

**öffentlich**

Sachbearbeiter: Thomas Vogl  
Aktenzeichen: 621.41

Datum: 07.11.2023  
TOP: 113

## Beschlussvorlage Nr. 66/2023

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften "Weinausschank Michaelsberg"

- Vorstellung und Billigung von Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs und dessen Anlagen
- Beschluss der erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB)

<b>Produkt:</b>	<b>Haushaltsjahr:</b>	<b>Mittel vorhanden?</b>
<b>Betrag:</b>		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Deckungsvorschlag:</b>	<b>Fachbereich:</b>	<b>bisher behandelt:</b>
<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei	GR Ö 25.02.2022 GR Ö 17.02.2023

### Sachverhalt:

Planungsrechtliches Ziel ist die Schaffung der Zulässigkeit eines Gebäudes für die Weinpräsentation/den Weinausschank, die über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden soll.

Der Gemeinderat hat dazu am 25.02.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften „Weinausschank Michaelsberg“ aufzustellen. Zwischenzeitlich wurde sowohl die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als zuletzt im Zeitraum 13.03. – 14.04.2023 auch die Offenlage (§ 3 (2) BauGB) durchgeführt.

Die Auswertung der dabei eingegangenen Stellungnahmen und ein Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Heilbronn ergaben, dass der Entwurf bzw. die Unterlagen des Bebauungsplans ergänzt werden müssen. Dies umfasst zum Beispiel eine vollwertige FFH-Verträglichkeitsprüfung, ein Betriebs- und Beleuchtungskonzept, sowie Ergänzungen an der Begründung. Der Vorhabenträger hat im Zuge der voranschreitenden Projektplanung den Vorhaben- und Erschließungsplan aktualisiert, wobei sich eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs ergab (Stellfläche für Kühl-Lkw, Fahrradstellplätze). Soweit Ergänzungen an

den textlichen Bestandteilen, z.B. der Begründung, vorgenommen wurden erfolgte eine farbliche Hervorhebung in den Unterlagen.

Nach erfolgter Absprache mit dem Landratsamt Heilbronn ist aufgrund der Änderungen am Entwurf und aufgrund der Ergänzung der Unterlagen eine erneute Auslegung durchzuführen (vgl. § 4a (3) BauGB). Dabei kann die Gemeinde bestimmen, dass die Stellungnahmen nur beschränkt auf die geänderten Teile der Planung abgegeben werden können, zudem kann die Auslegungsfrist angemessen verkürzt werden. Auf Bitten des Landratsamts wird auf eine Verkürzung der Stellungnahmefrist verzichtet, dies auch im Hinblick auf die anstehenden Feiertage/Jahreswechsel.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Die Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans bzw. die Ergänzungen der Anlagen werden gebilligt. Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 27.01.2022/27.01.2023/03.08.2023, angefertigt durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach. Die Anlagen der Begründung umfassen den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzgutachten (saP, Reptilien + Insekten).**
- 2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird erneut ausgelegt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können. Auf eine Verkürzung der Auslegungsfrist wird verzichtet.**

### **Anlagen:**

- 1. Eingegangene Stellungnahmen**
- 2. Textteil**
- 3. Zeichnerischer Teil**
- 4. Begründung mit Nachtrag**
- 5. Teil 2 der Begründung: Umweltbericht inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**
- 5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (zu Anl. 5)**
- 5.2 Avifaunistisches Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (zu Anl. 5)**
- 5.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (zu Anl. 5)**
- 5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung zu Reptilien und der Blaflügeligen Ödlandschrecke (zu Anl. 5)**