



**Federführung:** Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung **Datum:** 11.10.2021  
**Verfasser/in:** Birgit Kieselmann **Az:** 621.41  
**Vorgang:** 128/2013, 28,2014, 91/2015, 140/2016, 061/2017, 092/2017, 189/2017, UA 1/2017, 101/2018, UA 1/2018, 135/2019, 216/2020, 049/2021, 053/2021, 066/2021, 134/2021

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	19.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.10.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan "Hofweingarten" im Stadtteil Hochberg  
 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung  
 - Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und über die örtlichen Bauvorschriften

**Beschlussvorschlag:**

- Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungstabelle der Anlagen zu dieser Vorlage behandelt.
- Der Bebauungsplan und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Hofweingarten“ im Stadtteil Hochberg mit Stand vom 26.10.2021 werden gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**  ja  nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto: **51.10.0200-42719000**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	<b>315.000 €</b>	+ €	- €
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	<b>315.000 €</b>	+ €	- €

**Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!**

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**  ja  nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in der Sitzung vom 27. September 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hofweingarten“ im Stadtteil Hochberg gefasst.

In der Gemeinderatssitzung vom 27. Juli 2021 wurde dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der öffentlichen Beteiligung**

#### **a. Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 16. August 2021 bis 17. September 2021 statt.

Während dieser Zeit gingen Anregungen aus der Bürgerschaft ein, die beiliegend mit der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag dargestellt ist.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde die Abwägungstabelle anonymisiert. Eine Namensliste zu den einzelnen Stellungnahmen geht dem Gemeinderat als nichtöffentliche Anlage zu.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag.

#### **b. frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 2)**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt vom 28. Juli 2021 bis 17. September 2021.

Während dieser Zeit gingen Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

### **2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und über die örtlichen Bauvorschriften**

Aufgrund der Hinweise des Landratsamt Ludwigsburg (LRA) wurden nachfolgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

Textteil:

- Seite 2: Datum des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde angepasst
- Seite 6-9: auf Anregung vom LRA wurde der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten hinsichtlich der Maßnahmen zum Artenschutz und zum Ausgleich geändert. Die

Festsetzungen unter Ziffer A9.6 bis A9.7 wurden aus den Fachgutachten in den Bebauungsplan übernommen und sind daher ebenfalls redaktionell zu ändern.

- Seite 11: auf Anregung vom LRA wurde im Artenschutzgutachten die Vermeidungsmaßnahme V4 um Reptilienschutzzäune ergänzt. Die Zuordnungsfestsetzung A13.1 übernimmt die einzelnen Maßnahmen und ist daher ebenfalls redaktionell zu ändern.

#### Begründung:

- Gesamtes Dokument: Aktualisierung der Daten der Fachgutachten
- Seite 4/5: Ergänzungen und Erörterung der Thematik Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Umweltbericht:

- S. 10/11: aufgrund der Anregung des LRA wird die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands zur Klarstellung detaillierter aufgegriffen und dargestellt.
- S. 14: Die Darstellung der bilanzierten Einzelbäume wird im Umweltbericht präzisiert.
- S. 29: Die Bilanzierung der geplanten Dachbegrünungen wird im Umweltbericht entsprechend angepasst. Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nun bei der Maßnahme 2006 AD 2 Regentalgraben, Renaturierung, insgesamt 22.997 Ökopunkte statt vorher 13.489 Öp verwendet.
- S. 39/40: Die Thematik der bestehenden Trockenmauer und dem benötigten Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG sowie die Neuanlage der Trockenmauer als Ersatzmaßnahme wurde in den Umweltbericht aufgenommen.
- S. 47-50 Anpassung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aufgrund der Anregung des LRA (analog zur SaP).

#### Artenschutzgutachten:

- S. 33/34: die Aussagen zu den Baumhöhlen als potentielle Ruhestätten wurden aufgrund der Anregung des LRA konkretisiert.
- S. 43-47: die Maßnahmen zum Artenschutz wurden aufgrund der Anregung des LRA angepasst und konkretisiert.
- S. 63-70: die Fotos und Karten im Anhang des Gutachtens wurden auf die o. a. Änderungen hin angepasst.

Vorliegend enthalten die Änderungen des Textteils, der Begründung, des Umweltberichts und des Artenschutzgutachtens keinen neuen materiell-rechtlichen Regelungsgehalt, sondern nur redaktionelle Änderungen. Eine etwaige Beeinträchtigung Dritter wird dadurch nicht hervorgerufen. Eine erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist deshalb entbehrlich.

Unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bittet die Verwaltung den Bebauungsplan sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtliche Bauvorschriften „Hofweingarten“ im Stadtteil Hochberg als jeweils selbstständige Satzung zu beschließen.

#### Anlagen:

- Abwägungstabelle vom 26.10.2021 (Anlage 1)
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofweingarten“ bestehend aus:
  - Rechtsplan vom 26.10.2021 (Anlage 2)
  - Textteil vom 26.10.2021 (Anlage 3)
  - und der Begründung vom 26.10.2021 (Anlage 4)
- Anlagen zum Bebauungsplan:
  - Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Fischer + Partner Landschaftsarchitekten aus Reichenbach/Fils, vom 26.10.2021 (Anlage 5)
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, PE Peter Endl, Dipl. Biologe, Filderstadt, vom Mai 2021 (ergänzt September 2021) (Anlage 6)
  - Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Hofweingarten, PE Peter Endl, Dipl. Biologe, Filderstadt vom 16. Oktober 2017 (Anlage 7)
  - Stellungnahme aus Verkehrsplanerischen Sicht zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes, Stadtteil Hochberg, Baugebiet Hofweingarten, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, vom 29. August 2018 (Anlage 8)
  - Geotechnische Beurteilung BV Erschließung „Baugebiet Hofweingarten“ in Remseck-Hochberg, IBQ – Institut für Baustoff – Qualitätssicherung GmbH, Remseck a.N., vom 10. April 2018 (Anlage 9)
  - Satzung über den Bebauungsplan (Anlage 10)
  - Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Anlage 11)
  - NICHTÖFFENTLICH – Namensliste zur Abwägung zur Bürgerinformation vom 26.10.2021