

Gemeinde Lauterach

Abschrift der Niederschrift über die Verhandlung des Gemeinderats	Verhandelt mit dem Gemeinderat am 09.05.2025 Anwesend: Vors. BM Bernhard Ritzler und 7 Mitglieder Normalzahl: 1 Vorsitzender und 8 Mitglieder Abwesend: GR Paul Fisel Schriftführer: VAG Annette Steiner außerdem anwesend: ---
--	---

- öffentlich -

§ 2

Bebauungsplan „Hanfgartenweg“, und Örtliche Bauvorschriften „Hanfgartenweg“,

Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, Alb-Donau-Kreis

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

1. Sachdarstellung

Die Gemeinde Lauterach beabsichtigt im Ortsteil Reichenstein, zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße, Innenbereichsflächen einer Wohnbebauung, inkl. etwaiger sonstiger Nutzungen (land-/forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Gewerbebetriebe, usw.) zuzuführen. Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan „Hanfgartenweg“ aufgestellt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung. Das Baugebiet ist dabei über den Hanfgartenweg bereits erschlossen.

In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach (Wohn-) Baugrundstücken. Vorhandene (Wohn-)Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Dies gilt auch für die beiden neusten Baugebiete „Ehinger Steige III“ im Hauptort Lauterach (Inkrafttreten des Bebauungsplanplan am 29.06.2018) und „Kirchweg, 1. Änderung“ (Inkrafttreten des Bebauungsplanplan am 23.11.2015) im Teilort Neuburg. Beide Baugebiete sind mittlerweile größtenteils bebaut. Die noch unbebauten (Wohn-)Baugrundstücke befinden sich bei beiden Baugebieten im Privateigentum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfgartenweg“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße gesichert. Dadurch kann dem anhaltend hohen Bedarf an (Wohn-) Baugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Mit der Heranziehung von Innenbereichsflächen werden Flächen im Außenbereich geschützt, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

erfüllt werden kann. Zugleich wird durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur ein nachhaltiger Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.430 m² fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Verfahren nach §13a BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur Veröffentlichung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

