

**Zu TOP 02 – Bebauungsplan Sommerhalde, 1 .Änderung
hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat kürzlich beschlossen, bestehende Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Sommerhalde – im Bereich Eisbach - an die ortsansässige Firma Berroth zum Zwecke der Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu veräußern.

Um die vom Architekturbüro Schoch nun ausgearbeiteten Planungen verwirklichen zu können, sind geringfügige Anpassungen des Bebauungsplanes notwendig.

In der Anlage 1 bis 3 finden Sie die entsprechenden Planungen bzw. angestrebten textlichen Anpassungen.

Die Gemeindeverwaltung bittet den Gemeinderat um Zustimmung zum **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** für den Bebauungsplan Sommerhalde, 1. Änderung.

Mainhardt, den 03.12.2021

**Betreff: Bebauungsplanänderung in Sulzbach-Laufen –
südlicher Teil des B-Plans „Sommerhalde“**

Sehr geehrte Frau Kapinsky ,

wie bereits mitgeteilt, planen wir im südlichen Bereich des B-Plans „Sommerhalde“ 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit Garagen und Stellplätzen. In Abstimmung mit der Gemeinde soll der Bebauungsplan geändert werden.

Im Vergleich zu den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im bestehenden B-Plan wären folgende Änderungen wünschenswert:

	<u>Neu</u>	<u>Alt</u>
1. Grundflächenzahl:	0,4	0,3
2. Geschossflächenzahl:	0,8	0,6
3. Dachform:		
a. Satteldach	SD 30 – 42°	SD 30 – 42°
TH gem. von EFH:	bergseitig 4,50 m talseitig 6,80 m	bergseitig 3,50 m talseitig 6,20 m
FH gem. von EFH:	8,50 m	8,50 m
b. Pultdach	PD 5 -20° begrünt	/////
TH gem. von EFH:	bergseitig 5,20 m	/////
FH gem. von EFH:	8,50 m	8,50 m
4. Dach- und Zwerchbauten:	FD	/////
5. Vollgeschosse gemessen von EFH:	I + DG	I + DG
6. Stellung der baulichen Anlagen:	Hauptfirst O-W	Hauptfirst O-W
7. Bauweise:	max. Länge 20m	max. Länge 20m
8. Die Anzahl der Stellplätze differenziert nach Wohnungsgröße in Abstimmung mit der Gemeinde.		

Die oben genannten Daten sind auf Grund der Entwurfsplanung für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen entstanden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Vorgaben des B-Plans wie Baulänge und Fürsthöhe nicht vergrößert werden und somit die grundsätzliche Struktur des bestehenden B-Plans erhalten bleibt.

Wir möchten Sie bitten, die angegebenen Daten im Bezug auf die Änderung des B-Plans zu prüfen und gegebenenfalls mit der Gemeinde abzustimmen.

Sollten Sie Fragen bezüglich unserer Angaben haben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bedanken uns für ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Architekturbüro Schoch
Manfred Schoch

Architekturbüro M. Schoch
Inh. Manfred Schoch
Hauptstraße 26
74535 Mainhardt

☎ 07903 – 94152-0
☎ 07903 – 94152-10
✉ info@schoch-architekt.de
🌐 www.schoch-architekt.de

VR Bank Schwäbisch Hall - Crailsheim
IBAN: DE51 622901100647834014
BIC: GENODES1SHA
Steuer-Nr.: 84401 / 15018

zu TOP 3 + 4 – Sanierungsgebiet Sulzbach "Ortsmitte" - Erläuterungen

Die Gemeindeverwaltung bittet den Gemeinderat den Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Sulzbach "Ortsmitte" zu fassen. Wie bereits vom GR beschlossen, hat die Gemeinde im letzten Herbst einen Antrag auf Städtebaufördermittel beim Land Baden-Württemberg gestellt. Wir erwarten in der Zeit zwischen Mai und Juni eine Programmentscheidung für das Programmjahr 2022.

Ob die Gemeinde im stark überzeichneten Landessanierungsprogramm gleich im ersten Jahr aufgenommen wird ist bislang noch unklar, die Chancen stehen aber nicht ganz schlecht. Falls nicht, würde die Gemeinde selbstverständlich sich in einer zweiten Runde bewerben, hier dann mit sehr guten Chancen.

Sollten wir im Laufe des Jahres 2022 doch gleich aufgenommen werden, wäre es sinnvoll hier vorbereitend bereits den Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchungen zu fassen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind notwendig um nach erfolgter Bürgerbeteiligung und Anhörung Träger öffentlicher Belange eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen zu können. Die Sanierungssatzung ist dann Basis für die Durchführung der Ortskernsanierung. Die STEG hat uns hier einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss vorbereitet, siehe Anlage.

Ferner bitte wir den Gemeinderat, die unter TOP 3 vorgeschlagene Vorkaufsrechtssatzung zu beschließen. Sollten bis zum Erlass der Sanierungssatzung Immobilien innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes verkauft werden, könnte der Gemeinderat hier im Einzelfall entscheiden, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

Wir bitten den Gemeinderat um Beschlussfassung.

GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN
Kreis Schwäbisch Hall

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzbach-Laufen beschließt am 25.04.2022 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 03.03.2022 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 10,92 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit einem Sanierungsbeauftragten oder Sanierungsträger i.S.d. § 157 BauGB abzuschließen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zumachen; § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Sulzbach-Laufen, den 25.04.2022

Markus Bock
Bürgermeister

Gemeinde Sulzbach-Laufen
Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortsmitte"

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzbach-Laufen hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 gem. § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung Sulzbach-Laufen "Ortsmitte" beschlossen.

In dem abgegrenzten Gebiet liegen städtebauliche Missstände und Mängel vor, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen näher untersucht und ermittelt werden sollen.

Das festgelegte Untersuchungsgebiet umfasst ca. 10,92 ha und ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 03.03.2022 abgegrenzt.

Gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB wird dieser Beschluss hiermit bekanntgemacht.

Durch die Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeit der Planung und Durchführung der Sanierung gewonnen werden. Es soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsgebiet zu der beabsichtigten Sanierung ermittelt sowie Vorschläge hierzu entgegengenommen werden.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen zum Besitz oder zur Benutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragten im Untersuchungsgebiet sind gem. § 138, Abs. 1 des BauGB verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird die STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart beauftragt.

Sulzbach-Laufen, den 28.04.2022

Markus Bock
Bürgermeister

Abgrenzung



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte", ca. 10,92 ha

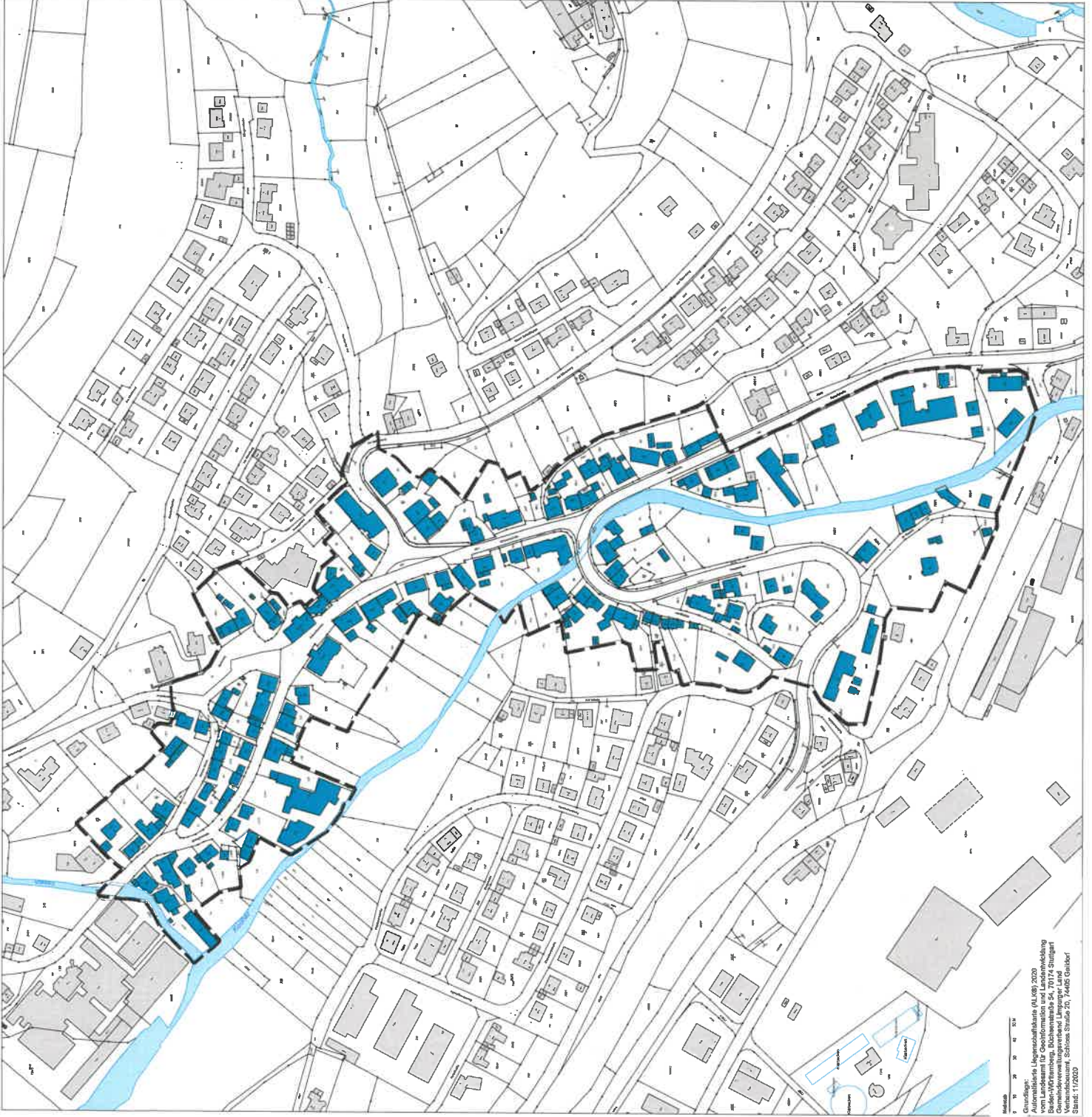
Gemeinde Sulzbach - Laufen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
im Ortsteil Sulzbach "Ortsmitte"



Projekt Nr.
03.03.2023/ht

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stendort, Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Grundlagen: Umnutzungsbuch Nr. 11/2023
von Landräum Dr. Gockhmann und Landrätin
Bärbel-Wilhelmine Bockhmann Nr. 54, 70174 Stuttgart
Gemeindeverwaltung Ulminger Land
Ulmer Straße 51, 7440 Gaildorf
Stand: 11/2023

Satzung

über ein

besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der aktuell gültigen Fassung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2022 folgende Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts beschlossen:

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 für Bereiche innerhalb des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 03.03.2022 maßgeblich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Vorkaufsrechtssatzung sowie der Lageplan können während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Sulzbach, Eisbachstraße 24, 74429 Sulzbach-Laufen von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb der beschriebenen Abgrenzung durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sulzbach-Laufen, den 28.04.2022

Markus Bock
Bürgermeister

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde/Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß §4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung gem. vorstehender Ziff. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der obengenannten Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

TOP 04 Sanierungsgebiet Sulzbach "Ortsmitte"
hier: Beschlussfassung über eine Vorkaufsrechtssatzung

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung

Den Gemeinden stehen gemäß §§ 24 bis 28 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gesetzliche Vorkaufsrechte zu. Dabei umfasst § 24 das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke sowie für Flächen oder Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt ist.

Gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen weiterhin im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans für unbebaute Flächen im Außenbereich, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist sowie in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

§ 25 ermächtigt die Gemeinden zum Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen. Hierdurch kann das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begründet werden (§ 25 Abs. 1 Ziff. 1), sowie für Grundstücke in Gebieten, für die die Gemeinden städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen (§ 25 Abs. 1 Ziff. 2).

Eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 ermöglicht der Gemeinde Sulzbach-Laufen also den Erwerb von Grundstücken in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, sofern das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

In den Bereichen, für die das Vorkaufsrecht gelten soll, sind erhebliche städtebauliche Missstände vorhanden und es ist notwendig, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherstellung der städtebaulichen Ziele, wie sie in § 1 Absätze 5 und 6 BauGB aufgezählt sind, Sanierungs- oder Bauleitpläne aufzustellen.

Die in **Anlage 1** dargestellte **Satzung** ist mit dem Lageplan (Plan Vorkaufssatzung) versehen ortsüblich bekannt zu machen. Das Grundbuchamt wird ersucht, das durch Satzung begründete Vorkaufsrecht bei den jeweils betroffenen Grundstücken einzutragen.

Abgrenzung

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte", ca. 10,92 ha

Räumlicher Geltungsbereich der Vorkaufrechtsatzung nach §25 BauGB



Ausfertigungsvermerke:

Hinweis:

Der Lageplan ist Bestandteil der Vorkaufrechtsatzung "Ortsmitte"

Beschlossen am: Öffentliche Bekanntmachung:

Ausgefertigt: Sulzbach - Laufen, den

Gez.

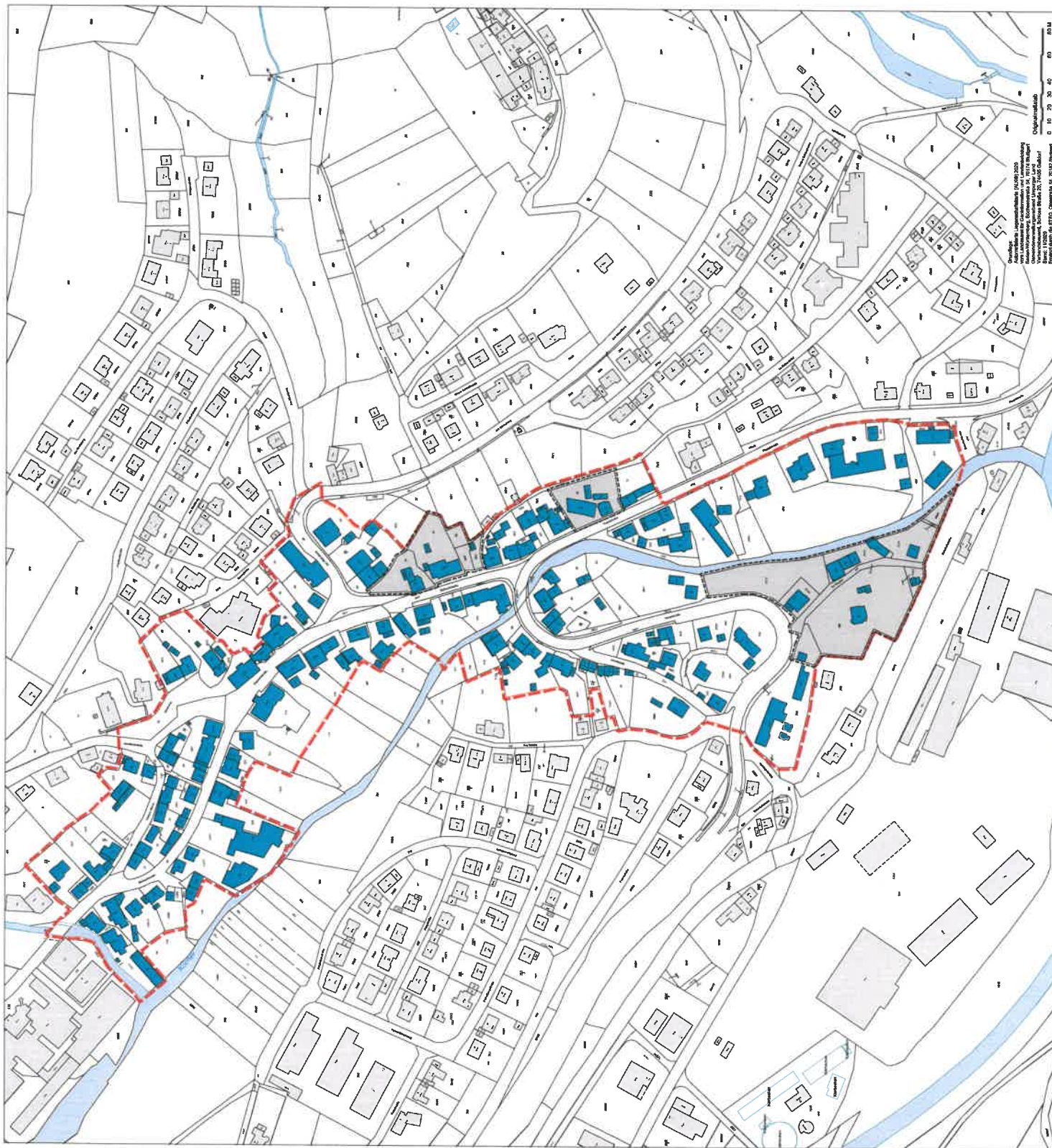
.....
 Markus Bock
 (Bürgermeister)

**Gemeinde
 Sulzbach - Laufen**

Integriertes städtebauliches
 Entwicklungskonzept

im Ortsteil Sulzbach "Ortsmitte"

**ABGRENZUNG
 VORKAUFRECHTSATZUNG**



Gezeichnet: 14.06.2025
 Geprüft: 14.06.2025
 Verantwortlich für Inhalt: 14.06.2025
 Verantwortlich für Inhalt: 14.06.2025
 Verantwortlich für Inhalt: 14.06.2025
 Verantwortlich für Inhalt: 14.06.2025
 Verantwortlich für Inhalt: 14.06.2025

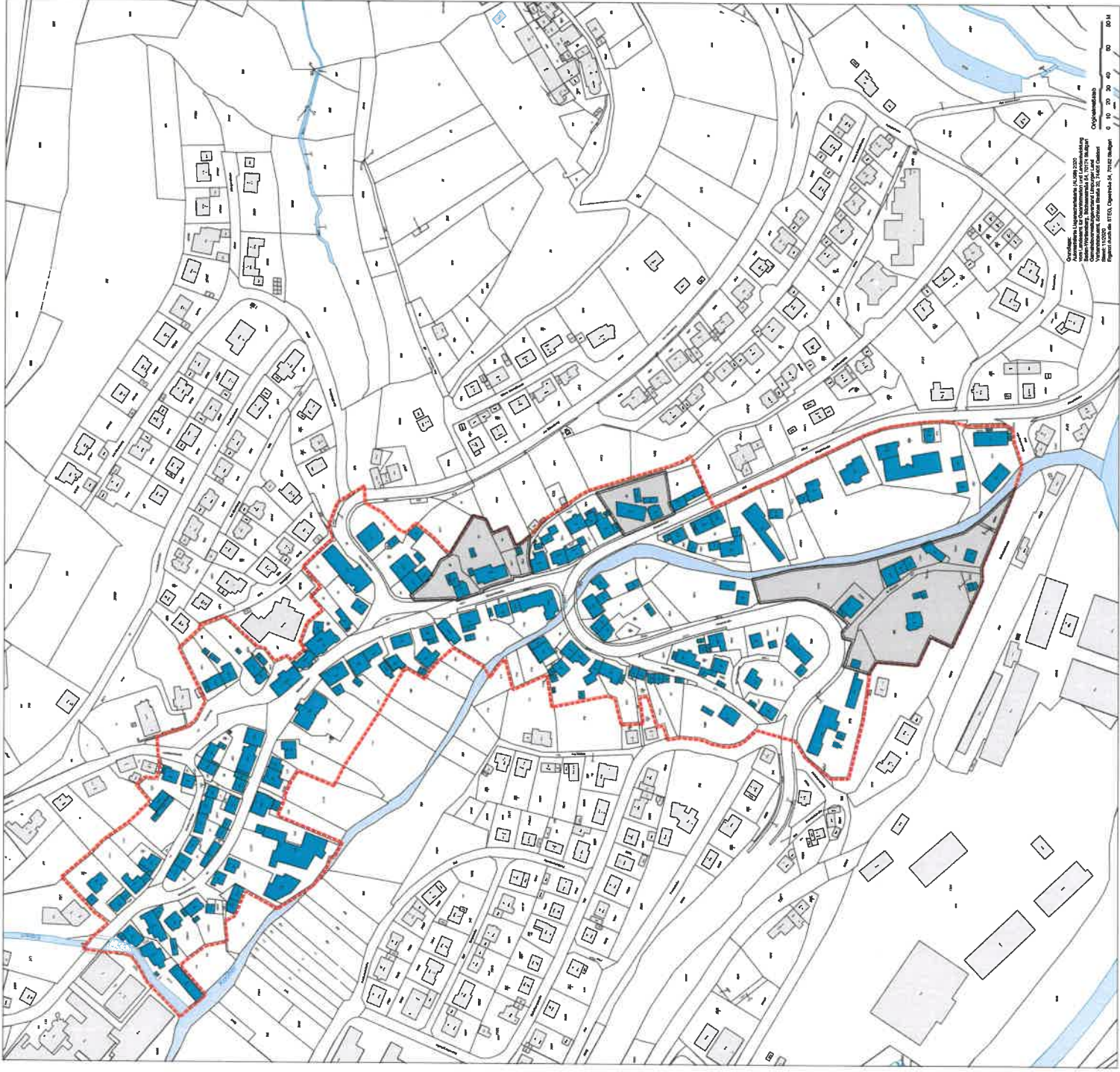
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 Meter

Hauptgeschäftsstelle
 Sulzbach
 Olgartenstraße 54
 70162 Stuttgart



Abgrenzung
Abgrenzung Vorbelebungs Umkreisungen im Bereich
"Ortsmitte", ca. 10,00 ha
Mittelschwerer Geltungsbereich der Vorkaufrechtsatzung
nicht 2G0 Bauf

Ausfertigungsvermerke:
Hinweis:
Der Locus in der Karte ist der
Vorkaufrechtsatzung "Ortsmitte"
Beschlossen am:
Öffentliche Bescheinigung:
Ausgefertigt:
Sulzbach - Laufen, den
Gee.
Markus Bock
(Bürgermeister)



Geplante Lagerungsbauwerke (N. 10/20/20)
Bauverfahren: Betonbauweise, Stahlbetonbauweise, Stahlbauweise
Verfahrensbauweise: Stahlbetonbauweise, Stahlbauweise
Bauweise: Stahlbetonbauweise, Stahlbauweise
Bauweise: Stahlbetonbauweise, Stahlbauweise

Maßstab: 1 : 1.000
Blatt: 10/20/20
Datum: 08.10.2018
Geplante Lagerungsbauwerke

Gemeinde - Laufen
Sulzbach - Laufen
Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
im Ortsteil Sulzbach "Ortsmitte"
ABGRENZUNG
VORKAUFRECHTSATZUNG