



Ratssplitter

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Baumhäuser Ehmetsklinge“ Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Verfahren nicht weiter zu verfolgen.

2016 wurde bei der Gemeinde ein Baugesuch zum Bau von 5 Baumhäusern zur Nutzung als Ferienwohnungen auf dem ehemaligen Minigolfgelände beim Kiosk am Festplatz in Zaberfeld eingereicht. Der Bauantrag musste vom Antragsteller allerdings zurückgenommen werden, da nach Feststellung des LRA kein Baurecht wegen fehlendem Bebauungsplan gegeben war. Um Baurecht im Außenbereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorausgesetzt. Grundsätzlich besteht jedoch kein Rechtsanspruch zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am 27.06.2017 hatte der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf Antrag des Bauherrn die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baumhäuser Ehmetsklinge“ grundsätzlich beschlossen um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB herbeizuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Betont wurde in der Sitzung ausdrücklich, dass die Stellungnahmen aus der Anhörung ausschlaggebend sind, ob das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden kann und soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 04.08.2017 bis 08.09.2017 als öffentliche Auslegung im Rathaus statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört.

Aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft haben sich verschiedene Konflikte herauskristallisiert.

1. Die Landesbauordnung sieht für die Neuerrichtung baulicher Anlagen mit Feuerstätten gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 einen Mindestabstand zu Wäldern von 30 Metern vor. Nach der Stellungnahme des Forstamtes und Aussage des Landratsamtes würde diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumhäuser Ehmetsklinge“ nicht zustimmen, da der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 Metern zwischen Waldrand als Schutzzone und Baumhäuser nicht eingehalten werden kann. Erforderlich wäre eine Waldumwandlung in eine Parkfläche. Einer Umwandlung stimmt das Forstamt allerdings nicht zu. Zum anderen müsste der Flächenausgleich in Form einer Aufforstung mit Ausgleichsflächen erfolgen.

2. Das am 21.08.2018 nochmals vorgelegte Nutzungskonzept der Baumhäuser sieht den Verkauf des Grundstücks an einen privaten Investor vor. Dieser soll die 5 Baumhäuser errichten und kann anschließend die einzelnen Baumhäuser im Teileigentum an verschiedene Interessenten verkaufen. Wer letztlich die Baumhäuser anmietet, nutzt und kauft wird vom einzelnen Eigentümer bestimmt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu der Wohnbebauung und den Naturschutzzonen kann bei entsprechender Nutzung eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Dies wird verstärkt auch durch die Angrenzer und die Unterschriftenliste geäußert.

3. Die angehörten Naturschutzverbände und der Naturschutzverein mit seinen Mitgliedern sehen das geplante Vorhaben an der Ehmetsklinge sehr kritisch. Das Plangebiet grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet, das FFH-Gebiet „Stromberg“ sowie das Landschaftsschutzgebiet (vgl. beiliegende Abgrenzungskarte). Bei der Erweiterung der Ehmetsklinge im Jahr 2001 wurde der Badebetrieb auf die nördliche Seite begrenzt. Als Ausgleich hierfür wurde unter anderem auch der östliche Uferbereich der Ehmetsklinge in eine Ruhezone gewandelt. Nach Aussage des Naturschutzes würde durch die geplanten Baumhäuser ein unzumutbarer Eingriff in die eingerichtete Ruhezone erfolgen.

In der Gesamtbetrachtung der eingegangenen Einwendungen und Bedenken wird keine Perspektive gesehen, die beschriebenen Konflikte insbesondere auch mit dem gesetzlich festgelegten Waldabstand zu lösen. Seitens des LRA – Baurechtsbehörde wurde unmissverständlich geäußert, dass eine Baugenehmigung auch bei einem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nicht erteilt werden würde.

Sanierung der Straße im Hagenrain in Ochsenburg Vergabe der Tief- und Straßenbauarbeiten

Der Gemeinderat hat der Auftragsvergabe an die Firma Etzel zum Angebotspreis von 244.764,98 Euro zugestimmt.

Auf Grund des schlechten Zustands hatte der Gemeinderat die abschnittsweise Sanierung der Straßen im Hagenrain, Neuweilerstraße und Alte Straße beschlossen. Begonnen werden sollte mit den Sanierungsmaßnahmen zur Verkehrssicherheit im Hagenrain. Nach Vorstellung der Sanierungsmaßnahmen wurde das Büro Ippich im Oktober 2017 mit der Ausschreibung für die Sanierung der Straße im Hagenrain beauftragt. Im Haushaltsplan 2017 waren erstmals 300.000 Euro pauschal für die Straßensanierungen eingestellt.

Nach den geschätzten Sanierungskosten 2017 für die Straße im Hagenrain mit 550.000 Euro, für die Alte Straße mit 311.000 Euro und die Straße im Neuweiler mit 330.000 Euro hatte der Gemeinderat beschlossen, im Haushalt 2018 weitere 300.000 Euro und in der mittelfristigen Finanzplanung der Haushaltsjahre 2019 und 2020 jeweils 300.000 Euro aufzunehmen.

In der Sitzung am 31. Juli 2018 hat der Gemeinderat dem Vorschlag des Ingenieurbüros Ippich zugestimmt, eine sogenannte Geogitter- und Geonetzsicherung einzubauen, da diese aus Kosten- und Sicherheitsgründen die bessere Alternative zu der bisher vorgesehenen Stützmauer darstellte. Im August erfolgte die öffentliche Ausschreibung in der Heilbronner Stimme für die Tief- und Straßenbauarbeiten. Die Angebotsunterlagen wurden von 7 Firmen abgeholt. Bei Ablauf der Angebotsfrist am 30. August 2018 waren 3 Angebote eingegangen, die nach Prüfung des Ingenieurbüros folgende Ergebnisse eingebracht haben:

Firma Etzel	Vaihingen	244.764,98 Euro
2.Bieter		254.507,32 Euro
3.Bieter		338.948,53 Euro

Nach der Kostenberechnung vom 25. Juli 2018 wurden die Gesamtkosten mit 312.335 Euro berechnet. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Honorarkosten, dem zusätzlichen Rohrleitungsbau in Eigenleistung und den Kosten für Beleuchtungskörper mit Montage der Straßenbeleuchtung liegen die Gesamtkosten nun bei 298.155 Euro und damit unter der Kostenberechnung.

Mit den Arbeiten soll voraussichtlich erst im neuen Jahr begonnen werden. Planer und Gemeinde gehen dennoch davon aus, dass eine Fertigstellung bis Ende April möglich ist.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Bitz“ Neustrukturierung der Zufahrten zur Wasserversorgungsstation Bitz, Querungsiseln über die Landesstraße und Anbindung ans Radwegenetz

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

- a. Der Gemeinderat stimmt den vorgelegten Plänen als Grundlage für die weiteren Auslegungen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Bitz“ mit Neustrukturierung des Wegekonzepthes zu.
- b. Der Gemeinderat stimmt der Finanzierung der Kosten für die Wegebauarbeiten, Umbau der Wasserentnahmestationen sowie die Querungsiseln gemäß Kostenberechnung mit rund 165.000 Euro zu. Die Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 2019 aufzunehmen.
- c. Mit dem Vorhabensträger Ratisbona ist ein Durchführungsvertrag auf Grundlage der Planungen zur Kostenübernahme für die Verbreiterung der Landesstraße mit Zufahrt zum Netto-Markt zu schließen.
- d. Zu gegebener Zeit findet ein Vororttermin statt um die Zufahrt zur Wasserabnahmestation Bitz und die beiden Standorte der Entnahmestellen mit Fahrzeugen zu testen und abschließend zu planen.

Mit dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes wird sich gleichfalls die Neuausrichtung des Wegenetzes mit Zufahrt zu der Wasserentnahmestation Bitz sowie die Möglichkeit zum Einbau einer Querunginsel über die Landesstraße mit Anbindung an die vorhandenen Radwege ergeben.

