

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Leonbronn

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Ob dem Höppler

ENTWURF

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Zaberfelder Teilorts Leonbronn. Im Norden schließt es an die bestehende Bebauung an der Lessingstraße an. Im Westen wird es durch den „Totenweg“ und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1759, 1758, 1757 sowie Teilbereich des Flurstücks Nr. 1761 (Lessingstraße).



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.

Die Gemeinde Zaberfeld benötigt zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Da der Hauptort Zaberfeld diesen Bedarf nicht alleine decken kann, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Teilorts Leonbronn dar. Das Innenentwicklungspotential in Leonbronn ist fast vollständig ausgeschöpft bzw. steht der Gemeinde für eine Vermarktung nicht zur Verfügung, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden. Die Vermarktung der privaten Grundstücke 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, auf den südlich der Lessingstraße liegenden Flächen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

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

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung 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 Leonbronn nicht ersichtlich, bzw. stehen, wie ausgeführt, der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplan

Die Gemeinde Zaberfeld ist im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Der Teilort Leonbronn ist gem. Regionalplan auf die Eigenentwicklung beschränkt.

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

Für das Plangebiets verbleiben nach Abzug der Bestandsflächen ca. 0,5 ha Bruttobauland. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es werden ungefähr 8 bis 16 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2019) ergibt sich so eine Bruttowohndichte zwischen 35 und 70 EW/ha.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Durch die Ortsabrundung an der Lessingstraße ist eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets nicht zu erwarten.

Bauleitplanung

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplante Fläche dar.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in Richtung Südosten geneigten Hang. Der von ca. 299 m üNN in Nordwesten bis auf ungefähr 290,5 m üNN in Südosten fällt.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau bzw. als Grünland genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich die bestehende Lessingstraße.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist eine Bebauung durch Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Geplant sind 8 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 640 m².

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Lessingstraße. Diese soll zu diesem Zweck bedarfsgerecht auf eine Breite von durchgehend von 5,3 m ausgebaut werden und endet in einer Wendemöglichkeit für PKW.

Entlang des südlichen Gebietsrands sind für eine wirkungsvolle Eingrünung Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen sowohl der Einbindung des Gebiets in die Landschaft wie auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern bereitstellen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

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 in Form eines durchgehenden Baustreifens, 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 in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. 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.

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° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da 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 Stützmauer 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

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) Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Hierzu wird Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt. Das Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken gesammelt und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Aufgrund der geringen Zahl an neu ausgewiesenen Bauplätzen und der Entfernung zum nächstgelegenen Gewässer wäre die Etablierung eines neuen Trennsystems in den vollständig ausgebauten Straßen zu aufwendig.

8. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	63 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	51 Ar	81 %
- öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	12 Ar	19 %
Anzahl der Bauplätze		8	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		6,4 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 weniger als 10.000 m² 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 „Ob dem Höppler“). 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 „Ob dem Höppler“

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25

70619 Stuttgart

Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Zaberfeld
 Gemarkung: Leonbronn

