

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

- a) Genehmigung städtebaulicher Vertrag**
- b) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Offenlage**
- c) Billigung des Planentwurfs und Beschluss der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Sachverhalt:

Am 30.01.2026 hat der Gemeinderat den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Sonnengarten“ gefasst.

Die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung erfolgte in der Zeit vom 23.03. bis 24.04.2026. Parallel wurden die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange gehört. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge hierzu werden in einer Tabelle in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage dargestellt und bis zum Sitzungstermin per Tischvorlage nachgereicht.

Ursprünglich war das Bebauungsplanverfahren „Sonnengarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit nur einer Offenlage geplant. In der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn wurde allerdings eine erneute Offenlage gefordert, bei der u.a. eine fachliche Bestätigung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Angaben zum Thema Hochwasser und Starkregen sowie ein angepasster Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt werden sollen.

In der Sitzung ist daher über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Offenlage und über die Billigung des angepassten Bebauungsplanentwurfes zu beschließen. Im Anschluss erfolgt im Rahmen der erneuten Offenlage eine weitere Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger zusätzlich mittels Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Erschließungskosten. Ein entsprechender Vertrag wurde erarbeitet und wird einseitig vom Vorhabenträger unterschrieben bis zum Sitzungstermin als Anlage 9 zur Sitzungsvorlage per Tischvorlage nachgereicht. Der Vertrag bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dies hat vor dem Abwägungsprozess und dem Beschluss der erneuten Offenlage zu erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Lageplan, Textteil und Begründung des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, und dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Mattes Ringlewski Wahl Architekten, Heilbronn, werden bis zum Sitzungstermin als Anlagen 2 – 5 und Anlage 8 zur Sitzungsvorlage per Tischvorlage nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat genehmigt den städtebaulichen Vertrag gemäß der Anlage 9 zur Sitzungsvorlage.
- b) Die im Rahmen der ersten 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sonnengarten“ mit Lageplan, Textteil und Begründung, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gefertigt durch das Büro Mattes

Riglewski Wahl Architekten, Heilbronn, und die der Begründung beiliegenden Gutachten (Anlage 2 – 8) werden gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Ebenso soll die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 6: Anl. 2 zur Begründung – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Stand Juli 2025
- Anlage 7: Anl. 3 zur Begründung – Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung, Stand Nov. 2025

Die restlichen Anlagen 1 – 5 sowie 8 – 9 lagen zur Vorlagenversendung noch nicht vor, werden aber spätestens bis zum Sitzungstermin per Tischvorlage nachgereicht.

Sachbearbeitung	Sina Kellert	08.06.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	10.06.2026