

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan gem. §13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gottesacker III

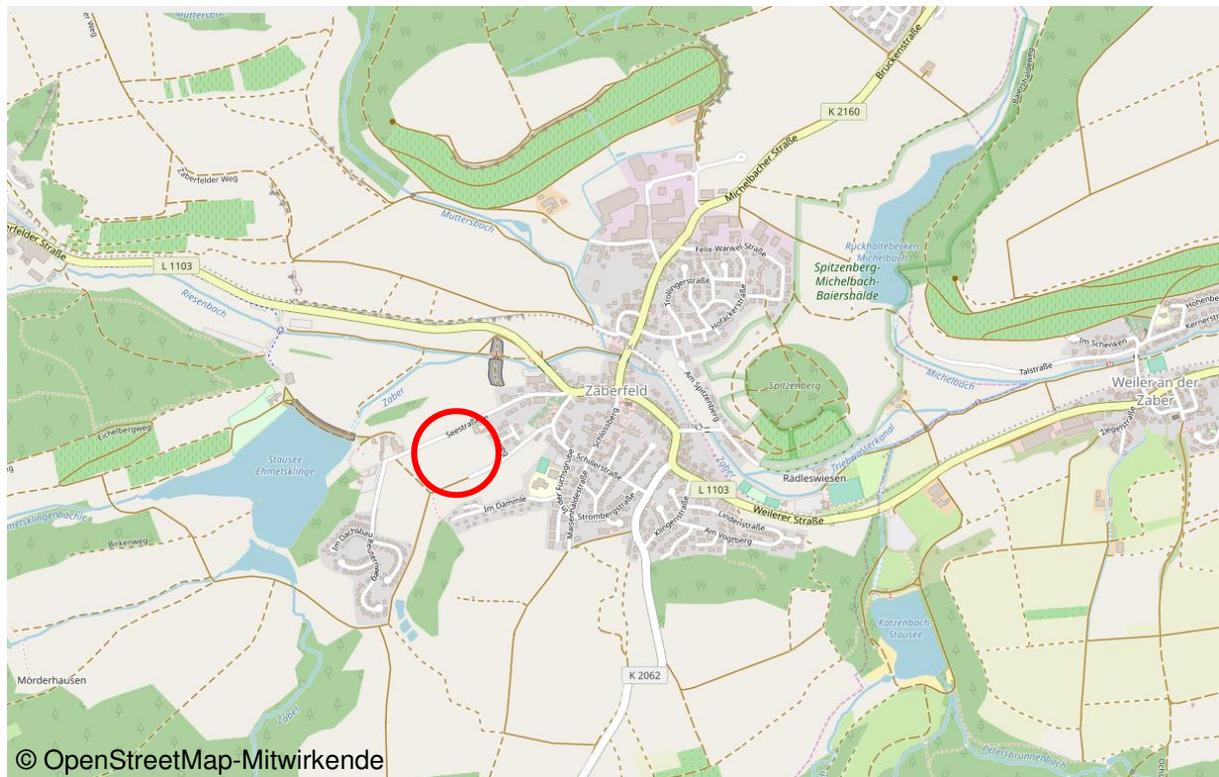
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Zaberfeld. Es schließt an das bestehende Wohngebiet „Gottesacker II“ an und umfasst die Flurstücke Nrn. 2935 und 2936 in Teilen sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 2269 und 2937. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Seestraße, im Osten durch das Gebiet Gottesacker II, im Süden durch den Dämmlesgraben und im Westen durch den dort verlaufenden Feldweg begrenzt. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In Zaberfeld besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauland. Im Baugebiet „Gottesacker II“ stehen keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung. Auch das Innenentwicklungspotential in Zaberfeld ist nahezu vollständig ausgeschöpft. Noch unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Gemeinde Zaberfeld nicht zur Verfügung. Die Vermarktung der Baulücken in Privatbesitz scheitert oft an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder an den unterschiedlichen Vorstellungen von Eigentümern und Interessenten. Die Gemeindeverwaltung kontaktiert regelmäßig private Grundstückseigentümer um diese von einem Verkauf oder einer Bebauung der Grundstücke zu überzeugen. Ein Verkauf oder eine Bebauung kommt für die Eigentümer aber oft aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke befinden sich vollständig im Besitz der Gemeinde Zaberfeld. Eine rasche und vollständige Bebauung kann sichergestellt werden. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet Gottesacker in westliche Richtung zu erweitern.

Der Bedarf für diese Baulandentwicklung ist gegeben. Die bestehende Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelungen des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Zaberfeld nicht ersichtlich, bzw. stehen, wie bereits ausgeführt, einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Es handelt sich um Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Ziel ist die Schaffung von Wohnbauplätzen, für die in der Gemeinde Zaberfeld eine hohe Nachfrage besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplan

Die Gemeinde Zaberfeld ist im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Der Kernort Zaberfeld ist im Regionalplan als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, dargestellt.

Der Regionalplan gibt für Zaberfeld als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 40 Einwohner je Hektar vor.

Für das Plangebiet verbleiben nach Abzug der Bestandsflächen ca. 2,2 ha Bruttobauland. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Es werden mindestens 50 und können maximal 110 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2019) ergibt sich so eine Bruttowohndichte zwischen 50 und 110 EW/ha.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Durch die Überplanung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt die Erholungseignung des Vorbehaltsgebiet bestehen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume bleiben erhalten, regional bedeutsame Kulturdenkmale und die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung werden durch die Siedlungstätigkeit nicht beeinträchtigt.

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche „Sport und Tennis“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Naturschutz

Nördlich grenzt das Plangebiet an das Biotop „Hohlweg im Gewann Dämmle“ (Biotopnummer 169191250295). Das Biotop liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs, eine Beeinträchtigung der ökologischen Ausgleichsfunktion ist daher nicht zu erwarten.

Hochwassergefahrenkarten

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) innerhalb einer bei HQ₁₀₀ überfluteten Fläche und somit nach § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten verboten. Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Gottesacker II“ hat das Landratsamt Heilbronn angemerkt, dass die HWGK die bei HQ₁₀₀ überflutete Fläche im Plangebiet als isolierten Bereich darstellt, der keine Verbindung zum zugehörigen Gewässer (Dämmlesgraben) hat. Aus fachtechnischer Sicht ist darum diese Darstellung nicht plausibel und eine derartige gewässerbezogene Überflutung des Plangebiets in der Realität nicht zu erwarten. Gemäß HWGK kann ein HQ₁₀₀ im Bereich des Dämmlesgrabens selbst ohne nennenswerte Ausuferung abgeführt werden. Erst bei einem HQ_{Extrem} ist eine Überflutung von Teilen des Plangebiets zu erwarten. Aus fachtechnischer Sicht ist die Voraussetzung für ein Verbot des geplanten Baugebiets daher nicht gegeben. Auf die Überflutungsfahr bei einem HQ_{Extrem} und auf eine erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Überflutungsflächen des HQ_{Extrem} sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Osten geneigter Hang dar, welcher seinen Hochpunkt mit etwa 248m üNN am nordwestlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände in Richtung des Baugebiets „Gottesacker II“ bis auf ca. 236m üNN.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Süden und Westen verläuft jeweils ein befestigter Feldweg, der das Plangebiet begrenzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich im Süden über eine Verlängerung der Straße „Am Dämmlesgraben“ und im Norden über die „Seestraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden und verbindet die „Seestraße“ mit der Straße „Am Dämmlesgraben“. Von der Haupteerschließung zweigen zwei Anliegerstraßen ab, die, im Osten miteinander verbunden, eine Ringerschließung formen und eine komfortable Erschließung des Plangebiets gewährleisten.

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein einseitiger, separater Gehweg geplant. Die Anliegerstraßen werden als gemischtgenutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut.

