

<b>Stadt Vaihingen an der Enz</b>		Drucksache Nr.: 12/25	
<b>Amt Abteilung</b>	<b>Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung</b>	Sachbearbeiter/in: Stephan Sure	Telefon: 07042/18-290 Datum: 06.12.2024
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am	
<b>Stadtteilausschuss</b> vorb.		<b>öffentlich</b>	<b>10.02.2025</b>
<b>Technischer Ausschuss</b> vorb.		<b>öffentlich</b>	<b>19.02.2025</b>
<b>Gemeinderat</b> beschl.		<b>öffentlich</b>	<b>26.02.2025</b>
Reg.-Nr.: DS 1.4 Leimengrube Nebensteigle Einleitungs Entw Offenlagebeschluss		Freigabe:	Oberbürgermeister

### **Verhandlungsgegenstand:**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Leimengrube - Nebensteigle“ im Plb. 1.4 in Vaihingen  
Einleitungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Leimengrube - Nebensteigle“ wird gem. § 2 Baugesetzbauch (BauGB) eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Leimengrube - Nebensteigle“ werden als Entwurf festgestellt. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 10.12.2024 (Anlagen1 und 2).
3. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Leimengrube - Nebensteigle“ wird in der Fassung vom 10.12.2024 festgestellt (Anlage 3).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

## Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Leimengrube“ im Dezember 2019 auf den Weg gebracht. Im Juli 2022 hat er den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung folgte am 3. November 2022. Die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren waren gegeben. Die Erschließungsanlagen wurden zwischenzeitlich gebaut.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18. Juli 2023 das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB für unwirksam erklärt. Ein Verfahren nach § 13b sei, so das Gericht, mit europäischem Recht nicht vereinbar. Diese Unwirksamkeit greift bei innerhalb der Jahresfrist nach § 215 BauGB gerügten Bestandsplänen rückwirkend. Der Bebauungsplan „Leimengrube“ von 2022 fällt unter diese Jahresfrist. Er ist somit rückwirkend unwirksam bzw. kann nicht vollzogen werden.

Damit im Baugebiet „Leimengrube“ dennoch Häuser gebaut werden können muss das Bebauungsplanverfahren neu aufgerollt werden, und zwar im klassischen Verfahren nach § 2 BauGB. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Eingriffe sind zu bilanzieren und (nach Abwägung) auszugleichen. Der Flächennutzungsplan kann parallel geändert werden.

**Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes „Leimengrube – Nebensteigle“ ist identisch mit dem vom unwirksamen Bebauungsplan „Leimengrube“. Nahezu sämtliche Festsetzungen wurden 1 zu 1 übernommen.** Nur an wenigen, die Grundzüge der Planung nicht betreffenden Stellen wurden Anpassungen vorgenommen. Diese beruhen meist auf die bereits gebauten Erschließungsanlagen. Die Begründung wurde überarbeitet, ergänzt und erweitert. **Neu ist die jetzt durchgeführte Umweltprüfung. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargelegt und wirkt mit der Zuordnungsfestsetzung auch in den Bebauungsplan/Textteil hinein. Mit den in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgezeigten externen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a (3) BauGB ausgeglichen werden.**

Damit der „geänderte“ Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden kann, bedarf er einer erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB.

Vorausgesetzt, es werden keine relevanten Bedenken vorgetragen, kann der neue Satzungsbeschluss im Sommer 2025 gefasst werden.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen:

- 1 Planzeichnung mit Zeichenerklärung
- 2 Textteil
- 3 Begründung mit folgenden Anlagen
  - 3.1 Kampfmitteluntersuchung
  - 3.2 Baugrunduntersuchung
  - 3.3 Relevanzprüfung Artenschutz
  - 3.4 Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes
  - 3.5 Schalltechnische Untersuchung
  - 3.6 Klimagutachten
  - 3.7 Verkehrsgutachten
  - 3.8 Vorgängerverfahren „Leimengrube“ Abwägung nach § 3.1 und 4.1 BauGB (2020)
  - 3.9 Vorgängerverfahren „Leimengrube“ Abwägung nach § 3.2 und 4.2 BauGB (2022)
  - 3.10 Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbewertung
  - 3.11 Ausnahmegenehmigung nach § 30 (4) BNatSchG
  - 3.12 Zustimmung zur Fällung und Ersatzpflanzung von Bäumen