

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	PLANAUFBEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN	6
6	UMWELTBELANGE	7
6.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	7
6.2	Artenschutz	8
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

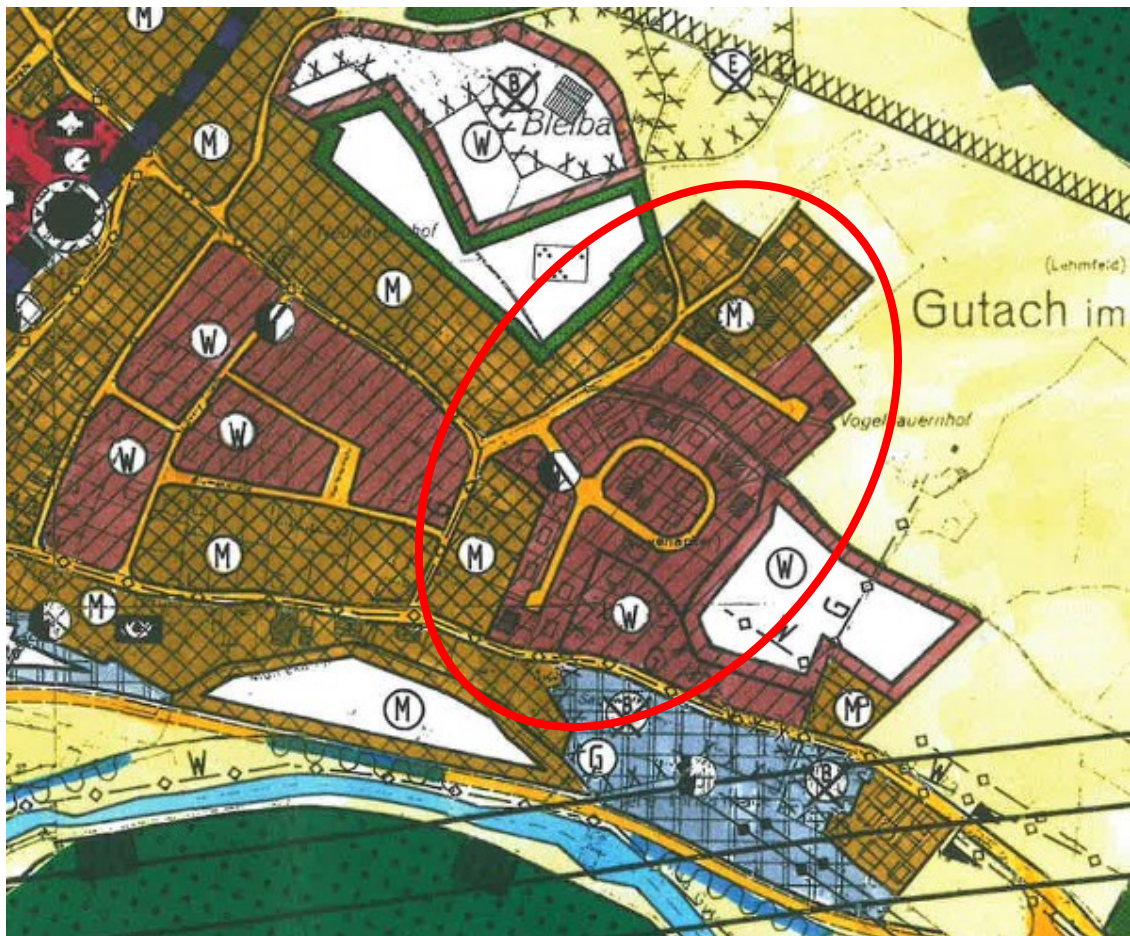
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Siehe hierzu Ziffer 4.2 dieser Begründung.

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.



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

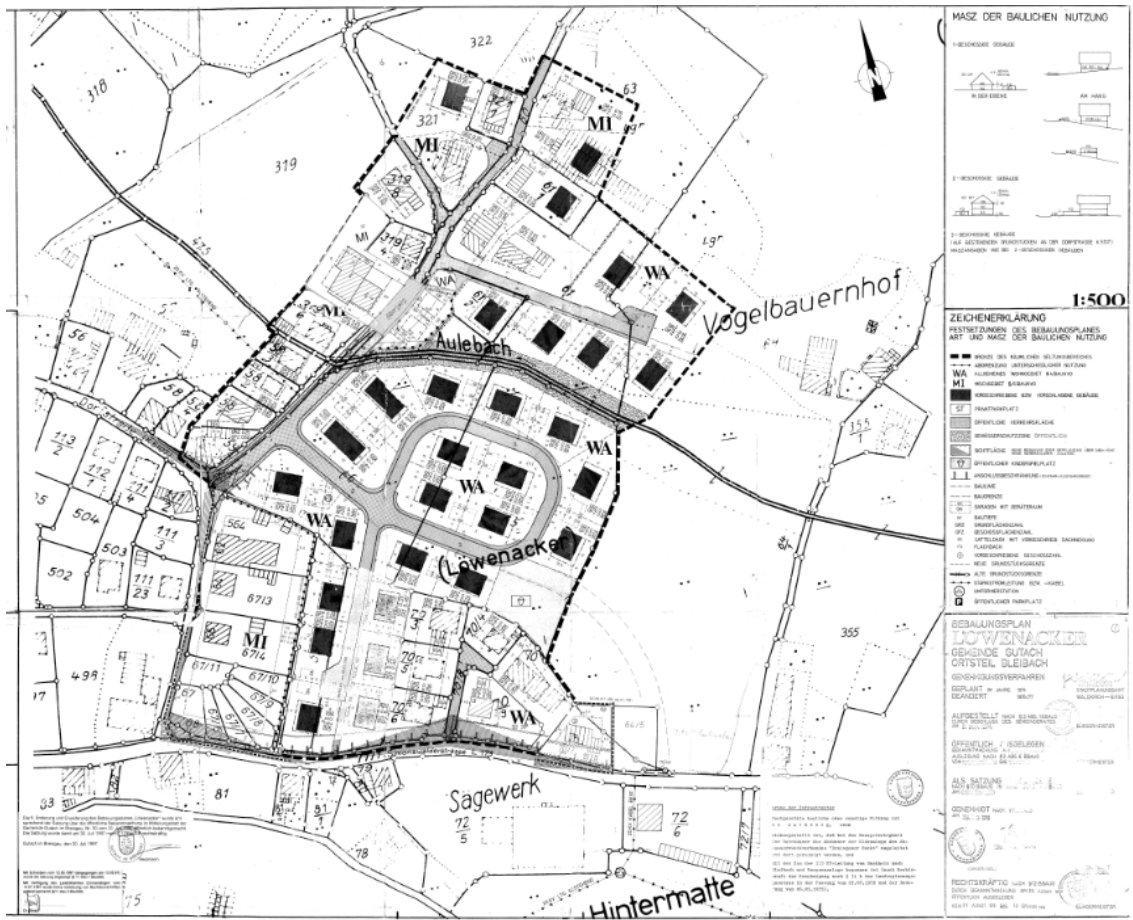
4 BISHERIGE RECHTSLAGE

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.

BEGRÜNDUNG



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.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

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

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser