

Gemeinde Pfinztal

# Teilaufhebung Bebauungsplan “Hochwiesen II”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –



Karlsruhe  
April 2021

Gemeinde Pfinztal

# Teilaufhebung Bebauungsplan “Hochwiesen II”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

## Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Pfinztal

im April 2021

---

## **Inhalt**

### **Teil A Bestandteile**

A - 1 Satzungstext

A - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

### **Teil B Begründung**

B - 1 Begründung der Aufhebung

B - 2 Verfahrensablauf und -vermerke

## **Satzung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Hochwiesen II" und der dortigen örtlichen Bauvorschriften**

Aufgrund

§ 1 Abs. 8 i.V.m § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

und

§ 74 Abs. 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), mehrfach  
geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313),

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes  
vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal in seiner Sitzung vom ..... die  
"Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Hochwiesen II" sowie die  
Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften in diesem Teilbereich als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Übersichtsplan Geltungsbereich (§ 2 Ziff A - 1). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

<b>Teil A</b>	<b>Bestandteile</b>
A - 1	Satzungstext
A - 2	Übersichtsplan Geltungsbereich
<b>Teil B</b>	<b>Begründung</b>
B - 1	Begründung der Aufhebung
B - 2	Verfahrensablauf und -vermerke

### § 3 Aufhebung des bestehenden Planungsrechts

Durch die ´Satzung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Hochwiesen II" und der dortigen örtlichen Bauvorschriften´ treten der Bebauungsplan "Hochwiesen II", rechtskräftig seit dem 06.12.1973, zuletzt geändert durch Bekanntmachung am 06.03.2008 (1. Änderung mit Erweiterung), sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Pfinztal

Pfinztal, den .....

Nicola Bodner, Bürgermeisterin

# Teil A - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B Begründung der Aufhebung



---

<b>B - 1: Begründung der Aufhebung</b> .....	<b>9</b>
1. Anlass der Planung .....	9
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	10
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	10
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	10
3.2 Regionalplanung .....	10
3.3 Flächennutzungsplanung .....	11
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	12
3.5 Hochwasser.....	12
3.6 Naturschutz .....	12
4. Bestandsanalyse .....	14
4.1 Gelände .....	14
4.2 Erschließung.....	14
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	14
5. Ziele der Aufhebung .....	14
5.1 Nutzung .....	14
5.2 Erschließung.....	16
5.3 Grünordnung .....	16

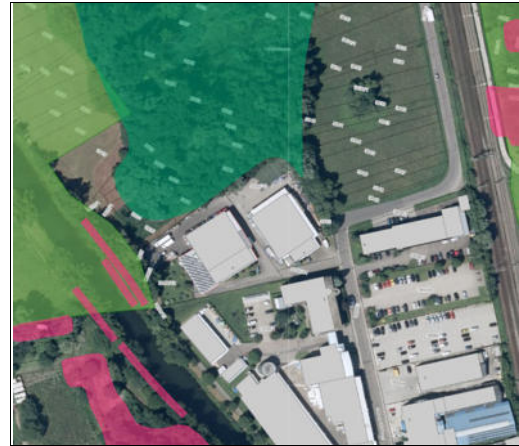
## B - 1: Begründung der Aufhebung

### 1. Anlass der Planung

War bei Aufstellung des Bebauungsplans „Hochwiesen II“ (1973 in Kraft getreten) noch die gewerbliche Entwicklung nördlich vorgesehen, so hat sich die damalige Ausgangssituation heute grundlegend gewandelt.



**Abb. 1:** Bebauungsplan 'Hochwiesen II' (1973, Auszug)



**Abb. 2:** Zustand 2016 mit naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (Quelle: LUBW)



**Abb. 3:** Planungsstand Naturschutzgebiet 'Hohwiesen' (Regierungsprärs. Karlsruhe, 2015)



**Abb. 4:** Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Hochwiesen II"

Die Reetzstraße und die Pfinz haben heute einen vom bestehenden Bebauungsplan und der damaligen Situation abweichenden Verlauf. Die ursprünglich geplante Trasse der B 293 (s. Abb. 1), welche u.a. im Aufhebungsbereich verlaufen wäre, ist aufgegeben worden.

Der nördliche Teil des vormals geplanten Gewerbegebiets stellt heute ein Waldbiotop überregionaler Bedeutung dar. Dies lässt dort die festgesetzte gewerbliche Nutzung nichtmehr zu. Vielmehr verfolgt das Regierungspräsidium Karlsruhe aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung des Bereichs das Ziel, die Edergrube und anschließende Bereiche als Naturschutzgebiet auszuweisen (vgl. Abb. 3).