Die Möglichkeit zum Einbau einer Querunginsel ergibt sich durch die Verbreiterung der Landesstraße mit einer zusätzlichen Abbiegespur aus Leonbronn kommend zum neuen Lebensmittelmarkt. Eine Querunginsel bedeutet für Fußgänger und Radfahrer ein sichereres Überqueren der Landestraße, auf der täglich nach den letzten Zählungen rund 4.500 Fahrzeuge verkehren.

Hinsichtlich der Förderung einer Querunginsel wurden weitere Gespräche mit der Förderstelle beim Regierungspräsidium und dem Baureferat des Regierungspräsidiums geführt. Der Förderantrag wird mit den beschlossenen Plänen nach der Sitzung eingereicht.

Entsprechend den gefassten Beschlüssen im Gemeinderat wurden die Planungen für die Wasserentnahmestellen durch das Ingenieurbüro Ippich überarbeitet und eine fußläufige Anbindung vom Radweg zum Nettogelände eingeplant.

Des Weiteren wurden vom Ingenieurbüro die Kosten für die Gehweganbindungen, dem Umbau der Wasserentnahmestellen sowie für das Radwegekonzept mit Querungshilfen auch als Grundlage für den Förderantrag berechnet. Demnach würden auf die Gemeinde rund 165.000 Euro Kosten zukommen. Für den Radwegebau mit Querunginsel mit rund 93.000 € einschließlich Honorar wird ein Landeszuschuss von 50 % erwartet.

Neben den Investitionskosten ist für die zukünftige Unterhaltung der Querungsiseln auf der Landesstraße ein Ablösebetrag an das Land mit rund 10.000 Euro zu leisten.

Für die baulichen Maßnahmen an der Landesstraße schließt das Land ausschließlich mit den Kommunen Kostenvereinbarungen, die Kommunen müssen in Durchführungsverträgen mit dem Vorhabensträger (Ratisbona) ihrerseits vertraglich die Kostenübernahme regeln.

Wie bereits in zurückliegenden Sitzungen erörtert, ergibt sich durch die Querungsiseln und Verschwenkung der Straße eine deutliche Verbesserung beim Queren der Straße sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer. Gleichfalls wird eine Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge durch die Verschwenkung erwartet.

Diese Anliegen wurden auch in der Bevölkerung und mit dem LRA immer wieder zurückblickend angesprochen. Da bisher durch die Zaberbrücke keine baulichen Veränderungen an der Landesstraße möglich waren, wurde zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang Zaberfeld eine Geschwindigkeitsmessanzeige installiert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bitz“ – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung (§§ 3 (2), 4 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden werden gemäß den in der beiliegenden Tabelle enthaltenen Beschlussvorschlägen behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.03.2018/18.09.2018 werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.
4. Die schalltechnische Untersuchungen sind nochmals zu prüfen.

Um die Grundversorgung in Zaberfeld durch einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt sicherzustellen, sollte der bisherige Nettomarkt erweitert werden. Da am bisherigen Standort allerdings keine Erweiterung möglich war, soll auf gegenüberliegender Straßenseite durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Baurecht für einen Neubau geschaffen werden.

Am 06.03.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bitz“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt vorhabenbezogen nach § 12 BauGB. Weiter hat der Gemeinderat in dieser Sitzung beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26.03.2018 bis 11.05.2018 als öffentliche Auslegung im Rathaus statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört.

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich überarbeitet und an die aktuelle Planung angepasst. Bei der Umsetzung der Planung entsteht ein Defizit von 58.156 Ökopunkten. Da der Vorhabenträger nicht über geeignete und ausreichend Flächen verfügt muss der Ausgleich dieses Defizits voraussichtlich über den externen Ankauf von Ökopunkten - bspw. über die Flächenagentur Baden-Württemberg oder die Gemeinde - erfolgen.

Zur Beurteilung der von dem geplanten Discountmarkt ausgehenden Schallemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß dieser Untersuchung ist im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) eine Anlieferung mit einem LKW im Bereich der Rampe und des Backshops nicht möglich. Die Anlieferung mit einem Transporter (z.B. Zeitung oder Backwaren) im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (in der Regel kurz vor 06:00 Uhr) ist möglich.

