

Beschlussvorlage

Betreff:

Bebauungsplan Gehern, Nr. 4.11

Ergänzender städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten sowie Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt auf Empfehlung des Technischen Ausschusses die Verwaltung, mit den Vorhabensträgern einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem diese sich verpflichten, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen einschließlich ergänzender Bestandteile und Gutachten, die durch die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das Regelverfahren erforderlich wurden, auf eigene Kosten vornehmen zu lassen, Auslagen im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Wert der zugeordneten 33.736 Ökopunkte für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 9.108,72 EUR zu erstatten.

Sachverhalt:

Die Vorhabensträger wünschen im rückwärtigen Gartenareal ihres Grundstücks Flst.Nr. 3 in Lohrbach die Schaffung von Wohnbauflächen zur Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Gehern, Nr. 4.11, geschaffen werden.

Zur sachgerechten Kostenverteilung haben die Vertragsparteien am 24.06.2023/11.07.2023 einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) abgeschlossen, in

dem sich die Vorhabensträger insbesondere verpflichtet haben, die Planungsleistungen und Planungskosten sowie vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz zu übernehmen.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt, in dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet wurde. Am 28.06.2023 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Gehern, Nr. 4.11 als Satzung.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) wurde § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt. Nach Auffassung des Gerichts verstößt diese Verfahrensregelung im Baugesetzbuch gegen Vorgaben des Europarechts.

Aufgrund der veränderten Rechtslage wurde eine Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts erforderlich und durch den Gemeinderat am 18.10.2023 beschlossen. Der Verfahrensschritt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist dabei zu wiederholen und der Satzungsbeschluss neu zu fassen.

Zur sachgerechten Kostenverteilung sollte die Stadt mit den Vorhabensträgern einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches mit folgenden Regelungspunkten abschließen:

- Die Vorhabensträger verpflichten sich gegenüber der Stadt, die weiteren Bestandteile und Gutachten, die durch die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das Regelverfahren erforderlich wurden, auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Eine Erstattung dieser Kosten durch die Stadt erfolgt nicht.
- Die Vorhabensträger erstatten der Stadt auch die weiteren Auslagen, die ihr im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB sowie für die amtlichen Bekanntmachungen nach BauGB entstehen bzw. bereits entstanden sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden festgesetzt. Das danach verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 33.736 Ökopunkten wird durch die Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Maßnahme „Waldrefugium Nr. 3 Vordere Lege im Distrikt Michelherd“ aus dem Ökokonto der Stadt Mosbach ausgeglichen. Die Vorhabensträger verpflichten sich, den Gesamtwert der Ökopunkte in Höhe von 9.108,72 EUR innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der Stadt zu erstatten.

Die Planungshoheit verbleibt uneingeschränkt bei der Stadt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans wird nicht begründet. Die Bestimmungen des ersten städtebaulichen Vertrages bleiben weiterhin gültig.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den städtebaulichen Vertrag übernehmen die Vorhabensträger die durch das Projekt verursachten o.g. Kosten, die somit der Stadt nicht entstehen.

Anlagen:

-