



Ratssplitter 18. Dezember 2018

Bebauungsplan „Gartenäcker“ – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Gemeinderat stimmt den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung 10.04.2018/18.12.2018 werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland soll im Ortsteil Michelbach das vorhandene Innenentwicklungspotential genutzt werden. Auf einer ca. 1 ha großen innerörtlichen Freifläche zwischen der Schulstraße, Kleingartacher Straße, Rosenweg und Waldweg soll ein neues Wohngebiet mit 16 Bauplätzen entstehen.

Für die Weiterführung des Verfahrens waren der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat zu billigen und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zu beschließen um 2019 den Satzungsbeschluss fassen zu können und die Umsetzung des Baugebietes zu realisieren. Ab Mitte Januar 2019 ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geplant, so dass im Frühjahr 2019 die Anregungen dem Gemeinderat vorgelegt werden können.

Bebauungsplan „Zaberfelder Weg, 2. Erweiterung“ – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung bzw. der Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat hat die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt vertagt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bitz“ – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Gemeinderat stimmt der Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags mit der Firma Ratisbona zu und bevollmächtigt die Verwaltung mit der Unterzeichnung des Vertrags.
2. Den Behandlungsvorschlägen zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.07.2018/23.10.2018, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, werden gebilligt.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bitz“ in der vorliegenden Fassung wird gem. § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung werden gem. § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Um die Grundversorgung in Zaberfeld durch einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt sicherzustellen, sollte der bisherige Nettomarkt mit rund 1.050 qm ursprünglich erweitert werden. Da am bisherigen Standort keine ausreichenden Erweiterungsflächen gegeben waren, wird auf gegenüberliegender Straßenseite durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bitz Baurecht für einen neuen größeren Markt mit rund 1500 m² Verkehrsfläche geschaffen. Geregelt wird in diesem Plan auch die Gestaltung der zusätzlichen Abbiegespur auf der Landesstraße aus Leonbronn kommend zum neuen Markt sowie der Einbau einer Querunginsel für Fußgänger und Radfahrer über die Landesstraße.

Im Frühjahr 2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Bitz und die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26.03.2018 bis 11.05.2018 als öffentliche Auslegung im Rathaus statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden in der Sitzung am 18.09.2018 behandelt und die erneute Auslegung beschlossen, die vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 durchgeführt wurde.

Bei der Umsetzung der Planung entsteht gemäß dem Umweltbericht ein Defizit von 58.156 Ökopunkten. Da der Vorhabenträger nicht über geeignete und ausreichend Flächen verfügt erfolgt der Ausgleich dieses Defizits über den Ankauf von Ökopunkten von der Gemeinde im Wert von 40.709 €. Des Weiteren werden artenschutzrechtliche Vorgaben seitens des Landratsamts Heilbronn vorgeschrieben. Unter anderem sind für Höhlenbrüter zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte jeweils drei Nistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müssen gesichert sein, sodass verlorengelassene Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können. Für diesen Eingriff in die Natur und die Ersatzmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Darin sind die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Überprüfung der Einhaltung der Ausgleichsziele geregelt. Dieser Vertrag ist Voraussetzung, dass der Bebauungsplan genehmigt wird. Die Verpflichtungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt wurden auf den Vorhabensträger übertragen, der gleichfalls die Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag finanziell ablösen wird. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor werden weitere bindende Verpflichtungen wie die Berechnung der Erschließungsbeiträge und die Anlegung einer Linksabbiegespur mit Übertragung der Verpflichtungen und eventuelle Folgekosten festgeschrieben, die der Investor zu tragen hat. Dem Bauantrag für den Neubau des Lebensmittelmarktes hat der Gemeinderat in der Dezembersitzung ebenfalls zugestimmt, so dass die Realisierung des Bauprojektes weiter vorangeht. Sollte weiterhin alles planmäßig verlaufen könnte zum Jahresende der Markt eröffnet werden.

Baugesuche

- **Neubau eines Lebensmittelmarktes, eines Backshops und Werbeanlagen in Zaberfeld, Flst. 2205-2215, Teile von 2221, 2228-2237, Teile von 2238 und Teile von 2240-2243, Leonbronner Str. 40, Zaberfeld**
- **Erweiterung einer Gaststätte durch Errichtung eines See-Pavillon in Zaberfeld, Flst. 2924, Seestraße 60**
- **Errichtung einer Fertiggarage mit Dachterrasse in Michelbach, Flst. 59, Ringstraße 15**

Der Gemeinderat hat allen drei Bauanträgen zugestimmt.

Feststellung der Jahresrechnung 2017 – erfreuliche Entwicklung der Gemeindefinanzen

Der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst:

- 1.) Die Jahresrechnung 2017 wird festgestellt.

- 2.) Den über- und außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 84 Gemeindeordnung wird zugestimmt.
- 3.) Den gebildeten Haushaltsresten wird zugestimmt.
- 4.) Der Gemeinderat nimmt von den abgerechneten Investitionsmaßnahmen Kenntnis.

Der Verwaltungshaushalt schließt mit einem sehr guten Ergebnis ab. Die Zuführungsrate an den Vermögenshaushalt mit 1.767.059 Euro ist um 1.060.300 Euro höher als die bei der Haushaltsplanung erwarteten 706.759 Euro. Sie liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Gründe für diese Verbesserung sind höhere Einnahmen von 866.767 Euro (davon 327.000 Euro Gewerbesteuer, 175.000 Euro Einkommensteueranteil und 114.000 Euro Schlüsselzuweisungen im Finanzausgleich) sowie 193.533 Euro geringere Ausgaben im Verwaltungshaushalt aufgrund einer sparsamen Haushaltsführung. Die größte Einsparung wurde mit 73.000 Euro bei der Betriebskostenumlage an den Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zobergäu für Abwasserbeseitigung verzeichnet.

Von der hohen Zuführung vom Verwaltungshaushalt profitiert der Vermögenshaushalt. Dadurch ist es möglich, statt der geplanten Rücklagenentnahme von 484.441 Euro dieser einen Betrag von 412.674 Euro zuzuführen.

Der Rücklagenbestand zum Jahresende 2017 erhöht sich dadurch auf erfreuliche 4.761.606 Euro, der Schuldenstand bleibt trotz der Zahlreichen Investitionen in der Gemeinde weiterhin bei null.