Baugesuche

Neubau eines Wohnhauses mit Carport in Leonbronn, Flurstück 48/1, Sternenfelser Str. 19

Garagenumbau, Einbau einer Wohnung und Anbau einer Waschküche mit Bad in Zaberfeld, Michelbacher Straße 57, Flurstück 831/5

Antrag auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Praxis,- Behandlung,- und Schulungsräume mit Nebenräumen in Zaberfeld, Flst. 829, Eugen-Zipperle Straße14/Ecke Michelbacher Straße

Zu diesem Baugesuch erläuterte Dr. Tempelfeld den geplanten Umzug in das Bürogebäude im Frühjahr 2019. Durch die zur Verfügung stehenden rund 1.000 qm werden zusätzliche medizinische Angebote in Zaberfeld möglich sein und Ärzte in den Räumen Behandlungen anbieten können. Das Gebäude wird barrierefrei zugänglich sein und für die Bürger der Gemeinde langfristig die medizinische Versorgung sichern.

Der Gemeinderat hat allen drei Bauanträgen nach weiteren Diskussionen zugestimmt.

Weitere Pflege der Sportplätze des SC Oberes Zabergäu durch den Gemeindebauhof

Der Gemeinderat hat der Sportplatzpflege durch den Gemeindebauhof weiterhin zugestimmt. Die Zusage zur Unterhaltspflege verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr sofern keine Kündigung bis 3 Monate vor Ablauf eines Kalenderjahres erfolgt.

Der Gemeinderat hatte am 20. Dezember 2016 dem Antrag des SC Oberes Zabergäu zur Übernahme der Unterhaltspflege der Sportplätze im Spiel- und Trainingsbetrieb der aktiven Mannschaften und Jugendmannschaften des Vereines zugestimmt. Die Spielfelder werden dem Verein zur Verfügung gestellt, Eigentümer ist die Gemeinde.

Die Zusage zur Unterhaltspflege wurde zunächst auf 2 Jahre bis zum 31.12.2018 befristet. Der Gemeinderat wünschte im September 2018 über die Entwicklung der Sportplatzpflege wieder informiert zu werden. Die Inhalte der Sportplatzpflege basieren auf den Beschlüssen des Gemeinderates vom 22. Mai 2015 bzw. 20. Dezember 2016.

Der SC Oberes Zabergäu hat um weitere Übernahme der Sportplatzpflege durch den Bauhof wie bisher gebeten, nach dem die Zusammenarbeit in beiderseitigem Einvernehmen positiv erfolgt und die Abstimmung ohne Einschränkung funktioniert. Da der Bauhof die Pflege vornimmt wird keine Förderung der Gemeinde für die Sportplatzpflege mit Materialkosten nach den Vereinsförderrichtlinien mehr ausbezahlt, der Verein beteiligt sein gleichfalls an den Personalkosten des Bauhofs.

Bestellung von Frau Lea Siedler zur Standesbeamtin der Gemeinde Zaberfeld

Der Gemeinderat hat der Bestellung von Frau Lea Siedler zur Standesbeamtin des Standesamtsbezirks Zaberfeld mit Wirkung ab 19. September 2018 zugestimmt.

Neben Frau Petra Tesching und Herrn Bürgermeister Csaszar als Eheschließungsstandesbeamter hat die Gemeinde Zaberfeld gemäß § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Personenstandsgesetzes mit Frau Siedler wieder für jeden Standesamtsbezirk Standesbeamte in der erforderlichen Zahl bestellt.

Frau Siedler weist die nach § 2 Personenstandsgesetz erforderliche Eignung zur Bestellung als Standesbeamtin auf, da sie den Abschluss im gehobenen Verwaltungsdienst besitzt und das erforderliche zweiwöchige Einführungsseminar für Standesbeamte vom 27. August bis 07. September 2018 mit Erfolg abgelegt hat.