

Anlagen

- B - 3 Verfahrensablauf und -vermerke
- B - 4 Bestehender Bebauungsplan
- B - 5 Würdigung NSG Hohwiesen

§ 3 Aufhebung des bestehenden Baurechts

Durch die ´Satzung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Hochwiesen II" und der dortigen örtlichen Bauvorschriften´ treten der Bebauungsplan "Hochwiesen II", rechtskräftig seit dem 06.12.1973, zuletzt geändert durch Bekanntmachung am 06.03.2008 (1. Änderung mit Erweiterung), sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Pfinztal

Pfinztal, den

Nicola Bodner, Bürgermeisterin

Begründung der Aufhebung

1. Anlass der Planung

War bei Aufstellung des Bebauungsplans „Hochwiesen II“ (1973 in Kraft getreten) noch die gewerbliche Entwicklung nördlich vorgesehen, so hat sich die damalige Ausgangssituation heute grundlegend gewandelt.



Abb. 1: Bebauungsplan 'Hochwiesen II' (1973, Auszug)

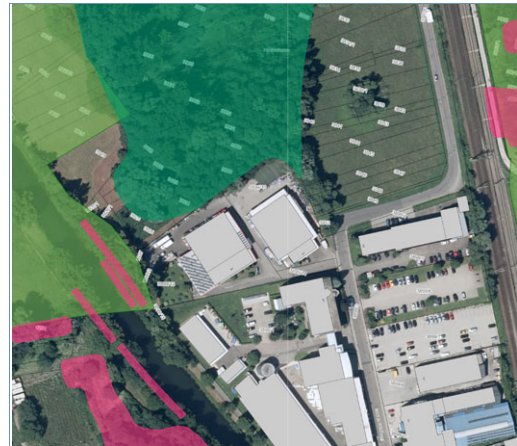


Abb. 2: Zustand 2016 mit naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (Quelle: LUBW)



Abb. 3: Planungsstand Naturschutzgebiet 'Hohwiesen' (Regierungsprärs. Karlsruhe, 2015)



Abb. 4: Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Hochwiesen II"

Die Reetzstraße und die Pfinz haben heute einen vom bestehenden Bebauungsplan und der damaligen Situation abweichenden Verlauf. Die ursprünglich geplante Trasse der B 293 (s. Abb. 1), welche u.a. im Aufhebungsbereich verlaufen wäre, wird von der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt (und ist im Bundesverkehrswegeplan ebenfalls nicht mehr vorgesehen), andere Trassenvarianten werden in einem aktuellen Planfeststellungsverfahren bewertet. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans beruht jedoch nicht auf der Trassenaufgabe, sondern auf dem sehr hohen ökologischen Wert des Aufhebungsbereichs.

Der nördliche Teil des vormals geplanten Gewerbegebiets stellt heute ein Waldbiotop überregionaler Bedeutung dar. Dies lässt dort die festgesetzte gewerbliche Nutzung nichtmehr zu. Vielmehr verfolgt das Regierungspräsidium Karlsruhe aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung des Bereichs das Ziel, die Edergrube und anschließende Bereiche als Naturschutzgebiet auszuweisen (vgl. Abb. 3). Das Ziel des Schutzes des ökologisch hochwertigen Gebiets wird von der Gemeinde Pfinztal geteilt.

Der nördliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans ´Hochwiesen II`, der bisher noch keiner gewerblichen Nutzung zugeführt wurde, soll daher aufgehoben werden. Dort soll also grundsätzlich keine gewerbliche Entwicklung mehr stattfinden. Auch die Trasse der B 293 soll dort nicht verlaufen sondern den Naturschutzbelangen hier Vorrang eingeräumt werden.

Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nr. 3844 – 3848. Diese sollen mittelfristig über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt werden. Auf den Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2021 wird an dieser Stelle verwiesen. Über eine evtl. Radwegführung entlang der Reetzstraße wäre gesondert zu entscheiden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Pfinztaler Ortsteils Söllingen und zwar nördlich der gewerblich genutzten Grundstücke an der Reetzstraße zwischen der Bahnlinie, dem Fußweg östlich der Pfinz und bis zur Gemarkungsgrenze von Berghausen im Norden. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,23 ha und die Flursücks Nr. 377/20, 3542, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822/1, 3824, 3825, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831/1, 3833, 3834, 3835, 3836, 3838/1, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3899, 3899/2, 3899/15, 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3915, 3916, 3917, 3919, 3920, 3920/1, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3926/1 und 3927. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage A-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Pfinztal liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein im Mittelbereich Karlsruhe an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Bretten und Karlsruhe - Pforzheim.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt das Kleinzentrum Pfinztal an den Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplan Karlsruhe - Pfinztal - Bretten bzw. Karlsruhe - Pfinztal (- Pforzheim).

