

Gremium/TOP:

**Gemeinderat
TOP 4.4 öffentlich**

Drucksache:

150/2024

Sitzungsdatum:

16.10.2024

Federführung:

**Planen, Technik und
Umwelt
Stadtplanung
Starke C.**

Beschlussvorlage

Betreff:

Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften auf Gemarkung Neckarelz

- Abwägung und Satzungsbeschluss
- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	25.09.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.10.2024	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 „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ auf Gemarkung Neckarelz gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg.
4. 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.

Drucksache:

150/2024

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 28.04.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heilbronner Straße, Nr. 2.42“ auf Gemarkung Neckarelz gefasst. Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohnungsbauprojekt an der Heilbronner Straße in Neckarelz. Am 15.03.2023 hat der Gemeinderat die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorgestellten Planung beschlossen.

Da es sich bislang um eine Außenbereichsfläche handelte, wurde der Bebauungsplan zunächst im „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 b des Baugesetzbuches („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 17.04.2023 - 19.04.2023.

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 wurden eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Auf dieser Grundlage wurde im Zeitraum vom 09.04.2024 – 10.05.2024 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die im 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 den Vorhabenträger 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, Fachbeitrag Artenschutz, Geräuschimmissionsprognose und Geologischem Baugrundgutachten