

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

**über den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes**

**"Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg, Aufhebung von Teilflächen"
in Loßburg**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 S. 357) zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBl. S. 606, 612) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 27.02.2018 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg, Aufhebung von Teilflächen" in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 27.02.2018 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg, Aufhebung von Teilflächen"
in Loßburg besteht aus:

1. dem Lageplan-Deckblatt in der Fassung vom 27.02.2018 im Maßstab 1 : 500.

Die zeichnerischen Festsetzungen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“ vom 01.04.1986 gelten für den verbliebenen Teil des Bebauungsplanes unverändert weiter.

**§ 3
Beifügung zum Bebauungsplan**

1. Begründung vom 27.02.2018
2. Abgrenzungsplan vom 27.02.2018 im Maßstab 1 : 2.000

**§ 4
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:
Loßburg, den 29.03.2018

Christoph Enderle, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"SCHLOSSBERG-HAUPTSTRASSE-WEIHERWEG,
AUFHEBUNG VON TEILFLÄCHEN"**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

in Loßburg

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 27.02.2018

**GEMEINDE LOSSBURG
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"SCHLOSSBERG-HAUPTSTRASSE-WEIHERWEG,
AUFHEBUNG VON TEILFLÄCHEN"**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte hat sich die Ortsmitte von Loßburg immer stärker vom alten Rathaus in den Bereich der neuen Ortsmitte Rathaus / Kinzighaus verlagert.

In diesem Gebiet befinden sich derzeit das alte Kinogebäude an der B294 sowie der alte Kindergarten in der Straße 'Am Wassergraben'. Der Kindergarten steht seit dem Umzug in das neue Kinderhaus im Jahre 2015 leer. Der Fertigbau aus den 1970er Jahren ist in die Jahre gekommen und ohne größere Investitionen nicht mehr nutzbar. Das 1959 erbaute Kinogebäude wird derzeit als Lager und Wohngebäude genutzt und wurde schon auf Jahre nicht mehr als Kino genutzt. Aufgrund des Alters ist auch hierfür eine zukünftige Nutzung nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll. Somit bleibt eine große zentrale Fläche der Ortschaft ungenutzt.

Ziel ist es deshalb, dieser Fläche eine neue Nutzung zuzuweisen und durch eine Neubebauung eine Wiederbelebung im Ortszentrum zu erreichen.

Vorgesehen war deshalb ursprünglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die beiden betroffenen Gebäude einbezieht und den Bau von drei Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Für dieses Bebauungsplan-Verfahren 'Kinoareal' wurde auch bereits die Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zwischenzeitlich ist jedoch aus verschiedentlichen Gründen eine Realisierung dieses Bebauungskonzeptes nicht mehr möglich. Das Bebauungsplan-Verfahren 'Kinoareal' wird deshalb eingestellt.

Gleichzeitig wird jedoch dann durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für die betroffenen Grundstücken durch den Bebauungsplan „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“ eine Reaktivierung und Neubebauung dieser innerörtlichen Flächen blockiert, da zumindest auf dem Flurstück 185/4 auch weiterhin konkrete Absichten zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses bestehen.

Aus diesem Grund soll deshalb in einem ersten Schritt für den beschriebenen Teilbereich eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“ vorgenommen werden. Damit können künftige Bauvorhaben für diesen Teilbereich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt werden.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „vereinfachten“ nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und da weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

