

## Beschlussvorlage

**Betreff:**

**Bebauungsplan „Gehern, Nr. 4.11“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften auf Gemarkung Lohrbach**  
**- Abwägung und zum Satzungsbeschluss**  
**- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

**Beratungsfolge:**

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	27.02.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	20.03.2024	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Behandlung der vorgetragenen Anregungen wie in der Anlage 1 zur Beratungsvorlage dargestellt.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gehern, Nr. 4.11“ auf Gemarkung Lohrbach gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit dem Land Baden-Württemberg zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz und § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch abzuschließen.

#### **Sachverhalt:**

Mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 3 in Lohrbach zu schaffen, hat der Gemeinderat am 28.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gehern, Nr. 4.11“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 12.09.2022 - 14.10.2022. In der Zeit vom 06.03.2023 – 06.04.2023 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Am 28.06.2023 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gehern, Nr. 4.11“ gefasst.

Der Bebauungsplan wurde im „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 b des Baugesetzbuches („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf.

Der Gemeinderat hat daher am 18.10.2023 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf das Regelverfahren umzustellen. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Auf dieser Grundlage wurde der Verfahrensschritt der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.11.2023 – 22.12.2023 wiederholt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist nunmehr der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB zu wiederholen.

Die im gesamten Planverfahren vorgebrachten Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Bürger/innen sind der in Anlage 1 beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Der Gemeinderat sollte die Behandlung der Anregungen wie in Anlage 1 dargestellt beschließen. Er sollte den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschließen.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, muss die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg (vertreten durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis) geregelt werden. Die Maßnahmen wurden mit dem Landratsamt abgestimmt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten werden durch die Grundstückseigentümer übernommen.

#### **Anlagen:**

1. Behandlung der eingegangenen Anregungen
2. Satzung mit Zeichnerischem Teil, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie mit Begründung, Umweltbericht, Grünordnerischem Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und Fachbeitrag Artenschutz