

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen** Sitzung
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	13.11.2024	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2024/156

Bebauungsplan "Ob dem Dorf V" in Gundelsheim-Höchstberg mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Gemarkung Höchstberg

- Kenntnisnahme und Beschluss der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung
- Billigung des Planentwurfes inklusive dem östlich vergrößerten Geltungsbereich und Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Nachdem über Jahre keine Baugebietsentwicklung in Höchstberg realisiert werden konnte, hat der Ortschaftsrat den Wunsch geäußert, das Gebiet „Ob dem Dorf V“ aus der damals noch im Entwurf befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2038 der Stadt Gundelsheim zu erschließen.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 24.03.2021 hat sich der Gemeinderat aus verschiedenen vorgestellten städtebaulichen Konzepten für das damalige Konzept Variante 3 ausgesprochen.

Auf dessen Grundlage wurde der Bebauungsplanvorentwurf entwickelt. In der öffentlichen Sitzung am 22.09.2021 wurde vom Gemeinderat das Aufstellungsverfahren eingeleitet, der Planvorentwurf gebilligt sowie die Freigabe zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Frist vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 durchgeführt. Aufgrund der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie der im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens vorgeschlagenen Flächenreduzierung wurde der Städtebauliche Entwurf angepasst und in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.02.2022 vorgestellt.

Das Flächennutzungsplanverfahren des Flächennutzungsplans 2038 der Stadt Gundelsheim konnte im Jahr 2024 beendet werden. Der FNP ist seit dem 18.07.2024 rechtskräftig und stellt den vorliegenden Flächenumfang des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ dar.

Seit der Vorstellung des städtebaulichen Konzepts, Stand Februar 2022, wurden Vorplanungen zur Erschließung und Bodenordnung erarbeitet sowie die örtliche Situation schalltechnisch erhoben. Für eine wirtschaftlich angemessene Umsetzung des Baugebiets erfolgten gegenüber dem Planstand 2022 nochmals Flächenoptimierungen. Die dadurch nochmals optimierte Planung zum städtebaulichen Konzept wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.07.2023 vorgestellt und beschlossen.

Daraufhin sind insbesondere Konkretisierungen in Bezug auf die Entwässerungskonzeption, die Umweltbelange sowie die Erschließungsplanung erarbeitet worden. Diese Entwicklungen haben zur Konsequenz, dass der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im Osten etwas vergrößert wurde und nun auch Teile des Straßenflurstücks „Bernbrunner Straße“, welches im Gemeindebesitz ist, beinhaltet. Auch die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sind mittlerweile zusammengetragen. Alle Entwicklungen seit dem 19.07.2023 sind nun in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes eingeflossen.

Die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es ist daher geplant, den gesetzlich notwendigen Ausgleich über externe Maßnahmen auszugleichen. Hierzu laufen derzeit Abstimmungen mit dem Landratsamt Heilbronn bezüglich einer Maßnahme im Stadtwald der Stadt Gundelsheim. Außerdem können weitere Ausgleichsmaßnahmen über ein Bodenschutzkonzept generiert werden. Da zu erwarten ist, dass von diesen Maßnahmen ein Ökopunkte-Überschuss verbleibt, sollen diese Punkte auf ein kommunales Ökokonto eingebucht werden. Dies bietet den Vorteil, ein „Guthaben“ aufbauen zu können, welches für anderweitige Planvorhaben verwendet werden kann.

Mit einem positiven Beschluss des Gemeinderats zum Bebauungsplanentwurf „Ob dem Dorf V“ soll auf der Grundlage dieser Planung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 durchgeführt werden und das Bebauungsplanverfahren damit weiter vorangetrieben werden.

Herr Michael Schröder vom Planungsbüro „Studio Stadtlandschaften“ (ehemals „Wick + Partner“) aus Stuttgart wird in der Sitzung vertreten sein und den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ vorstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf Höchstberg V“ in der Fassung vom 13.09.2021 zur Kenntnis und beschließt die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungs- und Beschlussvorschläge vom 24.10.2024.
2. Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim beschließt, dass die bisherige Bezeichnung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf Höchstberg V“ geändert wird in „Ob dem Dorf V“.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ sowie der Begründung, jeweils mit Datum vom 24.10.2024, wird zugestimmt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Bekanntmachung und der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen mit der Gelegenheit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Anlagen:

Anlage 1 BP Ob dem Dorf V_Abwägung frühzeitige Beteiligung
Anlage 2 BP Ob dem Dorf V_Planteil_E
Anlage 3 BP Ob dem Dorf V_Textteil_E

Anlage 4 BP Ob dem Dorf V_Begründung_E
Anlage 5 BP Ob dem Dorf V_GOP_Bestandsplan_E
Anlage 6 BP Ob dem Dorf V_GOP_Massnahmenplan_E
Anlage 7 BP Ob dem Dorf V_Umweltbericht_E
Anlage 8 BP Ob dem Dorf V_Schalltechnische Untersuchung
Anlage 9 Ob dem Dorf V_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage_10 BP Ob dem Dorf V_Ingenierugeologisches Flächengutachten