An den beiden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen sind öffentliche Stellplätze parallel zur Fahrbahn vorgesehen. Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitstellen. Angestrebt werden überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch das angrenzende Hotel mit Gasthof (Seegasthof), sind im Bereich der Einmündung in die Seestraße drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund des städtebaulichen Ziels, Schaffung von Wohnraum, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen festgesetzt werden. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pult- und Flachdächer (PD, FD) mit einer Dachneigung von maximal 15° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Gehwegen die Teil der Straßen sind und zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je

Wohnung verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Seestraße, die im Außenbereich liegt, abgegrenzt. Entlang der dort verlaufenden Böschung hat sich ein Feldgehölz entwickelt, das teilweise als Biotop kartiert und geschützt ist. Um eine Beeinträchtigung dieser Struktur zu vermeiden wird entlang des nördlichen Gebietsrandes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Streifen kann auch zur Bewirtschaftung und Pflege der Böschung genutzt werden.

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Nachbarschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Hochwassergefahr sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Es ist vorgesehen, das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Hierzu wird Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken gesammelt und über eine Retentionsfläche gedrosselt in den Dämmlesgraben abgeleitet, der im weiteren Verlauf in die Zaber mündet.

8. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	248 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	177 Ar	71 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	62 Ar	25 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	9 Ar	4 %
Anzahl der Bauplätze		36	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		4,9 Ar	

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 7120 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurden im Zuge des Verfahrens Fachbeiträge vorgelegt (vgl. Anlagen der Begründung „Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse“ und „Avifaunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung“).

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt (vgl. Anlage der Begründung „Umweltbelange und Eingriff zum Bebauungsplan „Gottesacker III“). Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 21.01.2020/22.06.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

Avifaunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung

bearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.

