

<b>Beschlussvorlage</b>			<b>Vorlagennummer 10.6/321/2021</b>	
<b>Bebauungsplan „Sternäcker – Erweiterung I., mit örtlichen Bauvorschriften, Stadtteil Oberacker</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b></li> <li>- <b>Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der städtebaulichen Verträge</b></li> <li>- <b>Beschluss zur Offenlage</b></li> </ul>				
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Status</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>TOP</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>22.09.2021</b>	<b>öffentlich</b>		<b>10</b>

<b>Anlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zeichnerischer Teil „Sternäcker – Erweiterung I“ , Entwurf vom 19.08.2021</li> <li>2. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 19.08.2021</li> <li>3. Begründung mit Umweltbericht, Entwurf vom 19.08.2021</li> <li>4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 16.08.2021</li> <li>5. Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung vom 17.08.2021</li> <li>6. Städtebaulicher Vertrag über das Grundstück Flst._Nr. 444/2, Oberacker, Stand vom 07.09.2021 (nichtöffentlich)</li> <li>7. Städtebaulicher Vertrag über das Grundstück Flst.-Nr. 444/1, Oberacker, Stand vom 07.09.2021 (nichtöffentlich)</li> </ol>
----------------	---

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat würdigt die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) eingegangenen Stellungnahmen und berücksichtigt diese, wie in der Abwägungstabelle vorgeschlagen.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Sternäcker – Erweiterung I“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, einschließlich Umweltbericht.
3. Die städtebaulichen Verträge im Sinne des § 11 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Sternäcker – Erweiterung I“ werden entsprechend den Anlagen gebilligt und mit den Bauherren abgeschlossen.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens und beschließt die Offenlage des Entwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

## **I. Sachverhalt und Begründung:**

Der Stadt liegt die Anfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am westlichen Ortsrand des Stadtteils Oberacker vor. Da sich die projektierten Baugrundstücke derzeit planungsrechtlich im Außenbereich befinden, ist für die Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst, der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen seitens der Träger öffentlicher Belange verschiedene Stellungnahmen ein. Diese behandelten vorrangig die Themenfelder Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz und Entwässerung. Weiterhin wurde um tiefergehende Begründung zur Notwendigkeit der Flächenausweisung gebeten. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen sind mit Abwägungsvorschlägen in der beiliegenden Synopse zusammengefasst.

Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verlauf weiter ausgearbeitet wobei sich hinsichtlich der Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf nur geringe Veränderungen ergeben. Darüber hinaus wurde der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vervollständigt und eine Maßnahmenkonzeption ausgearbeitet. Demnach erfolgt der für den Eingriff in den Naturhaushalt erforderliche Ausgleich auf Flurstück 1740, Gemarkung Oberacker. Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt inzwischen ebenfalls vor und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ein Vertreter des Planungsbüros ist in der Sitzung anwesend und wird den Entwurf des Bebauungsplanes vorstellen sowie ggf. Fragen beantworten.

### Verfahren

Mit der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat kann mit der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der nächste Verfahrensschritt erfolgen. Dabei wird der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange nochmals angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Die in diesem Zuge eingehenden Stellungnahmen werden ausgewertet und dem Gemeinderat wiederum zur Abwägung vorgelegt. Sollten sich hierdurch keine relevanten Änderungen im Bebauungsplanentwurf ergeben, kann dieser danach als Satzung beschlossen werden.

### Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt kann zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch einen Vorhabenträger gemäß § 11 Absatz 1 BauGB städtebauliche Verträge schließen. Zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan „Sternäcker Erweiterung I“ verfolgten Ziele wird mit den Vorhabenträgern, Eigentümer des Flurstücks 444/2 und Eigentümer des Flurstücks 444/1, jeweils ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Mit Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge wurde das Rechtsanwaltsbüro Eisenmann Wahle Birk & Weidner, Fr. Dr. Schaupp-Haag beauftragt.

Der Vertrag über das Flurstück 444/2 regelt im Wesentlichen die fristgemäße Herstellung eines Wohngebäudes mit Erschließung, sowie die Herstellung, Pflege und Überwachung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Als Ausgleichsfläche dient das Flurstück Nr.: 1740, welches an den Vorhabenträger verpachtet und vertraglich mit einer Grunddienstbarkeit über den erforderlichen Zeitraum von 25 Jahren gesichert wird.

Die Erschließung wird vom Vorhabenträger beauftragt und in technischer Abstimmung mit der Stadt Kraichtal ausgeführt. Die Kosten für die teilweise provisorische Erschließung übernimmt der Grundstückseigentümer 444/2.

Die Kosten für die Planungs- und Vermessungskosten werden entsprechend dem städtebaulichen Vertrag durch den Vorhabenträger übernommen

Der Vertrag über das Flurstück 444/1 regelt im Wesentlichen die Herstellung eines Wohngebäudes. Das Flurstück ist bereits vollständig erschlossen und die grünordnerische Ausgleichspflichtung wird vollständig von dem Eigentümer des Flurstückes 444/2 übernommen.

Die Regelungen der städtebaulichen Verträge wurden im Einzelnen sowohl hausintern, mit den Abteilungen Amt für Technik und Amt für Vermögen, als auch mit den Vorhabenträgern, abgestimmt. Die Inhalte der städtebaulichen Verträge können der Anlage entnommen werden.

Nach Freigabe durch den Gemeinderat werden die städtebaulichen Verträge vor Beginn der öffentlichen Auslegung von den Parteien unterzeichnet.

## II. Finanzielle Auswirkung

Die Verfahrenskosten, die Erschließungskosten sowie die Kosten für den Rechtsbeistand werden entsprechend den städtebaulichen Verträgen vollständig durch die Vorhabenträger übernommen.

### Beratungsergebnis:

- Einstimmig       mit Stimmenmehrheit       laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: .....