


Seite 1	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 27/2024 zu TOP Nr. 5</p>	
---------	---	---

**Bebauungsplanverfahren „Ob dem Höppler“, Leonbronn
Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB,
Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften mit Teil 1 und 2 der Begründung, Veröffentlichung
im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Antrag zur Beschlussfassung:

1. Die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Teil 1 und 2 der Begründung werden gebilligt. Maßgeblich ist der Entwurf vom 21.01.2020/22.06.2021/13.12.2022/14.05.2024
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und parallel dazu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung
- Teil 2 der Begründung: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB
- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Abstimmungsergebnis:


beschlossen					nicht beschlossen				
Einstimmig					Einstimmig				
Ja	Nein	Enthaltungen	Ja	Nein	Enthaltungen	Ja	Nein	Enthaltungen	

Sachverhalt:

Das Bebauungsplanverfahren „Ob dem Höppler“ in Zaberfeld-Leonbronn wurde am 22.10.2019 durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet und im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans geschaffen. Der Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ wurde am 13.12.2022 als Satzung beschlossen und der Satzungsbeschluss am 27.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Der Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ wurde innerhalb der Jahresfrist nach § 215 BauGB gerügt und wurde dadurch unwirksam. Durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB soll der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Gemäß § 215a Abs. 2 BauGB kann für Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurden

Seite 2	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 27/2024 zu TOP Nr. 5</p>	
---------	---	---

und durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB in Kraft gesetzt werden sollen, § 13a BauGB angewendet werden.

Da nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass die Baulandentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 215a BauGB hat, wurde für das Verfahren ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (vgl. Teil 2 der Begründung).

Die Umweltprüfung wurde vom Ingenieurbüro Wagner + Simon Ingenieure GmbH durchgeführt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung können durch die Festsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Zu folgenden Ergebnissen kam das Ingenieurbüro:

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann im Gebiet durch die Gehölzpflanzungen am Gebietsrand nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 26.936 Ökopunkten (ÖP). Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Der Eingriff hat einen Umfang von 28.624 ÖP.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleibt ein gesamtes Kompensationsdefizit von insgesamt 55.560 ÖP, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Für den entfallenden Teil der Flachland-Mähwiese Leonbronn II. (3691-9125-0141) wird die Maßnahme „Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese (Biotopausgleich) Flst.Nr. 1961/ und 1961/2 im Gewann ‚Ob dem Hagen‘, Gemarkung Leonbronn“ umgesetzt. Hierfür wurde bereits ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt geschlossen. Die generierten Ökopunkte werden vollständig auf das Kompensationsdefizit, das durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Ob dem Höppler“ entsteht, angerechnet.

Der Restausgleich erfolgt über die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde. Folgende Maßnahme (Maßnahmenbeschreibung s. Anlagen) wird zugeordnet: „Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Riesenbachs Zaberfeld, Gew. „Leonbronner Weg/ Au“ mit 30.840 ÖP vom Gesamtmaßnahmenwert 91.352 ÖP. Von der Maßnahme verbleiben 60.512 ÖP auf dem Ökokonto. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

Zum Stand 23.11.2023 hatte die Gemeinde Zaberfeld 254.862 Ökopunkte im Ökokonto. Es verbleiben nach Abzug dieser Maßnahme noch 224.022 Ökopunkte.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das Verfahren mit den Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt, wobei auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet wird und die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ muss mit dem Umweltbericht und der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nochmals ausgelegt werden. Der Satzungsbeschluss ist bis spätestens 31.12.2024 zu fassen.

03.05.2024	Bürgermeisterin Diana Danner
	Lea Siedler