

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Löwenacker" 1. Billigung des Aufhebungsentwurfs und 2. Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
23.04.2024	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am 05.03.2024 die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Hintergrund dieser Aufhebung ist, dass sich im Rahmen von verschiedenen Bauanfragen in der jüngeren Vergangenheit gezeigt hat, dass dieser Bebauungsplan den heutigen Bedürfnissen insbesondere im Hinblick auf eine zeitgemäße Nachverdichtung im Bestand nicht mehr gerecht wird. Dies hat zur Folge, dass sich zukünftig der Beurteilungsmaßstab von einzelnen Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

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

- Möglichkeit einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Beachtung naturschutzrechtlicher Belange

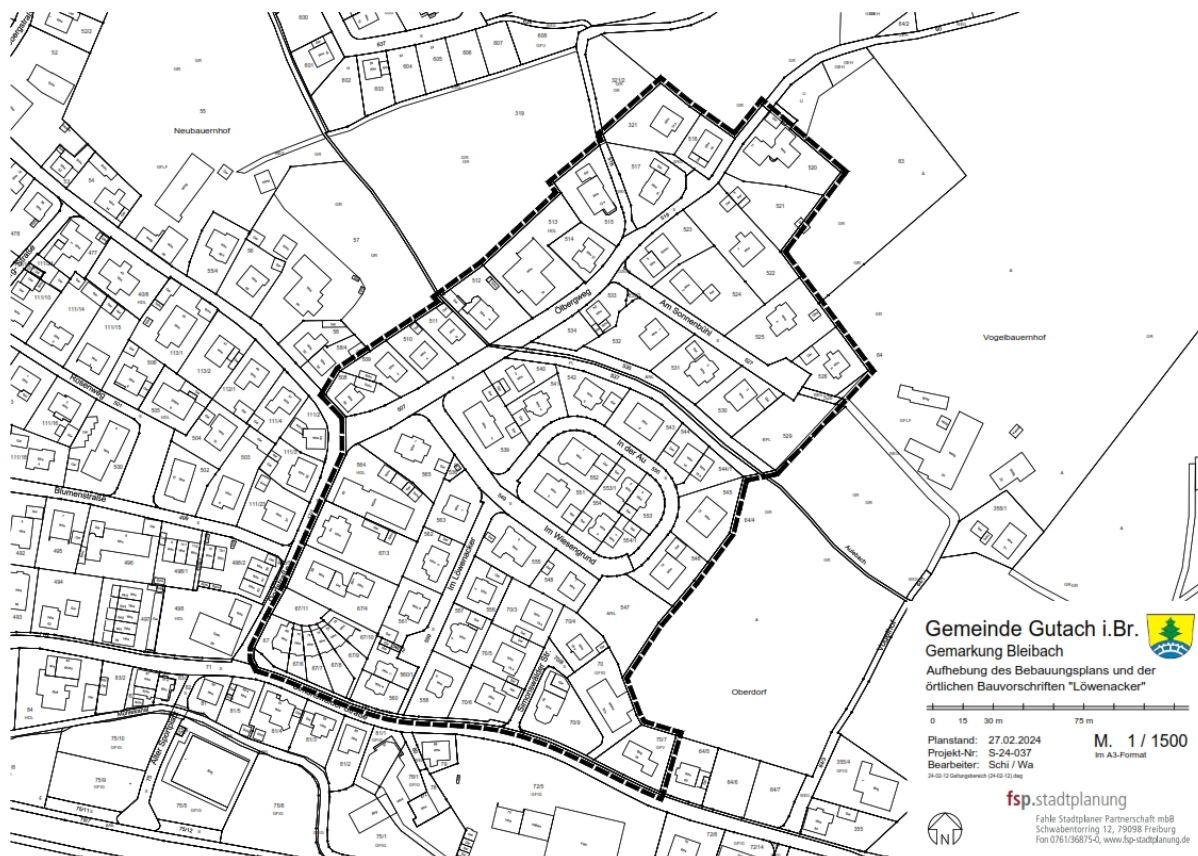
Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde zur Offenlage ein Umweltbeitrag erstellt, in dem der mögliche Eingriff in die einzelnen Schutzgüter bewertet wird. Darüber hinaus erfolgte eine artenschutzrechtliche Abschätzung. Diese Unterlagen sind als Anlagen der Aufhebungssatzung beigefügt.

Herr Schill vom Ingenieurbüro fsp Stadtplanung wird die wesentlichen Inhalte der geplanten Aufhebung in der Sitzung entsprechend vorstellen.

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 23.04.2024 maßgebend (ohne Maßstab):



Geltungsbereich der Aufhebung BPL „Löwenacker“ ohne Maßstab

Verfahren

Als nächster und einziger Verfahrensschritt wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. billigt den Aufhebungsentwurf und beschließt die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für Bauleitplanung wurden im Haushalt 2024 bereitgestellt.

Ökologische Auswirkungen:

Eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie die Belange des Umweltschutzes sind Bestandteil dieses Verfahrens.

24-03-25	Aufhebung	BPL	Löwenacker	Artenschutzrechtliche	Potentialabschätzung	
24-04-23	Aufhebung	BPL	Löwenacker	Belange	des	Umweltschutzes
24-04-23	BPL	Aufhebung	Löwenacker	Begründung	Offenlage	(24-04-08)
24-04-23	BPL	Aufhebung	Löwenacker	Geltungsbereich		(24-04-08)
24-04-23	BPL	Aufhebung	Löwenacker	Satzung	Offenlage	(24-04-08)

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope

Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ Gemeinde Gutach i.Br., Gemarkung Bleibach

Stand 21.03.2024



Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Gutach im Breisgau
Dorfstr. 33
79261 Gutach im Breisgau

Verfasser:



Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Ralf Wermuth Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet: *Kalio* 21.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Gebietsbeschreibung.....	4
1.3	Schutzgebiete	6
2	Gesetzliche Grundlagen	7
3	Methoden	7
4	Ergebnisse und Maßnahmen	8
5	Gutachterliches Fazit	8
6	Literatur	9

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Gutach i.Br. beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“. Hintergrund der Aufhebung ist die Tatsache, dass der Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Bedürfnissen insbesondere im Hinblick auf eine zeitgemäße Nachverdichtung im Bestand gerecht wird. Zudem soll den einzelnen Grundstückseigentümern ein größerer Spielraum hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Gebäude eröffnet werden. Aus diesen Gründen soll nun der Bebauungsplan aufgehoben werden, so dass sich der Beurteilungsmaßstab von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richtet (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Die Flächengröße des Untersuchungsgebiets beträgt ca. 5,73 ha. Der Geltungsbereich 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.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans verwiesen.

Das vorliegende Gutachten dient dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzengruppen hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen.



