

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/197/2022

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	05.12.2022
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	15.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung zum Gebiet „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen,,

- **Nochmaliger Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zum Erlass der Örtlichen Bauvorschriften zum „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“**
- **Billigung des Vorentwurfsstands und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen,, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Freizeitgelände Braunjörgen“**

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 29.09.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Wildberg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ sowie die im Parallelverfahren beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildberg gefasst.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan und dem Erlass der Örtlichen Bauvorschriften soll als Planungsziel für den Standort Braunjörgen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, welche sich gut in das landschaftlich sensible Umfeld einbindet und dem CVJM Sulz a.E. eine angemessene städtebauliche Entwicklung zur langfristigen Qualifizierung des gesamtstädtisch und teilregional bedeutsamen Freizeitgeländes ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert. Ziel der Änderung ist entsprechend dem Gebietscharakter die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeitgelände.

In Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem CVJM Sulz a.E. wurde mittlerweile der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Dieser sieht u.a. die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer kleinteiligen baulichen Entwicklung, Regelungen zur Nutzung der vorhandenen Freiflächen, zur Parkierung und die Sicherung und

Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzbestände vor. In gleichem Zuge wurde auch der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Die entsprechenden Unterlagen des Vorentwurfsstandes liegen der Vorlage zusammen mit einer Übersicht der abzusehenden Umweltauswirkungen bei. Der Umweltbericht selbst wird zur Entwurfsoffenlage des Bebauungsplans ergänzend erarbeitet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde mittlerweile zudem eine Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 22.09.2022) und eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein mit Stand vom 06.07.2022) durchgeführt. Beide Fachgutachten liegen ebenfalls als Anlage bei.

Vor dem Hintergrund des Bearbeitungsstandes wurde zwischen der Stadtverwaltung und dem CVJM Sulz a.E. abgestimmt, den vorhandenen Feldweg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen und die Erschließung über ein Satzungsverfahren separat zu regeln. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein neuer Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften, der wie folgt abgegrenzt ist und nochmals als aktueller Plangeltungsbereich im Zuge eines erneuten Aufstellungsbeschlusses beschlossen werden soll.

Der Plangeltungsbereich bezieht sich nun auf folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a.E.:

2907; 2908; 2909; 2910; 2911; 2912; 2913; 2915; 2931 (Teilfläche)

und umfasst eine Fläche von ca. 3,38 ha.

Das Plangebiet wird dabei im Westen und Süden durch die in der Hangkante zum Agenbach liegenden Waldflächen auf den Flst. 2897, 2906, 2907, 2907/1 und 2908, nach Norden durch die Wegeparzelle auf Flst. 2916 und weiterführend durch Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen und nach Osten durch den Feldweg auf Flst. 2935 begrenzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens und der Umsetzung trägt der CVJM. Näheres wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt und soll dem Gemeinderat, nach finaler Klärung beitragsrechtlicher Belange, noch vorgestellt werden. Das Bauleitplanverfahren muss ungeachtet dessen aufgrund der laufenden Fristen der LEADER-Förderung (Umsetzung B-Plan, bauliche Maßnahmen und Abrechnung bis Juni 2024) weitergeführt werden. Die Stadt hat sich im Rahmen der LEADER-Förderung und mit Beschluss vom 19.05.2022 bereits dazu verpflichtet, einen Investitionszuschuss i.H.v. 10% der Gesamtkosten zu leisten (siehe dazu auch BV/089/2022).

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld:

Miteinander und gleichberechtigte Teilhabe

Leitziel:

Eine zukunftsfähige, vielfältige Vereinsstruktur und bürgerschaftliches Engagement sind wesentliche Elemente unserer Stadtgesellschaft. Als Stadt Wildberg begrüßen, wertschätzen und fördern wir die gemeinwohlorientierte Arbeit von Vereinen, Institutionen, Initiativen, Gruppen und Einzelpersonen.

Handlungsziele:

Die Stadt Wildberg wird die im Stadtgebiet tätigen Vereine und die Professionalisierung ihrer Organisationsstrukturen unterstützen. Die dort geleistete ehrenamtliche Arbeit wird weiterhin gewürdigt, entsprechende Formate werden ausgebaut.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ entsprechend der aktualisierten beiliegenden Plangebietsabgrenzung mit Stand vom 15.12.2022 (erneuter Aufstellungsbeschluss)
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachungen des erneuten Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB zu veranlassen.
3. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand 15.12.2022 entsprechend der vorgelegten Anlagen.
4. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu veranlassen.
5. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand 15.12.2022 entsprechend der vorgelegten Anlagen.
6. Der Gemeinderat beschließt für die Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Freizeitgelände Braunjörgen“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu veranlassen.

Anlagen:

- Plandarstellung des Plangeltungsbereichs zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand 15.12.2022
- Plandarstellung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
- Textliche Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
- Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
- Plandarstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
- Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Freizeitgelände Braunjörgen“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
- Übersicht der abzusehenden Eingriffswirkungen mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein mit Stand vom 06.07.2022
- Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 22.09.2022