

**Sitzungsvorlage 54/2017****Bebauungsplan „Geroldsgrund II“ 3. Änderung;  
Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
durch Deckblatt;  
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 25.07.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Geroldsgrund II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 21.07.2014 wurde gebilligt und es wurde beschlossen diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.08.2014 bis einschließlich 09.09.2014. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Von Privaten gingen keine Stellungnahmen ein.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen und Anregungen ein:

**Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege:**

*Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Wir bitten jedoch den Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen, wenn noch nicht geschehen.*

Abwägungsvorschlag: Hinweis wird mit der Deckblattänderung im Textteil des Bebauungsplans entsprechend aufgenommen

**Regionalverband Heilbronn-Franken:**

*Der Regionalverband erhebt keine Bedenken. Angesichts der Bedeutung der durchgängigen Eingrünung des Baugebiets für den Biotopverbund und den Artenschutz werden jedoch weitere Rücknahmen an anderen Stellen für nicht vertretbar erachtet. Es wird in dem Zusammenhang auch darauf verwiesen, dass die Durchgrünung neben ihrer Biotopfunktion auch eine landschaftsgliedernde Wirkung hat und die bestehende Bebauung vor negativen Einwirkung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen schützt. Hierzu zählen neben der Reduktion von Lärmeinwirkungen auch die Minderung von Staubeinträgungen und Pflanzenschutzmitteldrift.*

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme, betrifft eventuelle weitere Änderungen

## **Landratsamt Heilbronn:**

*Es fehlt die Aussage ob der Grünstreifen auch in der Realität zurzeit eine Breite von 15 m als Sichtschutz zur freien Landschaft besitzt. Einer Reduktion der Hecke auf 7 m Breite kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugestimmt werden, wenn der Eingriff bilanziert wird und ein entsprechender Ausgleich erbracht wird. Ein 7 Meter breiter Grünstreifen ist als Schutz zur freien Landschaft erforderlich und muss erhalten bleiben.*

Das Verfahren hat seither geruht. Nach inzwischen nachgereichter Information, dass der Grünstreifen in der Realität nie breiter als 7 m war und dieser künftig wie bisher als Sichtschutz zu freier Landschaft uneingeschränkt gewährleistet wird, erging folgende Stellungnahme:

*Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann ich Ihnen hierzu bestätigen, dass wir keine Nachbilanzierung und Ausgleich fordern. Wir gehen von einem dauerhaften Erhalt des bepflanzten 7-Meter-Streifens aus, wie von Ihnen beschrieben.*

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme, betrifft Vollzug

### Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen wie im oben genannten Abwägungsvorschlag berücksichtigt.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Lageplan und Textteil in der Fassung vom 14.03.2017 und der Begründung in der Fassung vom 14.03.2017 wird unter Berücksichtigung der vorgennannten Stellungnahmen nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung als Satzung wie folgt beschlossen.

LL

**Satzung**  
**über die Änderung des Bebauungsplans**  
**„Geroldsgrund II“**  
**im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durch Deckblatt**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. § 4 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim in öffentlicher Sitzung am 24.03.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Geroldsgrund II“ im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durch Deckblatt als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 14.03.2017 maßgebend.

**§ 2**  
**Inhalt des Bebauungsplans**

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und dem textlichen Teil i. d. F. vom 14.03.2017 mit der Begründung in der Fassung vom 14.03.2017.

**§ 3**  
**In-Kraft-Treten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nordheim, den 28.04.2017

Schick,  
Bürgermeister



## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Geroldsgrund II“ im vereinfachten Verfahren durch Deckblatt**

### **1. Planungsanlass**

Ursprünglicher Planungsanlass war, dass der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2469 (Bussardring 3/3) im nördlichen Teil seines Grundstücks einen Anbau plante. Ein solcher kann aufgrund des bestehenden Gebäudes nur sinnvoll umgesetzt werden, wenn der Eigentümer einen Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens von der Gemeinde erwirbt und dieser als Bauland ausgewiesen wird. Das Verfahren wurde bisher nicht abgeschlossen. Die zukünftigen Eigentümer des Grundstücks 2469 würden nun gerne den Teil des Grünstreifens kaufen um den Garten zu erweitern. Daher soll das Verfahren nun abgeschlossen werden.

### **2. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Geroldsgrund II“ wird durch Deckblatt im zeichnerischen Teil geändert.

Der Bebauungsplan „Geroldsgrund II“ stammt aus dem Jahr 1994. Der zur freien Landschaft hin ausgewiesene Grünstreifen wurde in einer Breite festgesetzt, die insgesamt aus heutiger Sicht als sehr üppig anzusehen ist. Im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung kann die Festsetzung sogar als nicht mehr nachvollziehbar betrachtet werden. Da die Breite des Grünstreifens (laut Bebauungsplan 15 m) einer ansonsten unkritischen Ausnutzung der angrenzenden Bauplätze entgegensteht, soll der Grünstreifen hier auf seine grundsätzliche Breite von 7 m reduziert werden.

