

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Auerberg 8 + 8/1“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Genehmigung städtebaulicher Vertrag**
- b) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Auslegung**
- c) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 26.04.2024 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Im Auerberg 8 + 8/1“ gefasst.

Die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung erfolgte in der Zeit vom 02.05.2024 – 21.06.2024. Parallel wurden die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange gehört. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind in Anlage 1 der Sitzungsvorlage dargestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag, Anlage 6 - nichtöffentlich) zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Des Weiteren ist eine Folgekostenregelung Inhalt des Vertrags, weil aufgrund zu erwartender Kinder aus dem Planungsgebiet Kosten für die Schaffung neuer Kindergartenplätze anfallen werden. Auch diese Kosten werden im Verhältnis der zu erwartenden Kinder vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn wurde zwischenzeitlich vom Ingenieurbüro Schöll Consult eine gutachterliche Stellungnahme vom 08.01.2025 zum Umgang mit Starkregenereignissen erstellt. Die verpflichtende Umsetzung sämtlicher Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung sowie alle objektbezogenen Schutzmaßnahmen aus dieser Stellungnahme werden ebenfalls im Durchführungsvertrag verankert.

Ein entsprechender Vertrag wurde bereits gefertigt und vom Vorhabenträger unterschrieben. Dieser bedarf vor Gegenzeichnung der Genehmigung des Gemeinderats. Über die Genehmigung des Vertrags ist vor dem Abwägungsprozess und dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu beschließen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt der Sitzungsvorlage mit Textteil, Lageplan und Begründung des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, jeweils vom 09.04.2024/06.02.2025, und dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Hofmann Haus GmbH, Schwäbisch Hall, vom 27.07.2023/05.02.2025 als Anlage 2-5 bei.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat genehmigt den städtebaulichen Vertrag gemäß Anlage 6 zur Sitzungsvorlage.
- b) Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der Abwägungsvorschläge in Anlage 1 beschlossen.
- c) Der Gemeinderat beschließt folgende Satzungen:

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“

Aufgrund § 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.02.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“ als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgendes Grundstück: Flst. 3106. Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 09.04.2024/06.02.2025 des Büros Käser Ingenieure GmbH aus Untergruppenbach.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- (1) Textteil vom 09.04.2024/06.02.2025, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach,
- (2) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 09.04.2024/06.02.2025, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach,
- (3) Begründung des Bebauungsplanes vom 09.04.2024/06.02.2025, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, mit Anlagen:
 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.07.2023/05.02.2025; gefertigt durch Andreas Haug Architekten, Künzelsau
 - Artenschutzrechtliche Prüfung vom April 2024; gefertigt durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm
 - Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung bei Starkregenereignissen vom 08.01.2025; gefertigt durch das Büro Schöll Consult, Aalen

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nordheim, den 28.02.2025

Schick
Bürgermeister

**Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Im Auerberg 8 + 8/1“**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.02.2025 die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“ als Satzung:

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sind unter Ziff. 2 des Textteiles des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Auerberg 8 + 8/1“ dargestellt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Auerberg 8 + 8/1“. Maßgebend ist der Lageplan vom 09.04.2024/06.02.2025 des Büros Käser Ingenieure GmbH aus Untergruppenbach.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer aufgrund § 74 LBO den getroffenen Festsetzungen dieser Satzung entgegen handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung und der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Auerberg 8 + 8/1“ in Kraft.

Nordheim, den 28.02.2025

Schick
Bürgermeister

Anlage/n:

1. Abwägungstabelle – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 29.01.2025
2. Textteil – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 09.04.2024/06.02.2025
3. Lageplan – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 09.04.2024/06.02.2025
4. Begründung – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 09.04.2024/06.02.2025
5. Anl. 1 zur Begründung: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 27.07.2023/05.02.2025
6. Anl. 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Stand April 2024
7. Anl. 3 zur Begründung: Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung bei Starkregenereignissen, Stand: 08.01.2025
8. Städtebaulicher Vertrag, Stand: 11.02.2025 (nichtöffentliche Anlage)

Sachbearbeitung	Sina Kellert	27.01.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	12.02.2025