



Schwäbisch Gmünd, 15.03.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 049/2023

Vorlage an

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauaus-
schuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 126 F
"Hofgut Becherlehen", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens,
Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan Geltungsbereich
2. Luftbild mit Geltungsbereich
3. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
4. Projektbeschreibung mit Lageplan

Beschlussantrag:

1. Für die im Übersichtsplan der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsvorlage abgegrenzte Fläche wird auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 3) der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 F „Hofgut Becherlehen“, zugestimmt und gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 F „Hofgut Becherlehen“, ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Regelverfahren aufzustellen.



3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. In der Bearbeitung können Zusatzflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, wenn diese für die Umsetzung der Planung notwendig werden.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die BLH Gbr Alt/Sriskandarajah in Schwäbisch Gmünd beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Projektes „Hofgut Becherlehen“ zu schaffen (Anlage 3).

Geplant ist die Neuerrichtung eines Wohn- und Ferienhofs inklusive Kindertagesstätte mit zwei Gruppen und ein Naturkindergarten. Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Projektbeschreibung mit Planunterlagen des Investors (Anlage 4) verwiesen.

2. Lage des Plangebiets

Der Planbereich umfasst das Flurstück 1670/12 und eine Teilfläche des Flurstücks 1670/1. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 14.900 m². Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt direkt von der B 298. Es ist auch vorgesehen eine bisher nicht bestehende öffentliche Wegeverbindung zur Becherlehenstraße zu schaffen.

3. Übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist der Planungsbereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Aktuell wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten fortgeschrieben. Den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 07.10.2015 gefasst. Im aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans, mit der am 29.06.2022 im Gemeinderat beschlossenen Flächenkulisse, ist die Fläche des Plangebiets zum Teil als geplantes Mischgebiet und zum größeren Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Anpassung der Flächenausweisung muss im Rahmen des Entwurfsbeschlusses für den Flächennutzungsplan erfolgen.

Nachdem das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans den gleichen Ablauf wie das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat, ist davon auszugehen, dass der Feststellungsbeschluss zum neuen Flächennutzungsplan rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen wird. Eine Flächennutzungsplanänderung ist dann nicht notwendig.



4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben in die Tat umgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten Durchführungsvertrag vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen,
- er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen,
- er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen.

In Unterschied zu „normalen“ Bebauungsplanverfahren geht die Initiative vom Vorhabenträger aus, der auch die Planung erarbeitet. Trotzdem verbleibt die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

5. Hinweis

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.