

Seite 1	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 14.10.2025 - öffentlich - Vorlage Nr. 58/2025 zu TOP Nr. 3	
---------	---	---

Bebauungsplanverfahren „Ochsenburger Straße 43+45“ Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

Antrag zur Beschlussfassung:

- 1) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ochsenburger Straße 43+45“ in der Entwurfsfassung vom 14.10.2025, angefertigt durch das Büro Käser Ingenieure GmbH & Co. KG, Untergruppenbach, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt. Maßgebend ist der Vorentwurf vom 14.10.2025, angefertigt durch das Büro Käser Ingenieure GmbH & Co. KG, Untergruppenbach.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung im Internet sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Plan- und Textteil, Begründung zum Bebauungsplan „Ochsenburger Straße 43+45“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Flyer Heimische Gehölze

Sachverhalt:

Am 17.09.2024 wurde das Bauprojekt der Familie Werth im Außenbereich Michelbach im Gremium vorgestellt. Der bestehende Aussiedlerhof, bestehend aus landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus, soll um ein weiteres Wohngebäude erweitert werden. Außerdem ist für das bestehende Wohngebäude ein Anbau geplant.

Der Gemeinderat war sich einig, dass das Projekt unterstützt wird und ein Bebauungsplanverfahren auf Kosten der Antragssteller auf den Weg gebracht werden soll. Mit der Familie haben Gesprächstermine stattgefunden, auch zu den angesprochenen Punkten bzgl. kompakterer Bauweise und Umnutzung Bestandsgebäude. Die Bestandsgebäude werden weiterhin benötigt für die Nebenerwerbslandwirtschaft, zudem ist ein Um- und Ausbau der Scheune aufgrund der Höhenlage nicht sinnvoll umsetzbar. Die Kostenübernahmevereinbarung wurde seitens der Familie unterzeichnet.

Da die Flächen im Außenbereich liegen, ist das übliche zweistufige Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Das Ingenieurbüro Wagner + Simon wurde mit den Untersuchungen beauftragt. Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 10.12.2024 erstmalig begangen, um das Lebensraumpotential für die relevanten Arten bzw. Artengruppen zu überprüfen. Eine erste Aussage zum Artenschutz ist der Begründung zu entnehmen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird geprüft und dargelegt, ob durch die geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Nach heutigem Kenntnisstand entfallen durch die konkret geplante Bebauung keine Brutreviere. Für etwaige spätere Bauvorhaben bzw. die auf Grundlage des

Seite 2	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 14.10.2025 - öffentlich - Vorlage Nr. 58/2025 zu TOP Nr. 3	
---------	--	---

Bebauungsplans zulässige (Neu-)Bebauung der Gesamtfläche, inkl. Abbruch der Bestandsgebäude und Entfall von Gehölzen, werden vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung (Abbruch/Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit) und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird für die Offenlage vorbereitet. Ob weitere Gutachten notwendig sind, wird sich im Laufe des Verfahrens herausstellen.

01.10.2025	Bürgermeisterin Diana Danner
	Lea Dieffenbacher