

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1)

Vorlage Nr. 130/2021

Sitzung des Gemeinderates

am 20. Juli 2021

-öffentlich-

AZ 022.31

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Langwiesen IV" des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu

- a) Behandlung der Stellungnahmen
- b) Zustimmung zum Durchführungsvertrag
- c) Satzungsbeschluss

Beschlussantrag

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 beigelegt sind, behandelt bzw. abgewogen.
2. Dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Verträge mit dem Landratsamt Heilbronn – Untere Naturschutzbehörde – zu CEF-Maßnahmen, Oberbodenmanagement und Ausgleichsmaßnahmen an Zaber und Fürtlesbach entsprechend den Anlagen 24, 25 und 26 dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Dem Abschluss des Nachtrags zum Durchführungsvertrag vom 23.12.2019 mit der Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH entsprechend der Anlage 27 dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Langwiesen IV“ in der Fassung vom 03.07.2018/04.04.2019/11.05.2021 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 03.07.2018/04.04.2019/11.05.2021 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.

13.07.2021 / Leonhardt (ZWZ) / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

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 wurden in den Dezembersitzungen des Jahres 2019 in den Gemeinderäten der Verbandskommunen beraten und beschlossen.

Der für die Februarsitzung 2020 der Verbandsversammlung des ZWZ vorgesehene Satzungsbeschluss konnte nicht getroffen werden, da sich bei einer Verifizierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Eingriffs-/Ausgleichskonzepts durch das Landratsamt Heilbronn kurzfristig herausgestellt hat, dass sich durch die Ausgleichsmaßnahme „Oberbodenmanagement“ weniger Ökopunkte erzielen lassen als ursprünglich ermittelt. Ursache hierfür war zum einen, dass entgegen der seitherigen Annahmen aufgrund der Bodenqualität nicht alle geplanten Ab- und Auftragsflächen für ein Oberbodenmanagement in Frage kamen. Zum anderen wurde das Oberbodenmanagement von der hiermit vom Vorhabenträger betrauten Firma teilweise nicht fachgerecht durchgeführt, sodass die entsprechenden Erdauftragungen nicht als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden konnten.

Das dadurch entstandene Ausgleichsdefizit, das unter fünf Prozent des Gesamtausgleichsbedarfs lag, sollte durch eine weitere Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) vollständig ausgeglichen werden. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Wegen der umweltrechtlich relevanten Änderung und Aufnahme einer bislang nicht diskutierten Ausgleichsmaßnahme wurde vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur erneuten Offenlage vom 8. Juni 2020 bis 22. Juni 2020 eine verkürzte erneute Offenlage durchgeführt. Ebenso wurden die Behörden erneut beteiligt.

Während der erneuten Offenlage wurde festgestellt, dass sich zum einen im geplanten Baufeld ein Lebensraum und eine Fortpflanzungsstätte der streng geschützten, FFH-Anhang IV-Art, Wechselkröte entwickelt hat, die zwischenzeitlich auch bereits von den Amphibien besiedelt wurde. Eine Bebauung ist daher nur möglich, wenn eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erteilt wird. Zum anderen hatten sich Hinweise auf das Vorkommen weiterer geschützter Arten im Baufeld und in den geplanten Renaturierungsflächen im Bereich der Zaber und des Fürtlesbachs und somit weiterer Untersuchungsbedarf ergeben. Ferner hatte der Vorhabenträger mit Schreiben vom 30. Juni 2020 mitgeteilt, dass aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie eine zeitnahe vollständige Realisierung des geplanten Werks III aktuell nicht darstellbar sei. Stattdessen werde eine abschnittsweise Umsetzung angestrebt.

Aufgrund dieser neuen artenschutzrechtlichen und verfahrenstechnischen Problemstellungen wurde das Bebauungsplanverfahren vom ZWZ vorübergehend gestoppt. Nachdem aber zwischenzeitlich Lösungen für die einzelnen Problemstellungen gefunden werden konnten, hat der Zweckverband die Planungen wieder aufgenommen. Über den aktuellen Sachstand wurden die Gemeinderäte der Verbandskommunen in den jeweiligen April- bzw. Maisitzungen 2021 informiert. Die Verbandsversammlung des ZWZ hat am 11. Mai 2021 eine erneute Offenlage beschlossen. Diese fand vom 25. Mai bis 22. Juni 2021 statt. Ebenso wurden die Behörden erneut beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Vorschläge zu ihrer Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Ein Vertreter des Büros Käser wird in Sitzung anwesend sein und auf die Stellungnahmen eingehen.

An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Petition beim Petitionsausschuss des Landtags eingereicht wurde. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Argumenten des Petenten findet im Rahmen des Satzungsbeschlusses statt, da der Petent auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit vergleichbarem Inhalt abgegeben hat. Zur Behandlung dieser Stellungnahmen wird auf die Anlage 1 verwiesen. Eine beim Landtag anhängige Petition gegen das Projekt berührt die Planungshoheit des ZWZ nicht, d.h. ein Satzungsbeschluss wäre grundsätzlich möglich.

