

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-085

Datum: 20.04.2026

Beschlussvorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Ringacker-Erweiterung" im Ortsteil Pleutersbach; hier: Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.06.2026	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Pleutersbach	23.06.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.06.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ wird gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird durch Veröffentlichung im Internet und Planauslage im Rathaus durchgeführt.

Klimarelevanz:

Wird nach den Beschlüssen zu den Klimazielen der Stadt Eberbach umgesetzt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 28.11.2019 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ nach § 13b BauGB (im beschleunigten Verfahren) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 26.11.2020 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Vorentwurf vom Juli 2020 beschlossen. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, siehe Beschlussvorlage 2020-311.

Die Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB erfolgte am 30.01.2021. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Mit Gemeinderatssitzung vom 24.06.2021 siehe Beschlussvorlage 2021-121 beschloss der Gemeinderat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. (Siehe Anlage 4a).

Er hat in dieser Sitzung auch die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ gemäß den §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 des BauGB beschlossen. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.08.2021 bis einschließlich 15.09.2021. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind wiederholt Stellungnahmen zum Entwurf eingegangen. Ein Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist bisher nicht erfolgt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf.

Am 06.02.2024 fand eine öffentliche Sitzung des Ortschaftsrats Pleutersbach statt, in welcher mehrheitlich beschlossen wurde, die Planungen nicht weiterzuverfolgen.

Aufgrund der geänderten Rechtslage durch Wegfall des § 13b BauGB hat der Gemeinderat am 21.03.2024 eine Grundsatzentscheidung zur weiteren Vorgehensweise bei der Baugebietsentwicklung „Ringacker - Erweiterung“ getroffen, siehe Beschlussvorlage 2023-280/2. Wodurch das Bauleitplanverfahren „Ringacker - Erweiterung“ in ein vollumfängliches Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB überführt wurde.

Nach Rücksprache mit Frau Ludwig vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis kann der Aufstellungsbeschluss sowie auch die frühzeitige Beteiligung aus dem § 13b-Verfahren ins Regelverfahren übernommen werden. Daher starten wir nun etwas zeitversetzt mit der zweiten Offenlage im Regelverfahren.

Anlage 4b enthält die Synopse aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 2021, über die der Gemeinderat bislang keinen Beschluss gefasst hat. Das beauftragte Ingenieurbüro hat diese Synopse als Grundlage verwendet und sämtliche bis heute aktualisierten Vorgänge in die Planunterlagen eingearbeitet, sodass nun die erneute Offenlage im Regelverfahren durchgeführt werden kann.

2. Weitere Vorgehensweise

- Erstellung eines Waldumwandlungsantrags sowie eines ergänzenden landschaftspflegerischen Begleitplans durch das Umweltamt der Stadt Eberbach.
- Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4 a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1_Bebauungsplan Zeichnerischer Teil_Vorentwurfs
Anlage 2.1_Planungsrechtl. Festsetzung_Vorentwurf
Anlage 2.2_Örtliche- Bauvorschriften_Vorentwurf
Anlage 3_Begründung_Vorentwurf
Anlage 4a_Synopse aus frühzeitiger Beteiligung_2021
Anlage 4b_Synopse aus Offenlage_2021
Anlage 5a-f_Fachgutachten Umwelt