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ob dem Höppler“

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. Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu vom 12.02.2020	<p>mit Schreiben vom 03.02.2020 haben Sie uns über die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren unterrichtet.</p> <p>Für die Verfahrensbeteiligung bedanken wir uns. Zu den vorliegenden Planunterlagen haben wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Pfaffenhofen vom 13.02.2020	<p>Sehr geehrte Frau Siedler,</p> <p>seitens der Gemeinde Pfaffenhofen bestehen zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren noch einen guten Verlauf.</p>	Kenntnisnahme.
3. Vodafone BW GmbH vom 13.02.2020	<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>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege.</p> <p>Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>4. Netze BW vom 17.02.2020</p>	<p>Sehr geehrte Frau Siedler, vielen Dank für die Information über den oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Die elektrische Versorgung ist, bei üblichem Leistungsbedarf, aus den bereits bestehenden Trafostationen außerhalb des Plangebietes möglich.</p> <p>Von unserer Seite bestehen weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Frau Siedler,</p> <p>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>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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>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>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>6. 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.</p> <p>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.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen und zügigen Verlauf.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. 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:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Die vorgelegten Planunterlagen sind, wohl aufgrund des frühen Verfahrensstadiums, bislang noch nicht vollständig. Insbesondere fehlen die textlichen Festsetzungen. Eine abschließende Stellungnahme ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.</p> <p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal und sollten ergänzt werden. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist der Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen plausibel darzulegen. Beispielsweise kann dies anhand einer Liste mit Bauinteressenten erfolgen. In diesem Zusammenhang wäre auch die Darstellung der Strategie der Kommune zum Flächenmanagement im Hinblick auf die Entwicklung vorhandener und aktivierbarer Bauflächenpotenziale sehr empfehlenswert.</p> <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>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung um Angaben zum Bedarf ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Unterlagen werden um Angaben zur Bruttowohndichte ergänzt.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen ist an der Lessingstraße der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht vorgesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das Plangebiet liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.</p> <p><u>PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z):</u></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>Im Hinblick auf die künftigen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan weisen wir 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>Weiter 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lessingstraße dient bereits der Erschließung der nördlichen Grundstücke. Durch die Ausweisung von 8 Bauplätzen auf der südlichen Seite der Lessingstraße sind die Belange des Vorbehaltsgebiets nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend beschränkt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung, auch in digitalisierter Form.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Regionalverband und Heilbronn-Franken vom 09.03.2020</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>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>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lessingstraße dient bereits der Erschließung der nördlichen Grundstücke. Durch die Ausweisung von 8 Bauplätzen auf der südlichen Seite der Lessingstraße sind die Belange des Vorbehaltsgebiets nicht beeinträchtigt.</p>
<p>9. 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>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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> <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>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>
<p>10. 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>11. Bauernverband Heilbronn- Ludwigsburg e.V. vom 12.03.2020</p>	<p>Sehr geehrte Frau Siedler, gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr und nehmen Stellung zum aufgestellten Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ in Leonbronn.</p> <p>Wir merken an, dass vor einer Außenbereichsentwicklung zunächst die im Innenbereich bestehenden Baulücken im Ortskern zu berücksichtigen sind und vor einer Ausweisung geschlossen werden müssen.</p> <p>Derzeit sehen wir keine bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit für die Ausweisung.</p>	<p>Die bestehenden Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Sofern sich eine bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit für die Ausweisung nachweisen ließe, wären die Böden im Gebiet Ob dem Höppler, die einen geringeren Bodenwert in der Gemarkung aufweisen, geeigneter als andere Gemarkungsböden als Bauland genutzt zu werden.</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 „Ob dem Höppler“ 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. 2. Im westlichen Teil der überplanten Fläche befindet sich Grünland. Es ist zu überprüfen, ob dort Lebensräume der streng geschützten Zauneidesche vorhanden sind. 3. Das Baugebiet wird mit dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum begründet. Das passt nicht zu einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 640m². Aus der Topographie des Geländes ergeben sich keine Sachzwänge, um Bauplätze dieser Größe auszuweisen. Um nicht mehr unversiegelte Fläche als notwendig in Anspruch zu nehmen, erwarten wir, dass kleinere Bauplätze ausgewiesen werden. 4. Laut Begründung (S. 2) ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Im Bebauungsplanentwurf sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser eingezeichnet. Wir erwarten, dass ausschließlich Doppelhäuser geplant werden, um den Flächenverbrauch zu begrenzen. 5. Zur Eingrünung sind auf der Südseite Pflanzgebote vorgesehen. Wegen der Erfahrung, dass Pflanzgebote auf privaten Grundstücken selten überwacht und häufig nicht ausgeführt werden, schlagen wir vor, für diese Pflanzgebote eine öffentliche Grünfläche vorzusehen. 6. Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie von Kleintieren wie Igel passierbar sind. 7. Bei befestigten Flächen wie Zufahrten muss die Versickerungsfähigkeit gewährleistet sein. Bei Pflaster sind ausreichende Abstandsfugen vorzuschreiben. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt. Für Reptilien ist das Gelände aufgrund unzureichender Habitatstruktur ungeeignet.</p> <p>Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte ergeben sich aus dem Zuschnitt des Plangebiets und dieser wiederum aus den zur Verfügung stehenden Flächen.</p> <p>Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hauptsächlich nachgefragt sind aber Einzelhäuser. Von einer Beschränkung ausschließlich auf Doppelhäuser wird darum abgesehen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Pflanzgebote sollen auf den Privatflächen umgesetzt werden.</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>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>8. Wir schlagen vor, Regenwasserrückhaltungen von mindestens 6 m³ pro Gebäude oder Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vorzuschreiben.</p> <p>9. Wir schlagen vor, eine Pflicht für Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren auf den Dächern festzusetzen, um auf dem Weg zur Klimaneutralität voranzukommen</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Bebauungsplan werden Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Eine Pflicht für Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren wird nicht festgesetzt.</p>
