



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 21.03.2024

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2024/60/777

TOP 7

Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 29.03.2023 - Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“, Beschluss

Sachverhalt:

Inhalte des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag vom 29.03.2023

Am 29.03.2023 schlossen die die Stadt Kempten, das KKV sowie die Hubert Schmid Bauunternehmungen GmbH einen notariellen Erschließungsvertrag (im Folgenden auch „Vorurkunde“ genannt) zum Bebauungsplan Nr. 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“, UVZNr. B 612/2023 vor dem Notariat Stemmer und Büringer (Kempten).

Mit diesem Bebauungsplan soll eine Ortsrandrondierung mit Wohnbauflächen geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 10 ha sollen ein Einfamilienhaus, zwei Doppelhäuser und 15 Reihenhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Anna-Straubin-Straße bis zur Bischof-Haneberg-Straße.

Der dem Erschließungsvertrag zu Grunde liegende Bebauungsplan Nr. 7114 „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ wurde von der Stadt Kempten (Allgäu) im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen und am 07.07.2023 rechtsverbindlich.

Mit Urteil vom 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht unter Az. 4 CN 3.22, dass § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf, da diese Regelung gegen höherrangiges EU-Recht verstoße, jedenfalls insoweit ein Umweltbericht für entbehrlich erachtet werde. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen daher nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Damit sind Bebauungspläne, deren Bekanntmachung weniger als ein Jahr vor der Feststellung des Verfahrensfehlers erfolgte, unwirksam. Diese können jedoch mittels eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.

Nun beabsichtigen die Vertragsparteien, von einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB Gebrauch zu machen und den Umweltbericht nach § 2a BauGB bzw. nach Anlage 1 zum BauGB als gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung nachzuholen,

um diesen Fehler zu heilen.

Mit diesem Nachtrag zum notariellen Erschließungsvertrag vom 29.03.2023 wird der veränderten Situation Rechnung getragen und § 17 des notariellen Erschließungsvertrages vom 29.03.2023 (Maßnahmen für den Naturschutz) entsprechend an die geänderten Bedingungen angepasst. Der notarielle Erschließungsvertrag vom 29.03.2023 bleibt im Übrigen unverändert.

1. Ausgleichsflächenbedarf

Das Vorhaben der Fa. Hubert Schmid löst einen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.645 m² bzw. ein Kompensationsbedarf von 11.412 Wertpunkten aus.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme wird größtenteils durch die Anlage eines Sumpfbüsches, Extensivland und einer Baumreihe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet „südlich Bischof-Haneberg-Straße“ auf dem Flurstück Nr. 94 verwirklicht. Eigentümer des Flurstücks ist Herr Magnus Petz. Der Restbedarf von 550 m² bzw. 3.254 Wertpunkten wird über die Ökokontofläche der Vorhabenträgerin auf dem Flurstück Nr. 312, Gemarkung Unterthingau, gedeckt

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Alle Maßnahmen sind von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten durchzuführen, inklusive der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Der Fertigstellungstermin ist mit der UNB abzustimmen, hat jedoch spätestens mit Beginn der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Hochbaumaßnahmen folgt, zu erfolgen.

3. Monitoring

Ferner hat die Vorhabenträgerin das Monitoring zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.

4. Herstellungsbeginn

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Hochbaumaßnahmen folgt, fertig zu stellen.

5. Dienstbarkeiten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans an den Ausgleichsflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zum Zweck der Sicherung des ökologischen Ausgleichs beizubringen.

6. Sicherheitsleistung

Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt zur Sicherung der vertragsmäßigen Herstellung

und Pflege der Ausgleichsflächen eine Sicherheit in Form einer Bürgschaft in Höhe von € 30.000,00.

7. Vertragsstrafen

Zur Sicherung der Verpflichtung zur fristgerechten Beibringung und Bewilligung der Dienstbarkeiten verspricht die Vorhabenträgerin der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00 für jeden Fall der Zuwiderhandlung bzw. nicht fristgerechten Beibringung.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Abschluss des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag vom 29.03.2023, UVZnr. B 612/2023 der Notare Stemmer und Büringer (Kempten) betreffend den Bebauungsplan Nr. 7114 „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ mit der Hubert Schmid Bauunternehmungen GmbH und dem KKV Kemptener Kommunalunternehmen in der vorgestellten Fassung vom 14.03.2024 zuzustimmen.

Anlagen:

- Präsentation
- einseitig unterzeichneter Nachtrag