Essigweg 1A

70565 Stuttgart

Umweltbelange und Eingriff zum Bebauungsplan „Gottesacker III“

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25

70619 Stuttgart

Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Zaberfeld
 Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Gottesacker III“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 - 13.03.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Gemeinde Sternenfels vom 04.02.2020	Sehr geehrte Frau Siedler, gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
2. Stadt Güglingen vom 12.02.2020	Sehr geehrte Frau Siedler, mit Schreiben vom 03.02.2020 haben Sie uns über die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren unterrichtet. Für die Verfahrensbeteiligung bedanken wir uns. Zu den vorliegenden Planunterlagen haben wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Pfaffenhofen vom 13.02.2020	Sehr geehrte Frau Siedler, seitens der Gemeinde Pfaffenhofen bestehen zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
4. Netze BW vom 17.02.2020	Sehr geehrte Frau Siedler, vielen Dank für die Information über den oben genannten Bebauungsplan. Die elektrische Versorgung ist, bei üblichem Leistungsbedarf, aus den bereits bestehenden Trafostationen außerhalb des Plangebietes möglich. Von unserer Seite bestehen weder Anregungen noch Bedenken. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.02.2020</p>	<p>Sehr geehrte Frau Siedler, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>6. Vodafone BW, GmbH vom 04.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Frau Siedler, vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, ect. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>7. Große Kreisstadt Eppingen vom 06.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Eppingen an Ihrer Bauleitplanung. Durch den o.g. Bebauungsplanvorentwurf werden die Belange der Stadt Eppingen nicht berührt. Anregungen und Bedenken in Bezug auf den genannten Bauleitplan haben wir deshalb nicht vorzubringen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen und zügigen Verlauf.</p>	Kenntnisnahme.
<p>8. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 06.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum sind im Plangebiet auf einer Fläche von 2,34 ha die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Auf einzelnen Flächen sind auch Mehrfamilienhäuser vorstellbar. Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal. Wir empfehlen die Bedarfsbegründung im Weiteren zu ergänzen. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist der Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen plausibel darzulegen. Beispielsweise kann zusätzlich zu den bisherigen Ausführungen dies anhand einer Liste mit Bauinteressenten erfolgen.</p>	Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung um Angaben zum Bedarf ergänzt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 in Zaberfeld als sonstige Gemeinde im Ländlichen Raum beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 40 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB strikt zu beachten. Wir bitten darum die Planunterlagen im weiteren Verfahren dahingehend zu ergänzen.</p> <p>Außerdem befürworten wir im Hinblick auf § 1a Abs. 2 §. 1 BauGB ausdrücklich den Bau von Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.</p> <p>PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z):</p> <p><i>„In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</i></p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Darüber hinaus ist aus unserer Sicht fraglich, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB gegeben sind. Wir empfehlen diesbezüglich eine Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn als zuständige Genehmigungsbehörde. Ein Problem sehen wir insbesondere beim Tatbestandmerkmal Anschluss an in Zusammenhang bebauter Ortsteile und verweisen auf die Rechtsprechung des VGH München, Beschluss vom v. 04.05.2018 – Az. 15 NE 18.382.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Unterlagen werden um Angaben zur Bruttowohndichte ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Landratsamt Heilbronn wurde am Verfahren beteiligt. Bedenken zur Verfahrenswahl wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Das Plangebiet schließt im Osten unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Gottesacker“ an und hat dort eine durchgehende gemeinsame mit eben diesem Gebiet. Ansonsten wird das Plangebiet durch topographische bzw. infrastrukturelle Vorgaben begrenzt. Es entwickelt sich keine zusammenhanglose oder unorganische Streubebauung im Außenbereich.</p> <p>Der Bebauungsplan erweitert das bestehende Baugebiet „Gottesacker“, ein neuer selbstständiger Siedlungsansatz entsteht nicht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Dennoch weisen wir an dieser Stelle im Hinblick auf die Festsetzung Ziffer 1.1 im Textteil des Bebauungsplans aus Klarstellungsgründen darauf hin, dass im Verfahren nach § 13b BauGB die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind (VGH München, Beschluss v. 09.05.2018 – 2 NE 17.2528).</p> <p>Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p> <p>Anmerkung Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx)</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden allgemein ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung des Bebauungsplans, auch in digitalisierter Form.</p>