Der nördliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hochwiesen II", der bisher noch keiner gewerblichen Nutzung zugeführt wurde, soll daher aufgehoben werden. Dort soll also grundsätzlich keine gewerbliche Entwicklung mehr stattfinden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst.Nr. 3844 – 3848. Diese sollen mittelfristig über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt werden. Auf den Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2021 wird an dieser Stelle verwiesen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Pfinztaler Ortsteils Söllingen und zwar nördlich der gewerblich genutzten Grundstücke an der Reetzstraße zwischen der Bahnlinie, dem Fußweg östlich der Pfinz und bis zur Gemarkungsgrenze von Berghausen im Norden. Er umfasst eine Fläche von 32.365 m<sup>2</sup> und die Flursücks Nr. 377/20, 3542, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822/1, 3824, 3825, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831/1, 3833, 3834, 3835, 3836, 3838/1, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3852, 3899, 3899/2, 3899/15, 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3915, 3916, 3917, 3919, 3920, 3920/1, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3926/1 und 3927. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage A-2) dargestellt.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Pfinztal liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein im Mittelbereich Karlsruhe an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Bretten und Karlsruhe - Pforzheim.

### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt das Kleinzentrum Pfinztal an den Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplan Karlsruhe - Pfinztal - Bretten bzw. Karlsruhe - Pfinztal (- Pforzheim).

Der Aufhebungsbereich befindet sich im Übergang einer im Süden liegenden Siedlungsfläche 'überwiegend gewerblichen Nutzung, Bestand' sowie nördlich hieran angrenzende Bereiche, die als Grünzäsur, Landschaftsschutzgebiet,

schutzbedürftiger Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz und/ oder schutzbedürftiger Bereich für die Erholung/ Erholungsgebiet gekennzeichnet sind.

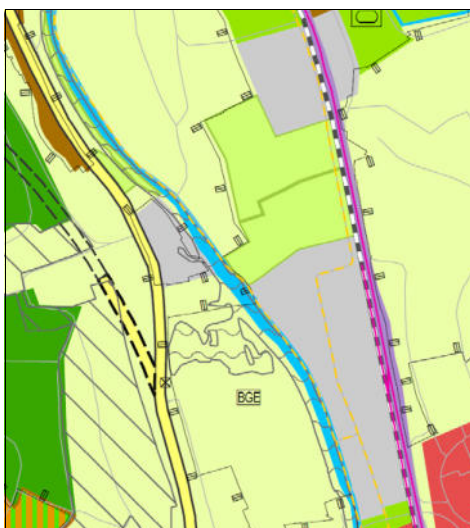


**Abb. 5:** Ausschnitt Raumnutzungskarte

Zudem befindet sich östlich des Aufhebungsbereichs eine Eisenbahn-Nebenstrecke/ Straßenbahnstrecke und westlich ein Gewässer. Die im Regionalplan querende Freihaltetrasse für eine neue Straße reflektiert die vormals geplante, inzwischen jedoch verworfene Trassenführung der Bundesstraße B 293.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist das Aufhebungsgebiet überwiegend als besondere Vegetationsfläche, im Süden teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt.



**Abb. 6:** Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene, nicht parzellenscharfe FNP trägt damit der überwiegenden Eigenschaft als Waldbiotop bzw. Naturschutzgebiet in Planung Rechnung.

Die geplante Teilaufhebung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht, zumal hier bisher keine Bauverpflichtung bestand und heute bereits Grünfläche vorzufinden ist. Zudem sind Grünflächen auch als konkretisierter Teil von gewerblichen Bauflächen zulässig.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufhebungsbereich befindet vollständig im Bereich des geänderten Bebauungsplanes 'Hochwiesen II' (rechtskräftig seit dem 06.12.1973, zuletzt geändert durch Bekanntmachung am 06.03.2008 - 1. Änderung und Erweiterung). Diese weist im Geltungsbereich im Wesentlichen Flächen für Gewerbe und deren Erschließung aus.

### 3.5 Hochwasser

Der Aufhebungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der westliche Teil kann jedoch teilweise bei Extremhochwasser überflutet werden.

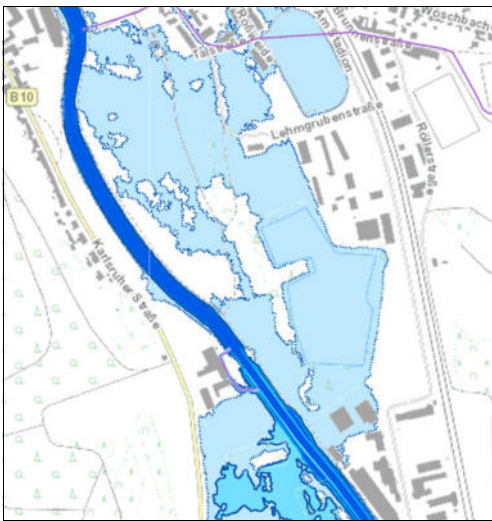


Abb. 7: Überflutungsflächen (LUBW, Dez. 2020)

### 3.6 Naturschutz

Der Aufhebungsbereich ist heute überwiegend vom Waldbiotop Nr. 270172156281 „Feuchtwald Edergrube N Söllingen“ überlagert (in Abb. 2 dunkelgrün dargestellt). Er beinhaltet also einen Teil der Edergrube. Westlich des Waldbiotops schließt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.15.056 „Pfinzgau“ (in Abb. 2 hellgrün dargestellt) mit dem Biotop Nr. 170172150140 „Hecken an der Pfinz nördlich Söllingen“

((in Abb. 2 rötlich dargestellt)) an. Somit steht heutiges Naturschutzrecht der baulichen Entwicklung und damit der Umsetzung des Gewerbegebiets entgegen.

Zur Zeit befindet sich das Naturschutzgebiet ´Hohwiesen´ bzw. ´Hochwiesen´ durch das Regierungspräsidium Karlsruhe in Planung, welches den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Naturschutzgebiet ausweisen soll. Das Schutzgebiet soll auch den Amphibien gerecht werden, die zu dem Laichgewässer in der Edergrubewandern. Insbesondere die Vorkommen von Kammolch und Springfrosch sind bedeutsam und konnten in großer Zahl nachgewiesen werden.

Die ´Würdigung des Naturschutzgebietes „Hohwiesen“ vom 23.09.2013 und der Entwurf der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Naturschutzgebiet „Hohwiesen“ vom 13.10.2013 verdeutlichen die ökologische Wertigkeit des Gebiets: „Insgesamt konnten bisher 327 Tier- und Pflanzenarten im Gebiet ´Hohwiesen´ nachgewiesen werden, darunter unter anderem 127 Arten aus der Gruppe der Gefäßpflanzen, 12 Fledermaus-, 50 Vogel-, 10 Amphibien-, 73 Schmetterlings-, 13 Heuschrecken-, 12 Libellen- und 8 Käferarten. Die Arten besiedeln 19 verschiedene Biotoptypen, von denen 11 auf der roten Liste stehen. Diese Vielfalt zeichnet das Gebiet aus; eine artenmäßig auch nur ähnlich reich ausgestattete Tongrube ist uns im Naturraum nicht bekannt. [...] Die Einzigartigkeit bezüglich der näheren Umgebung resultiert zum einen aus den beiden Lebensräumen Schwarzerlen-Bruchwald und Traubenkirschen- Erlen-Eschenwald, die nach der Roten Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs ´stark gefährdet´ und im übrigen Pfinztal nicht zu finden sind. Zum anderen beherbergt die Edergrube jeweils zwei große Populationen des Springfrosches und des Kammolchs, letztere aufgrund der Individuenzahl sogar von überregionaler Bedeutung.“ (Würdigung des Naturschutzgebietes „Hohwiesen“, S. 11 und 12, Regierungspräsidium Karlsruhe, 23.9.2013). Von den neun nachgewiesenen Arten sind mit dem Kammolch und dem Springfrosch zwei Arten nach BNatSchG streng geschützt und Arten des Anhangs IV. Der Kammolch ist darüber hinaus eine Art des Anhangs II, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Östlich des Waldbiotops besteht überwiegend Wiesennutzung. Auch in diesem Bereich besteht eine starke artenschutzrechtliche Betroffenheit, insbesondere als Wanderverbindung für Amphibien. Denn da zwischen der Reetzstraße und den Bahngleisen Biotopstrukturen bestehen, die als Habitat für Molche dienen, wird die Straße durch Amphibienwanderungen in Richtung Edergrube gequert.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände in der Talau der Pfinz beinhaltet Teile der Edergrube. Es beinhaltet zudem relativ flache Wiesenbereiche außerhalb der Grube.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Reetzstraße nach Süden an das Gewerbegebiet Hochwiesen sowie nach Norden an den Ortsteil Berghausen angebunden. Die Reetzstraße ist im Plangebiet als Nebenstraße mit zeitweiser Schrankenregelung (Amphibienwanderung) und ohne Gehwege ausgeführt. Gleichzeitig dient sie als überregionale Radwegverbindung des Radnetzes BW zwischen den Ortsteilen. Sie wird zudem als Not-Ausweichstrecke vorgehalten, falls die Bundesstraße B10 gesperrt sein sollte.

Ein S-Bahn-Anschluss besteht über die Haltestellen „Reetzstraße“ (Söllingen) und „Am Stadion“ (Berghausen).

