



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/132/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "SO Gartenhausgebiet Reute", OT Berghausen</b>		
<b>- Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>		
<b>- Empfehlung an den NVK zwecks Änderung des</b>		
<b>Flächennutzungsplanes</b>		
<b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 08.11.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.12.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplanentwurf mit Stand 20.12.2022 wird gebilligt und ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel. Der Zeitraum wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.</li>   <li>2. Der Gemeinderat empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe einen Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des NVK im Bereich Gemeinde Pfinztal, „Gartenhausgebiete“ auf Gemarkung Berghausen gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB zu fassen.</li> </ol>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Gestaltung der Gartenhausgebiete

**Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:**

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

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung



## **Sachverhalt:**

### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ in der geänderten Fassung vom 04.11.1980 umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche auf Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. Das Plangebiet erstreckt sich insgesamt über rund 61 ha. Es umfasst (großflächig) auch Landschaftsteile, die natur- und artenschutzrechtlich als höchstrelevant einzustufen sind, da sie vielfältige Habitatstrukturen und ein hohes Maß an Biodiversität aufweisen. Weiter kommt den einzelnen Teilbereichen eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet zu.

Von der im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ ausgewiesenen ca. 61 ha Fläche wird nur ein geringer Anteil tatsächlich für Gartenhäuser genutzt. Teilbereiche sind für Gartenhäuser nicht sinnvoll nutzbar, andere Teilbereiche haben sich so entwickelt, dass aus landschaftsplanerischer Sicht dem Natur- und Landschaftsschutz Vorrang eingeräumt werden sollte. Im Sinne einer nachhaltigen Orts- und Landschaftsplanung will die Gemeinde Pfinztal daher den Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen, neu ordnen und durch eine detaillierte Analyse der Situation Bereiche definieren, die weiterhin als Sondergebiete für Gartenhausnutzung zur Verfügung stehen sollen, aber auch diejenigen Bereiche, die aus dem Bebauungsplan wieder in die freie Landschaft, d.h. in den Außenbereich zurückgegeben werden, bzw. bei entsprechender Eignung auch unter einen gewissen Schutz gestellt werden können. Aus Praktikabilitäts- und Kapazitätsgründen soll der bisherige Bebauungsplan nicht insgesamt in einem Verfahren geändert, sondern die einzelnen Teilbereiche nacheinander bearbeitet werden. Der Anfang wird mit dem bereits in der Aufstellung befindlichen Teilbereich „Reute“ gemacht. Die beiden Teilbereiche „Gaugenberg, Kaltenberg, Gifitz, Kausenmer, Glöckelberg“ sowie „Rohberg“ sollen folgen.

Das übergeordnete Ziel ist es, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und natur- und artenschutzrechtlich hochwertige Flächen zu sichern. Dies wird vor allem dadurch erreicht, indem der Geltungsbereich der einzelnen Gartenhausgebiete auf Bereiche reduziert wird, in denen tatsächlich Gartenhausgrundstücke konzentriert vorhanden sind (Kernbereiche). In den übrigen Bereichen, die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden, soll die Möglichkeit der Nutzung als Gartenhausgrundstück aufgehoben werden. Dieser zukünftige Außenbereich (aus dem Geltungsbereich herausgenommene Grundstücke / Aufhebungsflächen) soll nach Zielsetzung der Gemeinde, soweit die Flächen die entsprechende Eignung aufweisen, in das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pfinzgau“ mitaufgenommen werden. Zudem sollen verfügbare und für eine ökologische Aufwertung geeignete Flächen in das kommunale Ökokonto eingestellt werden.

### **Bebauungsplanverfahren:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen gefasst.

Für den Teilbereich Reute wurde mit Sitzung vom 18.05.2021 die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Auf BV/570/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden eingehend untereinander und gegeneinander abgewogen und im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt bzw. blieben unberücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen ist aus beigefügter Synopse ersichtlich. Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage soll nun nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Ebenso soll eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.



## Änderung Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP 2030) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mit Wirksamkeit vom 03.07.2021, sind die betroffenen Flächen als erholungsbezogene Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Gartenhausgebiet“ dargestellt. Die Bebauungspläne können somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Im Bereich der Aufhebungsflächen ist der Flächennutzungsplan punktuell zu ändern.

Die Gemeinde ist bestrebt, zunächst drei und später weitere Teilbereiche des großflächigen Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ von 1980 zu ändern und teilweise aufzuheben. Eine punktuelle Änderung der Aufhebungsflächen von der Darstellung erholungsbezogener Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Gartenhausgebiet“ in private Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft soll gesammelt für die ersten drei Teilbereiche erfolgen. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss des ersten Bebauungsplans „Reute“, der sich bereits in Aufstellung befindet, muss ein Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung gefasst worden sein, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

### Änderungsbereich 1 – Reute

Der Änderungsbereich „Reute“ befindet sich in der Gemeinde Pfinztal, südlich angrenzend an den Friedhof und den Siedlungsbereich von Berghausen. Er liegt am Fuße des Hopfenbergs, im Süden und Osten schließen Waldflächen an.

Änderungsbereich 1 hat eine Größe von circa 13,3 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan in der Anlage zu entnehmen.

### Änderungsbereich 2 - Gaugsberg, Kaltenberg, Gifitz, Kausenmer, Glöckelberg

Der Änderungsbereich „Gaugsberg, Kaltenberg, Gifitz, Kausenmer, Glöckelberg“ befindet sich in der Gemeinde Pfinztal, südlich des Siedlungsbereichs von Berghausen und westlich des Gartenhausgebiets „Reute“.

Änderungsbereich 2 hat eine Größe von circa 32,2 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan in der Anlage zu entnehmen.

### Änderungsbereich 3 – Rohberg

Der Änderungsbereich „Rohberg“ liegt im Norden der Gemarkung Berghausen, zwischen der Bahntrasse und der Pfinz. Im Osten schließen die Kläranlage und der Vogelpark Pfinztal-Berghausen an.

Änderungsbereich 3 hat eine Größe von circa 1,8 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan in der Anlage zu entnehmen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Das Vorhaben entspricht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse				
<b>Ziele: Pfinztal...</b>	<b>Bewertung</b>			<b>Bemerkung</b>
	<b>För- dernd</b>	<b>Kein Beitrag</b>	<b>hem- mend</b>	
...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 Biotop- / Biotopverbunde / Vernetzungsfunktion durch deutliche Reduzierung (Rücknahme) des Geltungsbereichs => Einschränkung der (baulichen) Nutzung und Versiegelung; Flächenzuführung Außenbereich
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Bebauungsplan:

1. Deckblatt
2. Satzungen
3. Planzeichnungen
4. Bebauungsvorschriften
5. Begründung



- 
6. Umweltbericht + GOP
  7. Artenschutz
  8. Synopse frühzeitige Beteiligung

FNP-Änderung:  
FNPÄ -Deckblätter