<p>9. Regionalverband und Heilbronn-Franken vom 09.03.20200</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Allerdings verweisen wir auf die umfangreichen Vorabstimmungen, zuletzt am 28.06.2018 in Güglingen, zwischen dem Verwaltungsraum Oberes Zabergäu, dem Landratsamt Heilbronn und dem Regionalverband Heilbronn-Franken bezüglich einer 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in Bearbeitung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mit Blick auf die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die im Jahr 1999 in Kraft getreten ist, halten wir eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weiterhin für notwendig und bedauern daher die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB, die zu einer weiteren Verschiebung einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes führt.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Auf Seite 4 der Festsetzungen, unter Hinweis f), wird auf eine nachrichtliche Darstellung der Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte im Plan verwiesen. Wir weisen darauf hin, dass wir eine solche Darstellung im zeichnerischen Teil nicht finden konnten. Wir regen an dies zu prüfen und entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Erholung wird in der Begründung thematisiert.</p> <p>Der zeichnerische Teil wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Naturschutzverein Zaberfeld E.V. vom 11.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Naturschutzverein Zaberfeld möchte die Gemeinde Zaberfeld darauf hinweisen, in den neuen Baugebieten mehr für den Erhalt der Artenvielfalt im Siedlungsgrün zu tun!</p> <p>Nach der Landesbauordnung §9 Abs.1 gilt „die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden.....“ Im Gegensatz zu echten Steingärten, die natürliche Lebensräume nachbilden und Wildpflanzen, Eidechsen, Insekten und Spinnen beherbergen, sind die modernen Schottergärten in aller Regel biologisch tot und wirken zudem oft wie eine Versiegelung. Auch vereinzelte Thuja- oder Kirschlorbeerbüsche werten solche Gärten nicht auf! Einheimische Tiere können mit diesen Gewächsen so gut wie nichts anfangen.</p>	<p>In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen Grünflächen sein müssen. Lose Materialien oder Steinschüttungen sind ausgeschlossen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Schotterungen zur Gartengestaltung keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO sind.</p> <p>Es ist auch festgesetzt, dass für die Bepflanzung bevorzugt heimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbesitzerinnen und –besitzer respektieren die Bedürfnisse wildlebender Tiere und Pflanzen und achten bei der Anlage ihrer Gärten darauf, Lebensräume, Nahrungsquellen und Brutplätze zu erhalten oder neu zu schaffen. 2. Die Baubehörden stellen sicher, dass die Landesbauordnung konsequent eingehalten wird, nach der Schottergärten unzulässig sind! In den Bebauungsplänen wird dieses Verbot explizit aufgeführt, um ein Bewusstsein für die Rechtslage zu schaffen und Bauherren über die Regelung zu informieren! <p>Für Rückfragen und Hilfestellungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	
<p>11. Stadt Sachsenheim vom 11.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim keine Bedenken oder Anregungen vorträgt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf und verbleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland vom 13.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, wir danken für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Gottesacker III“ und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die überplante Fläche weist keine in Bezug auf Arten- und Biotopschutz besonders hochwertigen Strukturen auf. Wir haben daher keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben. 2. Wir weisen darauf hin, dass das Biotop „Hohlweg im Gewinn Dämmle“, das nördlich an das Gebiet angrenzt, im Kartendienst der LUBW deutlich kürzer dargestellt ist als in der Realität. 3. Die Gehölzstrukturen entlang der Seestraße und die nördlich angrenzenden Streuobstwiesen sind nachweislich nächtliche Transfer- und Jagdstrecken von Fledermäusen. Die bestehende Beleuchtungssituation darf dort nicht intensiviert werden. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan ist insektenfreundliche Außenbeleuchtung und ein Beschränkung der Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Insbesondere die im Zabergäu noch vorkommende Fledermausart "Graues Langohr" reagiert äußerst empfindlich auf die Durchschneidung von nächtlichen Wegstrecken zu den Insektenjagdgebieten am Ortsrand durch Barrieren aus Licht. In den Baugenehmigungen sind die rechtsverbindlichen LAI Hinweise zur Minderung von Lichtemissionen aufzunehmen. Insbesondere die individuelle, gestreute Ausleuchtung von Zufahrten, Gebäudefassaden und der Einsatz von Flächenstrahlern (auch zeitgesteuert mit Bewegungsmelder) sollte untersagt werden.</p> <p>Bei der Straßenbeleuchtung ist die bedarfsgerechte Ausrichtung der Lichtquellen ohne Streulicht oder Lichtglocke mittlerweile Standard. Warmtönige LED-Beleuchtung ist vorzuziehen.</p> <p>4. Laut Begründung (S. 3) ist überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant, auf Einzelflächen sind eventuell Mehrfamilienhäuser vorstellbar. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baufenster lassen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zu Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern alle Bauformen zu. Die Planstatistik gibt eine durchschnittliche Bauplatzgröße von 5 ar an. Wir erwarten, dass die Bauplätze kleiner ausgewiesen und ausschließlich stärker verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser geplant werden, um den Flächenverbrauch zu begrenzen.</p> <p>5. Mit den Baufenstern ist ein Abstand von mindestens 10 m von der Böschungsoberkante des Dämmlesgrabens einzuhalten.</p> <p>6. Außenbeleuchtungen sind insektenschonend auszuführen, d.h. nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit warmweißen LED und unter Vermeidung von Streulicht.</p> <p>7. Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie von Kleintieren wie Igel passierbar sind.</p> <p>8. Bei befestigten Flächen wie Zufahrten muss die Versickerungsfähigkeit gewährleistet sein. Bei Pflaster sind ausreichende Abstandsfugen vorzuschreiben.</p> <p>9. Wir schlagen vor, Regenwasserrückhaltungen von mindestens 6 m³ pro Gebäude oder Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vorzuschreiben.</p>	<p>Im Plangebiet sind Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insbesondere für Bauplätze für Einfamilienhäuser besteht in Zaberfeld eine große Nachfrage wohingegen die Nachfrage nach Reihenhäusern äußerst gering ist.</p> <p>Die Baufenster sind von der Böschungsoberkante des Dämmlesgrabens ausreichend entfernt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist außerdem eine naturnahe Gestaltung des Dämmlesgrabens vorgesehen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist insektenfreundliche Außenbeleuchtung und eine Beschränkung der Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass Einfriedungen mit „Durchschlupf“ zu versehen sind.</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Bebauungsplan werden Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	10. Wir schlagen vor, eine Pflicht für Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren auf den Dächern festzusetzen, um auf dem Weg zur Klimaneutralität voranzukommen.	Die Anregung wird nicht aufgenommen. Eine Pflicht für Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren wird nicht festgesetzt.
13. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21_Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 31.03.2020	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg weist das Regierungspräsidium Stuttgart darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn eine förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens bis 31.12.2019 erfolgte. Die förmliche Einleitung eines Bauleitplanverfahrens setzt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus, § 2 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Lediglich die Beschlussfassung durch das zuständige Gremium ohne anschließende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bis zum Stichtag ist demnach nicht ausreichend. Alternativ ist das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet, wenn die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder die Offenlage vor dem Stichtag erfolgt sind.</p> <p>Wir bitte dies zu beachten.</p>	Kenntnisnahme. Die förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte rechtzeitig am 31.10.2019 durch die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
14. Landratsamt Heilbronn vom 09.04.2020	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Zaberfeld und schließt an das Wohngebiet „Gottesacker II“ an. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche für Sport und Tennis dargestellt.</p> <p>Bei der Fläche des Bebauungsplans „Gottesacker III“ handelt es sich um eine Ackerfläche. Auf der Eingriffsfläche befindet sich kein Biotop oder anderes Naturschutzgebiet. Nördlich grenzt das geschützte Offenlandbiotop „Hohlweg im Gewann Dämme“ an die Eingriffsfläche an. In das Biotop wird laut Bebauungsplan nicht eingegriffen.</p> <p>Während der Bauphase ist dafür zu sorgen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird. Hierfür sollte es durch einen Bauzaun geschützt werden.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aufgrund der Größe und der Lage ist die Ackerfläche ein potenzieller Lebensraum für Bodenbrüter, insbesondere der Feldlerche. Aus diesem Grund wird in der „Artenschutzrechtlichen Relevanzanalyse“ eine Kartierung der Bodenbrüter, insbesondere der Feldlerche und Wiesenschafstelze, vorgeschlagen. Der Kartierung wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt, allerdings sollten mindestens vier Begehungen durchgeführt werden, um ein eindeutiges Ergebnis zu erhalten.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans fehlt im Punkt 1.11 „Pflanzzwang“ der Begriff gebietsheimisch Laubbäume. Dies sollte ergänzt werden.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, da die digitale Flurbilanz für das Plangebiet im Rahmen der Wirtschaftsfunktionenkarte Grenzflur ausweist. Wir bitten dennoch um einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Böden, da die Flächenbilanzkarte Vorrangfläche der Stufe II ausweist.</p> <p>Hinweise</p> <p>Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere artenschutzrechtliche Begehungen des Plangebiets wurden durchgeführt. Das Ergebnis (Avifaunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung) ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung zum Pflanzzwang wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <p>Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.</p> <p>Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.</p> <p>Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).</p> <p>Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht des oberirdischen Gewässers Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Dämmlesgraben im Plangebiet ist ein Gewässer II. Ordnung und naturfern ausgebaut. Um nach den Zielen der EU- WRRL, ein guter ökologischer Zustand des Gewässers herstellen zu können, sind beidseitig mindestens 5 m zur Gewässerentwicklung vorzuhalten. Diese Forderung innerorts zum Entwicklungstreifen ist auch im Wassergesetz verankert.</p> <p>Die Defizite an Fließgewässern können nur verbessert werden, wenn dem Gewässer die nötige Wertschätzung erfolgt und dem entsprechend in den Bebauungsplänen Maßnahmen zu Verbesserung eingeleitet werden.</p> <p>Hochwasser</p> <p>Laut dem Textteil ist es vorgesehen auf die Überflutungsgefahr bei einem extremen Hochwasserereignis lediglich hinzuweisen. Dieses Vorgehen widerspricht der Forderung des § 78b Abs. 1 Punkt 1 WHG.</p> <p><i>Bei Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen [...] sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen [...].</i></p> <p>Die Prüfung entsprechend § 78b Abs. 1 Punkt 1 WHG ist durch den Aufsteller des Bebauungsplanes durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist nachrichtlich darzulegen.</p> <p>Abwasser</p> <p>Es ist vorgesehen, dass aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in den Dämmlesgraben einzuleiten.</p> <p>Folgende Hinweise sollen in die Entscheidung aufgenommen werden: <i>Die Schadlosigkeit nach DWA M-153 oder vergleichbar ist nachzuweisen.</i></p> <p>Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Baugebieten ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Zaberfeld. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange sind daher nicht zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Durch den Ausbau des bestehenden Feldwegs zur Wohnstraße erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Gewässerrandstreifen. Die südliche Begrenzung des Feldwegs wird beim Ausbau berücksichtigt. Mit dem Landratsamt wurde bereits abgestimmt, dass in diesem Fall der Ausbau zur Wohnstraße im Gewässerrandstreifen genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Dennoch ist geplant, den Dämmlesgraben auf den Flurstück Nr. 3059 naturnah zurückzubauen um so auch die erforderlichen Retentionsflächen zur Ableitung des Oberflächenwassers zu schaffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des HQExtrem auf hochwasserangepasste Bebauung zu achten ist, um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Am Dämmlesgraben“, die „Schillerstraße“ und „Seestraße“. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden und verbindet die „Seestraße“ mit der Straße „Am Dämmlesgraben“. Von der Haupterschließung zweigen zwei Anliegerstraßen ab, die im Osten miteinander eine Ringschließung bilden.</p> <p>Die beiden nach Osten abgehenden und miteinander verbundenen Anliegerstraßen sollen als Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden. Dies ist nur in kurzen Straßenabschnitten angebracht, in denen der Verkehr eine untergeordnete Rolle spielt und die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Da es sich hier um keine Stichstraße handelt, ist Durchgangsverkehr möglich. Zudem kennt die StVO keine gemischte Verkehrsfläche. Aus diesen Gründen empfehlen wir ausdrücklich die Trennung zwischen Straße und Gehweg. Es wird empfohlen den Gehweg mit Hochbord auszubauen, denn nur so kann ein Überfahren bei Gegenverkehr wirkungsvoll minimiert werden, wenn die Straße sehr schmal ist.</p> <p>Wir begrüßen, dass der geplante Gehweg hinter den öffentlichen Parkflächen angelegt ist. So muss beim rückwärts Ausparken der Gehweg nicht überfahren werden.</p> <p>Die Sichtfelder sind an allen Kreuzungen, Einmündungen und Kurven stets freizuhalten und im Plan nachzuweisen.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen ist im Bebauungsplan auf 0,80m im Einmündungsbereich zu beschränken, damit die Sicht für Autofahrer nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50m bzw. 6m gut dimensioniert.</p> <p>Wir begrüßen die Festsetzung von 2 Stellplätzen / Wohneinheit.</p> <p>Bautechnik</p>	<p>Kenntnisnahme auf den von der Haupterschließung abzweigenden Anliegerstraßen ist überwiegend mit Quell- und Zielverkehr und weniger mit Durchgangsverkehr zu rechnen. Möglicher Durchgangsverkehr, aufgrund der Lage des Plangebiets ohnehin als gering einzuschätzen, ist hauptsächlich auf der Haupterschließung zu erwarten. Der Straßenquerschnitt der Anliegerstraßen ist für eine gemischte Nutzung ausreichend dimensioniert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder liegen auf den öffentlichen Flächen. Einfriedungen sind auf diesen Flächen nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>1. Zu Pkt. 1.2b und 1.3: Die erf. EFH- und Gebäudehöhen sind noch anzugeben. Eine Systemzeichnung auf dem Lageplan wäre hilfreich für die Planer und Bauherren.</p> <p>2. Zu Pkt. 1.5: Eine max. Länge für eine Doppelhaushälfte wird empfohlen.</p> <p>3. Zu Pkt. 1.8 b: Sollte der Garagen- bzw. Carportabstand nur für freistehende Einzelgebäude gewollt sein, ist dies konkret anzugeben. (Bsp. Gilt nur für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze.)</p> <p><u>Hinweis</u> Erfahrungsgemäß ist eine Vermaßung von Baugrenzen hilfreich, da Bauherren und Planer vermehrt danach fragen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde um die EFH- und Gebäudehöhen ergänzt.</p> <p>Eine maximale Länge von Doppelhaushälften wird im Bebauungsplan vorgegeben.</p> <p>Die Vorgabe zum Garagen- und Carportabstand wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Vermaßung der Baufenster wurde ergänzt.</p>

Einwendungen von Privatpersonen

<p>1. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 11.02.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zum Bebauungsplanentwurf Gottesacker III mache ich die folgenden Anregungen.</p> <p>a) Ich rege an, die zusätzliche Zufahrt zum Baugebiet Gottesacker III nicht zu bauen aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sie ist nicht notwendig. Die Zufahrt war schon immer über die Straße Am Dämmlesgraben geplant. Sie wurde schon im Bebauungsplan Gottesacker I so breit geplant und dann auch so gebaut, um sie später als Zufahrt für Gottesacker II und III zu nutzen. 2. Sie verursacht erhebliche Kosten. 3. Sie reduziert die veräußerbare Baufläche. 4. Sie erhöht dadurch auf die o.g. zweifache Weise die Kosten je m² Baufläche, verteuert damit die Bauplatzpreise und vermindert so den Refinanzierungsspielraum für die Gemeinde. 5. Sie versiegelt unnötig Fläche. <p>b) Der vorhandene Feldweg in der südwestlichen Ecke des Baugebiets soll leicht nach Norden verlegt und neben dem vorhandenen Wassergraben eine Grünfläche geschaffen werden. Ich rege an, dies aus folgenden Gründen zu überdenken:</p>	<p>An der Zufahrt zur Seestraße wird festgehalten. Sie dient der Verteilung des Verkehrsaufkommens und bietet eine alternative Zufahrtsmöglichkeit z.B. bei Baumaßnahmen.</p> <p>Die Verschwenkung des Feldwegs dient der Verkehrssicherheit und erhöht die Achtsamkeit beim Einfahren vom Feldweg auf den Dämmlesgraben. Der Anschluss wird so gestaltet, dass auch ein Befahren mit großen landwirtschaftlichen Maschinen möglich ist.</p>
---	---	--

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es verursacht Kosten für bisherigen Feldweg entfernen, Grünanlage anlegen und neue Feldwegtrasse herstellen. 2. Es hat dieselben negativen Auswirkungen wie die oben unter a) genannten Nr. 3 bis 5. 	
<p>2. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 01.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den am 10.2.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Wir die Anwohner vom Im Dämmle sind unmittelbar betroffen von Plan des Neubaugebiets Gottesacker 3.</p> <p>Demzufolge der Naturschutz zum Opfer fallen wird. Wir beobachten sehr oft wie unsere mittlerweile Einheimische Störche sowie Wild und Graugänse sowie Milane diesen Acker, nutzen, um sich zu ernähren. Zumal der Jahre lange Baulärm nicht nur uns Krank werden lässt, sondern auch die Tiere vertreibt, die hier leben unter anderem der vom Aussterben bedrohte Feuersalamander. Es werden Grünflächen vernichtet obwohl wir sie fördern sollten (Thema Bienensterben).</p> <p>Gottesacker 2 war für uns Anwohner schon eine Zumutung und seit dem Zeitpunkt der Bauphase hat auch das Quaken der Frösche deutlich nachgelassen.</p> <p>Durch den § 13b BauGB wird dieser Naturschutz mit Füßen getreten und nicht berücksichtigt und bedarf keine Umweltprüfung.</p> <p>Nach Einschätzung von BBN, BDLA, BUND, NABU, WP-Gesellschaft und DNR ist das Instrument des § 13b damit wohnungspolitisch nicht zielführend, europarechtlich fragwürdig, planungsrechtlich widersinnig sowie Naturschutz und umweltpolitisch unvertretbar.</p> <p>Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beim § 13b BauGB handelt sich um ein rechtmäßiges Planungsinstrument zur Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Die Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter wurden im Laufe des Verfahrens ermittelt, das Ergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 01.03.2020</p>	<p>Ich [REDACTED] schließe mich in jedem Punkt den Ausführungen des [REDACTED] an.</p> <p>Bezüglich des Lärmes möchte ich noch hinzufügen, dass zu dem üblichen Baulärm, tägliche Musikbeschallung von der Baustelle über das Tal dröhnte! Und dieses in der „Oase der Ruhe“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
4. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 13.03.2020	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhebe ich Einspruch zum Entwurf des Bebauungsplans „Gottesacker III“ in Zaberfeld.	Kenntnisnahme.