

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Sonnengarten“;
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und § 13a BauGB

b) Billigung des Entwurfs

c) Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Sachverhalt:

Seit einigen Jahren arbeitet die Gemeinde an der Umsetzung des Projekts „Sonnengarten“ an der Ecke Süd- und Lauffener Straße. Dies umfasst die Neuerrichtung eines Gebäudes mit 14 geförderten Wohnungen und vier 8er-Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie einer Tagesstruktur der LebensWerkstatt. Zuletzt wurde im März 2025 vom Gemeinderat der Entwurf des aus dem Planungswettbewerb verbliebenen Teams aus Architekt und Investor als Basis für weiterführende Planungen gebilligt.

Seitdem wurden die Entwurfsplanung weiter ausgearbeitet und notwendige Anpassungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Darunter fallen u.a. die Änderung des Grenzverlaufes entlang der Lauffener Straße sowie eine Verschiebung des geplanten Gebäudes nach Westen, um die öffentlichen Längsparkplätze entlang der Lauffener Straße und die erforderliche Gehwegbreite zu erhalten. Auch die Auswirkungen der Hochwasserproblematik in unmittelbarer Nähe des Katzentalbaches wurden berücksichtigt, mit dem Landratsamt Heilbronn erörtert und entsprechende Schutzmaßnahmen eingeplant.

Das Areal für das Projekt „Sonnengarten“ war bisher nicht überplant, sondern stellte einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Grundsätzlich ist in derartigen Bereichen nach § 34 BauGB zu beurteilen, ob sich ein neues Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn sei dies beim Projekt „Sonnengarten“, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit, nicht der Fall. Zur Realisierung des Projekts ist daher ein passender Bebauungsplan erforderlich.

Auf Grundlage der am 24.03.2025 gebilligten und seither weiter ausgearbeiteten Planung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Da es sich um eine Maßnahme der Innenraumentwicklung handelt, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB mit nur einer Auslegungs- und Veröffentlichungsrunde möglich.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sonnengarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 17.12.2025 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.12.2025, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, werden gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Textteil – Bebauungsplan „Sonnengarten“, Stand: 17.12.2025

2. Lageplan – Bebauungsplan „Sonnengarten“, Stand: 17.12.2025
3. Begründung – Bebauungsplan „Sonnengarten“, Stand: 17.12.2025
4. Anl. 1 zur Begründung: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 17.12.2025
5. Anl. 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Stand: Juli 2025
6. Anl. 3 zur Begründung: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Fledermäuse, Stand: November 2025

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	13.01.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	13.01.2026