Abb. 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs (gelb umrandet) mit Luftbild sowie geschützten Offenlandbiotopen im Norden (rot-markierte Bereiche), FFH-Gebiet im Süden (blau-schraffierte Bereiche) und Landschaftsschutzgebieten im Nordosten und Süden (grün-markierte Bereiche).

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bleibach, Gemeinde Gutach. Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft, im Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Noch weiter südlich schließt sich Waldfläche an den Ortsteil an. Östlich angrenzend befindet sich der Vogelbauernhof sowie Grünflächen, welche auch im Norden zu finden sind. Im Westen grenzen Wohnbebauungen und im Süden die Simonswälder Straße an das Gebiet an.

Bei dem Untersuchungsgebiet selbst handelt es sich um eine ca. 5,73 ha große, naturschutzfachlich überwiegend geringwertige Fläche. Mit Ausnahme eines Grundstücks ist das Gebiet vollständig bebaut.

Das Untersuchungsgebiet wird dominiert von Einzel- und Doppelhaushälften sowie Verkehrsfläche. Teilweise verfügen die Gebäude über Gärten, welche oftmals von Zierrasen- und Ziergehölzen (z.B. Koreanische Tanne, Zypressen) bestanden sind. Einzelne größere Bäume sind vorhanden (Rotbuche, Eichen, Walnuss), weisen allerdings keine Baumhöhlen oder andere, wertvolle Habitatstrukturen auf.

In der Mitte des Untersuchungsgebiets fließt von Ost nach West der Aulebach (Gewässer ID: 4100, s. Abb. 2).



Abb. 2: Der Aulebach Richtung Osten.



Abb. 3: Vogelnistkästen an Bäumen im Spielplatzgelände.



Abb. 4: Scheune am östlichen Ende des Untersuchungsgebiets, welche potentielle Quartiere für Fledermäuse bietet.



Abb. 5: Beispielhaft typische Gartenstrukturen im Untersuchungsgebiet, welche für Mauereidechsen als Lebensraum denkbar sind.



Abb. 6: Niederstämmige Obstbäume im Plangebiet.

1.3 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ (Nr. 6). Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- **Landschaftsschutzgebiet:** Nordöstlich befindet sich die Fläche des Landschaftsschutzgebiets „Simonswälder Tal“ (Nr. 3.16.004) in ca. 190 m Entfernung zum Untersuchungsgebiet.
- **Natura 2000:** Südlich des Untersuchungsgebiets in einer Entfernung von ca. 100 m liegt die Fläche des FFH-Gebiets „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341).
- **Naturschutzgebiet:** Ca. 5,3 km nordöstlich des Untersuchungsgebiet liegen die Naturschutzgebiete „Yacher Zinken“ (Nr. 3.274) und Kostgefäll (Nr. 3.243).
- **§ 30 BNatSchG Biotop:** Das geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz N Bleibach“ (Nr. 178143160146) liegt ca. 35 m nördlich und 50 m nordöstlich vom Untersuchungsgebiet. Nordwestlich ca. 340 m und ca. 480 m westlich vom Untersuchungsgebiet liegt das „Feldgehölze an d. Eisenbahn zw. Silberwald u. Wilder Gutach“ (Nr. 178143160145).
- **Biotopverbund:** In Anlehnung an den „Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ befinden sich in mind. 135 m nördlich, 440 m nord-östlich, 330 m östlich und 770 m südwestlich vom Planungsgebiet Kernflächen, Kernräume sowie 500 m und 1000 m Suchräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Mindestens 780 m südwestlich und 950 m südöstlich befinden sich Kernflächen, Kernräume sowie 500 m und 1000 m Suchräume des Biotopverbunds feuchter Standorte. Westlich vom Untersuchungsgebiet, in mind. 1,25 km Entfernung, befinden sich Kernflächen, Kernräume sowie 500 m und 1000 m Suchräume des Biotopverbunds trockener Standorte.
- **Wildtierkorridor:** Nördlich von Bleibach, in ca. 270 m Entfernung zum Untersuchungsgebiets verläuft der Wildtierkorridor „Vierdörfer Wald / Malterdingen (Mittlerer Schwarzwald) - Rohrhardsberg / Elzach (Hochschwarzwald)“, der von internationaler Bedeutung ist.

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Aufhebung nicht zu erwarten.

2 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Absatz 1 Satz 1 gelten folgende Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Verletzungs- und Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote – insbesondere solche nach § 44 BNatSchG – entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Bestandserfassungen sind daher erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes ist auch durch die Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten rechtssicher möglich (Potenzialabschätzung). In der Folge ist jedoch für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer Betroffenheit auszugehen (worst-case-Betrachtung).

3 Methoden

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt wurde aufgrund der übersichtlichen Habitatausstattung als artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt.

Dabei wurde das Untersuchungsgebiet im Rahmen einer gutachterlichen Inaugenscheinnahme am 03.03.2024 durch die Verfasserin flächendeckend hinsichtlich für die artenschutzfachlich relevanten Habitatstrukturen untersucht.

Die vorkommenden Habitatstrukturen veranlassen dazu, das potenzielle Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie Fische/Mollusken anzunehmen sind.

4 Ergebnisse und Maßnahmen

Ein Vorkommen von Fledermäusen, Europäischen Vogelarten sowie Reptilien (Mauereidechsen) können aufgrund der bestehenden Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Die verschiedenen Gehölze bieten insbesondere Lebensraum für Vogelarten (s. Abb. 3 und 6). Die Gebäude konnten nicht detailliert auf Fledermausvorkommen überprüft werden, ein Vorhandensein ist allerdings aufgrund von Einflugmöglichkeiten und Sommerquartierspotenzial vorhanden (s. Abb. 4). Auch ein Vorkommen von Mauereidechsen, welche in Siedlungsgebieten häufiger vorzufinden sind, ist nicht auszuschließen (s. Abb. 5).

Der Aulebach fließt als relativ monotones Gewässer durch den Geltungsbereich (s. Abb. 2). Ein Vorkommen von Fischen und Mollusken im Aulebach ist dennoch anzunehmen.

Künftige Bauvorhaben sind nicht Teil der Aufhebung, sodass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden können. Die künftige Bebauung wird sich nach Aufhebung des Bebauungsplans an § 34 BauGB orientieren. Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen.

5 Gutachterliches Fazit

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bleibach. Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft, im Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Noch weiter südlich schließt sich Waldfläche an den Ortsteil an. Das Gebiet selbst ist fast vollständig bebaut und besteht aus Wohnhäusern, Gartenanlagen und Ziergehölzen.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung kommt zu dem Schluss, dass für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Fische sowie Mollusken geeignete Habitate im Geltungsbereich vorhanden sind. Künftige Bauvorhaben sind nicht Teil der Aufhebung, sodass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden können.

Die künftige Bebauung wird sich nach Aufhebung des Bebauungsplans an § 34 BauGB orientieren. Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen.

