

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Alte Sägemühle

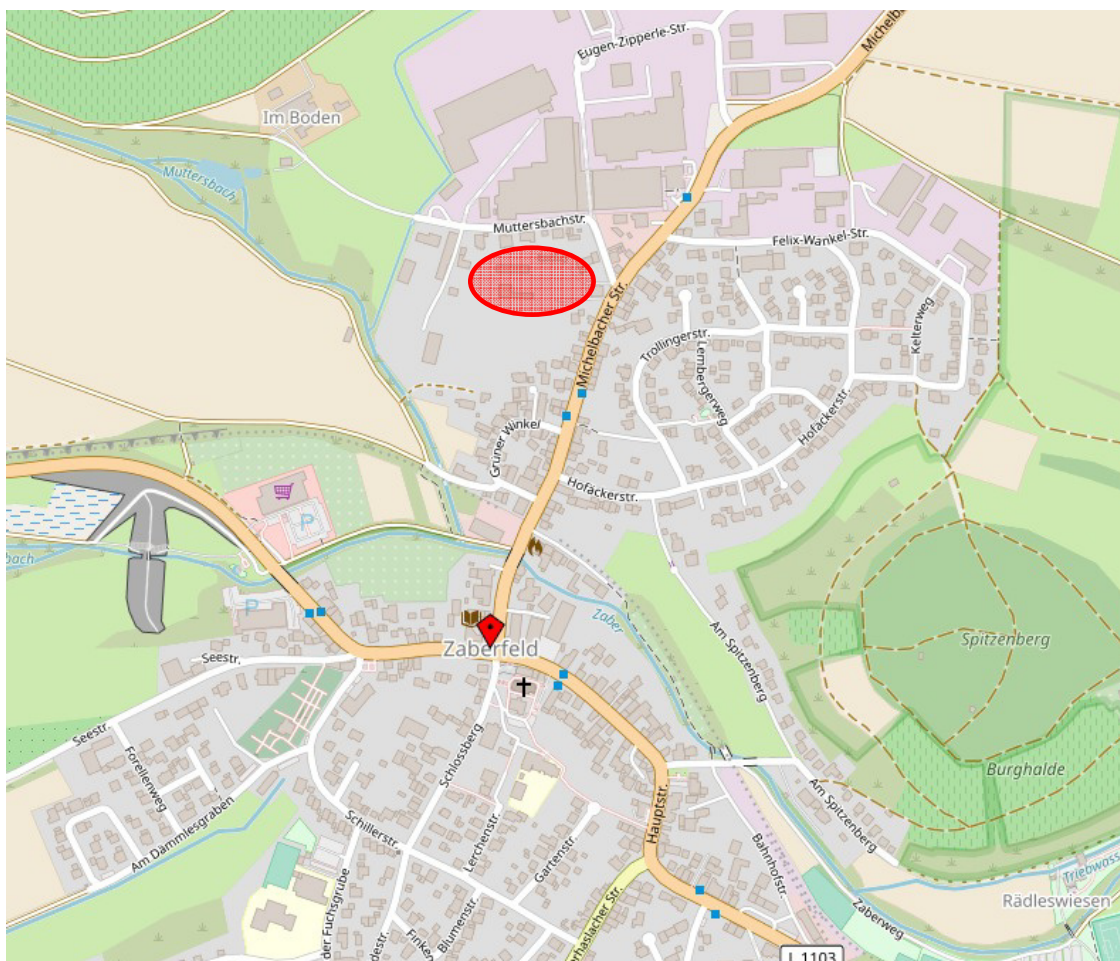
Entwurf

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ehem. Sägewerks. Es liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Muttersbachstraße (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 1517/4.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Für das brachliegende Gelände des ehemaligen Sägewerks liegt ein konkreter Bebauungsvorschlag für eine Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern im östlichen Bereich vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Bei der geplanten Bebauung des ehem. Betriebsgeländes handelt es sich um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme, bei der, in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums, Wohnraum auf brachliegenden Gewerbeflächen geschaffen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt darum im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplan

Die Gemeinde Zaberfeld ist im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

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

Ausgehend von einem Wert von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2023) ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 72 EW/ha.

Bauleitplanung

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und teilweise als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden und vereinzelter gewerblicher Nutzung geschaffen werden.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Bindung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO wird darum verzichtet. Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1 der Begründung) dargestellte Vorhaben, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund der Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend des geplanten Projekts festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunkts, jeweils in Metern über Normalnull, bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung

auf diese Weise nachvollziehbar definiert. Die festgesetzten Nutzungsmaße gewährleisten das verträgliche Einfügen in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang.