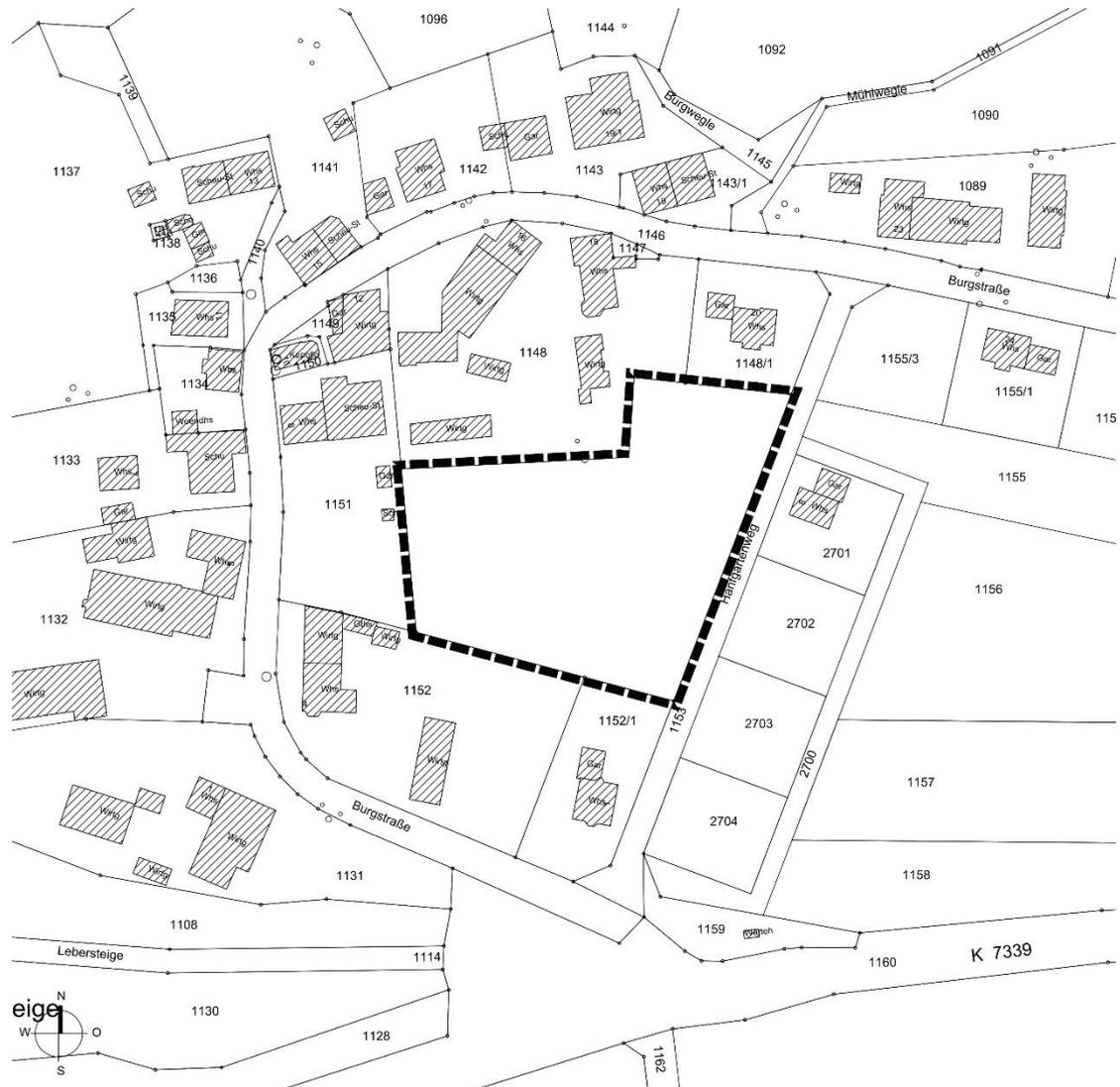
Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden im weiteren Verfahren die abwägungserheblichen Umweltbelange ermittelt und in der Umweltinformation, die Anlage der Begründung ist, beigefügt.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit dem Stand 18.11.2024 durchgeführt. In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die Lebensräume und Habitate innerhalb des Plangebiets begutachtet und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten beurteilt. Im Ergebnis ist im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Erfassung der Brutvogelfauna und eine Erfassung von Fledermäusen erforderlich.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reichenstein, zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1148. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtgebiets beträgt ca. 0,52 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



2. Beschluss

Dem Beschlussantrag wird **einstimmig** wie folgt zugestimmt.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hanfgartenweg“, Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Hanfgartenweg“, Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, wird beschlossen:

3.1 Für den in der Planzeichnung vom 09.05.2025 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Hanfgartenweg“, Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hanfgartenweg“, Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt und gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

3.2 Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Hanfgartenweg“, Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 09.05.2025

und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 09.05.2025 wird mit der Begründung vom 09.05.2025 gebilligt.

3.3 Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hanfgartenweg“, Gemeinde Lauterach, Ortsteil Reichenstein, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 09.05.2025 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 09.05.2025 werden mit der Begründung vom 09.05.2025 gebilligt.

3.4 Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

3.5 Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3.6 Dieser Beschluss des Gemeinderates ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Anlage

- Planzeichnung (Teil A), M 1:1.500, Plan Nr. 1 vom 09.05.2025 (verkleinert A3), col.
- Schriftlicher Teil vom 09.05.2025, s/w, DIN A4 (10 Seiten)
- Begründung vom 09.05.2025, col., DIN A4 (12 Seiten)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 18.11.2024, col, DIN A4 (12 Seiten)
- Öff. Bekanntmachung (Text)
- Liste Träger öff. Belange