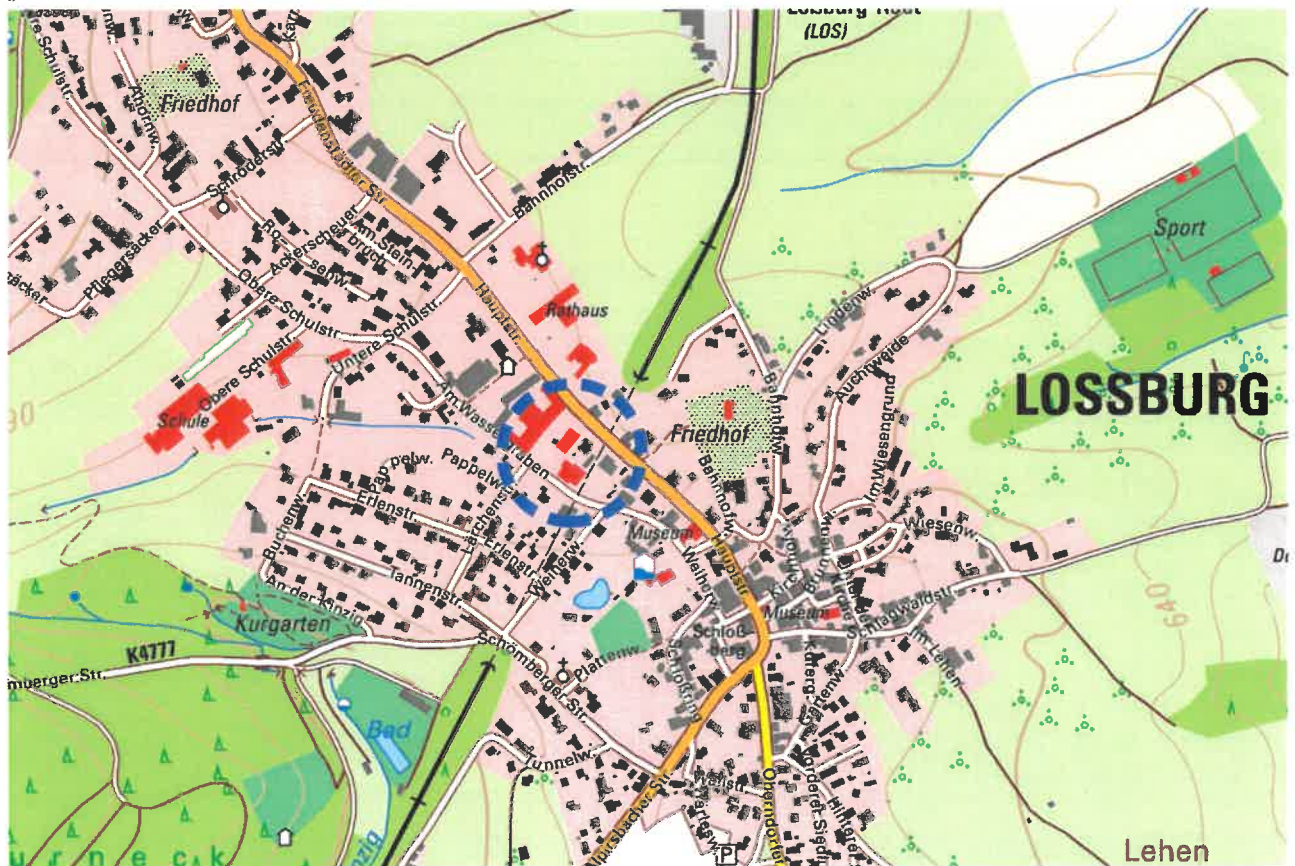
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Verfahrensschritte entsprechen dem sog. "beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil die ursprünglich durch den Bebauungsplan vorgegebenen Ziele (Gemeinbedarfsfläche für Kurverwaltung und Kino bzw. Gemeinbedarfsfläche für ein Haus des Kurgastes mit zugehöriger Grünanlage) aufgrund der Nutzungsaufgabe nicht mehr umgesetzt werden können und damit planerisch nachvollzogen wird, was bereits Fakt ist.

3. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Gemeinde Loßburg zwischen der Hauptstraße (B 294) und der Straße 'Am Wassergraben'. Nordwestlich schließt das Seniorenzentrum „Gebrüder Hehl Stift“ an.



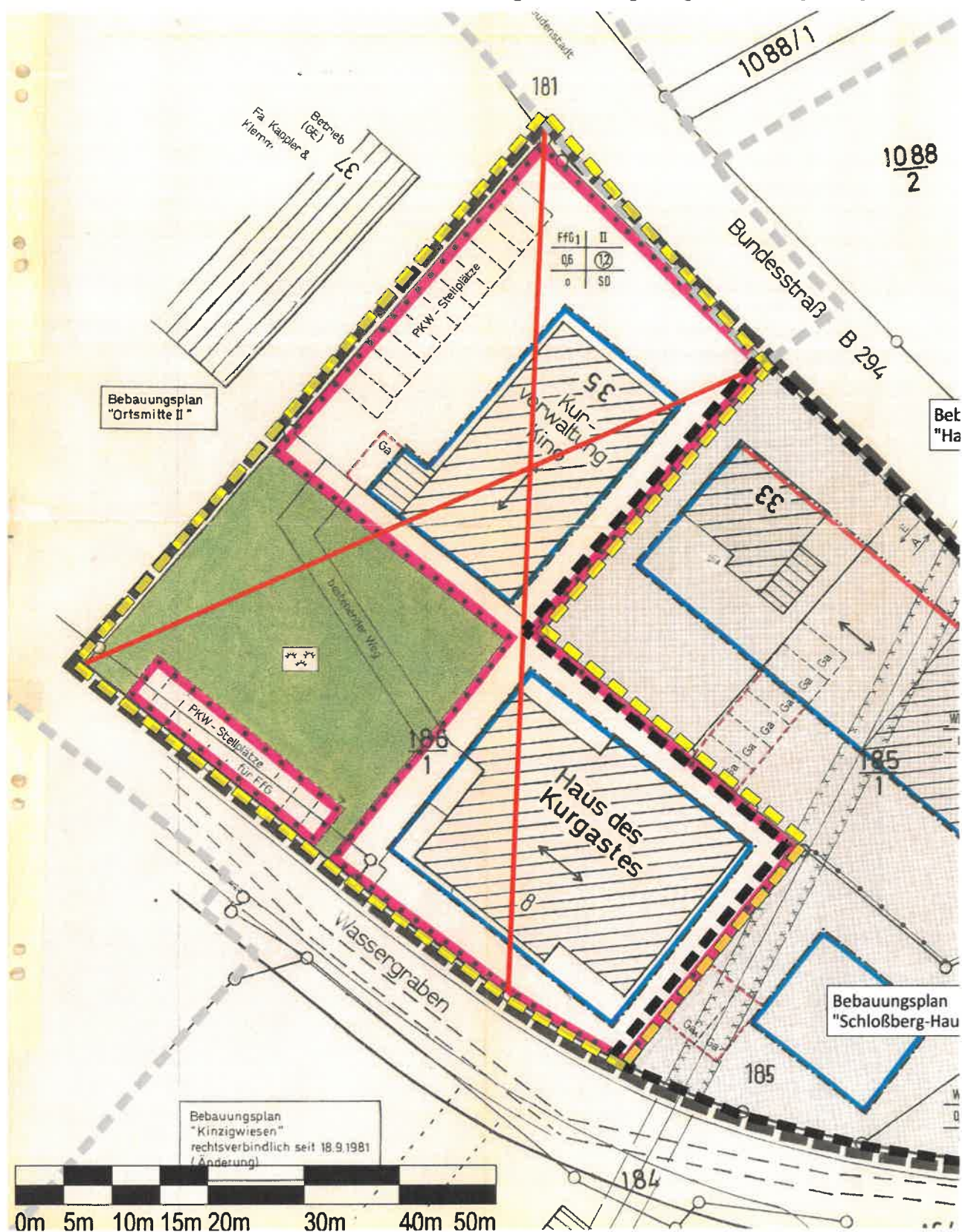
Der aufzuhebende Teilfläche des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 182/2 (Teilfläche), 185/4, 186/1 und 187/2 (Teilfläche Straße 'Am Wassergraben') mit einer Gesamtfläche von ca. 0,345 ha.

Sie wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch das Flurstück Nr. 187/12;
- im Nordosten: durch die Flurstücke Nr. 182/2 (Teilfläche), 185/3 und 185/1;
- im Südosten: durch die Flurstücke Nr. 185/3 und 185;
- im Südwesten: durch das Flurstück Nr. 187/2 (Teilfläche Straße 'Am Wassergraben').

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das aufzuhebende Plangebiet liegt in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“ vom 01.04.1986. Dort ist der überplante Bereich als Gemeinbedarfsfläche für Kurverwaltung und Kino bzw. Gemeinbedarfsfläche für ein Haus des Kurgastes mit zugehöriger Grünanlage ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schloßberg – Hauptstraße - Weiherweg“

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Herausnahme der benannten Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“ soll der Bebauungsplan an die tatsächliche Situation angepasst werden, nachdem die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Ziele für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen nicht mehr erreichbar sind.

Damit können künftige Bauvorhaben für diesen Teilbereich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt werden und ein Brachliegen dieser innerörtlichen Flächen mit Potenzial zur Nachverdichtung wird vermieden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“

Die zeichnerischen Festsetzungen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Schloßberg-Hauptstraße-Weiherweg“ vom 01.04.1986 gelten für den verbliebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert weiter.

7. Zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan

M 1 : 2.000

Deckblatt zum Bebauungsplan

M 1 : 500

Fassung vom 27.02.2018

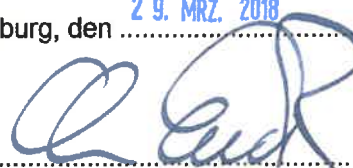
- Satzungsbeschluss -


BÜRO GFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 29. MRZ. 2018



Christoph Enderle, Bürgermeister

