



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/166/2023

| Tagesordnungspunkt | | |
|---|----------------------------|-------------------|
| Teilaufhebung des Bebauungsplans "Hochwiesen II", OT Söllingen - erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss - Beratung und Beschlussfassung | | |
| Fachbereich: | Amt V - Bau- und Umweltamt | Datum: 17.01.2023 |
| Bearbeiter: | Schmid | AZ: |
| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
| Gemeinderat | 09.05.2023 | öffentlich |

| | |
|----------------------------|---|
| Beschlussvorschlag: | Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wird eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. |
|----------------------------|---|

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

- Sicherung des bestehenden Waldbiotops
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des geplanten NSG „Hohwiesen“
- Schaffung der Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der Grundstücke Flst.Nr. 3844 – 3848 über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Produktgruppe/Name | 51.10 |
| Ordentlicher Ertrag (gesamt) | --- € |
| Ordentlicher Aufwand (gesamt) | ca. 10.000 € Planungskosten |
| davon Abschreibungen | --- |

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Für den Bereich der geplanten Aufhebung existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 (gewerbliche Nutzung). Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich in den letzten Jahrzehnten ein gesetzlich geschütztes Waldbiotop überregionaler Bedeutung entwickelt (sog. „Edergrube“). Von Seiten des Regierungspräsidiums ist geplant, dieses Gebiet als Naturschutzgebiet (NSG) und somit dauerhaft zu sichern / unter Schutz zu stellen.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für diese Ausweisung zu schaffen, hat sich die Gemeinde gegenüber dem Regierungspräsidium bereit erklärt, den rechtskräftigen Bebauungsplan in dem betroffenen Bereich weitläufig zurückzunehmen. Der Bebauungsplan weist für die entsprechenden Flächen derzeit noch eine gewerbliche Nutzung aus; eine faktische Nut-



zung ist jedoch aufgrund der Biotopeigenschaften und der artenschutzrechtlichen Bedeutung bereits heute nicht möglich. Auf die beigefügten Unterlagen, insbesondere auf die Begründung (Seite 9 ff / Textteil), wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Grundstücke Flst.Nr. 3844 bis 3848, die außerhalb des geplanten NSG liegen, sollen nach der Aufhebung des bestehenden (überholten) Planungsrechts über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei muss die sensible Lage der geplanten Gewerbefläche (angrenzend an ein geplantes NSG) berücksichtigt werden; eine verträgliche Entwicklung ist – ebenso wie ein dauerhaft funktionierendes Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen (NSG / Gewerbe) – sicherzustellen. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu treffen. Auf die nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderats am 23.02.2021 wird an dieser Stelle verwiesen (BV/736/2021).

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Hochwiesen II“ in einem Teilbereich aufzuheben. Ebenso wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 25.05.2021 bis 08.06.2021 (Öffentlichkeit) bzw. vom 20.05.2021 bis 08.06.2021 (Behörden und Träger öffentlicher Belange) statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus angefügter Synopse zu entnehmen.

Mit Sitzung vom 26.10.2021 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage fand vom 15.11.2021 bis zum 17.12.2021 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus angefügter Synopse zu entnehmen.

Im weiteren Verlauf der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde die Begründung zur Teilaufhebung überarbeitet. Konkretisiert wurde hierbei der Anlass der Bebauungsplanaufhebung. Der Anlass der Planung bzw. die Zielsetzung der Aufhebung ist durch die hohe ökologische Wertigkeit der Aufhebungsfläche und den damit sinnvollen Schutz dieser Flächen begründet. Dies ist in der Begründung nun deutlicher herausgestellt. Um etwaigen Verfahrensmängeln entgegenzuwirken, hat man weiter den bestehenden Bebauungsplan inkl. dessen 1. Änderung in die Unterlagen zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Die durchgeführten Änderungen am Bebauungsplanentwurf führen dazu, dass eine erneute Offenlage des Entwurfs nötig ist.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf soll nun nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. Ebenso soll eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

| Gesamtbeurteilung: <i>Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans steht den Zielen des GEK / der Klimaauffensive nicht (hemmend) entgegen.</i> | | | | |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------|
| Ziele: Pfinztal... | Bewertung | | | Bemerkung |
| | För- dernd | Kein Beitrag | hem- mend | |
| ...macht mobil | | Yellow | | |
| ...ist aktiv | | Yellow | | |
| ...schafft Raum | Green | | | |
| ...bildet und betreut | | Yellow | | |
| ...verbindet | | Yellow | | |
| ...bietet Service | | Yellow | | |
| ...versorgt sich | | Yellow | | |
| ...ist stolz auf Nachhaltigkeit | Green | | | |
| Querschnittsziele | | | | |
| Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive | Green | | | |
| Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle | Yellow | | | |
| Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte | Green | | | |

Anlagen:

- Synopse – frühzeitige Beteiligung
- Synopse – Offenlage
- Satzungstext
- Übersichtsplan Geltungsbereich
- Begründung der Aufhebung
- Umweltbericht
- Verfahrensablauf und –vermerke
- Bestehender Bebauungsplan – Ursprungsplan
- Bestehender Bebauungsplan 1. Änderung
- Würdigung NSG Hohwiesen