

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	22.10.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/147

- Bebauungsplan "Ob dem Dorf V" in Gundelsheim-Höchstberg mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Gemarkung Höchstberg**
- Kenntnisaufnahme und Beschluss der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB
 - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO

Sachverhalt:

Nachdem über Jahre hinweg 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 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

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.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2038 konnte in 2024 beendet werden. Er ist seit 18.07.2024 rechtskräftig. Im Rahmen dieser Gesamtfortschreibung erfolgte eine Reduzierung der Gebietsausweisung, die wiederum zu einer Änderung des zukünftigen Geltungsbereichs führte.

In der öffentlichen Sitzung am 13.11.2024 wurde vom Gemeinderat der Planentwurf gebilligt sowie die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die Beteiligung wurde in der Frist vom 09.12.2024 bis 24.01.2025 durchgeführt. Im Nachgang daran sind kleinere, redaktionelle Änderungen am Planwerk entstanden, welche jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren. Daher kann der Satzungsbeschluss aus Sicht der Verwaltung gefasst werden.

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. Zum einen durch eine Maßnahme im Stadtwald der Stadt Gundelsheim, zum anderen auf drei von der Stadt gepachteten Flurstücken in der Nähe des Plangebietes als Ersatzhabitate für Feldlerchen.

Vorbehaltlich der Zustimmung zur Abwägung können die Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan und über die Örtlichen Bauvorschriften gefasst werden. Die Satzungsbeschlüsse sind im Anschluss ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung treten der Bebauungsplan „Ob dem Dorf V“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

Herr Wittrock vom Planungsbüro „Studio Stadtlandschaften“ (ehemals „Wick + Partner“) aus Stuttgart wird in der Sitzung anwesend sein und die Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie den Stand des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ in der Fassung zum Satzungsbeschluss vorstellen. Der Erschließungsträger, vertreten durch Herrn Dr. Dopfer, wird ebenfalls anwesend sein.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ in der Fassung vom 24.10.2024 zur Kenntnis und beschließt die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungs- und Beschlussvorschläge vom 01.10.2025.
2. Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf V“ in der Fassung vom 01.10.2025 bestehend aus Planteil (Anlage 2) und Textteil (Anlage 3) wird gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ in der Fassung vom 01.10.2025 (Anlage 3) werden gemäß § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung (Anlage 4) in der Fassung vom 01.10.2025 sowie die Anlagen (Anlage 6-9) werden gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen den Behörden mitzuteilen und die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO in Kraft.

Anlagen:

AN 1_ABWÄGUNG BET_BP Ob dem Dorf V
AN 2_PLANTEIL_BP Ob dem Dorf V
AN 3_TEXTTEIL_BP Ob dem Dorf V
AN 4_BEGRUENDUNG_BP Ob dem Dorf V
AN 5_UBmitGOP_BP Ob dem Dorf V
AN 6_BP Ob dem Dorf V_Geruchsgutachten
AN 7_BP Ob dem Dorf V_Schalltechnische Untersuchung
AN 8_BP Ob dem Dorf V_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
AN 9_BP Ob dem Dorf V_Ingenieurgeologisches Flächengutachten