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäudelängen werden mittels der festgesetzten Baufenster beschränkt. Die Gebäudeformen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen mit den festgesetzten Gebäudehöhen eindeutig begrenzt.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zu Dachform und Dachfarbe gemacht.

Weitere gestalterische Vorgaben werden zu Einfriedungen, Stützmauern und Freiflächen gemacht.

5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die den bestehenden Anschluss an die Muttersbachstraße.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets sind die bestehenden Infrastruktureinrichtungen bedarfsgerecht zu erweitern. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets auf Retentionsflächen und in Zisternen gesammelt und gedrosselt in das kommunale Abwassernetz eingeleitet.

7. Fläche des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 61 Ar.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe

Anlagen der Begründung). Gemäß des Fachgutachters hat sich seit der Begutachtung im April 2016 an der Ausgangssituation nichts geändert, eine zwischenzeitliche Ansiedlung relevanter Arten kann ausgeschlossen werden.

Für die Gemeinde Zaberfeld liegt ein Starkregenrisikomanagement vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der bei einem Starkregenereignis besonders gefährdeten Bereiche. Relevante Fließwege sind nicht betroffen, mit einer Verschlechterung für Nachbarn oder Unterliegern ist nicht zu rechnen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 25.07.2022/15.10.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen zur Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

bearbeitet durch:

Architekturbüro Thomas Michels – Straub

Pfarrstraße 7, 74336 Brackenheim

2. Tierökologische Potentialuntersuchung

bearbeitet durch:

Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10, 74182 Obersulm

3. Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften
„Alte Sägemühle“**

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.08.2022 bis 09.09.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Stadt Güglingen vom 18.07.2024	Mit E-Mail vom 02.08.2022 haben wir die Möglichkeiten zur Einsichtnahme der Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erhalten. Für die Beteiligung mochten wir uns bedanken. Zu Ihren Planungen haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
02. Gemeindeverwaltung Sternenfels vom 02.08.2024	Belange der Gemeinde Sternenfels sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
03. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. vom 03.08.2024	Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen. Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, so dass eine Bearbeitung zu dieser Zeit oft nur schwer möglich ist.	Kenntnisnahme.
04. Stadtverwaltung Eppingen Abteilung Stadtplanung vom 04.08.2024	Durch die Planung werden die Belange der Stadt Eppingen nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir daher nicht vorzubringen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen und zügigen Verlauf.	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
05. Gemeinde Sulzfeld vom 05.08.2024	<p>Wir wurden mit einer Mail vom 02. August 2022 über Ihren gefassten Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Alte Sägemühle“ in Zaberfeld informiert.</p> <p>Die Interessen und Aufgaben der Gemeinde Sulzfeld sind von dieser Aufstellung nicht tangiert.</p> <p>Wir wünschen einen reibungslosen und zügigen Verfahrensverlauf. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
06. Netze BW GmbH vom 08.08.2024	<p>Wir danken Ihnen für die Zusendung des oben genannten Bebauungsplans.</p> <p>Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans führen 0,4-kV-Erdkabel der Neckar Netze GmbH. Die 0,4-kV- Leitungen im beiliegendem Planausschnitt blau dargestellt.</p> <p>Zur Abstimmung der geplanten Bauarbeiten bitten wir darum, dass sich der Bauherr rechtzeitig mit unserem Auftragszentrum in Nagold, Frau Gürzing, Telefon (07452) 8468-45463 in Verbindung setzt.</p> <p>Ebenfalls weisen wir darauf hin, dass Bauunternehmen verpflichtet sind, vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten eine aktuelle Leitungsauskunft anzufordern. Diese erhalten sie bei der Planauskunft der Netze BW GmbH:</p> <p>Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/289-53650, Fax: 07219 142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Ihr Ansprechpartner in dieser Angelegenheit ist Herr Johannes Hammerer, E-Mail: j.hammerer@netze-bw.de, Telefon 07150/9137-56158.</p>	<p>Kenntnisnahme und Information des Bauherren.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
07. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 09.08.2024	<p>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.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wie begrüßen diese Maßnahme der Innenentwicklung sowie die Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche zu Wohn- und Gewerbebeeinträchtigungen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine digitale Ausfertigung des Bebauungsplans.</p>
<p>08. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 11.08.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme. Zur Verringerung oder Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse besteht für die Gemeinde Zaberfeld eine Starkregenrisikoanalyse und ein darauf aufbauendes Handlungskonzept (Starkregenrisikomanagement). Das Plangebiet liegt außerhalb der bei einem Starkregenereignis besonders gefährdeten Bereiche.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ziele zur Bruttowohndichte werden im Plangebiet erreicht. Ein entsprechender Abschnitt wird in die Begründung aufgenommen.</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 Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p> <p>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle, Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
<p>09. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.09.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 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:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Im o.a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen.</p> <p>Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor dem Abriss von Gebäuden ist der Rückbau der Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom durchführen zu lassen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener 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 so weit 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>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	Kenntnisnahme.
10. Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt vom 05.09.2024	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Weitere Schutzgebiete oder nach § 33 NatSchG/ § 30 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die in den Planunterlagen vorliegende artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde im April 2016 erstellt. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde im damaligen Gutachten nachvollziehbar ausgeschlossen. Laut Begründung der Aufstellung hat sich die Ausgangssituation nicht geändert und es wird eine zwischenzeitliche Ansiedlung planungsrelevanter Arten ausgeschlossen. Aus der Begründung geht nicht hervor, ob dieser Ausschluss planungsrelevanter Arten von einem Fachgutachter bestätigt wurde.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist der Ausschluss einer Ansiedlung planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich durch einen Fachgutachter zu bestätigen.</p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.8, 1.9, 2.1, 2.2, 2.3 sowie der Hinweis d) werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf 	<p>Die Aussage, dass sich an der Ausgangssituation nichts geändert hat wurde durch den Fachgutachter getätigt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Verwendung von Vogelschutzglas wird im Bebauungsplan empfohlen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). - Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). <p>Landwirtschaft</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen werden nicht tangiert. Wir begrüßen die Nachverdichtung. Es bestehen keine Bedenken Seitens der Landwirtschaft.</p> <p><u>Hinweise:</u></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>Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</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>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Rechtslage wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die Rechtslage wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF – Maßnahmen) sind nicht erforderlich (vgl. Artenschutzgutachten).</p> <p>Kenntnisnahme. Das Nachbarrecht ist zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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>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 den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p> <p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwände und über Verkehrswege anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokale Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.</p> <p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</p> <p>Wir regen an die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet grenzt im Süden an eine bestehende Gehölzstruktur.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist aktuell nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es gilt § 23 KlimaG BW.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Bebauung von Ackerland ist im vorliegenden Fall nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p><u>Gewässer:</u> Das Plangebiet wird durch kein Gewässer berührt.</p> <p><u>Hochwasser:</u> Im ausgewiesenen Plangebiet existiert kein hochwasserführendes Gewässer.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Starkregen:</u> Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg ist zu entnehmen, dass gemäß einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p> <p>„Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden“ (BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</p> <p>Daher ist von der Gemeinde Zaberfeld noch Aussage über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zu machen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer evtl. Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Verringerung oder Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse besteht für die Gemeinde Zaberfeld eine Starkregenrisikoanalyse und ein darauf aufbauendes Handlungskonzept (Starkregenrisikomanagement). Das Plangebiet liegt außerhalb der bei einem Starkregenereignis besonders gefährdeten Bereiche. Relevante Fließwege sind nicht betroffen, mit einer Verschlechterung für Nachbarn oder Unterliegern ist nicht zu rechnen.</p>
<p>11. Stadt Sachsenheim Stadtentwicklung und Bauen vom 07.09.2024</p>	<p>Wir danken für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Alte Sägemühle“ in Zaberfeld.</p> <p>Die Stadt Sachsenheim hat keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren weiterhin einen guten Verlauf.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Einwendungen aus der Öffentlichkeit		
<p>1. Öffentlichkeit Ö1 vom 08.09.2022</p>	<p>Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung des Entwurfs des oben genannten Bebauungsplans.</p> <p>1. Allgemeine Einwendungen</p> <p>Nach diesseitiger Auffassung handelt es sich nicht um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums.</p> <p>Von einem Einfügen in die bisherige Bebauungssituation kann keine Rede sein, da es den Festsetzungen eines Baugebiets gemäß BauNVO widerspricht und es nach diesseitiger Auffassung zu Konfliktsituationen zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung kommen wird. Infolgedessen und aufgrund der Nähe zum bestehenden Industriegebiet scheidet ein Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang aus.</p> <p>Es wird die unzutreffende Illusion erweckt, dass in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums Wohnraum auf brachliegenden Gewerbeflächen geschaffen werde, obwohl der B-Plan ausdrücklich Geschäftshäuser im östlichen Bereich vorsieht und sich das Grundstück in Wirklichkeit nicht in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums, sondern des Industriegebiets befindet.</p> <p>Unklar ist auch, wie das anfallende Niederschlagswasser konkret abgeführt werden soll. Die nichtssagende Ausführung, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets auf Retentionsflächen (?) und in Zisternen gesammelt und gedrosselt in das kommunale Abwassernetz eingeleitet werde, stellt letztendlich nichts anderes als eine wenig aussagekräftige Sprachhülse dar. Konkrete Darlegungen fehlen insoweit.</p> <p>Es fällt negativ auf, dass auf eine E/A-Bilanz und eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden soll, weil dieser - wie nicht anders zu erwarten - angeblich nicht notwendig sei. Der Behauptung, dass sich seit April 2016 an der Ausgangssituation nichts geändert habe und eine zwischenzeitliche Ansiedlung relevanter Arten ausgeschlossen werden könne, ist deshalb zu widersprechen, weil es sich seit 2016 um eine ungenutzte Brachfläche handelt.</p> <p>Eine Umweltprüfung ist zwingend notwendig.</p>	<p>Es handelt sich um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme, bei der eine Gewerbebrache im Innenbereich einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden soll.</p> <p>Die Bebauung südlich der Muttersbachstraße ist durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt. Konflikte mit dem nördlich angrenzenden Industriegebiet bestehen bislang nicht. Im Westen und Südosten befindet sich ebenfalls eine städtebauliche Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Die geplante Mischung aus Wohnen und Gewerbe fügt sich daher nach Art der Nutzung in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu befürchten.</p> <p>Eine Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung innerhalb des Plangebiets ist Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Ortszentrum.</p> <p>Entsprechend der Rechtslage wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert bzw. gesammelt und gedrosselt in das kommunale Abwassernetz eingeleitet. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Gem. § 13a Abs. 2 Nr. gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine E/A Bilanz ist daher nicht erforderlich. Gem. Fachgutachter hat sich an der artenschutzrechtlichen Ausgangssituation nichts geändert.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Erschließungssituation scheint auch nicht eindeutig geklärt. Hierzu lässt sich dem Vorentwurf nichts Konkretes entnehmen.</p> <p>2. Besondere Einwendungen als Nachbar</p> <p>In der Beschreibung der Bauvorhaben im Vorentwurf des B-Plans bleibt unklar, welche Nutzung für das vorgesehene, im Westen unmittelbar an mein Grundstück grenzende Gebäude mit der Bezeichnung C vorgesehen ist. Eine gewerbliche Nutzung dieses Gebäudes würde uns in unzumutbarer Weise beeinträchtigen und dem Gebot der Rücksichtnahme widersprechen.</p> <p>Folgende Umstände stehen der geplanten Bebauung entgegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Zaberfeld handelt es sich bislang um eine gewerbliche Fläche. Es handelt sich vorliegend um ein Gewerbegebiet, in dem eine Wohnbebauung realisiert werden soll. Es sind insgesamt 19 Wohnungen ausgewiesen. Die künftige massive Bebauung ist in massiv verdichteter Bauweise geplant und weist zudem einen eigenen Quartiersraum aus. Die geplante Wohnbebauung wird mit der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern und insbesondere des in der Planung vorgesehenen Zu- und Abfahrtverkehrs zu erheblichen Lärmemissionen führen und durch den Autoverkehr auch zu einer erheblichen Luftverschmutzung beitragen. Die vergleichsweise überschaubare Fläche ist für eine derartige massive Wohnbebauung zu klein. Hinzu kommt, dass der B-Plan eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit vorsieht, so dass auf der überschaubaren Fläche auch noch knapp 30 Stellplätze entstehen müssen. Ausweislich des Vorentwurfs erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die Muttersbachstraße, so dass im Hinblick auf die nach dem Plan vorgesehene enge Zufahrt mit erheblichen Rangier- und Ausweichmanövern zu rechnen ist. Die CO₂-, Stickoxid- und Feinstaubpartikelbelastung wird unzumutbare Ausmaße annehmen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind bei einer derart verdichteten Bauweise nahezu zwangsläufig. 2. In einem Gewerbegebiet sind bekanntermaßen die Grundstücke wesentlich günstiger, als in ausgewiesenen Wohngebieten, so dass hier offenbar auf unbillige Art und Weise vom Bauherrn versucht wird, kostengünstig erworbene Grundstücksfläche in wertvolles Bauland zu verwandeln, um daraus eine erhöhte Wertschöpfung zu generieren: 	<p>Das Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt an die Muttersbachstraße angeschlossen. Das ergibt sich aus den Planunterlagen.</p> <p>Nutzungsschablone C sieht Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten vor. Zulässig ist wie allg. im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung, eine Wohnnutzung oder eine Mischung aus beidem.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht voll und ganz den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB <i>wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</i> Zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen insbesondere die Entwicklung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerstand sowie die Schließung von Baulücken.</p> <p>Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem Orientierungswert für ein Mischgebiet. Die Planung sieht überwiegend eine Bebauung mit einem Obergeschoss vor. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Planung sieht keine übermäßig verdichtete Wohnbebauung vor. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind berücksichtigt.</p> <p>Es handelt sich um den Abschluss eines Kaufvertrags zwischen zwei Privatpersonen. An den Verhandlungen zwischen dem ehemaligen und dem jetzigen Eigentümer war die Gemeinde nicht beteiligt. Die Gemeinde begrüßt jedoch die Entwicklung dieser Fläche, der Gemeinderat hat darum der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Dies soll auf meine Kosten und auf Kosten der in meinem Haus lebenden Familienangehörigen realisiert werden wie die nachfolgend dargelegten Beeinträchtigungen zeigen.</p> <p>3. Die Gewerbeinheit "Lagerräume" wie auch die geplante Wohnbebauung mit insgesamt mindestens 8 Häusern bzw. Mehrfamilienhäusern auf einer sehr eng begrenzten Fläche fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der bebauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Gebot zur Rücksichtnahme erlaubt eine derart massive Bebauung nicht.</p> <p>4. Die nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Erschließung des Grundstücks ist aus meiner Sicht nicht gesichert. Bedenkt man, dass durch die Nutzung von Gewerbeflächen mit weiterem An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen sein wird, wird die durch die Muttersbachstraße vorhandene beschränkte Verkehrsinfrastruktur hoffnungslos überfordert, was zu erheblichen zusätzlichen Belastungen für die unmittelbare Nachbarschaft führen wird.</p>	<p>Der südöstliche Teilbereich des Gesamtvorhabens inklusive des Wohn- und Geschäftshauses mit Lager und Quartiersraum und ein Wohngebäude wurde bereits auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB ist das Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang nach Art und Maß der baulichen Nutzung das wesentliche Kriterium. Es kann also durchaus davon ausgegangen werden, dass sich auch das Gesamtvorhaben in die nähere Umgebung einfügen wird.</p> <p>Die Erschließung über die Muttersbachstraße wird als ausreichend dimensioniert für das geplante Vorhaben erachtet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>5. Die geplante Parkplatzsituation unmittelbar an meinem Grundstück verstößt ebenfalls gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Der auf das Grundstück an- und abfließende Verkehr kann infolge der Parkplatzsituation nur eine äußerst geringe Fahrzeugbreite nutzen, was zwangsläufig zu Rangiervorgängen, Bremsvorgängen etc. führen wird. Dies betrifft die Materialanlieferung voraussichtlich durch Lastkraftfahrzeuge und den Abtransport des gelagerten Materials aus den Lagerräumen wie auch ggf. den an- und abfließenden KfZ-Verkehr künftiger Kunden zu den geplanten Parkplätzen. Außerdem wird die geplante massive Flächenverdichtung zu vielen An- und Abfahrten künftiger Bewohner führen, dies insbesondere auch nach 22:00. Hinzu kommt die Müllentsorgung für die mindestens 19 Wohneinheiten, durch die zusätzliche Rangiervorgänge auf dem Grundstück notwendig werden. Es ist auch nicht einzusehen, dass die Müllcontainer wahrscheinlich unmittelbar an der Grenze zu meinem Grundstück stehen werden, um dort geleert zu werden. Die mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen einhergehenden Emissionen (u.a. Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Feinstaubemissionen und Stickoxidemissionen) beeinträchtigen meine Gesundheit und die meiner im Haus wohnenden Familienmitglieder in erheblicher Weise. Die vorgesehene Müllentsorgung wird insbesondere bei wärmeren Temperaturen zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen führen. Dies wird zu einer für uns gänzlich unzumutbaren, gesundheitsbeeinträchtigenden Situation führen, die ich nicht hinzunehmen bereit bin.</p> <p>6. Die durch den erheblichen KfZ-Verkehr zu erwartenden Erschütterungen werden voraussichtlich im Laufe der Jahre zu Schäden der Stützmauer meines Grundstücks sowie an meinem Gebäude führen, da Teile des Gebäudes aus Fachwerk bestehen.</p>	<p>Die Parkplatzsituation und die Zufahrtsituation an der Muttersbachstraße werden als ausreichend erachtet. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist auch nicht zu erkennen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der südöstliche Teilbereich des Vorhabens durch die Baurechtsbehörde bereits geprüft und genehmigt wurde.</p> <p>Durch den zu erwartenden KFZ-Verkehr werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarn entstehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>7. Ich beanstande weiter die fehlenden Abstandsflächen der geplanten Parkplätze zu meinem Grundstück. Die Ein- und Ausparkvorgänge sollen direkt an mein Grundstück angrenzend erfolgen und werden sich durch zu erwartende Erschütterungen, Lärm- und Staubemissionen deshalb sehr nachteilig auf mich und meine Familie auswirken. Im Hinblick auf die Einrichtung von Parkplätzen ist außerdem die für mein Grundstück eingetragene Baulast zu berücksichtigen. Auf dieser Fläche ist eine Bebauung nicht möglich. Ich bin nach wie vor der Auffassung, dass sich die Fläche eines Teils der geplanten Parkplätze auf meinem Grundstück befindet. Dies ergibt sich meines Erachtens aus einem Vergleich des vorgelegten Lageplans mit dem Lageplan vom 13.1.1976. Nach meinem Kenntnisstand wurde die Grenzmauer/Stützmauer im hier fraglichen Bereich im Zuge eines Bauvorhabens des Grundstücksvoreigentümers widerrechtlich teilweise auf mein Grundstück verlagert. Ich wehre mich ganz entschieden dagegen, dass Parkplätze unter Inanspruchnahme meines Grundstücks errichtet werden.</p> <p>8. Für künftige Anwohner u. ggf. Kunden dürften die auf dem Grundstück geplanten Parkplätze nicht ausreichend sein. Die von dem zu erwartenden „wildem Parken“ im vorderen Bereich des Grundstücks ausgehenden Belastungen werden letztendlich meine Familie und ich „auszubaden“ haben.</p> <p>9. Die Durchfahrt zwischen dem ersten geplanten Mehrfamilienhaus (von der Michelbacherstraße aus betrachtet) und der gegenüberliegenden "Ecke" meines Grundstücks ist derart eng geplant, dass eine in zwei Richtungen befahrbare Straße zu weiterem unnötigen Rangierverkehr mit weiteren zusätzlichen Belastungen führen wird. Diese Durchfahrt stellt den einzig verfügbaren Zugang zu den nach dem vorliegenden Antrag geplanten Gebäuden und außerdem zu den nicht in die vorliegende Planung eingebundenen jedoch bereits projektierten Wohngebäuden auf dem Grundstück westlich der geplanten Bebauung dar. Diese weitere Bebauung wird für mich und meine Familienmitglieder zu weiteren unnötigen und gänzlich unzumutbaren Beeinträchtigungen im bereits oben dargestellten Ausmaß führen; dies durch täglichen KfZ-Verkehr, durch Baumaschinen und Baufahrzeuge bei der Errichtung des Gebäudes, durch Umzugsfahrzeuge etc.</p>	<p>Für offene Stellplätze sieht der Gesetzgeber keine Abstandsflächen vor.</p> <p>Das geplante Vorhaben orientiert sich am Grenzverlauf aus dem Liegenschaftskataster. Bei Zweifel kann der Grenzverlauf durch Beauftragung eines entsprechenden Büros geprüft werden.</p> <p>Die Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze für gewerbliche Vorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Teilbereich des Vorhabens durch die Baurechtsbehörde bereits geprüft und genehmigt wurde. Weder der, durch die geplante Bebauung verursachte, KFZ-Verkehr noch die Beeinträchtigungen bei der Bebauung des Plangebiets durch Baumaschinen können als unzumutbar angesehen werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>10. Hinsichtlich der Straßenbreite ist die für mein Grundstück eingetragene Baulast zu berücksichtigen. Diese Fläche darf nicht bebaut werden. Außerdem sind für die geplanten Mehrfamilienhäuser Flächen ausgewiesen, die aus Brandschutzgründen nicht bebaut werden dürfen. Die verbleibende Breite der Zufahrt ist für eine beidseitig befahrbare Straße nicht ausreichend. Ich habe große Zweifel daran, dass unter diesen Voraussetzungen eine Feuerwehrezufahrt den gesetzlichen Normen entsprechend ausgestaltet werden kann.</p> <p>11. Ich habe auch weiterhin sehr große Bedenken, dass die zu enge Zufahrt von der Muttersbachstraße aus vorbei an geparkten Kfz und LKW an der Be-/Entladestelle sowie an Müllcontainern ebenso wie die vorgesehene Wegbreite zwischen dem ersten geplanten Mehrfamilienhaus (von der Muttersbachstraße aus betrachtet) und der gegenüberliegenden "Ecke" meines Grundstücks (mit eingetragener Baulast) im Falle einer notwendigen Brandbekämpfung als Zufahrtsweg für die Löschfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend breit ist. Nach meiner Auffassung ist bei Realisierung der Planung keine ausreichende Zufahrt für Löschfahrzeuge im Brandfall gegeben. Zu berücksichtigen ist insbesondere die Art des Materials, das sich mit ggf. sehr hoher Brandlast in den vorgesehenen Lagerräumen inmitten von Wohnhäusern befinden wird (s.o.), weshalb besondere Vorsicht im Umgang mit dem Brandschutz notwendig ist. Meines Erachtens ist eine wirksame Brandbekämpfung bei Genehmigung der geplanten Bebauung nicht möglich. Die geplante Baumaßnahme verstößt daher auch in diesem Punkt gegen Brandschutzvorschriften.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Teilbereich des Vorhabens durch die Baurechtsbehörde bereits geprüft und genehmigt wurde. Die Baulasten wurden im Baugesuch berücksichtigt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Teilbereich des Vorhabens durch die Baurechtsbehörde bereits geprüft und genehmigt wurde. Hindernisse oder Gefahren für die Brandbekämpfung oder Probleme der Zufahrt für Lösch- und sonstige Rettungsfahrzeuge wurden nicht festgestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>12. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen in unmittelbarer Nähe zu meinem Wohnhaus (mit zwei Werkstattträumen einer Schneiderei) errichtet werden. Aufgrund der integrierten umfangreichen Lagerflächen stellen auch diese Mehrfamilienhäuser insbesondere abhängig vom Material, das auf den Lagerflächen gelagert werden soll, eine sehr hohe Brandlast dar. So könnten darin u.a. Holz, brennbare Lacke, Farben, Lösemittel und weitere Chemikalien gelagert werden. Inmitten einer überwiegenden Wohnbebauung stellt diese Brandlast eine unzumutbare Gefahr und Belastung dar. Insbesondere mein Wohnhaus ist gefährdet, da der Abstand zwischen meinem Haus und dem ersten Mehrfamilienhaus an der engsten Stelle lediglich ca. 8 Meter beträgt. Unter Berücksichtigung einer Baulast, die seit 1961 im Baulastenregister der Gemeinde Zaberfeld eingetragen ist, beträgt der Abstand lediglich ca. 7 Meter. Diese Baulast von mindestens 2,30 Metern ist „wenn ... aus feuersicherheitlichen Gründen erforderlich ... vom Dachvorsprung oder dem am weitesten vortretenden Teil eines Vorbaus“ aus zu bemessen und nicht von der Grundstücksgrenze („Hausgrund“) aus. Gerade infolge der in den letzten Jahren häufig aufgetretenen Dürrephasen mit ausbleibenden Niederschlägen besteht eine erheblich erhöhte Gefahr einer raschen Brandausbreitung durch Funkenflug. Außerdem besteht mein Wohngebäude zu nicht unerheblichen Teilen aus Fachwerk und ist damit besonders brandgefährdet. Da seit den 1960er Jahren die gesetzliche Brandschutzbestimmungen erheblich präzisiert und erweitert wurden, muss ich davon ausgehen, dass der vorgesehene Gebäudeabstand an der engsten Stelle nicht statthaft ist.