



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	04.11.2024	145/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	25.11.2024			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	28.11.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	03.12.2024			
Gemeindevertretung	17.12.2024			

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) (siehe Anlage 1; Blatt 1, Blatt 2 und Blatt 3) sowie den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 2) gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB wird als Satzung beschlossen.
2. Die dazugehörige Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

Drucksache: 145/2024

Beschlussbegründung:

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. Juni 2021 wurde sodann der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ gefasst. Vom 15. Mai 2023 bis zum 20. Juni 2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und zwischen dem 30. März 2023 und dem 05. Mai 2023 konnten sich Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern. Hierauf folgten eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die Erarbeitung weitergehender Fachgutachten, bilaterale Abstimmungen mit Fachbehörden und Nachbarkommunen sowie weiteren Akteuren. Die überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wurden per Auslegungsbeschluss am 16. Mai 2024 durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Vom 23. Mai 2024 bis zum 16. Juli 2024 wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planentwurf beteiligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgte im Zeitraum vom 12. Juni 2024 bis zum 16. Juli 2024. Mit einzelnen Fachbehörden erfolgten hierauf weitergehende Abstimmungen und ergänzende Stellungnahmen.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen konnte festgehalten werden, dass alle wesentlichen Konflikte gelöst bzw. umsetzbare Lösungswege aufgezeigt sind. Aufbauend auf die Auswertungen sind nochmals Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen worden, die aufgrund ihrer Natur jedoch verfahrensfrei sind. Das Abwägungsergebnis führte damit weder zu einer Neubewertung der Planung noch zu einer Planänderung (vgl. BV 119/2024).

Gegenüber der zuletzt von der Gemeindevertretung per Auslegungsbeschluss am 16. Mai 2024 gebilligten Entwurfsfassung (Drucksache 32/2024) haben im Zuge der Abwägung die nachstehenden wesentlichen Änderungen Aufnahme in das Planwerk gefunden:

- Ergänzung der Planzeichnung um eine eindeutige Kennzeichnung von Flächen im Geltungsbereich, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin oder der Gemeinde befindet (Flst. 62, 78 und 79)
- Kürzung der textlichen Festsetzung TF 2 um das Wort „vorwiegend“ zur Klarstellung
- Streichung der textlichen Festsetzung TF 27, da kein über den Regelungsinhalt des § 32a Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) hinausgehender Regelungsbedarf besteht
- Ergänzung der textlichen Festsetzung TF 61 um den Wortlaut „Von dieser Grundrissgestaltung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch andere konstruktive und technische Maßnahmen gewährleistet ist.“
- Ergänzung der Begründung um Inhalte des gemeindlichen Rahmenkonzeptes zur Stärkung des ÖPNV
- Konkretisierung der Fläche für Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken in der Planzeichnung und Begründung
- Anpassung der Beschreibung der in Manufakturverkaufsflächen angebotenen Waren im Begründungstext und Angleichung an die Formulierung im Durchführungsvertrag
- Ergänzung einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung für die Pflanzung einer Allee entlang der Planstraße B, auf einer Länge von 300m, zwischen den beiden Kreisverkehren, mit einem Regelabstand von 10m
- Änderung der zulässigen Gesamthöhe für das Themenhotel im SO 13 von 15m auf 10m.
- Ergänzung der Pflanzlisten um die Arten
 - Pflanzliste 1: Feldulme (*Ulmus minor*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*);
 - Pflanzliste 2: Feldulme (*Ulmus minor*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*);
 - Pflanzliste 3: Bäume: Feldulme (*Ulmus minor*), Zitterpappel

Die vorliegende Beschlussvorlage baut auf die Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (BV 119/2024) auf, die sich ebenfalls auf der Tagesordnung der aktuellen Beratungsfolge befindet.

Mit vorliegendem Satzungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren abgeschlossen. Nach Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Satzung in Kraft und dient somit als planungsrechtliche Grundlage für die Beantragung und bauliche Umsetzung des dargelegten Vorhabens. Bei avisierter Beschlussfassung endet somit ein 10 Jahre währender Planungsprozess.

Die Verwaltung empfiehlt der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein**Finanznotiz:**

Um Kosten und Aufwände, die der Gemeinde mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einhergehen abzuwenden, wurde mit der Vorhabenträgerin bereits ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Regel detailliert verschiedene finanzielle Aspekte. Neben den klassischen erschließungsvertraglichen Regelungen, wurden auch Regelungen zur Übernahme von Kosten für den Ausbau soziale Wohnfolgeeinrichtungen vereinbart, die Übernahme aller erforderlichen Kosten für Planer und Rechtsbeistände sowie Fachgutachter. Alle Regelungen des Durchführungsvertrages werden mit Satzungsbeschluss wirksam.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Siehe Umweltbericht.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?**Anlagen:**

Anlage 1.1 - Planzeichnung (Teil A) VBP E 46 „Karls“ Blatt 1 **(nur digital)**

Anlage 1.2 - Planzeichnung (Teil A) VBP E 46 „Karls“ Blatt 2 **(nur digital)**

Anlage 1.3 - Planzeichnung (Teil A) VBP E 46 „Karls“ Blatt 3 **(nur digital)**

Anlage 2 - Textteil (Teil B) VBP E 46 „Karls“ **(nur digital)**

Anlage 3 - Begründung zum VBP E 46 „Karls“ inkl. Umweltbericht **(nur digital)**

Anlage 4 - Durchführungsvertrag (durch Vorhabenträgerin unterzeichnet) zur Information **(nur digital)**

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister