

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: II-621.41/Di

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 12.10.2021

**TOP 3: Bebauungsplanverfahren „Weilersäcker/Schafbuck,
1. Änderung“ in Bronnholzheim**

a) Ergänzendes Verfahren – Feststellung der überarbeiteten Planentwürfe.

Im Zuge von Bebauungsplanverfahren sind naturschutzrechtliche Eingriffe zu minimieren und auszugleichen. Aufgrund der umfangreichen Forderungen des Natur- und Artenschutzes sind regelmäßig außerhalb des eigentlichen Plangebiets sogenannte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Sowohl bei geplanten Wohn- als auch Gewerbegebieten ist dieser Ausgleich im umfangreichen Maß erforderlich. Der künftige Bedarf an Ausgleichsflächen für die weitere Wohn- und Gewerbebauentwicklung in Satteldorf soll im Sinne einer Konzentration in Bereich des Weilersäcker/Schafbuck bei Bronnholzheim stattfinden. Zu diesem Zweck wurde diese Fläche über ein Bebauungsplanverfahren für diesen Zweck bauleitplanerisch ausgewiesen und gesichert.

Die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen in entsprechendem Umfang und einer entsprechenden Wertigkeit zeigt sich ganz aktuell. So läuft derzeit zum einen das Bebauungsplanverfahren „Häuslesbühl, 1.Erweiterung“. Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl hinsichtlich des Artenschutzes als auch teilweise des Naturschutzes im Plangebiet „Weilersäcker/Schafbuck“ umgesetzt. Zum anderen wurde die Fortsetzung des Gewerbepark südlich der BAB 6 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark III“ auf den Weg gebracht. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die bereits im Jahr 2019 vorbereitend durchgeführt worden war, hat bereits den Bedarf für eine sogenannte CEF-Maßnahme für den artenschutzrechtlichen Ausgleich ergeben. Darüber hinaus ist auch ein erheblicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf zu erwarten. Sowohl der artenschutz- als auch der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über den Bebauungsplan „Weilersäcker/Schafbuck“ erfolgen.

Die naturschutzfachliche Grundlage für den Bebauungsplan „Weilersäcker/Schafbuck“ bildet ein sogenanntes Pflege- und Entwicklungskonzept. Dieses wurde im Entwurf vom beauftragten Planungsbüro Gekoplan entwickelt. Dabei wurde zunächst mit umfangreichem Aufwand der Ist-Bestand über die Dauer einer Vegetationsperiode aufgenommen. Dieses Konzept wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sowie die Begründung und der Umweltbericht auf dieser Grundlage ausgearbeitet.

Das Verfahren wurde mit dem am 10.11.2014 gefassten Aufstellungsbeschluss eingeleitet und letztendlich mit dem Satzungsbeschluss am 24.07.2017 im Gemeinderat zu Ende gebracht. Nach Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt wurde der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 13.10.2017 rechtskräftig.

Am 10.10.2018 wurde beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg ein Normenkontrollantrag wegen der Gültigkeit des Bebauungsplanes durch den Rechtsanwalt eines Grundstückseigentümers gestellt. Am 01. Juli 2020 fand die mündliche Verhandlung beim VGH in Mannheim statt. Ende November 2020 wurde das Urteil des VGH mitgeteilt. Der Bebauungsplan wurde für unwirksam erklärt, die Revision wurde nicht zugelassen. Gegen diese Nichtzulassung wurde vom von der Gemeinde beauftragten Rechtsanwaltsbüro Eisenmann, Wahl, Birk und Partner zunächst fristgerecht Beschwerde eingereicht und anschließend fristgerecht begründet. Über diese Beschwerde ist noch nicht entschieden.

Parallel hierzu wurde der Bebauungsplan inhaltlich überarbeitet im Hinblick auf die vom VGH beanstandeten wesentlichen Punkte. Im Rahmen dieses ergänzenden Verfahrens mit nochmaliger öffentlicher Auslegung soll der Bebauungsplan geheilt werden und somit dauerhaft rechtskräftig ausgestaltet werden. Die überarbeiteten Entwürfe sind dieser Beratungsunterlage beigelegt.

