

Gemeinde Elztal	GR-Sitzung am 13.05.2024
	Vorlage zu TOP 4 -ö-

Bebauungsplan „Lehnlein – 3. Änderung“ im Ortsteil Auerbach

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für das weitere Planverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachstand:

Im Wohngebiet „Lehnlein“ im Ortsteil Auerbach ist eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche wird von der Kirchengemeinde nicht mehr benötigt und soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Es sollen drei Wohnbaugrundstücke entstehen. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für die drei Wohnbaugrundstücke orientieren sich an den bisher geltenden Festsetzungen der umliegenden Wohngebiete, um ein Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten.

Neben der Umnutzung der Gemeinbedarfsfläche soll auch eine bisher im Bebauungsplan für öffentliche Stellplätze festgesetzte Fläche ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt werden. Die öffentlichen Stellplätze wurden bisher nicht hergestellt. Eine Herstellung dieser Stellplätze ist nicht vorgesehen. Daher wird dieser Bereich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Wohnflächenbedarfs durch die Umnutzung einer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche sowie öffentlicher Stellplätze.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange findet aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

Zudem erfolgt im Frühjahr eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehnlein – 3. Änderung“ im Ortsteil Auerbach.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 19.04.2024 und gibt diesen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB frei.