

Bürgermeisteramt

Gutach im Breisgau

-Beschlussvorlage-



Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen: Bauverwaltung, Wencke Heß		Datum: 04.11.2020
<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	des: (Gremium) Gemeinderates	am:
<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung		17.11.2020
Tagesordnungspunkt: 3. Änderung des Bebauungsplans und Erlass örtlicher Bauvorschriften „Ortsetter Gutach – Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ im Ortsteil Gutach 3.1 Beratung der eingegangenen Bedenken und Anregungen 3.2 Satzungsbeschluss		Anlage-Nr.: 1

Sachverhalt

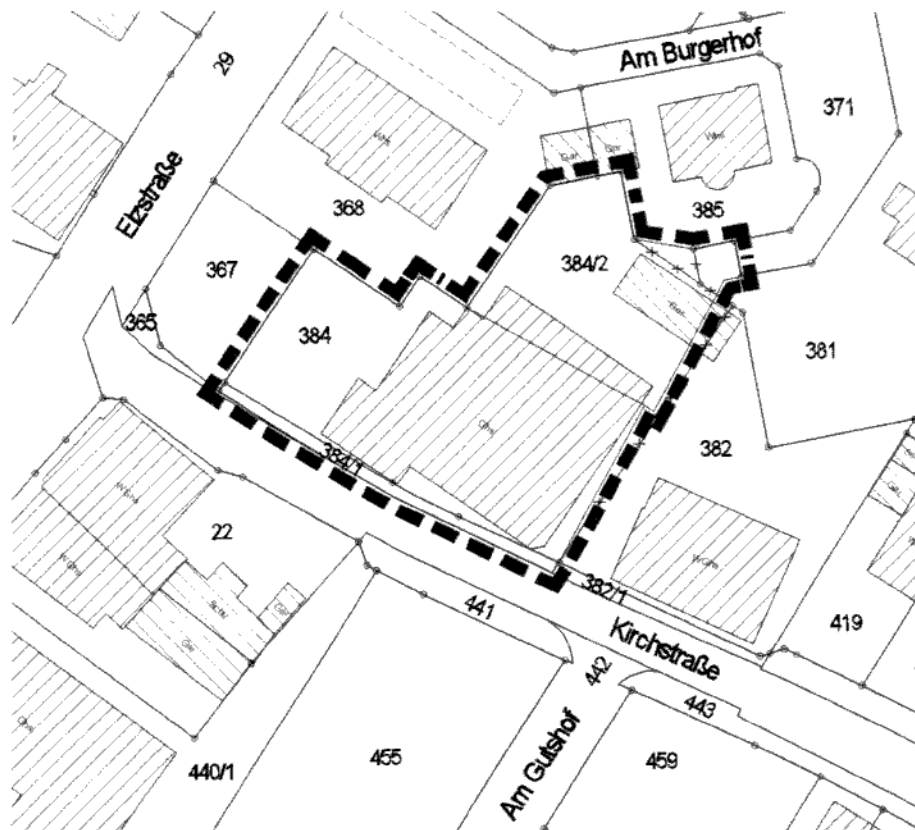
Der zweigeteilte Bebauungsplan „Ortsetter Gutach-Nord“ mit dem Teilgebiet „Bürgerhof I“ wurde am 24.05.1983 als Satzung beschlossen und trat am 03.11.1983 in Kraft. Nördlich der Kirchstraße befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück Flst.Nr. 384 ein seit Jahrzehnten ansässiger Lebensmittelmarkt, der vor ca. zwei Jahren aus wirtschaftlichen Gründen seinen Betrieb eingestellt hat. Die Gemeinde und der Eigentümer waren bestrebt, einen geeigneten Betreiber für die Fortführung des Marktes zu finden. Dies scheiterte jedoch. An die Gemeinde sind nun die Eigentümerin und ein Projektentwickler für Baugemeinschaften herantreten, die das Grundstück städtebaulich neu ordnen und einer hochwertigen Wohnbebauung, die für die Bürgerschaft bezahlbar bleibt, zuführen möchte. Die Verwaltung steht diesem Vorhaben sehr positiv gegenüber, da im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im bebauten Innenbereich zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann.

Der bestehende Bebauungsplan „Ortsetter-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ setzt für den Gesamtbereich als Art der baulichen Nutzung insgesamt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Auf dem Grundstück selber ist ein Baufenster dargestellt, welches den bestehenden Markt sowie das ergänzende Gebäude umfasst. Die nun geplante Bebauung weicht sowohl in Bezug auf die überbaubare Fläche als auch hinsichtlich der Bebauungsvorschriften erheblich ab, so dass es notwendig wird, eine Deckblattänderung durchzuführen. Da die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans nach heutiger Rechtsauffassung teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar sind, werden für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften neu erlassen und auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt.

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ im Bereich der Ortsmitte von Gutach i.Br. und umfasst die neu gebildeten Grundstücke Flst. Nrn. 384 und 384/2, sowie das südlich begleitende Gehweggrundstück Flst.Nr. 384/1. Das Plangebiet hat eine Größe von 1.592 m². die Teilung des Flurstücks 3984 erfolgte im

April 2020 und soll nun die Grundlage der Planung darstellen. Der Änderungsbereich ist entlang der „Kirchstraße“ mit einem Lebensmittelmarkt und im rückwärtigen Bereich mit einem Nebengebäude bebaut. Daneben befindet sich ein kleiner Grünbereich. Nordöstlich des Marktes besteht ein versiegelter Parkplatz.



Verfahren

Für das Vorhaben ist die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Erlass örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 7 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Nachdem im Gremium in der öffentlichen Sitzung am 21.07.2020 der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst wurde, hat zwischenzeitlich die Beteiligung stattgefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 24.07.2020 aufgefordert bis zum 14.09.2020 Stellung zu nehmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.08.2020 bis zum 14.09.2020 statt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen, sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wurden tabellarisch aufgearbeitet und liegen als Anlage bei.

Durch die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden geringfügige Änderungen im Bebauungsplan notwendig. So wurde sowohl in die Bebauungsvorschriften als auch in die Begründung aufgenommen, dass das Plangebiet im Bereich des HQextrem liegt und dementsprechend Vorschriften gelten, es wurden verschiedene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften sprachlich präzisiert und Hinweise neu aufgenommen, wie beispielsweise ein Hinweis, dass auf dem Grundstück das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann oder dass beim Bauen in den Untergrund die Vorgaben des Grundwasserschutzes entsprechend eingehalten werden müssen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Eine Stellungnahme bezog sich darauf, dass nicht alle Unterlagen rechtzeitig im Internet abrufbar waren. Der Fehler bei der Offenlage wurde jedoch rechtzeitig bemerkt und entsprechend korrigiert.

Insgesamt ergaben sich jedoch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen, so dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zur Satzung beschlossen werden können. Die Unterlagen liegen als Anlage bei.

Kosten

Die Planungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde Gutach entstehen durch die Planung keine Kosten.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- b) Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans und den Erlass örtlicher Bauvorschriften „Ortsetter Gutach – Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ im Ortsteil Gutach gemäß § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.