Somit kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Fische sowie Mollusken sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

6 Literatur

- ALBRECHT K., HÖR T., HENNING F.-W., TÖPFER-HOFMANN G. & GRÜNFELDER C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- BAUER H.-G., BOSCHERT M., FÖRSCHLER M. I., HÖLZINGER J., KRAMER M. & MAHLER U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BRAUN M. & DIETERLEN F. (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (Chiroptera). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- BRAUN M., DIETZ C., NORMANN F. & KRETSCHMAR F. (2005): Fledermäuse-faszinierende Flugakrobaten. Hrsg.: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.–Karlsruhe.
- BREUNIG T. & DEMUTH S. (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 2.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2016): Schutz gebäudebewohnender Tierarten vor dem Hintergrund energetischer Gebäudesanierung in Städten und Gemeinden. Hintergründe, Argumente, Positionen. Bonn.
- EUROPEAN COMMISSION (2007): Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC.
- HACHTEL M., SCHMIDT P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: M. Hachtel, M. Schlüpmann, B. Thiesmeier und K. Weddeling: Methoden der Feldherpetologie. *Zeitschrift für Feldherpetologie*, 15, 85-134.
- Kooperationsgemeinschaft Umwelt (2019): Artenschutzfachbeitrag, Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel, Planfeststellungsabschnitt 8.4 Bad Krozingen – Müllheim.
- KÜPFER C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). StadtLandFluss Wolfschlügen. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- LAUFER H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.
- LAUFER H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Baden-Württemberg 77: 93-142.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.
- SCHMID M. (2014): Vermutete Populationsänderungen von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Kanton Thurgau und deren mögliche Ursachen. Masterarbeit an der Pädagogischen Hochschule St. Gallen.

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ Gemeinde Gutach i. Br., Gemarkung Bleibach

Stand 23.04.2024

Fassung: Offenlage

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Gutach im Breisgau
Dorfstr. 33
79261 Gutach im Breisgau

Verfasser:



Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Ralf Wermuth Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet: 21.03.2024 *Hoerber*

Überarbeitet: 25.03.2024 *Kalio*

INHALTSVERZEICHNISS

1 Einleitung	3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	4
2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt	4
2.2 Geologie/Boden	6
2.3 Fläche	7
2.4 Klima / Luft	7
2.5 Wasser	8
2.5.1 Grundwasser	8
2.5.2 Oberflächenwasser	8
2.6 Landschafts- und Ortsbild	9
2.7 Landschaftsbezogene Erholung	9
2.8 Mensch / Wohnen	10
2.9 Kultur- und Sachgüter	10
2.10 Sparsame Energienutzung	10
2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	10
3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	11
4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	12
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung	12
6 Darstellung der Alternativen	12
7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
9 Literatur	14

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzfachliche Potentialabschätzung (Büro Wermuth, Stand 21.03.2024)

1 Einleitung

Die Gemeinde Gutach i.Br. beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“. Hintergrund der Aufhebung ist die Tatsache, dass der Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Bedürfnissen insbesondere im Hinblick auf eine zeitgemäße Nachverdichtung im Bestand gerecht wird. Zudem soll den einzelnen Grundstückseigentümern ein größerer Spielraum hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Gebäude eröffnet werden. Aus diesen Gründen soll nun der Bebauungsplan aufgehoben werden, so dass sich der Beurteilungsmaßstab von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richtet (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ in Bleibach, Gemeinde Gutach i.Br. und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der geplanten Aufhebung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.



Abb. 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs (gelb umrandet) mit Luftbild sowie geschützten Offenlandbiotopen im Norden (rot-markierte Bereiche), FFH-Gebiet im Süden (blau-schraffierte Bereiche) und Landschaftsschutzgebieten im Nordosten und Süden (grün-markierte Bereiche).

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,73 ha am östlichen Ortsrand des Orts-
teils Bleibach.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung:

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für das Planungsge-
biet, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu
Naturschutzgebieten und Ähnlichem.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften, in ihrer
natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vor-
dergrund.

Schutzgebiete:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ (Nr. 6). Folgende
Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- **Landschaftsschutzgebiet:** Nordöstlich befindet sich die Fläche des Landschaftsschutz-
gebiets „Simonswälder Tal“ (Nr. 3.16.004) in ca. 190 m Entfernung zum Untersu-
chungsgebiet.
- **Natura 2000:** Südlich des Untersuchungsgebiets in einer Entfernung von ca. 100 m liegt
die Fläche des FFH-Gebiets „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr.
7914341).
- **Naturschutzgebiet:** Ca. 5,3 km nordöstlich des Untersuchungsgebiet liegen die Natur-
schutzgebiete „Yacher Zinken“ (Nr. 3.274) und Kostgefäll (Nr. 3.243).
- **§ 30 BNatSchG Biotop:** Das geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz N Bleibach“ (Nr.
178143160146) liegt ca. 35 m nördlich und 50 m nordöstlich vom Untersuchungsge-
biet. Nordwestlich ca. 340 m und ca. 480 m westlich vom Untersuchungsgebiet liegt
das „Feldgehölze an d. Eisenbahn zw. Silberwald u. Wilder Gutach“ (Nr.
178143160145).
- **Biotopverbund:** In Anlehnung an den „Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ befin-
den sich in mind. 135 m nördlich, 440 m nord-östlich, 330 m östlich und 770 m süd-
westlich vom Planungsgebiet Kernflächen, Kernräume sowie 500 m und 1000 m Such-
räume des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Mindestens 780 m südwestlich und
950 m südöstlich befinden sich Kernflächen, Kernräume sowie 500 m und 1000 m
Suchräume des Biotopverbunds feuchter Standorte. Westlich vom Untersuchungsge-
biet, in mind. 1,25 km Entfernung, befinden sich Kernflächen, Kernräume sowie 500 m
und 1000 m Suchräume des Biotopverbunds trockener Standorte.

- **Wildtierkorridor:** Nördlich von Bleibach, in ca. 270 m Entfernung zum Untersuchungsgebiets verläuft der Wildtierkorridor „Vierdörfer Wald / Malterdingen (Mittlerer Schwarzwald) - Rohrhardsberg / Elzach (Hochschwarzwald)“, der von internationaler Bedeutung ist.

Aufgrund der Entfernung sind durch die Aufhebung keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten.

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Ortsteils Bleibach und umfasst die Flurstücke mit den Nummern: 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 (Gemarkung Bleibach).

Im Norden sowie Osten des Untersuchungsgebiets erstrecken freie Landschaft mit teilweise angrenzenden Feldhecken. Im Westen befinden sich Wohngebiete und im Süden Gewerbeflächen. Hinter den Gewerbeflächen verläuft der Fluss „Wilde Gutach“.

Bei dem Untersuchungsgebiet selbst handelt es sich um eine ca. 5,73 ha große, naturschutzfachlich überwiegend geringwertige Fläche. Mit Ausnahme eines Grundstücks ist das Gebiet vollständig bebaut.

Das Untersuchungsgebiet wird dominiert von Einzel- und Doppelhaushälften sowie Verkehrsfläche. Teilweise verfügen die Gebäude über Gärten, welche oftmals von Zierrasen- und Ziergehölzen (z.B. Koreanische Tanne, Zypressen) bestanden sind. Einzelne größere Bäume sind vorhanden (Rotbuche, Eichen, Walnuss), weisen allerdings keine Baumhöhlen oder andere, wertvolle Habitatstrukturen auf.

In der Mitte des Untersuchungsgebiets fließt von Ost nach West der Aulebach (Gewässer ID: 4100).

Bewertung:

Das Untersuchungsgebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ – Blatt Mitte, Sep. 2013) innerhalb einer Siedlungsfläche ohne Bewertung.

Durch das Büro Wermuth wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: 21.03.2024) durchgeführt, welche dem Bericht als Anlage 1 beigefügt ist und auf die hiermit verwiesen wird.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung kommt zu dem Schluss, dass für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Fische sowie Mollusken geeignete Habitate im

Geltungsbereich vorhanden sind. Da allerdings durch die Aufhebung des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird und künftige Bauvorhaben nicht Teil der Aufhebung sind, sind keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die künftige Bebauung wird sich nach Aufhebung des Bebauungsplans an § 34 BauGB orientieren. Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Somit kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Fische und Mollusken sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Im Hinblick auf die vorliegenden Biotopstrukturen und die artenschutzrechtliche Einschätzung ist mit **keinen** Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund der Aufhebung zu rechnen.

2.2 Geologie/Boden

Bestand:

Geologie: Die im Untersuchungsgebiet vorherrschende geologische Einheit ist laut digitaler Geologischer Karte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) „Auensand“ und „Lössführende Fließerde“.

Boden: Der im Untersuchungsgebiet entwickelte Bodentyp entspricht laut digitaler Bodenkarte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) der bodenkundlichen Einheit „Siedlung“.

Bewertung:

Nach der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg handelt es sich bei den Böden innerhalb des Untersuchungsgebiets um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden in innerstädtischer Lage. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung, Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und als Standort für die natürliche Vegetation, pauschal der Bewertungsklasse „1“ (gering) zuzuordnen (siehe Kapitel 4.1 in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, LUBW 2012).

Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ – Blatt Mitte, Sep. 2013) hat das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Schutzguts Boden keine bis sehr geringe Bedeutung. Dies sind Bereiche ohne Funktionserfüllung für das Schutzgut Boden (versiegelte Flächen).

Vorbelastung:

Im Geltungsbereich besteht bereits eine Vorbelastung auf das Schutzgut durch die bestehende Bebauung.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es im Untersuchungsgebiet gegebenenfalls zu **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut, da zukünftig die einzelnen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden und daher eine höhere Versiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des BPL „Löwenacker“ im Einzelfall möglich ist.

2.3 Fläche

Bestand:

Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 5,73 ha große Fläche von Wohnbebauungen mit Privatgärten, die am östlichen Ortsrand des Ortsteils Bleibach, Gemeinde Gutach, liegt.

Im *Regionalplan* Region Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche Bestand (Wohn- und Mischgebiet) dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan* als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Vorbelastung:

Im Geltungsbereich besteht bereits eine Vorbelastung auf das Schutzgut durch die bestehende Bebauung.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es im Untersuchungsgebiet gegebenenfalls zu **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut, da zukünftig die einzelnen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden und daher eine höhere Versiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des BPL „Löwenacker“ im Einzelfall möglich ist.

2.4 Klima / Luft

Bestand:

Der Untersuchungsraum liegt auf etwa 307- 321 m ü. NHN und zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (ca. 2753 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet beträgt 9,2 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 1492 mm. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Untersuchungsgebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten. Die Hauptwindströme kommen aus südöstlicher und östlicher Richtung.

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Mitte – September 2013) liegt das Untersuchungsgebiet in der Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft in einem Bereich von Siedlungsflächen, teilweise mit erhöhter Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken (vgl. REKLISO Zielsetzung A2- niedrige Priorität). Nördlich

und östlich der Fläche liegen angrenzend Bereiche, die als klimatisch wichtige Freiraumbereiche dargestellt sind.

Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die Flächen des Untersuchungsgebiets sehr geringe bis geringe klimausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von mindestens 15 m³/m²/h.

Vorbelastung:

Im Geltungsbereich besteht eine Vorbelastung auf das Schutzgut durch die bestehende Bebauung.

Auswirkungen:

Im Zuge zukünftiger Bauvorhaben ist mit einer geringfügigen Versiegelung un bebauter Freiflächen zu rechnen, was sich auf die örtliche Wärmebelastung auswirken kann. Dies kann allerdings aufgrund der Flächengröße als **gering** eingestuft werden.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand:

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund bestehender Bodenverhältnisse ergeben sich keine Risiken gegenüber Stoffeinträgen (s. Kapitel 2.2). Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Bewertung:

Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“ – Blatt Mitte, Sep. 2013) im Siedlungsbereich ohne Bewertung.

Laut Hochwasserrisikokarte der LUBW befinden sich im Untersuchungsgebiet keine potenziellen Überflutungsflächen.

Wasserschutzgebiete:

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es im Untersuchungsgebiet gegebenenfalls zu **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut, da zukünftig die einzelnen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden und daher eine höhere Versiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des BPL „Löwenacker“ im Einzelfall möglich ist.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand:

Das Untersuchungsgebiet wird vom Aulebach (Gewässer ID: 4100) durchflossen.

Auswirkungen:

Da im Untersuchungsgebiet keine Veränderungen geplant sind, sind **keine negativen** Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächengewässer zu erwarten.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum Mittlerer Schwarzwald (Nr. 153) und Hochschwarzwald (Nr. 155).

Das Untersuchungsgebiet selbst ist räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet, liegt im Ortsteil Bleibach der Gemeinde Gutach und ist geprägt von Wohnbebauung mit Privatgärten sowie von angrenzender offener Kulturlandschaft mit Feldhecken.

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Mitte – Sep. 2013) liegt das Untersuchungsgebiet in einem Siedlungsgebiet ohne Bewertung.

Auswirkungen:

Im Zuge zukünftiger Bauvorhaben ist mit einer geringfügigen Versiegelung unbebauter Freiflächen zu rechnen. Dies führt allerdings aufgrund der bestehenden Bebauung zu **keinen negativen** Auswirkungen auf den Umweltbelang.

2.7 Landschaftsbezogene Erholung

Bestand:

Das Untersuchungsgebiet ist räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet, liegt im Ortsteil Bleibach der Gemeinde Gutach und ist von Wohnbebauung mit Privatgärten, Gewerbegebiet sowie angrenzenden offenen Kulturlandschaft mit Feldhecken umgeben. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark Südschwarzwald und in unmittelbarer Nähe befinden sich geschützte Biotop und das Landschaftsschutzgebiet Simonswälder Tal (in ca. 190 m Entfernung). Der Geltungsbereich selbst besteht aus Wohnbebauungen mit Privatgärten und Straßen sowie einem Bach (Aulebach).

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Mitte – Sep. 2013) liegt das Untersuchungsgebiet zum Großteil in einem Siedlungsgebiet ohne Bewertung.

Auswirkungen:

Da das Plangebiet selbst keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung aufweist, ist mit **keinen negativen** Auswirkungen auf den Umweltbelang zu rechnen.

2.8 Mensch / Wohnen

Bestand:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Osten des Ortsteil Bleibach der Gemeinde Gutach. Westlich befinden sich direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend Wohngebiete und im Süden Gewerbegebiete.

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Mitte – Sep. 2013) liegt das Untersuchungsgebiet in einem Siedlungsgebiet ohne Bewertung.

Auswirkungen:

Infolge der Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu einer Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand, was sich **positiv** auf das Schutzgut auswirkt.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Bewertung: Im Untersuchungsgebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt und gemäß des Landschaftsrahmenplans Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ Blatt Mitte – Sep. 2013) keine archäologische Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dargestellt.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung sind **keine** negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.10 Sparsame Energienutzung

Für Informationen zur Sparsamen Energienutzung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Für Informationen zur Umweltgerechten Ver- und Entsorgung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

Tabelle 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach SCHRÖDTER 2004, verändert)

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Untersuchungsgebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

6 Darstellung der Alternativen

Dadurch, dass es sich um kein konkretes Vorhaben der Neubebauung des Untersuchungsgebiet handelt, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da mögliche weitere Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Gutach beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans am „Löwenacker“ im Ortsteil Bleibach.

Im Hinblick auf den Umweltbelang **Arten/Biotope** sind keine Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es im Untersuchungsgebiet gegebenenfalls zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut **Geologie/Boden** und **Fläche** sowie **Grundwasser**, da zukünftig die einzelnen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden und daher eine höhere Versiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des BPL „Löwenacker“ im Einzelfall möglich ist.

Im Zuge zukünftiger Bauvorhaben ist mit einer geringfügigen Versiegelung unbebauter Freiflächen zu rechnen, was sich auf die örtliche Wärmebelastung auswirken kann. Die Auswirkung auf den Umweltbelang **Klima/Luft** kann allerdings aufgrund der Flächengröße als gering eingestuft werden.

Infolge der Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu einer Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand, was sich positiv auf das Schutzgut **Mensch/Wohnen** auswirkt.

Auf die Umweltbelange **Landschafts- und Ortsbild**, **landschaftsbezogene Erholung** sowie **Kultur- und Sachgüter** sind keine Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten.

9 Literatur

- ALBRECHT K., HÖR T., HENNING F.-W., TÖPFER-HOFMANN G. & GRÜNFELDER C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- KÜPFER C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). StadtLandFluss Wolfschlugen. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25. Karlsruhe.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2022): Digitale Bodenkarte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2022): Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Bodenschutz 24. Arbeitshilfe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2018): Arten, Biotop, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Weinheim.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.
- ÖKOKONTOVERORDNUNG (ÖKVO) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO).
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2013): Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2017): Regionalplan Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0.
- SCHRÖDTER W. (2004). Umweltbericht in der Bauleitplanung (Bd. 1. Auflage). Bonn: Dt. Volksheimstättenwerk

TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband.

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung	2
1.2	Lage und Nutzung des Aufhebungsbereichs	2
1.3	Geltungsbereich	2
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3	BISHERIGE RECHTSLAGE	4
4	VERFAHREN	5
4.1	Verfahrensablauf	5
4.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
5	PLANAUFHEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN	6
6	UMWELTBELANGE	7
6.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	7
6.2	Artenschutz	7
7	HOCHWASSERSCHUTZ	8
8	STARKREGENRISIKOMANAGEMENT	8
9	VER- UND ENTSORGUNG	8

2 ALLGEMEINES

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

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 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 verschiedener 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. Zudem soll den einzelnen Grundstückseigentümern ein größerer Spielraum hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Gebäude eröffnet werden. Aus diesen Gründen soll nun der Bebauungsplan aufgehoben werden, so dass sich der Beurteilungsmaßstab von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richtet.

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

- Möglichkeit einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Beachtung naturschutzrechtlicher Belange

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Siehe hierzu Ziffer 4.2 dieser Begründung.

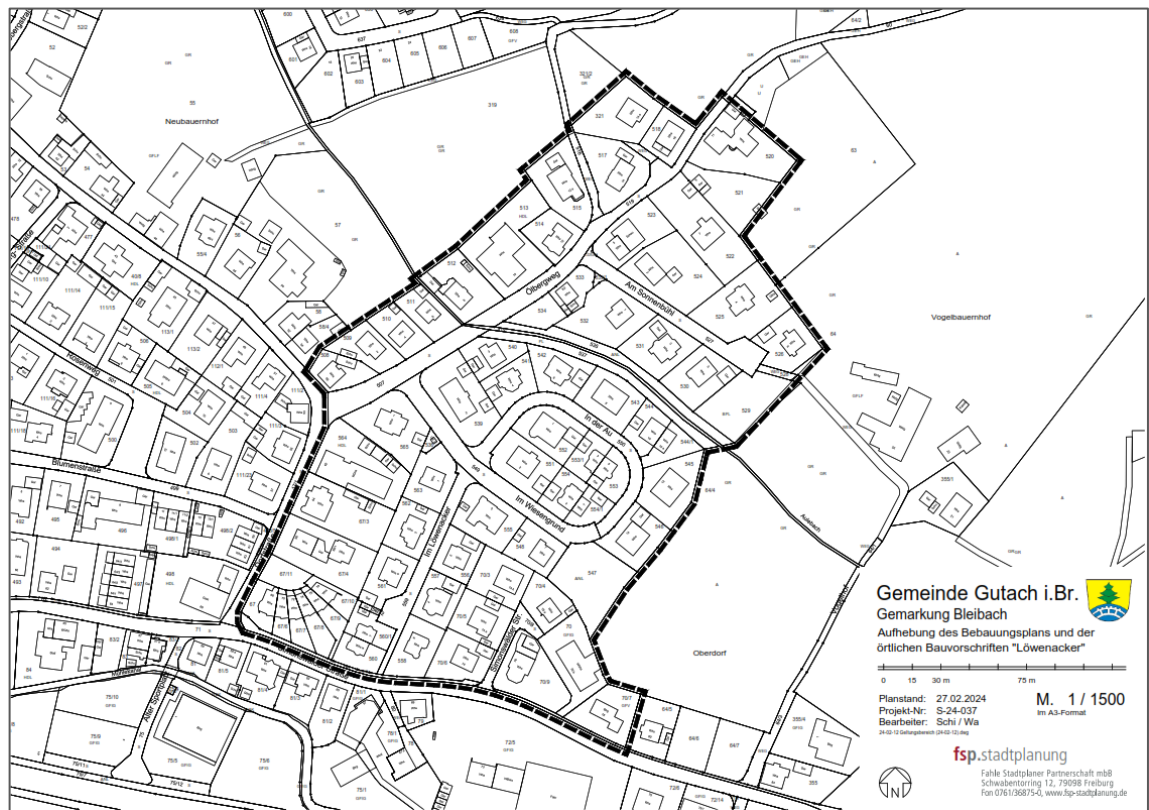
2.2 Lage und Nutzung des Aufhebungsbereichs

Das Gebiet „Löwenacker“ liegt am östlichen Ortsrand von Bleibach und weist eine Größe von ca. 5,73 ha auf. Es ist mit Ausnahme eines Grundstücks vollständig aufgesiedelt. Im westlichen Teilbereich hat sich eine gemischte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe und im übrigen Bereich eine Wohnbebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern im individuellen Eigenheimbau entwickelt. Am östlichen Ortsrand ist an der Straße „Im Wiesengrund“ ein Spielplatz vorhanden.

2.3 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 maßgebend (ohne Maßstab):

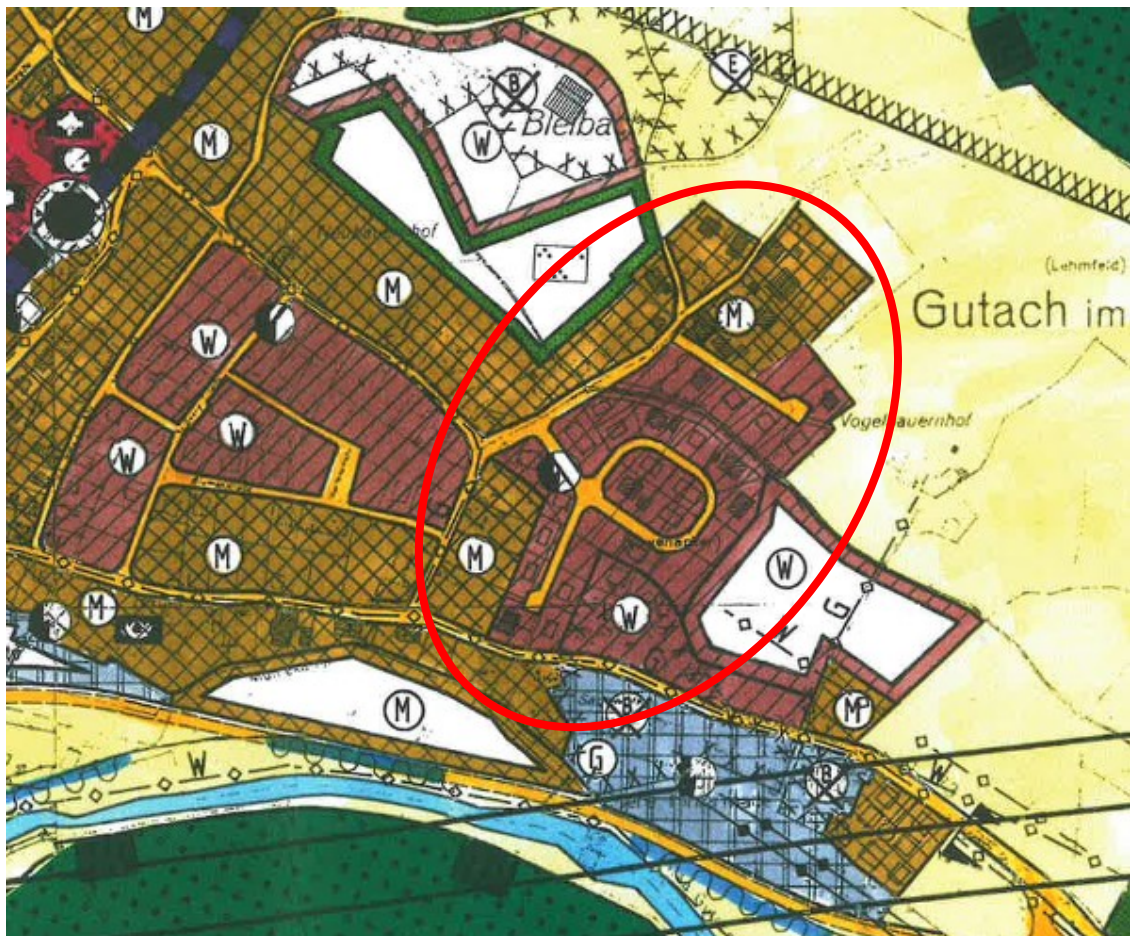


Lageplan mit aktuellem Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Maßstab

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch/Gutach i.Br./Simonswald vom 22.03.2001 (Feststellungsbeschluss) als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Damit entspricht die Darstellung des FNP der Bestandssituation bzw. den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Löwenacker“.



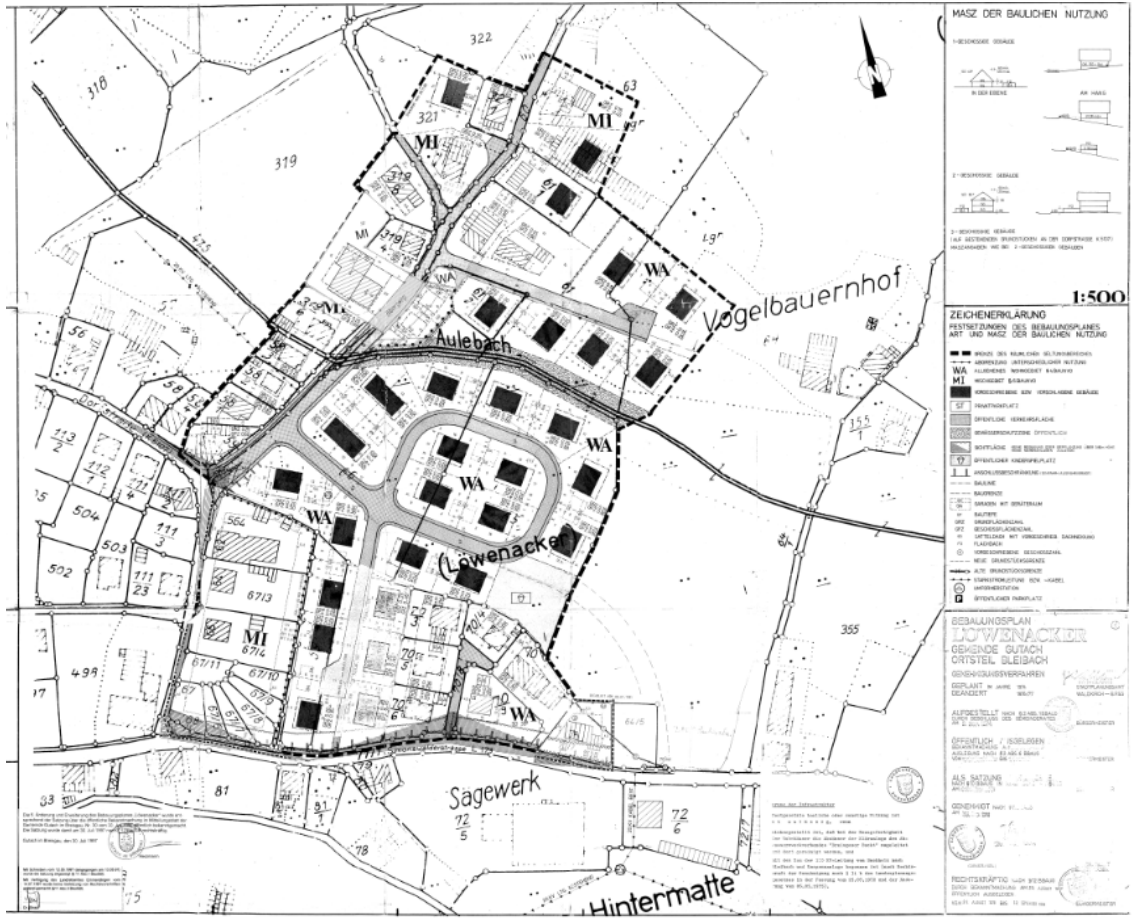
Bestehender FNP (Ausschnitt) mit Aufhebungsbereich (rot markiert) ohne Maßstab

4 BISHERIGE RECHTSLAGE

Für den Aufhebungsbereich ist aktuell der Bebauungsplan „Löwenacker“ mit Satzung vom 14.09.1977 und rechtskräftig seit dem 23.08.1978 für einzelne Bauvorhaben rechtlich maßgebend. Als Art der baulichen Nutzung ist im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) und im östlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dementsprechend hat sich ein Wohn- Mischgebiet entwickelt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Zusammenhang mit den überbaubaren Flächen (Einzelbaufenster) für jedes Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GRZ bewegt sich hierbei zwischen 0,15 und 0,4 und die GFZ zwischen 0,25 und 0,8 bei möglichen ein bis zwei Vollgeschossen.

Dieser Bebauungsplan wurde inzwischen 7-mal geändert und soll nun aufgehoben werden. Die Gründe hierfür sind in Ziffer 1 dieser Begründung (Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung) genannt.



5 VERFAHREN

5.1 Verfahrensablauf

- 05.03.2024 Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. fasst den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
- 23.04.2024 Der Gemeinderat billigt den Aufhebungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
- _____ bis _____ Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
- Anschreiben vom _____ bis _____ Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- _____ Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt u.a. auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen.

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan, der mit Ausnahme eines Grundstücks vollständig aufgesiedelt ist.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Löwenacker“ im Hinblick auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) für die einzelnen Grundstücke ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von ca. 12.875 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel ist auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

Nach Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gem. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insofern sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ daher angewendet werden.

6 PLANAUFBEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ werden zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bewertet. D.h., dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art

und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hierbei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Da der bestehende Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten GRZ und GFZ im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse nur einen sehr geringen bzw. keinen Spielraum zulässt, soll durch die Aufhebung insbesondere eine nach heutigen Maßstäben anzustrebende Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit können wertvolle Außenbereichsflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachhaltig geschont werden.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufhebung eines Bebauungsplans im Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu würdigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der entsprechende Umweltbeitrag wird vom Büro Wermuth in Eschbach erstellt. Zusammenfassend kommt dieser zu folgendem Ergebnis:

Im Hinblick auf den Umweltbelang Arten/Biotope sind keine Auswirkungen zu erwarten. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen. Für den Umweltbelang Geologie/Boden, Grundwasser und Fläche sind durch die Aufhebung negative Auswirkungen zu erwarten, da gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des BPL „Löwenacker“ eine höhere Versiegelung nach § 34 BauGB in Einzelfällen möglich ist.

Für das Orts- und Landschaftsbild, der landschaftsbezogenen Erholung, sowie für Kultur- und Sachgüter hat die Aufhebung aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen.

Für den Umweltbelang Mensch/Wohnen werden positive Auswirkungen erwartet, da durch die mögliche Nachverdichtung im Bestand, zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag (Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) verwiesen, welcher der vorliegenden Aufhebungssatzung als Anlage beigefügt wird.

7.2 Artenschutz

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde für das aufzuhebende Plangebiet eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope erstellt.

Diese Abschätzung kommt zum Schluss, dass für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Fische sowie Mollusken geeignete Habitate im Geltungsbereich vorhanden sind. Künftige Bauvorhaben sind nicht Teil der Aufhebung, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden können.

Zukünftige Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind daher im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Somit kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Fische sowie Mollusken sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzfachliche Potentialabschätzung verwiesen, welche der vorliegenden Aufhebungssatzung als Anlage beigefügt wird.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (LUBW) ist das Plangebiet weder von einem planungsrelevanten 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) noch von einem extremen Hochwasser (HQ extrem) betroffen. Insofern sind nach aktuellem Stand keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.

9 STARKREGENRISIKOMANAGEMENT

Vorliegend handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Zum Schutz vor möglichen Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut, sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach wie vor über das technische Versorgungsnetz der Gemeinde Gutach i.Br. versorgt.

