

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“;**

**a) Genehmigung städtebaulicher Vertrag**

**b) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

**c) Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der ortsansässige Vorhabenträger plant zu seinem Weinbaubetrieb mit Saisongaststätte ein weiteres Standbein mit dem Betrieb von Ferienwohnungen. Das Vorhaben befindet sich am südlichen Ortsrand von Nordhausen im Außenbereich. Da die Bewilligung des Vorhabens mittels landwirtschaftlicher Privilegierung nicht möglich war, wurde vom Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Nachdem in der Sitzung vom 26.04.2024 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.05. bis 21.06.2024. Sämtliche eingegangene Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge hierzu sind in Anlage 1 der Sitzungsvorlage dargestellt.

Der im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung angepasste Bebauungsplanentwurf liegt mit Lageplan, Textteil und Begründung des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, jeweils vom 22.03.24/13.07.26, sowie dem Umweltbericht und drei Anlagen zur Begründung (Vorhaben- und Erschließungsplan, Stellungnahme zum Artenschutz, Stellungnahme zu Starkregenereignissen) als Anlagen 2 – 8 bei.

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelplanverfahren durchgeführt. In der Sitzung ist daher über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und über die Billigung des angepassten Bebauungsplanentwurfes zu beschließen. Im Anschluss hieran erfolgt die zweite Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem mittels Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Ein entsprechender Vertrag wurde vorbereitet und wird per Tischvorlage bis zum Sitzungstermin einseitig vom Vorhabenträger unterschrieben als nicht öffentliche Anlage 9 zur Sitzungsvorlage nachgereicht. Der Vertrag bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dies soll vor dem Verfahrensschritt der Auslegung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat genehmigt den städtebaulichen Vertrag gemäß der Anlage 9 (nicht öffentlich) zur Sitzungsvorlage.
- b) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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 die örtlichen Bauvorschriften „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“ mit Lageplan, Textteil und Begründung in der Fassung vom 22.03.2024/13.07.2026, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.07.2025/03.11.2025, gefertigt durch das Büro ObjektplanAgrar GmbH, Untermünkheim-Übrighausen, und die der Begründung beiliegenden Stellungnahmen sowie der Umweltbericht (Anlage 2 – 8) werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öf-

fentlich ausgelegt bzw. im Internet veröffentlicht. Ebenso soll die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungstabelle BPlan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, Stand 07.07.26
- Anlage 2: Textteil BPlan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, Stand 22.03.24/13.07.26
- Anlage 3: Lageplan BPlan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, Stand 22.03.24/13.07.26
- Anlage 4: Begründung BPlan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, Stand 22.03.24/13.07.26
- Anlage 5: Teil 2 der Begründung – Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Stand 29.07.26
- Anlage 6: Anl. 1 zur Begründung – Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 28.07.25/03.11.25
- Anlage 7: Anl. 2 zur Begründung – Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Dezember 2024
- Anlage 8: Anl. 3 zur Begründung – Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung bei Starkregenereignissen, Stand 28.02.25

|                     |                |            |
|---------------------|----------------|------------|
| Sachbearbeitung     | Sina Kellert   | 14.07.2026 |
| geprüft/freigegeben | Keller, Sandra | 15.07.2026 |