Nach Zustimmung der Gemeinderäte aller Verbandskommunen und Abschluss des Durchführungsvertrags könnte voraussichtlich noch im 3. Quartal 2021 von der Verbandsversammlung der Satzungsbeschluss getroffen werden und danach die Bekanntmachung erfolgen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2) Wesentliche Planänderungen

Gegenüber dem Sachstandsbericht vom April/Mai 2021 haben sich keine wesentlichen Planänderungen ergeben. Es fanden lediglich kleinere Korrekturen und Anpassungen im Umweltbericht statt, die aus den Stellungnahmen der Fachbehörden resultieren.

3) Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes geeignete Ersatzlebensräume für die Wechselkröte befinden, hat der Zweckverband eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt. Im Vorgriff wurden zwei Ersatzlaichgewässer angelegt und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wurde ein Teil der Population bereits umgesiedelt. Mit elektronischem Schreiben vom 18. Mai 2021 hat das Regierungspräsidium die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

4) Öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Landratsamt

Zur genauen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sowie zu deren Absicherung waren bereits bisher zwischen dem ZWZ und dem Landratsamt Heilbronn – Untere Naturschutzbehörde – öffentlich-rechtliche Verträge zu den Themen Artenschutz (Goldammer und Feldlerche; sogenannte „CEF-Maßnahmen“), Oberbodenauf- und abtrag („Humus- bzw. Oberbodenmanagement“) und Ausgleichsmaßnahmen (Renaturierung der Ziberaue; Anlage einer Streuobstwiese) abzuschließen. Diese Verträge wurden nunmehr aktualisiert und im Bereich des Artenschutzes um weitere Maßnahmen ergänzt. Ferner müssen sie vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet werden.

5) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist wesentliches Element des Planungsinstruments „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und verpflichtet den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist. Er regelt ferner die Kostentragungspflichten. Der Durchführungsvertrag wurde im Auftrag des Zweckverbands von der Rechtsanwaltskanzlei W2K Rechtsanwälte erstellt und am 23. Dezember 2019 notariell beurkundet. Aufgrund der möglicherweise abschnittsweisen Realisierung sowie des zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist eine Änderung des Durchführungsvertrags durch einen Vertragsnachtrag notwendig. Gegenüber dem Sachstandsbericht vom April/Mai 2021 wurde eine Anpassung dergestalt vorgenommen, dass das Vorhaben nunmehr **optional** als Ganzes **oder** abschnittsweise umgesetzt werden kann. Hintergrund ist die äußerst positive Entwicklung der Auftragslage beim Vorhabenträger, die aktuell eine Komplettumsetzung in einem Zug wieder realistisch erscheinen lässt. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung. Vor dem Satzungsbeschluss muss er jedoch von den Gemeinderäten der Verbandskommunen beschlossen sowie vom ZWZ und dem Vorhabenträger unterzeichnet werden.

Finanzierung

Gemäß dem Durchführungsvertrag mit Nachtrag 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 in Höhe von ca. 400.000 EUR werden ausschließlich vom Zweckverband getragen, da sie vollständig dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ zugeordnet werden und aufgrund der dortigen Festsetzungen auch zwingend vom ZWZ umzusetzen sind.

13.07.2021 / Leonhardt (ZWZ)

Anlage(n)

- 01 Tabellarische Aufstellung der Stellungnahmen aus der zweiten erneuten Offenlage
- 02 Zuordnungsliste Stellungnahmen Privatpersonen (**nichtöffentlich**)
- 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Langwiesen IV Textteil
- 04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Langwiesen IV Planteil
- 05 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Langwiesen IV Begründung mit Nachträgen
- 06 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 07 Bepflanzungs- und Begrünungskonzept
- 08a Gewässerentwicklung Ziberaue und Renaturierung Fürtlesbach Übersichtsplan
- 08b Gewässerentwicklung Ziberaue und Renaturierung Fürtlesbach Maßnahmenpläne
- 08c Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht der Renaturierungsmaßnahmen
- 09a Schalltechnische Untersuchung
- 09b Schalltechnische Untersuchung erster Bauabschnitt
- 10 Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse
- 11 Verkehrsuntersuchung
- 12 Radverkehrsuntersuchung
- 13 Umweltbericht
- 14 Artenschutzfachbeitrag
- 15 FFH-Vorprüfung
- 16 Realisierungsabschnitt 1 Plan
- 17 Baugrundgutachten
- 18 Voruntersuchung zur biologischen Erfolgskontrolle
- 19 Bericht Oberbodenmanagement
- 20 Faunistische Untersuchung
- 21 Immissionsprognose
- 22 Stellungnahme Staub
- 23 Umweltverträglichkeitsprüfung Genehmigungsverfahren
- 24 Vertrag über CEF-Maßnahmen
- 25 Vertrag über Oberbodenmanagement
- 26 Vertrag über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- 27 Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 23.12.2019