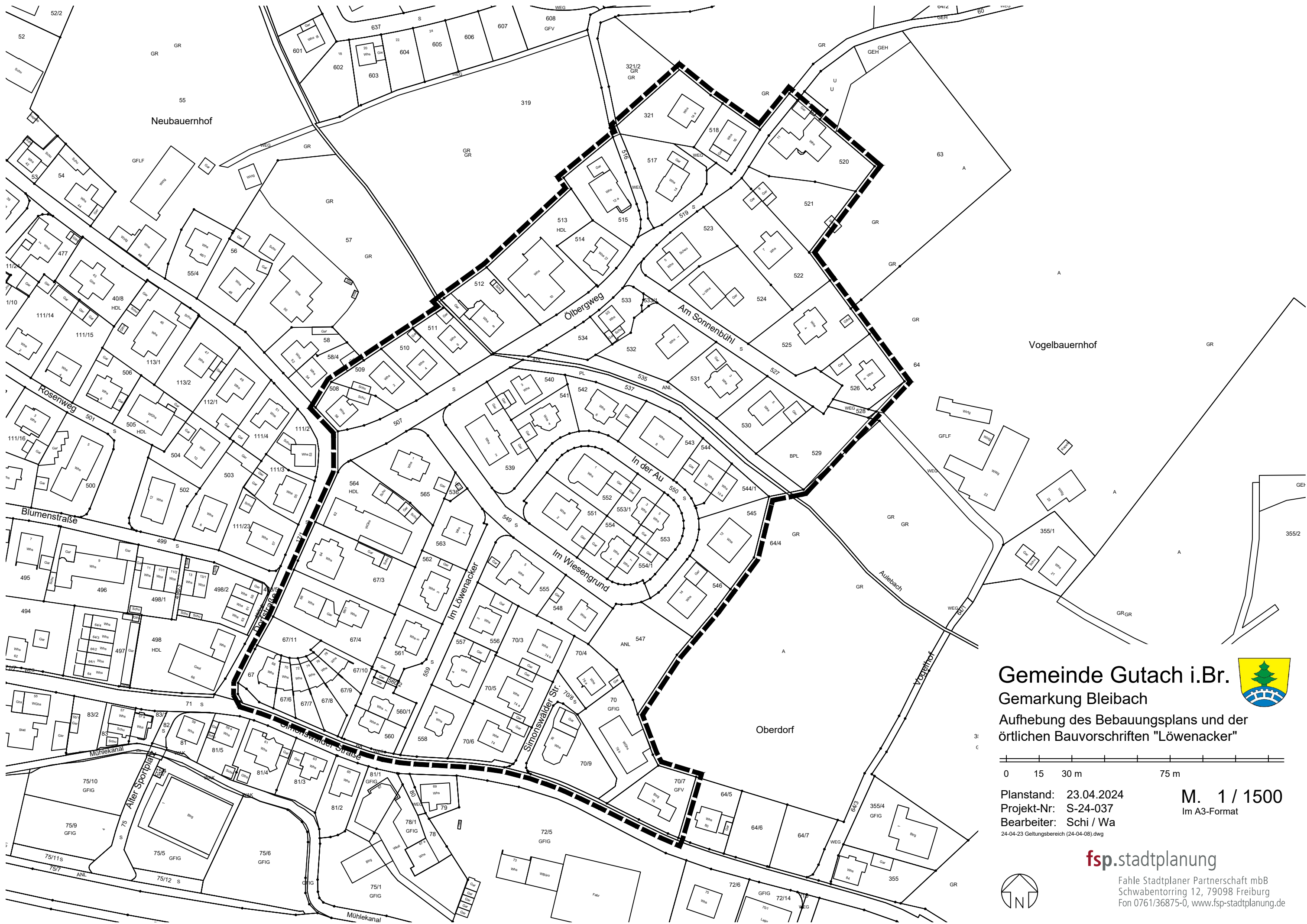
Gemeinde Gutach i.Br., den

fsp.stadtplanung

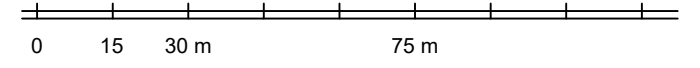
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Der Planverfasser



Gemeinde Gutach i.Br.
Gemarkung Bleibach
 Aufhebung des Bebauungsplans und der
 örtlichen Bauvorschriften "Löwenacker"



Planstand: 23.04.2024
 Projekt-Nr: S-24-037
 Bearbeiter: Schi / Wa
 24-04-23 Geltungsbereich (24-04-08).dwg

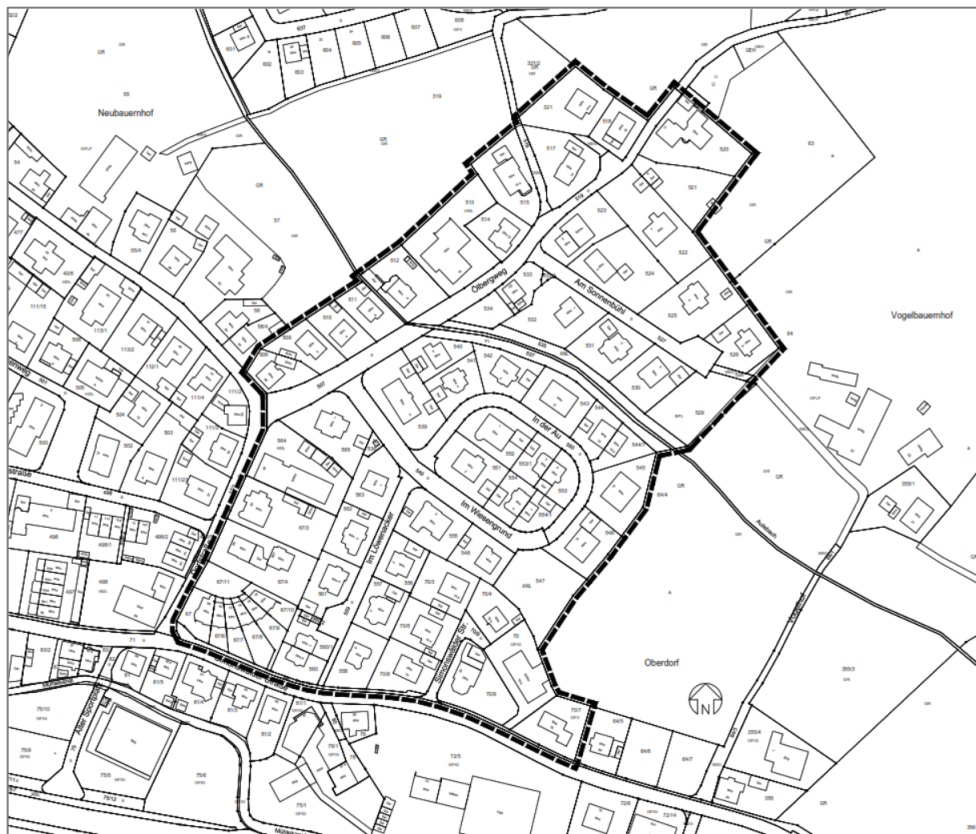
M. 1 / 1500
 Im A3-Format



Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“

Satzung
Lageplan
Begründung
Anlagen

Stand: 23.04.2024
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNG DER GEMEINDE GUTACH I.BR.

über

die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am __.__.____

die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand

Der Bebauungsplan „Löwenacker“ mit Satzungsbeschluss vom 14.09.1977, rechtskräftig seit dem 23.08.1978 in der Fassung der letzten (7.) Änderung wird aufgehoben. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan vom __.__.____. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans besteht aus dem Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches vom __.__.____
2. Beigefügt sind
 - a) die Begründung vom __.__.____
 - b) der Umweltbeitrag (Belange des Umweltschutzes) vom 21.03.2024
 - c) die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 21.03.2024

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Löwenacker“ in der Fassung der letzten (7. Änderung) tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Gutach i.Br., den __.__._____

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Aufhebungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach i.Br. übereinstimmen.

Gutach i.Br., den __.__._____

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer