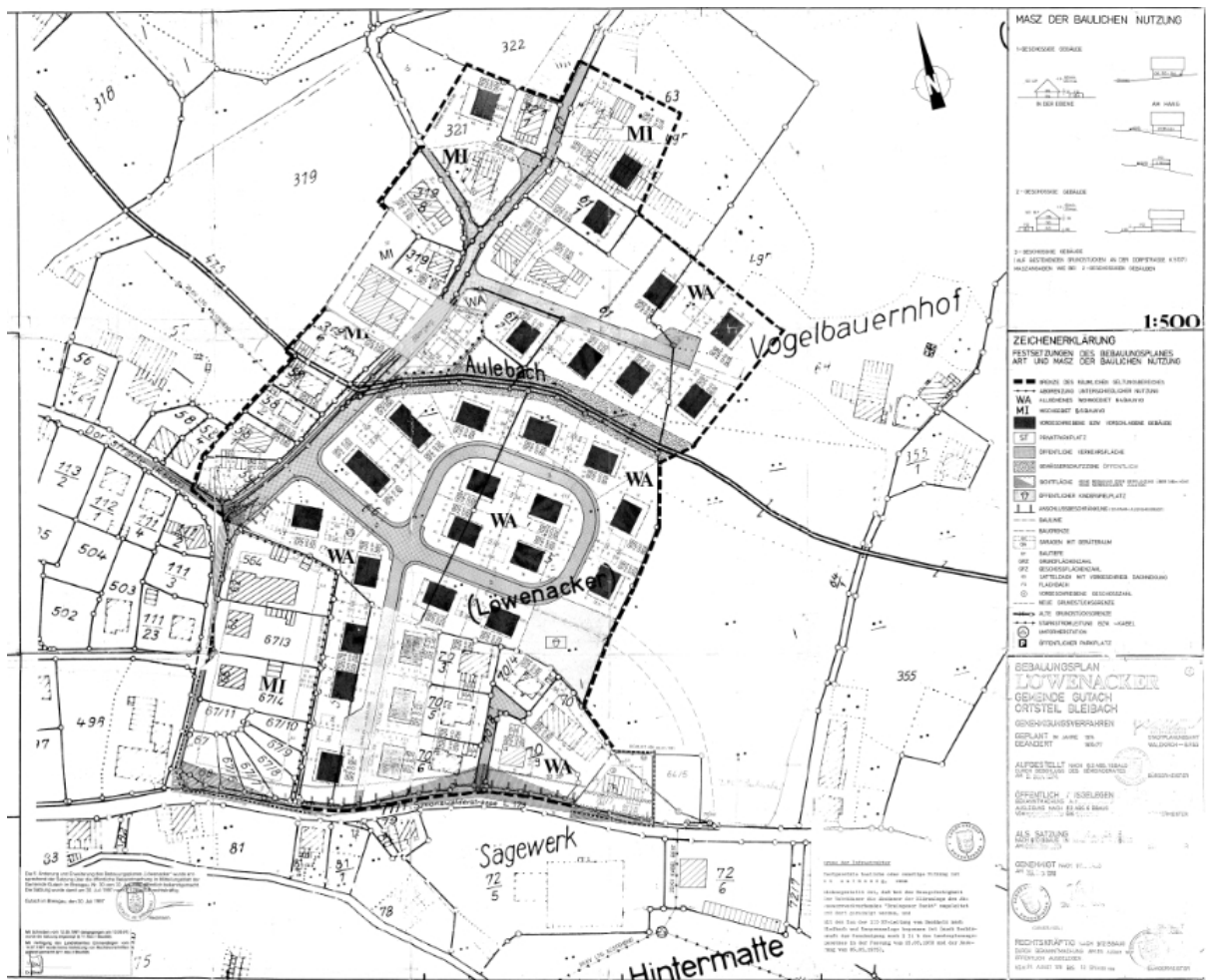
Mit der Bebauungsplanaufhebung verfolgt die Gemeinde Gutach i.Br. insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Nachhaltige städtebaulichen Weiterentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Beachtung naturschutzrechtlicher Belange

Verfahren

Der Bebauungsplan „Löwenacker“ weist eine Grundfläche von ca. 12.705 m² auf und liegt damit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Daher kann die Aufhebung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist. Zudem kann auf eine Umweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Dennoch muss der mögliche Eingriff in die einzelnen Schutzgüter in Form eines Umweltbeitrages dargestellt werden. Zudem ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung erforderlich. Diese Leistungen sind durch ein qualifiziertes Büro zu erbringen.



