

**BU Nr. 080/2023****Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „In den Hauern“ im Stadtteil Großheppach**

- **Beschluss über den aktualisierten Abwägungsvorschlag zur Zwischenabwägung**
- **Billigung des ergänzten Entwurfs**
- **Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	20.04.2023	öffentlich
Gemeinderat	04.05.2023	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt den aktualisierten Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung vom 09.05.2022 erg. am 31.03.2023 zu.
2. Der Gemeinderat billigt den ergänzten Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung jeweils vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	65.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

- 3.4 Urbanität (Siedlungsdichte, Innenentwicklung, Nutzungsmischung)
- 4.2 Planen, Bauen, Wohnen

#### 4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität

**Verfasser:**

03.04.2023, Stadtplanungsamt, Schell

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	11.04.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	06.04.2023	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	06.04.2023	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	06.04.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	06.04.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	05.04.2023	Zustimmung

## **Sachverhalt:**

Der in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 21.07.2022 behandelte Entwurf des Bebauungsplans „In den Hauern“ vom 25.05.2022 (siehe BU 087/2022) wurde im Nachgang ergänzt. Die Ergänzungen werden dem Gemeinderat erneut zur Billigung und erneuten Beschlussfassung vorgelegt. Die Ergänzungen werden im Folgenden im Einzelnen beschrieben.

Des Weiteren wurde im Vorfeld der Offenlage die bereits in der Sitzung angesprochene Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung legt neben Aussagen zur Gründung, zur Altlastensituation und zum Hangrutsch auch Empfehlungen zum Umgang mit den unterirdischen Wasserbehältern dar.

Durch neue Erkenntnisse bzgl. vorkommender Arten im Gebiet wurde zudem der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt und die Maßnahmen zum Artenschutz angepasst. Hinsichtlich der Zauneidechsen wurde anstelle von habitatverbessernden Maßnahmen innerhalb des Gebietes eine Umsiedlung der Tiere vorbereitet. Hierzu wurden Ersatzhabitatflächen im Gewann Mühlenberg (Flst. 3873, Beutelsbach) neu angelegt. Auch für diese Maßnahmen wurde eine geologische Stellungnahme im Vorfeld eingeholt. Zum Abfangen und zur Umsiedlung der Tiere muss eine Ausnahmegenehmigung bei der Naturschutzbehörde beantragt werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium wurden die Vorgehensweise und die Maßnahmen abgesprochen.

Auch das Anbringen von Nistkästen innerhalb des Gebietes und ein Standort zur Anbringung eines Nistkastens für den Turmfalken wurden eruiert und in die SaP übernommen.

Die Änderungen und Ergänzungen der SaP wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziff. A9.5 und A9.6 übernommen. Unter A11.2 wurde der Pflanzzwang Eingrünung Hecke durch die Pflanzbindung der vorhandenen Gehölze und Wurzeln in diesem Bereich ergänzt.

In der Begründung des Bebauungsplans wurden entsprechende Passagen zum Artenschutz vor allem in Kapitel 7.1 und zum Baugrund in Kapitel 7.2 sowie zu den Begründungen der einzelnen Festsetzungen ergänzt. Zudem wurde unter Kapitel 4.3 Aussagen über die Rettungswege der Feuerwehr ergänzt.

Die erwähnten Untersuchungen und Anträge sind in die Anlage des Bebauungsplans aufgenommen und stehen somit im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung.

Auf Grundlage der Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen und Informationen aus den neuen Gutachten wurde die Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung mit Stand vom 09.05.2022 zum 31.03.2023 klarstellend angepasst. Die Aktualisierungen betreffen die nun vorhandene orientierende Baugrunduntersuchung auf den Seiten 11/104, 66/104 und 104/104 sowie den Verweis auf die erforderliche externe Artenschutzmaßnahme auf Seite 41/104.

**Anlagen:**

1. Planteil - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften, 25.05.2022 erg. am 31.03.2023
2. Textteil - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften, 25.05.2022 erg. am 31.03.2023
3. Begründung - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften, 25.05.2022 erg. am 31.03.2023
4. Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse – Peter Endl, 26.01.2021
5. Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Falterarten) – P. Endl, 31.01.2022
6. Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) – Peter Endl 31.03.2023
7. Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Klimatischen Situation – Friedemann LA, 10.03.2022
8. Verkehrliche Stellungnahme – Karajan Ingenieure, 09.05.2022
9. Orientierende Baugrunderkundung – SUG, Dr. Helmut Schlöser, 31.03.2023
10. Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag an das RP Stuttgart, 02.02.2023
11. Geologische Stellungnahme zur externen Ausgleichsfläche Mühlenberg - ucp Beratende Geologen Roßmann, 31.03.2023
12. Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung vom 09.05.2022 erg. am 31.03.2023