

Beschlussvorlage

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 "Friedrichsdorfer Landstraße" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich des Entwurfes des Vorhabens- und Erschließungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	29.11.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.12.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
2. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ wird unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Änderungen gebilligt.
4. Der als Anlage 2 beigefügte Entwurf des Durchführungsvertrages wird zur Kenntnis genommen. Zu den im Vertragsentwurf genannten erforderlichen CEF-Maßnahmen wird folgendes beschlossen:
 - a) Die 3 Nistkästen für Nischen-bzw. Halbhöhlenbrüter können für die Dauer der Baumaßnahme am Friedhofsgebäude angebracht werden. Nach Fertigstellung des Vorhabens sind – nach Möglichkeit und in Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (UNB) – diese Nistkästen wieder auf dem Vorhabengrundstück unterzubringen.

- b) Die Unterhaltung der CEF-Maßnahmen soll nicht auf die Stadt Eberbach, sondern vom Vorhabenträger auf die künftige Eigentümergemeinschaft oder einen geeigneten Dritten übertragen werden.
5. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dem Entwurf des Durchführungsvertrages, der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
6. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

Klimarelevanz:

Hinsichtlich des energetischen Konzeptes wird auf die Ausführungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen, siehe Anlage 4.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 25.03.2021 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2021-004.

In der Sitzung vom 22.07.2021 hat der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf vom Juni 2021 beschlossen. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, siehe Beschlussvorlage 2021-142.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB erfolgte am 31.07.2021. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 04.08.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 21.09.2021 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen, Anlage 1.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die vorgelegten Stellungnahmen gehen ebenfalls aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

4. Billigung des Planentwurfes

An der in der Beschlussvorlage 2021-142 dargestellten Plankonzeption wird festgehalten. Die Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, siehe Anlage 1, werden im Offenlage-Entwurf berücksichtigt und eingearbeitet.

5. Entwurf Durchführungsvertrag

Von der beauftragten Anwaltskanzlei wurde zwischenzeitlich ein Entwurf eines Durchführungsvertrages vorgelegt. Der Entwurf ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich an diesem Entwurf im Rahmen der durchzuführenden Offenlage noch weitere Änderungen ergeben können, welche dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages enthält in § 4 Regelungen zum Artenschutz. Bis zur Offenlage könnten sich hier noch Änderungen ergeben, da sich derzeit das städtische Umweltamt mit dem Büro, welches den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt hat, noch abstimmen wird.

U. a. sind auch sogenannte CEF-Maßnahmen vor dem Baubeginn durchzuführen. Während der Bauphase können diese nicht auf dem Baugrundstück durchgeführt werden. So war zunächst geplant, die 3 Nistkästen für Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter am städtischen Friedhofsgebäude dauerhaft anzubringen. Die restlichen Nistkästen sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einem geeigneten Grundstück in Nähe zum Vorhabengrundstück angebracht werden.

Nach einer Frist von 7 Jahren, soll die Pflege und Unterhaltung zur Aufrechterhaltung der CEF-Maßnahmen auf die Stadt Eberbach übertragen werden. Vom Vorhabenträger wäre ein entsprechender Betrag für die Aufrechterhaltung der Maßnahmen zu leisten.

Seitens der Verwaltung wird nun vorgeschlagen, dass der Anbringung der 3 Nistkästen am Friedhofsgebäude nur für die Dauer der Baumaßnahme zugestimmt wird. Nach Fertigstellung des Vorhabens sind – nach Möglichkeit und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (UNB) – diese Nistkästen wieder auf dem Vorhabengrundstück unterzubringen. Ebenso soll die Unterhaltung der CEF-Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung nicht auf die Stadt Eberbach übergehen, sondern vom Vorhabenträger auf die künftige Eigentümergemeinschaft oder einen geeigneten Dritten übertragen werden. Der vorliegende Entwurf des Durchführungsvertrages sieht hier in § 4 Abs. 4 lit. e einen vom Vorhabenträger zu zahlenden Betrag X zur Aufrechterhaltung dieser oder vergleichbarer artenschutzrechtlicher Maßnahmen vor. Da die Übernahme der Unterhaltung seitens der Stadt Eberbach nicht erfolgen soll, wäre dieser Passus im Entwurf des Durchführungsvertrages zu streichen.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages enthält Bestandteile, die im Rahmen der durchzuführenden Offenlage nach dem BauGB mit offen zu legen sind. Hier sind als

Beispiel die Regelungen zu den CEF-Maßnahmen zu nennen. Der Vorhabenträger wurde gefragt, ob er der Offenlage des gesamten Durchführungsvertrages zustimmen würde. Sowohl die Anwaltskanzlei als auch die Verwaltung sehen in dem Vertrag keine Punkte, welche geheim zu halten wären bzw. Rechte Dritter verletzen würden. Eine Offenlage könnte somit erfolgen. Der Vorhabenträger hat auf Anfrage der Verwaltung schriftlich einer Offenlage des Vertragsentwurfes zugestimmt.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Entwurf des Durchführungsvertrages, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch die gewählte Art der Beteiligung soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass vor dem Satzungsbeschluss die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erfolgen muss.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Stellungnahmen (Synopsis) der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Anlage 2: Entwurf des Durchführungsvertrages
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes