



Gemeinde Zaberfeld

Ratssplitter 06. März 2018

Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu Informationen zur geplanten Erschließung „Langwiesen IV“

Seit 1971 besteht der Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu als interkommunaler Zusammenschluss der Gemeinden Brackenheim, Cleeborn, Güglingen, Nordheim, Pfaffenhofen und Zaberfeld. Unsere Gemeinde ist mit 5,5 % beteiligt. Ziel des Verbandes und unserer Kommunen ist die Stärkung und Förderung der Wirtschaftskraft unserer Region und eine Strukturverbesserung durch ein gemeinsames Gewerbegebiet. Die Flächen des Zweckverbandes erstrecken sich insbesondere über die Gemarkung Güglingen-Frauenzimmern, Brackenheim und Cleeborn.

Aufgrund der sich neigenden Flächen untersucht der Zweckverband seit Anfang 2017 die Realisierbarkeit weiterer Industriegebietsflächen im Zweckverbandsgebiet. Der Flächennutzungsplan sieht hierfür bereits seit der Verbandsgründung ein rund 40 Hektar großes Areal auf der Gemarkung Cleeborn zwischen dem Fürtlesbach und der Kreisstraße von Frauenzimmern nach Cleeborn bzw. Eibensbach vor.

Im Herbst vergangenen Jahres erhielt der Verband von der Firma Wilhelm Layher GmbH & Co. KG aus Güglingen eine konkrete Flächenanfrage über 10 Hektar. Aufgrund der guten Auftragslage und damit einhergehender dauerhaft zu erwartender Kapazitätsengpässe möchte die Firma Layher im Zabergäu ein zusätzliches Werk mit Feuerverzinkerei erstellen. Eine Erweiterung an den vorhandenen Standorten in Güglingen ist nicht möglich. Auch im übrigen Zabergäu ist kein geeigneter Standort verfügbar.

In den vergangenen Monaten wurde die Machbarkeit einer Gebietserschließung zwischen dem Fürtlesbach und der Kreisstraße von Frauenzimmern nach Cleeborn bzw. Eibensbach mit positivem Ergebnis untersucht.

Herr Leonhard, Kämmerer der Stadt Brackenheim und Geschäftsführer des Zweckverbandes hat dem Gemeinderat die geplante Erweiterung der Fläche und Bauabsichten der Firma Layher in der Gemeinderatssitzung vorgestellt.

Verabschiedung Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2018

Der Gemeinderat hat der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan für 2018 samt Anlagen sowie dem Finanzplan mit Investitionsprogramm für den Planungszeitraum 2017 bis 2021 zugestimmt.

Gegenüber dem zugestimmten Entwurf der Januarsitzung gab es eine Änderung. Im Vermögenshaushalt muss der Ansatz für den Hochwasserschutz um 52.000 € von 212.000 € auf 264.000 € erhöht werden. Ursache hierfür ist der Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Riesenbach. Nach dem Ausschreibungsergebnis, das dem Gemeinderat am 30.1.2018 vorgestellt und der Auftrag vergeben wurde, erhöhen sich die Kosten von 250.000 € auf 302.000 €. Dadurch vermindert sich die Zuführung an die Rücklage von 440.623 € auf 388.623 €. Die geplanten Investitionen wie Neubau Feuerwehrgerätehaus, Erneuerungen in der Wasserversorgung und Straßensanierungsarbeiten sind in der mittelfristigen Finanzplanung für den Planungszeitraum bis 2021 vorgesehen. Die Investitionen und Ausgaben werden zur Verbesserung der Infrastruktur unserer Gemeinde weiter beitragen.

Baugesuche

- **Nutzungsänderung Wohnung in Arztpraxis mit Anbau in Zaberfeld, Weilerer Straße 6, Flurstück 3486/1**
- **Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Zaberfeld, Karpfenweg 10, Flurstück 2936/6**
- **Anbau Abstellraum an Garage in Michelbach, Waldstraße 43, Flurstück 1948**

Der Gemeinderat hat allen drei Baugesuchen zugestimmt.

Baugebiet „Zaberfelder Weg – 2. Erweiterung“, Ochsenburg

a.) Anordnung der Umlegung

b.) Bildung eines Umlegungsausschusses

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Auf Grund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird für das Bebauungsplangebiet „Zaberfelder Weg - 2. Erweiterung“ in der Gemarkung Ochsenburg die Umlegung nach den Vorschriften des BauGB (§§ 45-79 BauGB) angeordnet.
2. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Zaberfelder Weg - 2. Erweiterung“.
3. Zur Durchführung der Umlegung „Zaberfelder Weg - 2. Erweiterung“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 02.03.1998 (GBl. S. 185), zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 114), gebildet.
4. Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 4 Mitgliedern.
5. Vorsitzender ist Bürgermeister Thomas Csaszar. Als Mitglieder des Umlegungsausschusses werden gewählt:

Mitglieder (Gemeinderäte)
 - Martin Grüner
 - Ulrich Heinz
 - Helge Steinhausen
 - Rudi Werth
6. Als beratende Sachverständige werden als bautechnischer Sachverständiger Herr Martin vom Ingenieurbüro Ippich bestellt, als vermessungstechnischer Sachverständiger der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Herr Matthias Käser.

Im März 2017 hat der Gemeinderat für das Gebiet „Zaberfelder Weg - 2. Erweiterung“ auf der Gemarkung Ochsenburg ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes „Zaberfelder Weg – 2. Erweiterung“ in Ochsenburg müssen die bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Grundstücke müssen so gestaltet werden, dass nach dem Bebauungsplan baureife Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung geschieht mittels eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff BauGB. Zur Abwicklung des Umlegungsverfahrens wurde der nichtständige Umlegungsausschuss bestellt.

Baugebiet „Gartenäcker“, Michelbach Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ beschlossen. Maßgebend ist die Abgrenzungskarte vom 06.02.2018, gefertigt durch das Ingenieurbüro Matthias Käser. Das Büro Käser wurde mit den weiteren Aufgaben zur Erstellung des Bebauungsplans beauftragt. Das Büro Dr. Münzing wird die notwendigen Artenschutzgutachten erstellen.

Das Plangebiet liegt zwischen der Schulstraße, Kleingartacher Straße, Rosenweg und Waldweg. Großteile der Flächen konnten durch die Gemeinde bereits erworben werden. Die Erschließung des Baugebiets soll von der Schulstraße aus erfolgen. Im Südosten des Gebiets ist eine Wendeanlage für das Müllfahrzeug vorgesehen. Geplant ist eine für Michelbach typische Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Beschleunigtes Verfahren bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden kann und nur ein einstufiges Verfahren mit einer Anhörung erforderlich ist. Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich, ein Artenschutzgutachten ist gleichfalls noch als Teil des Bebauungsplanes notwendig.

Baugebiet „Gartenäcker in Michelbach

a.) Anordnung der Umlegung

b.) Bildung eines Umlegungsausschusses

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Auf Grund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird für das Bebauungsplangebiet „Gartenäcker“ in der Gemarkung Michelbach die Umlegung nach den Vorschriften des BauGB (§§ 45-79 BauGB) angeordnet.
2. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Gartenäcker“.
3. Zur Durchführung der Umlegung „Gartenäcker“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 02.03.1998 (GBl. S. 185), zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 114), gebildet.
4. Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 4 Mitgliedern.
5. Vorsitzender ist Bürgermeister Thomas Csaszar. Als Mitglieder des Umlegungsausschusses werden gewählt:

Mitglieder (Gemeinderäte)

- Martin Grüner
- Ulrich Heinz
- Helge Steinhausen
- Rudi Werth

6. Als beratende Sachverständige werden als bautechnischer Sachverständiger Herr Martin vom Ingenieurbüro Ippich bestellt, als vermessungstechnischer Sachverständiger der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Herr Matthias Käser.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss für das Gebiet "Gartenäcker" Gemarkung Michelbach ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das weitere Verfahren erfolgt wie bei der Umlegung des Baugebiet „Zaberfelder Weg – 2. Erweiterung“, Ochsenburg.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Bitz“, Zaberfeld Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bitz“. Maßgeblich ist der im Entwurf des Bebauungsplans dargestellte Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer schwarzen gestrichelten Linie dargestellt und erweitert um das Grundstück Flst. 2216.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften „Bitz“ zu:
 - a) Entwurf des Bebauungsplans mit Lageplan und textlichen Festsetzungen mit dazugehöriger Begründung vom 06.03.2018 gemäß Anlagen.
 - b) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.02.2018, angefertigt durch die Ratisbona Projektentwicklung KG.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter entspricht sowohl in Bezug auf die Verkaufsfläche als auch der zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht mehr den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt. Am bestehenden Standort sind jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Zur Sicherstellung der Grundversorgung in Zaberfeld soll der Markt verlagert und an anderer Stelle erweitert werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Zaberfeld, nördlich der Zaber und östlich der Landesstraße 1103 (Leonbronner Straße).

Die Firma Ratisbona plant einen Lebensmitteldiscounter mit angegliedertem Backshop auf insgesamt ca. 1100 m² Verkaufsfläche. Geplant ist ein ca. 6,70 m hohes Gebäude mit einem flach geneigten Dach. Zur Einbindung in die Landschaft werden die Gebietsaußenränder mit Sträuchern und Büschen eingegrünt. Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt über die Leonbronner Straße, für Linksabbieger ist eine Abbiegehilfe und Aufstellfläche geplant. Auf dem Gelände ist ein Kundenparkplatz mit 71 Stellplätzen vorgesehen. Fußläufig ist der Markt über den bestehenden Fuß- und Radweg zu erreichen.

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen nach § 12 BauGB aufgestellt. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan) angefertigt durch Ratisbona Projektentwicklung KG. Der Plan wird Teil des Bebauungsplans. Die Ausführung des Bebauungsplans wird in einem separaten Durchführungsvertrag festgehalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer einmonatigen öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zu der öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Aus den Reihen des Gemeinderates wurde darauf hingewiesen, dass weiterhin 2 Wasserabnahmestellen an der Versorgungsstation Bitz erhalten bleiben sollen. Ebenso soll der Fußweg nördlich des neuen Geländes bestehen bleiben. Die Querunghilfe für Radfahrer und

Fußgänger über die Landesstraße soll für ausreichend Sicherheit sorgen, die Anbindung auf der andern Straßenseite ist neu zu regeln.

Bekanntgaben - Busverkehr Zabergäu

Bürgermeister Csaszar informiert, dass die Firma Rexer den Buslinienverkehr vom 01.07.2017 bis 30.06.2028 übernehmen wird. Die Buslinien wurden vom Landratsamt Heilbronn öffentlich ausgeschrieben. Firma Rexer hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Bis auf weiteres soll es keine Änderungen im Fahrplan oder Fahrpreis geben. Die Firma Rexer will nach eigenen Aussagen mit den lokalen Busunternehmen kooperieren.