

Sitzung des Technischen Ausschusses am 9.12.2019

Sitzung des Gemeinderates am 13.12.2019

öffentlich

Sitzungsvorlage 142/2019**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Langwiesen IV" des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu****a) Behandlung der Stellungnahmen****b) Zustimmung zum Durchführungsvertrag****c) Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**1) Verfahrensstand**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ) hat nach vorheriger Beteiligung der Gemeinderäte aller sechs Mitgliedskommunen am 1. August 2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ aufzustellen. Ferner wurde ein erster städtebaulicher Entwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Zabergäu ansässigen Gewerbebetriebs (Gerüstbaubranche) geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20. August 2018 bis zum 30. September 2018 ausgelegt. Mit Schreiben vom 13. August 2018 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung eingeleitet. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Anregungen aus der ersten Runde der Gemeinderatssitzungen wurden nach vorheriger Beteiligung der Gemeinderäte aller Verbandsmitglieder in der Verbandsversammlung am 23. Mai 2019 behandelt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 17. Juni 2019 bis 2. August 2019 statt. Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 wurde die förmliche Behördenbeteiligung eingeleitet. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Vorschläge zu ihrer Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Ein Vertreter des Büros Käser wird in Sitzung anwesend sein und ausführlich auf die Stellungnahmen eingehen.

Nach Zustimmung der Gemeinderäte aller Verbandskommunen und Abschluss des Durchführungsvertrags könnte im 1. Quartal 2020 von der Verbandsversammlung der Satzungsbeschluss getroffen werden und danach die Bekanntmachung erfolgen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2) Planänderungen

Gegenüber den bisherigen Planunterlagen haben sich folgende Änderungen ergeben:

➤ Änderungen im Textteil:

Die im Textteil des Bebauungsplans vorgenommenen Änderungen sind in der Anlage 4 rot hervorgehoben. Bei den textlichen Festsetzungen zur **überbaubaren Grundstücksfläche** wurde auf Anregung des Landratsamts zur Klarstellung nochmals explizit aufgenommen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellten Nebenanlagen, insbesondere Stützmauern, LKW-Stellplätze und Einfriedungen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies war bereits bisher so vorgesehen und stellt keine inhaltliche Änderung, sondern eine Klarstellung dar. Bei den Schutzmaßnahmen für die Insekten wurde ebenfalls auf Anregung des Landratsamts eine Präzisierung der Vorgaben vor-

genommen. Die neue Festsetzung lautet: „Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Lampen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.“

➤ Änderungen im Planteil:

Im Planteil des Bebauungsplans wurden keine Änderungen vorgenommen.

➤ Änderung von Fachgutachten:

- Im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt Frauenzimmern (Brackenheimer Straße, L 1103) wurde teilweise ein lärmmindernder Belag aufgebracht. Dies war in der ersten Fassung der **schalltechnischen Untersuchung** noch nicht berücksichtigt.
- Im **Umweltbericht** wurden verschiedene Hinweise des Landratsamts eingearbeitet und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konnte aufgrund der größeren Planungsschärfe detaillierter dargestellt werden.
- Die Planungen zu den **Gewässerentwicklungsmaßnahmen** an Ziberaue und Fürtlesbach wurden konkretisiert.

3) Öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Landratsamt

Zur genauen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sowie zu deren Absicherung sind zwischen dem ZWZ und dem Landratsamt Heilbronn – Untere Naturschutzbehörde – noch öffentlich-rechtliche Verträge zu den Themen Artenschutz (Goldammer und Feldlerche; sogenannte „CEF-Maßnahmen“), Oberbodenauf- und abtrag („Humusmanagement“) und Ausgleichsmaßnahmen (Renaturierung der Zaber und des Fürtlesbachs) abzuschließen. Die Entwürfe dieser Verträge sind als Anlagen 15 bis 17 beigefügt und befinden sich derzeit noch in der Abstimmung zwischen ZWZ und Landratsamt. Sie müssen vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet sein.

4) Durchführungsvertrag

Der als Anlage 18 beigefügte Durchführungsvertrag ist wesentliches Element des Planungsinstruments „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und verpflichtet den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer Frist von 48 Monaten bzw. 60 Monaten (Ausgleichsmaßnahmen). Er regelt ferner die Kostentragungspflichten. Der Durchführungsvertrag wurde im Auftrag des Zweckverbands von der Rechtsanwaltskanzlei W2K Rechtsanwälte erstellt. Er wird nicht Bestandteil der Satzung. Vor dem Satzungsbeschluss muss jedoch zwingend der Abschluss des Durchführungsvertrags erfolgt sein.

Finanzierung

Gemäß dem beigefügten Durchführungsvertrag werden sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie der Umsetzung des Vorhabens vom Vorhabenträger getragen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Fürtlesbachs – diese Kosten werden je zur Hälfte vom Vorhabenträger und dem Zweckverband getragen, da sie hälftig noch dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ zuzuordnen sind.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verbandsverwaltung in den Abwägungstabellen, die der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt sind, behandelt bzw. abgewogen.

2. Dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Verträge mit dem Landratsamt Heilbronn – Untere Naturschutzbehörde – zu CEF-Maßnahmen, Humusbodenmanagement und Ausgleichsmaßnahmen an Zaber und Fürtlesbach entsprechend den Anlagen 15, 16 und 17 dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages mit der Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH entsprechend der Anlage 18 dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Langwiesen IV“ in der Fassung vom 03.07.2018/04.04.2019 wird nach §§ 10, 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.07.2018/04.04.2019 werden nach § 74 LBO Baden-Württemberg und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
6. Der Bürgermeister wird beauftragt und bevollmächtigt, den entsprechenden Beschlüssen in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu zuzustimmen.

Anlage(n)

1. Tabellarische Aufstellung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung
2. Zuordnungsliste Stellungnahmen Privatpersonen (nichtöffentlich)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Langwiesen IV" Planteil
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Langwiesen IV" Textteil
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Langwiesen IV" Begründung
6. Umweltbericht
7. Faunistische Untersuchung
8. Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept
10. Gewässerentwicklung Ziberaue und Renaturierung Fürtlesbach
11. Schalltechnische Untersuchung
12. Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse
13. Verkehrsuntersuchung
14. Radverkehrsuntersuchung
15. Vertrag über CEF-Maßnahmen
16. Vertrag über Humusbodenmanagement
17. Vertrag über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
18. Durchführungsvertrag