Beschlussempfehlung;

Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung, Umweltbericht sowie Pflege- und Entwicklungsplan werden festgestellt.

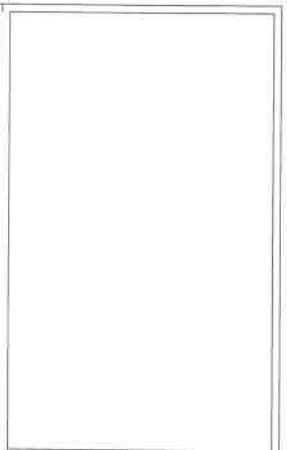
b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nach der Feststellung der Planentwürfe kann das notwendige Verfahren durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

Die unter a) festgestellten Entwürfe werden gemäß § 3 Abs 2 BauGB mit öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit). Die Behörden werden gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Satteldorf, 30.09.2021



Standort im Ländersystem gemäß der Gebietsgliederung

- Landesentwicklungsplanung
- Planung für Wasserwirtschaft (Planung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung)
- Planung für Energie (Planung der Energieversorgung)
- Planung für Verkehr (Planung der Verkehrsinfrastruktur)
- Planung für Umwelt (Planung der Umweltschutzmaßnahmen)
- Planung für Soziales (Planung der Sozialinfrastruktur)
- Planung für Wirtschaft (Planung der Wirtschaftsinfrastruktur)
- Planung für Kultur (Planung der Kulturinfrastruktur)
- Planung für Sport (Planung der Sportinfrastruktur)
- Planung für Gesundheit (Planung der Gesundheitsinfrastruktur)
- Planung für Bildung (Planung der Bildungsinfrastruktur)
- Planung für Wohnen (Planung der Wohninfrastruktur)
- Planung für Arbeitsplätze (Planung der Arbeitsplätze)
- Planung für Infrastruktur (Planung der Infrastruktur)
- Planung für Umwelt (Planung der Umweltschutzmaßnahmen)
- Planung für Soziales (Planung der Sozialinfrastruktur)
- Planung für Wirtschaft (Planung der Wirtschaftsinfrastruktur)
- Planung für Kultur (Planung der Kulturinfrastruktur)
- Planung für Sport (Planung der Sportinfrastruktur)
- Planung für Gesundheit (Planung der Gesundheitsinfrastruktur)
- Planung für Bildung (Planung der Bildungsinfrastruktur)
- Planung für Wohnen (Planung der Wohninfrastruktur)
- Planung für Arbeitsplätze (Planung der Arbeitsplätze)
- Planung für Infrastruktur (Planung der Infrastruktur)

Standort im Ländersystem gemäß der Gebietsgliederung

UML/Projektplanung und
Bauverwaltung

**BERAUUNGSPLAN
"WELERSÄCKER/SCHAFFBUCK"
IN SATTELDORF** 1:1.000

WIKI-PROJEKT

Grundstück	1/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	2/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	3/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	4/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	5/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	6/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	7/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	8/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	9/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	10/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	11/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	12/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	13/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	14/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	15/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	16/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	17/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	18/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	19/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	20/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	21/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	22/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	23/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	24/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	25/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	26/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	27/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	28/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	29/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	30/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	31/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	32/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	33/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	34/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	35/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	36/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	37/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	38/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	39/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	40/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	41/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	42/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	43/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	44/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	45/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	46/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	47/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	48/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	49/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	50/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	51/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	52/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	53/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	54/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	55/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	56/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	57/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	58/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	59/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	60/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	61/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	62/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	63/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	64/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	65/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	66/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	67/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	68/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	69/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	70/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	71/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	72/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	73/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	74/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	75/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	76/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	77/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	78/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	79/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	80/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	81/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	82/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	83/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	84/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	85/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	86/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	87/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	88/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	89/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	90/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	91/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	92/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	93/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	94/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	95/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	96/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	97/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	98/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	99/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017
Grundstück	100/1 (ca. 1000 m ²)	an 10.10.2017

Entwurf
 Entwurfsfirma: ...
 Entwurfsleiter: ...
 Entwurfsjahr: ...
 Entwurfsort: ...