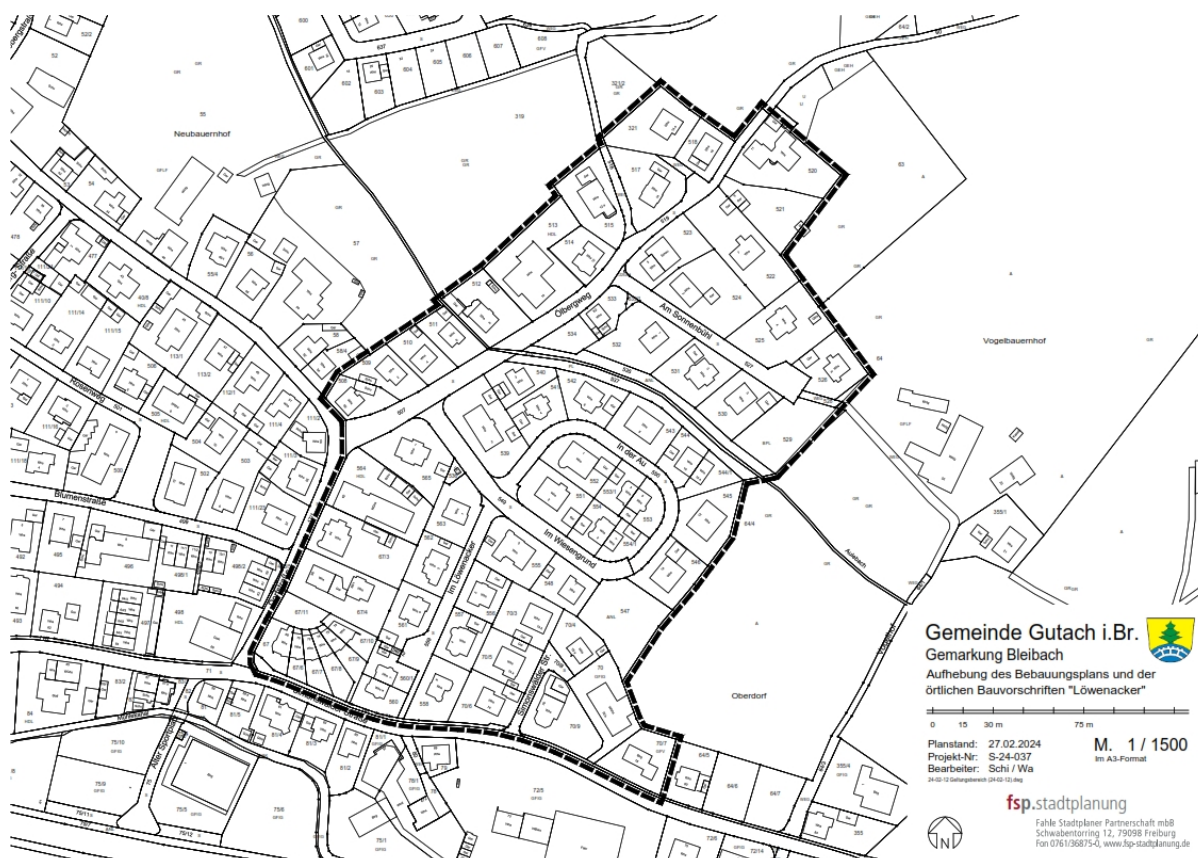
Bestehender BPL „Löwenacker“ ohne Maßstab

Geltungsbereich

Der Planbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Löwenacker“ umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 64 (Teil), 67, 67/3, 67/4, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9, 67/10, 67/11, 70, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8 (Simonswälder Straße), 70/9, 321, 475 (Aulebach Teil),

507 (Ölbergweg), 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 (Teil), 517, 518, 519 (Ölbergweg), 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527 (Am Sonnenbühl), 528, 529, 530, 531, 532, 533, 533/1, 534, 535, 536, 537, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 544/1, 545, 546, 547, 548, 549 (Im Wiesengrund), 550 (In der Au), 551, 552, 553, 553/1, 554, 554/1, 555, 556, 557, 558, 559 (Im Löwenacker), 560, 560/1, 560/2, 561, 562, 563, 564 und 565.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der folgende Lageplan vom 27.02.2024 maßgebend (ohne Maßstab):



Geltungsbereich der Aufhebung BPL „Löwenacker“ ohne Maßstab

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Löwenacker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie für den Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Abschätzung können aus HH-Mitteln im HH 2024 im Bereich Bauleitplanung abgedeckt werden.

Ökologische Auswirkungen:

Es muss der mögliche Eingriff in die einzelnen Schutzgüter in Form eines Umweltbeitrages dargestellt werden. Zudem ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung erforderlich. Diese Leistungen sind durch ein qualifiziertes Büro zu erbringen. Ein entsprechendes Büro ist noch zu beauftragen.