<p>13. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21_ Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 31.03.2020</p>	<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. I 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 bitten dies zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte rechtzeitig am 31.10.2019 durch die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.</p>
<p>14. Landratsamt Heilbronn vom 07.04.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leonbronn und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB aufgestellt und soll neue Wohnbebauung ermöglichen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird erst im weiteren Verfahren vorgelegt, eine abschließende Stellungnahme ist deshalb noch nicht möglich. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sollte eine Kartierung von Fledermäusen und Brutvögeln enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Eingrünung des Bebauungsgebietes nach Süden und Sicherung durch ein Pflanzgebot wird begrüßt. Es sind dabei nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p>Folgende Regelungen halten wir ebenfalls für erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>„Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“ (§ 23 Abs. 1 BauNVO iVm. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)</i> • <i>Bodenschutz: Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i> • <i>Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)</i> • <i>Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i> • <i>Materialien: Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</i> 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine entsprechende Regelung ist in den örtlichen Bauvorschriften enthalten.</p> <p>Regelungen zum Bodenschutz sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Im Bebauungsplan ist insektenfreundliche Außenbeleuchtung und eine Beschränkung der Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt.</p> <p>Zur Gestaltung der unbebauten Flächen machen die örtlichen Bauvorschriften Vorgaben. Das Ansäen von Blumenwiesen an den Baumstandorten wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Regelung ist in den örtlichen Bauvorschriften enthalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</i> • <i>Vorgärten: Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens einem Drittel als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</i> • <i>Beschränkung von Steinschüttungen zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie des Kleinklimas: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</i> • <i>Vogelschlag: Bei größeren Glasflächen in Richtung Süden sollte Vogelschutzglas der Kategorie A vorgeschrieben werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</i> <p>Landwirtschaft</p> <p>Die Gemeinde Zaberfeld plant ein Allgemeines Wohngebiet südlich in Leonbronn. Hierfür sollen ca. 0,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant werden.</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.</p> <p>Hinweise</p>	<p>In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass Einfriedungen mit „Durchschlupf“ zu versehen sind.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften sind lose Materialien und Steinschüttungen ausgeschlossen.</p> <p>Die Verwendung von Vogelschutzglas ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Durch die umgebenden 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>Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.</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>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.</p>	<p>Entlang der Ackerflächen ist ein 1 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von Gehölzen, Einfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten ist.</p> <p>Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehende Immissionen zu dulden sind.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet liegt nördlich der bewirtschafteten Flächen. Auf die Einhaltung der nachbarrechtlichen Bestimmungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Regelungen zum Bodenschutz sind im Bebauungsplan enthalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>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>Abwasser</p> <p>Im vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ fehlt eine Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems.</p> <p>Sollten Sie eine fachtechnische Stellungnahme wünschen, sind im Textteil des Bebauungsplans folgende Punkte einer entwässerungstechnischen Vorplanung darzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation. • Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems. • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagwassers. • Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf § 43 Abs. 1 und Abs. 6 WG wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Die Begründung wurde um eine Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagwassers. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Zaberfelder Teilorts Leonbronn. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange sind daher nicht zu prüfen.</p> <p>Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass für die weiteren Planungen ausreichend Stellplätze berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Wir regen an, den Totenweg in der nächsten Verkehrsschau bezüglich der Beschilderung als Thema mit aufzunehmen, damit dieser von den Anliegern nicht genutzt wird.</p> <p>Bautechnik</p> <p>Mit den vorgelegten Entwurfsplänen ist eine baurechtliche Stellungnahme nicht möglich. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind noch anzugeben.</p> <p>Flurneuordnung</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Liegenschaftskatasterauszug, der als Grundlage dient, nicht aktuell ist.</p> <p>Durch den Erlass der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG vom 20.12.2019 und der Feststellung des neuen Rechtszustandes zum 15.01.2020, gilt nun das neue Liegenschaftskataster.</p> <p>Um einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu erhalten, wenden Sie sich bitte an Hr. Slowik, Tel. 07131/994-7066.</p> <p>Vermessung</p> <p>Der Planinhalt entspricht nicht den Erfordernissen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgelegten Unterlagen handelte es sich um einen städtebaulichen Entwurf. Der Bebauungsplan wurde nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung gezeichnet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Flurneuordnung Zaberfeld-Leonbronn/Ochsenburg.</p> <p>Der neue Rechtszustand dieser Flurbereinigung ist mit Wirkung zum 15.01.2020 eingetreten. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die innerhalb des Flurbereinigungsgebietes liegenden, schwarz dargestellten alten Grenzen untergegangen und die braun dargestellten neuen Grenzen an ihre Stelle getreten (siehe Anlage, unmaßstäblich). Die Plangrundlage für diesen Bebauungsplan muss demnach für das Gebiet der Flurbereinigung neu erhoben werden. Es sind dann nur noch die neuen Grenzen in schwarzer Farbe darzustellen.</p> <p>Die Fortführung des Liegenschaftskatasters wurde bisher noch nicht beantragt, weshalb die aktuelle Plangrundlage beim Landratsamt Heilbronn, Flurneuordnungsamt, zu erheben ist.</p> <p>Der Stand der Planunterlagen soll angegeben werden. Wir regen an, nach Neuerhebung der Daten einen aktuellen Hinweis in der Legende anzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Plangrundlage wurde beim Flurneuordnungsamt erhoben. Im Bebauungsplanentwurf werden die neuen Grenzen dargestellt.</p>