

Sitzung des Gemeinderates am 22.09.2021	Beratungsunterlage TOP: 2		Bearbeiterin:	Datum: 14.09.2021
	Drucksache-Nr.: 62/2021		Frau Bezner	
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM:	10: 20:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Schlehen- und Holunderweg“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

- **Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss sowie Beschluss über die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Zustimmung zum Abschluss eines Durchführungsvertrags**

Sachverhalt:

Auf die Vorberatungen der vergangenen Sitzungen wird verwiesen. Die vorgestellte Planung wurde entsprechend der Beratungen ergänzt und ausgearbeitet. Es fand auch bereits eine erste Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg dazu statt. In der Anlage 1 liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Inhalten Abgrenzungsplan zum Aufstellungsbeschluss, Planteil, Textteil und Begründung, Vorhaben und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag bei.

Die Vorhabenträgerin hat den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Neubau 14 Reihenhäuser mit Tiefgarage Holunderweg / Schlehenweg (Flurstücke 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055) gestellt (siehe Anlage 2). Wie in den Vorberatungen ausgeführt, sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der erforderliche Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag wurden zwischen Gemeinde, Vorhabenträger sowie der Landsiedlung Baden-Württemberg abgestimmt. Diese Verträge müssen vor Satzungsbeschluss beschlossen und unterzeichnet werden.

Als Anlage 3 liegt der aktuellen Entwurf des Durchführungsvertrags vor, der noch zur abschließenden Freigabe bei unserem Anwalt, Herrn Dr. Weiblen, liegt (evtl. bis zur Sitzung da). Die Verwaltung schlägt vor, dem vorliegenden Durchführungsvertrag zuzustimmen und die Verwaltung zu ermächtigen, diesen nach Freigabe durch den Anwalt unterzeichnen zu dürfen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf 6 Einzelgrundstücken ein Bauvorhaben mit 12 Reihenhäusern und einem Doppelhaus sowie einer gemeinsamen Tiefgarage zu realisieren. Das Bauvorhaben weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab, insbesondere durch die Planung einer Tiefgarage und den Planungen zur Ausführung der Dachgauben. Das Bauvorhaben

entspricht grundsätzlich den Planungszielen der Gemeinde: durch das Bauvorhaben kann eine verdichtete Bebauung mit ansprechender Gestaltung verwirklicht werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden und auch nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. In diesem Bebauungsplan wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde Freudental kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt der vor dem Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließende „Durchführungsvertrag“.

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Entwurf vom 30.08.2021 dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhabens- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger ausgearbeitet.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zwischen Schlehen- und Holunderweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 wird gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
5. Dem vorliegenden Durchführungsvertrag wird zugestimmt (Unterzeichnung nach Freigabe durch den Anwalt).