Der Aufhebungsbereich befindet sich im Übergang einer im Süden liegenden Siedlungsfläche 'überwiegend gewerblichen Nutzung, Bestand' sowie nördlich hieran angrenzende Bereiche, die als Grünzäsur, Landschaftsschutzgebiet, schutzbedürftiger Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz und/ oder schutzbedürftiger Bereich für die Erholung/ Erholungsgebiet gekennzeichnet sind.

Zudem befindet sich östlich des Aufhebungsbereichs eine Eisenbahn-Nebenstrecke/ Stadtbahnstrecke und westlich ein Gewässer.

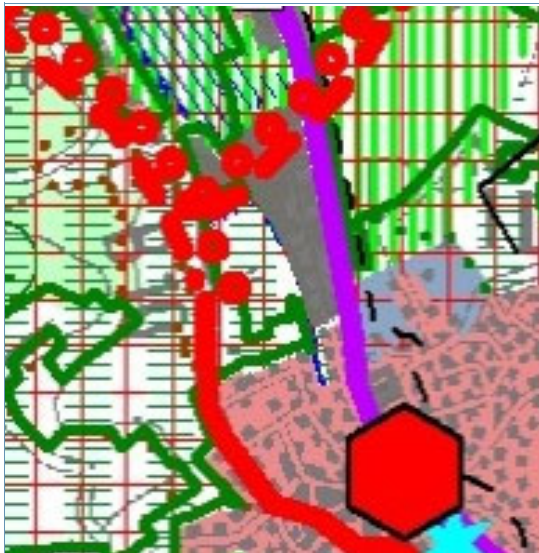


Abb. 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte

Der Regionalplan beinhaltet außerdem eine querende Freihaltetrasse für eine neue Straße am Nordrand des realisierten Teil des bestehenden Gewerbegebiets. Für die Realisierung der Straßenneubaumaßnahme '2-spuriger Neubau' der B 10/293 im Abschnitt 'B 10-Hopfenbergtunnel und Verlegung der B 293 zwischen Berghausen und Jöhlingen' ist gemäß dem Regionalplan die in der Raumnutzungskarte eingezeichnete Trasse von entgegenstehenden "Nutzungen" freizuhalten. Diese führt jedoch teilweise über bereits bebaute Grundstücke, an welche die Edergrube bis auf wenige Meter heranreicht.

Für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans und Regionalplans sowie für konkrete Bauvorhaben gilt außerdem, dass neben dem straßenrechtlichen Anbauverbot auch das Artenschutz- und das übergeordnete Europarecht zu beachten sind, und diese stehen der vorgenannten Trassenführung heute entgegen. Denn im Bereich

der Trasse besteht ein sehr artenreiches Waldbiotop, das mit dem Kammolch und dem Springfrosch unter anderem zwei streng geschützte Anhang IV-Arten beinhaltet, und mit dem Kammolch sogar eine Anhang II-Art, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Unter Einhaltung der anbaufreien Zone müsste die Trasse – anders als in der Raumnutzungskarte festgelegt – quer durch das Waldbiotop über die artenreiche Edergrube verlaufen.

Im Ergebnis ist heute kein sinnvolles Planungserfordernis ersichtlich, die Trasse in einem Bebauungsplan neu festzusetzen – die heute festgesetzte Trasse läuft anders als im Regionalplan konzipiert. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird auch keine der Trasse entgegenstehende Nutzung neu zugelassen, und durch den Wechsel zum Außenbereich wird die rechtmäßig entstandene, (auf heutigem kommunalem Grund liegende) ökologische Nutzung nicht geändert.

Die Änderung des verfahrenstechnischen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs durch die Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB ist keine wiederum entgegenstehende "Nutzung" im Sinne des Wortlauts des Regionalplans und wird insofern als durch diesen nicht geschützt erachtet.

Durch die Aufhebung erreicht wird, dass im Aufhebungsbereich die bisher festgesetzten Gewerbegebiete nicht entstehen können, welche bei entsprechender (planungsrechtlich heute zulässiger) Bebauung einer Trassenführung entgegenstehen würden.

Entsprechend wird davon ausgegangen, dass Ziele der Raumordnung der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen, zumal in den Anhörungsunterlagen 2021 des 4. Regionalplans des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein (Regionalplanfortschreibung) statt der Trasse bereits eine Grünzäsur vorgesehen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist das Aufhebungsgebiet überwiegend als besondere Vegetationsfläche, im Süden teilweise als gewerbliche Baufläche und die regionalplanerisch querende Trasse nicht dargestellt.

