

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Stadt Gundelsheim Stadtteil Höchstberg

Bebauungsplan „Ob dem Dorf V“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften - Kenntnisnahme und Beschluss der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - Beschluss des in Teilen veränderten Geltungsbereichs - Billigung des Planentwurfes - Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat in öffentlicher Sitzung am 13.11.2024 den Entwurf Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“, in der Fassung vom 24.10.2024 gebilligt und den in Teilen veränderten Geltungsbereich beschlossen. Gleichzeitig wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf Höchstberg V“ in der Fassung vom 13.09.2021 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge, Fassung 24.10.2024, beschlossen. Außerdem wurde vom Gemeinderat der Stadt Gundelsheim beschlossen, dass die bisherige Bezeichnung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf Höchstberg V“ geändert wird in „Ob dem Dorf V“. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Ob dem Dorf V" wurde außerdem für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ vom 24.10.2024 wird mit Begründung sowie u.a. den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Auflistung siehe unten) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Außerdem werden die dazugehörigen Gutachten, also die Schalltechnische Untersuchung vom 09.10.2023, die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.09.2022, das Ingenieurgeologische Flächengutachten vom 25.10.2023 sowie die Geruchs-Immissionsprognose vom 25.11.2024 veröffentlicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 - 10 BauGB. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf erarbeitet ist.

Zu den Ausführungen der umweltbezogenen Informationen in den Unterlagen des Entwurfes ist folgendes Fazit möglich: Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ hat folgende Auswirkungen auf den Natur- und Umweltschutz:

Schutzgut	Bewertung des Eingriffs
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	erheblich
Boden	erheblich
Fläche	erheblich
Wasser	nicht erheblich
Klima/Luft	erheblich
Landschaftsbild und Erholung	nicht erheblich
Mensch/menschliche Gesundheit	nicht erheblich
Kultur-/Sachgüter	nicht erheblich
Natura 2000-Gebiete	nicht erheblich
Emissionen, Abfälle, Abwässer	nicht erheblich
Erneuerbare Energien	nicht erheblich
Landschaftsplan und sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht erheblich
Luftqualität	nicht erheblich
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	nicht erheblich

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von:

- Landratsamt Heilbronn vom 11.11.2021
- Regionalverband Heilbronn-Franken vom 10.11.2021
- Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.11.2021
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 29.10.2021
- BUND Heilbronn-Franken vom 19.11.2021

können mit den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ eingesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf V“ befindet sich im nördlichen Bereich von Höchstberg, einem Ortsteil der Stadt Gundelsheim. Die Stadt Gundelsheim liegt im Norden des Landkreises Heilbronn.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten bildet die Bernbrunner Straße die Grenze. Im Süden bildet das bereits realisierte Wohngebiet „Ob dem Dorf IV“ die Grenze des Geltungsbereichs und im Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie ein landwirtschaftlicher Weg das Plangebiet ab.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücksnummern 63 Bernbrunner Straße (teilweise), 1811 (teilweise), 1813/1 (teilweise), 1813/2 (teilweise), 1814 (teilweise), 1815 (teilweise), 1816/1 (teilweise), 1816/2 (teilweise), 1817 (teilweise), 1818 (teilweise), 1819 (teilweise), 1820 (teilweise), 1821 (teilweise), 1822 (teilweise), 1823 (teilweise), 1824 (teilweise), 1825/1 (teilweise), 1825/2 (teilweise), 1826 (teilweise), 1827 (teilweise), 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1954 (teilweise), 1954/1 Krautweg (teilweise), 2055, 2056, 2057, 3438 sowie 3442. Maßgeblich ist die Darstellung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der nachfolgenden Abbildung:



Den Aufstellungsbeschluss fasste der Gemeinderat am 22.09.2021 damals mit einem anderen Abgrenzungsumriss im Plan zum Geltungsbereich i.d.F. vom 13.09.2021, der auf einen ersten Bebauungsplanabschnitt mit der Perspektive einer insgesamt größeren Gebietsentwicklung abstellte. Im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung 2038 erfolgte dort eine Reduzierung der Gebietsausweisung, die wiederum zu einer Änderung des zukünftigen Geltungsbereichs führte. Außerdem ist zum Bebauungsplanentwurf der Geltungsbereich im Osten etwas vergrößert worden, das öffentliche Straßenflurstück der Bernbrunner Straße ist teilweise Bestandteil des Geltungsbereichs, aufgrund einer zusätzlichen Fußwegeverbindung. Der Bebauungsplanentwurf wird daher für den dargestellten Geltungsbereich weitergeführt.

Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf V“ beabsichtigt die Stadt Gundelsheim ein attraktives Wohngebiet im Ortsteil Höchstberg zu realisieren, dass der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachkommt und gleichzeitig eine maßvolle und maßstabsgerechte Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern. Unter Beachtung der vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes soll die geplante Bebauung an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen und einen harmonischen Ortsrand nach Norden bilden.

Der Ortsteil Höchstberg ist mit rund 735 Einwohnern größter Ortsteil nach der Kernstadt Gundelsheim (Stand 03/2023). Die letzte Wohnbauentwicklung des Ortsteils erfolgte mit dem Gebiet / Bebauungsplan „Ob dem Dorf IV“ im Jahr 1993.

Die Stadt Gundelsheim hat in den Jahren 2017 bis 2024 ihren Flächennutzungsplan gesamthaft mit dem Zieljahr 2038 fortgeschrieben, um eine langfristige und nachhaltige Gemeindeentwicklung zu sichern. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung konnte entsprechend dem Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen und einer Alternativenuntersuchung unterschiedlicher Entwicklungsflächen das Plangebiet des hier aufzustellenden Bebauungsplans „Ob dem Dorf V“ als geeignet ausgewiesen werden.

Die Stadt Gundelsheim ist grundsätzlich bemüht im Rahmen der Innenentwicklung vorhandene Baulücken zu untersuchen und deren Potenziale als Wohnbauflächen zu nutzen. Aufgrund der hohen Nachfrage können jedoch nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Die Gebietsentwicklung „Ob dem Dorf V“ dient überwiegend dem Eigenbedarf, nachdem im Ortsteil seit 30 Jahren keine Baugebietsrealisierung mehr erfolgte und trägt damit auch zur Sicherung der Infrastrukturauslastung wie auch dem bürgerschaftlichen Engagement in Vereinen bei. Jungen Bürgerinnen und Bürgern sowie Familien in Höchstberg gelingt es derzeit oftmals nicht, nach ihren Wünschen am Ort zu bleiben.

Um auch zukünftig der wachsenden Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die im Flächennutzungsplan 2038 der Stadt Gundelsheim als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert und umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen sowie im Aufstellungsverfahren mit Umweltbericht unterschiedliche Belange erfasst, um in der Abwägung unter Konfliktvermeidung und Ausgleich unterschiedlicher Aspekte eine verträgliche Gebietsentwicklung angemessen zu steuern.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Veröffentlichung des Entwurfes vom Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ wird in der Zeit

von Montag 09.12.2024 bis Freitag 24.01.2025

im Internet unter: www.gundelsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene/aktuelle-verfahren

durchgeführt und die vollständigen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“, also

Anlage 1 BP Ob dem Dorf V_Abwägung frühzeitige Beteiligung

➔ *Inklusive der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB von:*

-Landratsamt Heilbronn vom 11.11.2021

-Regionalverband Heilbronn-Franken vom 10.11.2021

-Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.11.2021

-Regierungspräsidium Freiburg vom 02.11.2021

-BUND Heilbronn-Franken vom 19.11.2021

Anlage 2 BP Ob dem Dorf V_Planteil_E

Anlage 3 BP Ob dem Dorf V_Textteil_E

Anlage 4 BP Ob dem Dorf V_Begründung_E

Anlage 5 BP Ob dem Dorf V_GOP_Bestandsplan_E
Anlage 6 BP Ob dem Dorf V_GOP_Massnahmenplan_E
Anlage 7 BP Ob dem Dorf V_Umweltbericht_E
Anlage 8 BP Ob dem Dorf V_Schalltechnische Untersuchung
Anlage 9 BP Ob dem Dorf V_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 10 BP Ob dem Dorf V_Ingenieurgeologisches Flächengutachten
Anlage 11 BP Ob dem Dorf V_Geruchs-Immissionsprognose
können dort eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die Beteiligungsunterlagen im oben genannten Zeitraum auch im Rathaus der Stadt Gundelsheim, Tiefenbacher Str. 16, UG, Zimmer 10 während der Öffnungszeiten (Mo., Mi., Fr. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Di. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Do. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr) öffentlich eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Abgabe soll elektronisch, z. B. per E-Mail an ines.wunder@gundelsheim.de, erfolgen. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg, beispielsweise postalisch (Stadt Gundelsheim, Tiefenbacher Straße 16, 74831 Gundelsheim) eingereicht werden. Die Stellungnahmen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO) und des Landesdatenschutzgesetzes Baden-Württemberg (LDSG BW). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), siehe Anlage 1, können mit den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ eingesehen werden.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Gundelsheim, den 03.12.2024

Heike Schokatz
Bürgermeisterin