

Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.03.2021

Sitzung des Gemeinderates am 26.03.2021

öffentlich

**Sitzungsvorlage 40/2021****Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Örtliche Bauvorschriften****"Wohnen am Auerberg";****Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB****a) Genehmigung Städtebaulicher Vertrag****b) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung****c) Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**Sachverhalt:

Am 24.04.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg“ gefasst. Nachdem der Vorhabenträger bereits in der damaligen Sitzung eine Planungsänderung angekündigt hatte, wurde in einer weiteren Gemeinderatssitzung am 26.06.2020 der geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorentwurfes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit der aktualisierten Planung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einmonatige Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020. Parallel hierzu wurden die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange gehört. Sämtliche eingegangene Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge hierzu sind in Anlage 7 der Sitzungsvorlage dargestellt.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger mittels eines Durchführungsvertrags (städtebaulicher Vertrag, Anlage 8) zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Ein entsprechender Vertrag wurde erarbeitet und dem Vorhabenträger zu Unterschrift zugeleitet. Des Weiteren ist eine Folgekostenregelung Inhalt des Vertrags, weil aufgrund zu erwartender Kinder aus dem Planungsgebiet Kosten für den Bau einer weiteren Kindertagesstätte anfallen werden. Auch diese Kosten werden im Verhältnis der zu erwartenden Kinder vom Vorhabenträger übernommen. Der Vertrag liegt zur Sitzung einseitig vom Vorhabenträger unterschrieben vor und bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dies hat vor dem Verfahrensschritt der Auslegung zu erfolgen.

Der aufgrund der frühzeitigen Beteiligung angepasste Bebauungsplanentwurf liegt mit Lageplan, Textteil und Begründung des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, jeweils vom 06.07.2020/24.02.2021, der Artenschutzrechtlichen Begutachtung des Büros Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, vom April 2020, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Böhringer Kreativbau GmbH, Heilbronn, vom 24.02.2021 und der Schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 12.02.2021 als Anlagen 1 – 6 bei.

Nachdem das Bebauungsplanverfahren trotz beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB zweistufig durchgeführt wird, ist in der Sitzung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und über die Billigung des angepassten Bebauungsplanentwurfes zu beschließen. Im Anschluss hieran erfolgt eine weitere Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat genehmigt den städtebaulichen Vertrag gemäß der Anlage 8 zur Sitzungsvorlage.
- b) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der Abwägungsvorschläge in Anlage 7 beschlossen.
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg“ mit Lageplan, Textteil und Begründung in der Fassung vom 06.07.2020/24.02.2021, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2021, gefertigt durch die Böhringer Creativbau GmbH, Heilbronn, und die der Begründung beiliegenden Gutachten (Anlagen 1 – 6) werden gebilligt und nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ebenso soll die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgen.

SK