3.6 Naturschutz

Der Aufhebungsbereich ist heute überwiegend vom Waldbiotop Nr. 270172156281 „Feuchtwald Edergrube N Söllingen“ überlagert (in Abb. 2 dunkelgrün dargestellt). Er beinhaltet also einen Teil der Edergrube. Westlich des Waldbiotops schließt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.15.056 „Pfinzgau“ (in Abb. 2 hellgrün dargestellt) mit dem Biotop Nr. 170172150140 „Hecken an der Pfinz nördlich Söllingen“ ((in Abb. 2 rötlich dargestellt)) an. Somit steht heutiges Naturschutzrecht der baulichen Entwicklung und damit der Umsetzung des Gewerbegebiets entgegen.

Zur Zeit befindet sich das Naturschutzgebiet ´Hohwiesen´ bzw. ´Hochwiesen´ durch das Regierungspräsidium Karlsruhe in Planung, welches den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Naturschutzgebiet ausweisen soll. Das Schutzgebiet soll auch den Amphibien gerecht werden, die zu dem Laichgewässer in der Edergrubewandern. Insbesondere die Vorkommen von Kammmolch und Springfrosch sind bedeutsam und konnten in großer Zahl nachgewiesen werden.

Die ´Würdigung des Naturschutzgebietes „Hohwiesen“ vom 23.09.2013 und der Entwurf der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Naturschutzgebiet „Hohwiesen“ vom 13.10.2013 verdeutlichen die ökologische Wertigkeit des Gebiets: „Insgesamt konnten bisher 327 Tier- und Pflanzenarten im Gebiet ´Hohwiesen´ nachgewiesen werden, darunter unter anderem 127 Arten aus der Gruppe der Gefäßpflanzen, 12 Fledermaus-, 50 Vogel-, 10 Amphibien-, 73 Schmetterlings-, 13 Heuschrecken-, 12 Libellen- und 8 Käferarten. Die Arten besiedeln 19 verschiedene Biotoptypen, von denen 11 auf der roten Liste stehen. Diese Vielfalt zeichnet das Gebiet aus; eine artenmäßig auch nur ähnlich reich ausgestattete Tongrube ist uns im Naturraum nicht bekannt. [...] Die Einzigartigkeit bezüglich der näheren Umgebung resultiert zum einen aus den beiden Lebensräumen Schwarzerlen-Bruchwald und Traubenkirschen- Erlen-Eschenwald, die nach der Roten Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs ´stark gefährdet´ und im übrigen Pfinztal nicht zu finden sind. Zum anderen beherbergt die Edergrube jeweils zwei große Populationen des Springfrosches und des Kammmolchs, letztere aufgrund der Individuenzahl sogar von überregionaler Bedeutung.“ (Würdigung des Naturschutzgebietes „Hohwiesen“, S. 11 und 12, Regierungspräsidium Karlsruhe, 23.9.2013). Von den neun nachgewiesenen Arten sind mit dem Kammmolch und dem Springfrosch zwei Arten nach BNatSchG streng geschützt und Arten des Anhangs IV. Der Kammmolch ist darüber hinaus eine Art des Anhangs II, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Östlich des Waldbiotops besteht überwiegend Wiesennutzung. Auch in diesem Bereich besteht eine starke artenschutzrechtliche Betroffenheit, insbesondere als Wanderverbindung für Amphibien. Denn da zwischen der Reetzstraße und den Bahngleisen Biotopstrukturen bestehen, die als Habitat für Molche dienen, wird die Straße durch Amphibienwanderungen in Richtung Edergrube gequert.

Im Umweltbericht ist die hohe ökologische Wertigkeit des Gebietes umfassend dokumentiert. Auf diesen wird ergänzend verwiesen.

4. Erschließungssituation

4.1 Gelände

Das Gelände in der Talaue der Pfinz beinhaltet Teile der Edergrube. Es beinhaltet zudem relativ flache Wiesenbereiche außerhalb der Grube.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Reetzstraße nach Süden an das Gewerbegebiet Hochwiesen sowie nach Norden an den Ortsteil Berghausen angebunden. Die Reetzstraße ist im Plangebiet als Nebenstraße mit zeitweiser Schrankenregelung (Amphibienwanderung) und ohne Gehwege ausgeführt. Gleichzeitig dient sie als überregionale Radwegverbindung des Radnetzes BW zwischen den Ortsteilen. Sie wird zudem als Not-Ausweichstrecke vorgehalten, falls die Bundesstraße B10 gesperrt sein sollte.

Ein Stadtbahn-Anschluss besteht über die Haltestellen „Reetzstraße“ (Söllingen) und „Am Stadion“ (Berghausen).

