



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/570/2020/1

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Gartenhausgebiete", OT Berghausen		
- Beratung und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Teilbereich "Reute"		
- Beratung und Beschluss über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre "Gartenhausgebiete"		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 22.04.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	18.05.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. 2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Gestaltung der Gartenhausgebiete, Steuerung der (baulichen) Entwicklung / Sicherung der Planung

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	Personalkosten / Planungskosten

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtplanung



Sachverhalt:

Teilbereich Reute

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen gefasst. Ziel dabei war, das damals sehr großflächig ausgewiesene Sondergebiet „Gartenhausgebiete“, zu untersuchen, zu bewerten und im Ergebnis eine neue, sinnvolle Abgrenzung festzusetzen.

Der bisher geltende Bebauungsplan umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche der Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. In den Teilbereichen wurde bislang nur ein geringer Anteil der Grundstücke tatsächlich für die Errichtung von Gartenhäusern genutzt. Zudem kommt hinzu, dass sich einige Bereiche aufgrund ihrer örtlichen Gegebenheiten für eine Bebauung mit Gartenhäusern nicht eignen. Andere Bereiche haben sich über die Jahre so entwickelt, dass aus landschaftsplanerischer Sicht dem Natur- und Landschaftsschutz Vorrang eingeräumt werden sollte.

Im Zuge der Planung sollen nun Kernbereiche festgesetzt werden, in denen in Zukunft weiterhin eine Bebauung mit Gartenhäusern möglich ist. Bereiche, in denen eine Bebauung nicht sinnvoll ist, sollen aus dem Bebauungsplan herausgenommen und wieder dem Außenbereich zugewiesen werden.

Die Festlegung dieser Kernbereiche soll einer weitergehenden Zersiedelung entgegenwirken und gleichzeitig die Möglichkeit einer maßvollen Entwicklung bieten. Aus Kapazitätsgründen soll der Gesamtplan mit seinen unterschiedlichen Teilbereichen nicht in einem Zug geändert werden. Die Bearbeitung der einzelnen Teilbereiche soll nacheinander erfolgen und zwar so, dass die künftigen textlichen Festsetzungen auf die Eigenheiten des jeweiligen Teilbereichs zugeschnitten sind. So entsteht gegebenenfalls für jeden Teilbereich ein eigenständiger Bebauungsplan.

Der Teilbereich „Reute“ soll nun als erstes angegangen werden, indem ein eigenständiger Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiete Reute“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt wird. Flächen die sich nach den vorangegangenen Untersuchungen nicht für eine Bebauung eignen, sollen künftig aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden (Aufhebung). Mit dem als Anlage beigefügten Bebauungsplanentwurf soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Veränderungssperre

Mit dem Änderungsbeschluss des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ wurde am 26.06.2018 zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 26.05.2020 um ein weiteres Jahr verlängert. Die Satzung zur Verlängerung ist am 10.07.2020 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 10.07.2021 außer Kraft.

Die erste Verlängerung tritt gemäß § 17 Abs. 1 S.3 BauGB nach einem Jahr außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Die Voraussetzungen für eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB liegen hier vor. Durch die vielen Teilbereiche mit ihren jeweils unterschiedlichsten Anforderungen handelt es sich um ein sehr komplexes und zeitintensives Änderungsverfahren. Dieses ist bislang nicht abgeschlossen. Die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden noch nicht durchgeführt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 10.07.2021 noch nicht abgeschlossen sein wird. Das Bedürfnis nach Sicherung der Planung besteht jedoch weiterhin. Daher empfiehlt die Verwaltung die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
<i>Die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung und hat keine direkten Auswirkungen auf die Ziele des GEK Pfinztal 2035 bzw. der Klimaaoffensive. Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf die der Veränderungssperre zu Grunde liegende Planung.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Ziel B.1 Stärkung der bestehenden sowie Schaffung neuer (naturnaher) Freizeit- und Sportangebote - Erhalt und Stärkung des bestehenden Naherholungsraums (Berghausen) durch Vermeidung einer Zersiedelung (Festsetzung von Kernbereichen)
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Sicherung und Stärkung des Naturraums sowie der bestehenden Biotope / Biotopverbunde / Vernetzungsfunktion durch deutliche Reduzierung (Rücknahme) des Geltungsbereichs => Einschränkung der (baulichen) Nutzung und Versiegelung; Flächenzuführung Außenbereich
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				



Anlagen:

Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiete Reute“

1. B-Plan zeichnerischer Teil
2. B-Plan schriftlicher Teil
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Satzungstext
5. Bestandsplan
6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
7. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Habitatpotenzial

Erneute Verlängerung Veränderungssperre

Satzung 2. Verlängerung VS „Gartenhausgebiete“