### **3. Auswirkung der Planung**

Die entfallende Grünfläche wird den angrenzenden Bauplätzen zugeschlagen. Das Baufenster wird entsprechend verändert und nach Norden verschoben. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Im Textteil des Bebauungsplans wird der Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen aufgenommen.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ist von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt somit die Grundzüge der Planung nicht. Sie ist deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.

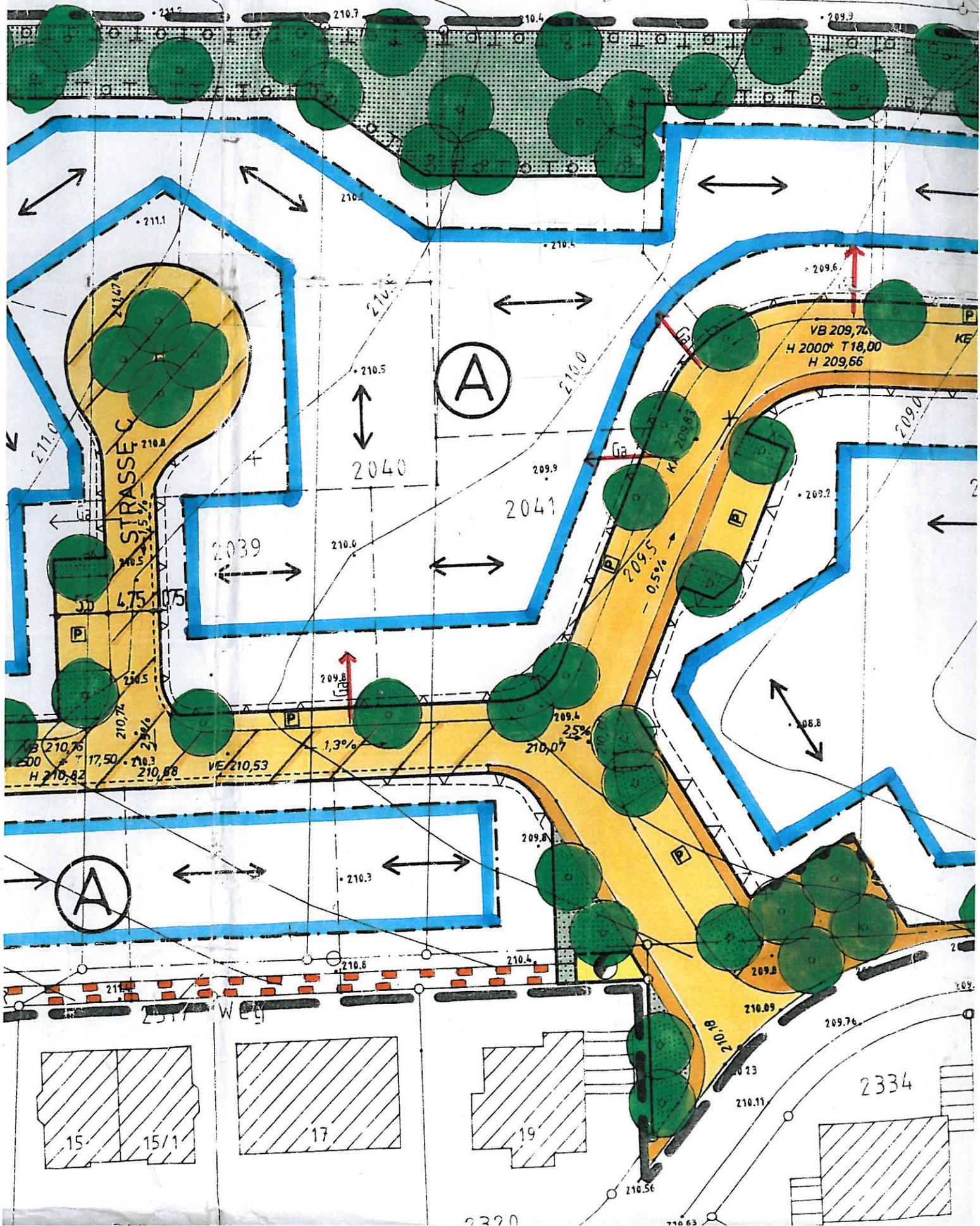
Aufgestellt:  
Nordheim, 14.03.2017

Liedtke  
Bauamt

2012 2011  
bisherige Planung

2009

2005



STRASSE C

(A)

15

15/1

17

19

2334

Weg