Westlich angrenzend zum Aufhebungsbereich, östlich zur Pfinz, verläuft ein touristischer Geh- und Radweg (Stromberg-Murratal-Radweg).

### **4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Im Aufhebungsbereich befinden sich Wald- und Wiesenflächen sowie Teile der Edergrube. Es ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (vgl. Kap. 3.6). Im Süden grenzt das Gewerbegebiet Hochwiesen II an, im Osten besteht eine Bahntrasse.

## **5. Ziele der Aufhebung**

### **5.1 Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hochwiesen II soll im Bereich der Bebauungsplanaufhebung aufgehoben werden, wodurch das Gebiet zu einem bauplanungsrechtlich unbeplanten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB wird. Es soll in Zukunft insbesondere zur Umsetzung eines Naturschutzgebiets dienen. Die Reetzstraße hat Bestandsschutz.

Die Gründe für die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der seit den 1970er Jahren das Planungsrecht für den Geltungsbereich regelt, sind insbesondere, dass dieser den heutigen Anforderungen des Naturschutzes auf der unbebauten Fläche nicht mehr gerecht werden kann, die vormalige Planung nicht mehr umsetzbar ist. Der östliche Teil des Aufhebungsbereichs in der Waldfläche 'Edergrube' ist bereits heute tatsächlich nicht bebaubar, da hier ein Waldbiotop mit zahlreichen besonders und strenggeschützte Tierarten festgestellt wurde. Der Bereich der vorgelagerten Wiesenfläche stellt insbesondere für Amphibien einen benötigten Wanderkorridor dar, welche das Gebiet von Westen kommend, die Bahnlinie querend, zum Laichgewässer der Edergrube durchwandern. Insbesondere die Vorkommen von Kammmolch und Springfrosch sind bedeutsam und wurden in großer Zahl nachgewiesen.

Weitere Gründe für die Aufhebung sind, dass die Reetzstraße und die Pfinz einen vom bestehenden Bebauungsplan und der damaligen Situation abweichenden Verlauf haben. Eine bauliche Entwicklung fand im Aufhebungsbereich bis heute nicht statt – die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans bedeutsame über-regionalen Straßenplanung 'Wöschbacher Tal Trasse' ist zwischenzeitlich aufgegeben worden, und eine Umlegung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte nicht.

Die heutige Situation stellt keinen städtebaulichen Missstand dar. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Es besteht kein Erfordernis ihrer gewerblichen Entwicklung.

Vor diesen Hintergründen und aus Anlass der geplanten Ausweisung des Naturschutzgebiets „Hohwiesen" bzw. "Hochwiesen" soll der bestehende Bebauungsplan im Aufhebungsbereich zu Gunsten des Naturschutzes aufgehoben werden. Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Aufhebungsbereich entsteht dort unbeplanter Außenbereich. Die Aufhebung aller dortigen Festsetzungen umfasst insbesondere die Zurücknahme der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den von Bebauung freizuhaltenen Grundstücken, den Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Fahrbahnrand, zur öffentliche Parkanlage, Bebauungstiefe und 20 kV-Leitung sowie zu den Gestaltungsvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden, Garagen, Einfriedungen und Vorgärten.

Mit der Aufhebung werden im Aufhebungsbereich Freiflächen sowie die Reetzstraße liegen. Begünstigt wird dadurch die Entstehung eines Naturschutzgebiets 'Hohwiesen' bzw. 'Hochwiesen' durch das Regierungspräsidium Karlsruhe. Die



Zulässigkeit dortiger Nutzungen wird sich entsprechend dieser nachgelagerten Planung in Verbindung mit § 35 BauGB ergeben.

### **5.2 Erschließung**

An einer Erschließung durch die Reetzstraße sowie an dem an der Pfinz gelegenen Radweg soll grundsätzlich festgehalten werden. Ihr Rückbau ist nicht vorgesehen. Es gibt Überlegungen, die Reetzstraße als Rad- und Fußwegeverbindung und Teil des Radnetzes BW zu stärken.

### **5.3 Grünordnung**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem so ökologisch hochwertigen und bedeutsamen Gebiet, dass in diesem Bereich der bestehenden Bebauungsplan, in dem artenschutzrechtliche Belange gegen eine Bebauung sprechen, zu Gunsten eines geplanten Naturschutzgebiets aufgehoben werden soll.

# Teil B - 2 Verfahrensablauf und -vermerke

## Verfahrensablauf und -vermerke

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	vom bis
2.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
<b>3</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom bis
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach §§ 1 Abs. 8 und 10 BauGB, § 74 LBO	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß §§ 1 Abs. 8 und 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am