Westlich angrenzend zum Aufhebungsbereich, östlich zur Pfinz, verläuft ein touristischer Geh- und Radweg (Stromberg-Murratal-Radweg).

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im Aufhebungsbereich befinden sich Wald- und Wiesenflächen sowie Teile der Edergrube. Es ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (vgl. Kap. 3.6). Im Süden grenzt das Gewerbegebiet Hochwiesen II an, im Osten besteht eine Bahntrasse.

5. Ziele der Aufhebung

5.1 Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hochwiesen II soll im Bereich der Bebauungsplanaufhebung aufgehoben werden, wodurch das Gebiet zu einem bauplanungsrechtlich unbeplanten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB wird. Es soll in Zukunft insbesondere zur Umsetzung eines Naturschutzgebiets dienen. Die Reetzstraße hat Bestandsschutz.

Die Gründe für die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der seit den 1970er Jahren das Planungsrecht für den Geltungsbereich regelt, sind insbesondere, dass dieser den heutigen Anforderungen des Naturschutzes auf der unbebauten Fläche nicht mehr gerecht werden kann, die vormalige Planung nicht mehr umsetzbar ist. Der östliche Teil des Aufhebungsbereichs in der Waldfläche 'Edergrube' ist bereits heute tatsächlich nicht bebaubar, da hier ein Waldbiotop mit zahlreichen besonders und strenggeschützte Tierarten festgestellt wurde. Der Bereich der vorgelagerten Wiesenfläche stellt insbesondere für Amphibien einen benötigten Wanderkorridor dar, welche das Gebiet von Westen kommend, die Bahnlinie querend, zum Laichgewässer der Edergrube durchwandern. Insbesondere die Vorkommen von Kammmolch und Springfrosch sind bedeutsam und wurden in großer Zahl nachgewiesen.

Weitere Gründe für die Aufhebung sind, dass die Reetzstraße und die Pfinz einen vom bestehenden Bebauungsplan und der damaligen Situation abweichenden Verlauf haben. Eine bauliche Entwicklung fand im Aufhebungsbereich bis heute nicht statt – die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans bedeutsame überregionale Straßenplanung 'Wöschbacher Tal Trasse' wird heute weder von der Gemeinde, noch im Flächennutzungsplan und auch nicht im Bundesverkehrswegeplan weiterverfolgt, und eine Umlegung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte nicht.

Die heutige Situation stellt keinen städtebaulichen Missstand dar. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Es besteht kein Erfordernis ihrer gewerblichen Entwicklung.

Vor diesen Hintergründen und aus Anlass der geplanten Ausweisung des Naturschutzgebiets „Hohwiesen" bzw. "Hochwiesen" soll der bestehende Bebauungsplan im Aufhebungsbereich zu Gunsten des Naturschutzes aufgehoben werden. Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Aufhebungsbereich entsteht dort unbeplanter Außenbereich.

Die Aufhebung aller dortigen Festsetzungen umfasst insbesondere die Zurücknahme der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den von Bebauung freizuhaltenen Grundstücken, den Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Fahrbahnrand, zur öffentlichen Parkanlage, Bebauungstiefe und 20 kV-Leitung sowie zu den Gestaltungsvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden, Garagen, Einfriedungen und Vorgärten.

Mit der Aufhebung werden im Aufhebungsbereich Freiflächen sowie die Reetzstraße liegen. Begünstigt wird dadurch die Entstehung eines Naturschutzgebiets 'Hohwiesen' bzw. 'Hochwiesen' durch das Regierungspräsidium Karlsruhe. Die Zulässigkeit dortiger Nutzungen wird sich entsprechend dieser nachgelagerten Planung in Verbindung mit § 35 BauGB ergeben.

5.2 Erschließung

An einer Erschließung durch die Reetzstraße sowie an dem an der Pfinz gelegenen Radweg soll grundsätzlich festgehalten werden. Ihr Rückbau ist nicht vorgesehen. Es gibt Überlegungen, die Reetzstraße als Rad- und Fußwegeverbindung und Teil des Radnetzes BW zu stärken

5.3 Grünordnung / Umwelt

Der Geltungsbereich befindet sich in einem so ökologisch hochwertigen und bedeutsamen Gebiet, dass in diesem Bereich der bestehenden Bebauungsplan, in dem artenschutzrechtliche Belange gegen eine Bebauung sprechen, zu Gunsten eines geplanten Naturschutzgebiets aufgehoben werden soll.

Grünordnerische Maßnahmen werden durch die Teil-Aufhebung ebenso wenig erforderlich wie Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen.

Auf die Ergebnisse des Umweltberichts (Anlage B-2) wird ergänzend verwiesen.