</p> <p>13. Auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser soll eine Photovoltaikanlage installiert werden. Von solchen Anlagen gehen besondere Brandrisiken aus; ich verweise hier insbesondere auf die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zusammen mit dem Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme ISE herausgegebene Studie "Bewertung des Brandrisikos in Photovoltaikanlagen und Erstellung von Sicherheitskonzepten zur Risikominimierung".</p>	<p>Für die Lagerung giftigen oder sonst wie gefährlichen Stoffen gelten rechtliche Bestimmungen. Die Baulasten werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Auf die geltende Rechtslage wird hingewiesen. Gem. § 23 KlimaG BW besteht für Neubauten eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Hier werden insbesondere Fehler in der Installationsphase, u.a. fehlende Brandschotts bei der Gebäudedurchführung von Leitungen und die Nichteinhaltung von Abstandsregeln bei verschiedenen Komponenten wie Modulen, Montageschienen, Wechselrichtern als Ursachen genannt. Neben dem erhöhten Brandrisiko, das grundsätzlich von einer Photovoltaikanlage ausgeht, bestehen besondere Risiken bei notwendigen Löscharbeiten. Nach den Gefahrenschemata der Feuerwehren gehen bei einem Brand mit involvierten Photovoltaikanlagen insbesondere Gefahren durch Atemgifte, Elektrizität und Einsturz aus. Während bei einem "normalen" Brand die Stromleitung in der Regel abgeschaltet werden kann, ist dies bei einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung nicht der Fall. Vorhandene Batteriespeicher stellen eine weitere Gefahr dar, durch die eine Gefährdung durch chemische Stoffe hinzukommt. Besondere Vorsicht bei der Planung ist insoweit geboten, weil sich durch die neuen gesetzlichen Vorgaben, die zu einer massiven Verbreitung von Photovoltaikanlagen auf Dächern führen werden, erhebliche zusätzliche Brandrisiken ergeben werden.</p> <p>14. Die nach LBO BW § 15 Absatz 1 gebotene Anordnung von baulichen Anlagen in einer Weise, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird, ist aufgrund des geringen Abstands zu meinem Wohnhaus nicht gegeben. Zum geringen Gebäudeabstand kommt die vorgesehene Höhe dieser Gebäude sowie die o.g. bereits vorhandene, ausgedehnte Photovoltaikanlage, die auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser installiert werden soll. Im Gebäudezwischenraum ist ein rascher Luftaustausch nicht gegeben. Insbesondere bei Rauchentwicklung wird die Rauchabführung behindert. Im Brandfall ist mit besonderen Gefahren durch Atemgifte aus der Photovoltaikanlage sowie durch Chemikalien aus Batterieanlagen zu rechnen. Die geplante massiv verdichtete Bauweise behindert den raschen Luftaustausch im Gebäudezwischenraum und behindert bei Rauchentwicklung die Rauchabführung.</p>	<p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Der Abstand zwischen den geplanten und den bestehenden Gebäuden ist ausreichend.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>15. Die vormalige Remise sowie ein in früheren Anträgen als Garage bezeichnetes Gebäude wird nun mit unbekannter Nutzung angegeben.</p> <p>Es stellt nach diesseitiger Auffassung einen formalen Fehler dar, wenn dem Vorentwurf die geplante konkrete Nutzung aller Gebäude nicht entnommen werden kann.</p> <p>Auch hier ist unklar, welche Materialien gelagert werden sollen, so dass die o.g. Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes auch hier ggf. zutreffen. Für dieses Gebäude wird Bestandsschutz angegeben. Dies trifft aus meiner Sicht nicht zu, da der Bestandsschutz nur für Art und Fläche der früheren Bebauung gelten kann. Der Bestandsschutz ist m.E. erloschen. Schon 2017 hat der Antragsteller mit dem Abriss der früheren Gebäude begonnen; diese bestehen nun seit einigen Jahren nicht mehr.</p> <p>16. Es ist davon auszugehen, dass die Investoren auch weiterhin rücksichtslos ihre Interessen durchzusetzen versuchen. Dafür spricht, dass sie über einen Zeitraum von mehr als drei Jahren den Bauschutt und Abraum aus früheren Gebäuden und Grundmauern unmittelbar entlang der gesamten Stützmauer an meinem Grundstück abgelagert haben. Dabei handelte es sich um sehr große Betonstücke (mindestens 3 x 3 m). Dieser Bauschutt wurde in einem so hohen Umfang abgeladen, dass mehrere sehr große Betonbruchstücke auch auf meinem Grundstück zu liegen kamen und mehrere Sträucher beschädigt haben. Nach dem Abtransport des Bauschutts von der Frontseite meines Grundstücks wurde dieser Abraum auf die andere Seite meines Grundstücks verbracht und dort gelagert. Dies war jeweils begleitet von so erheblichen Erschütterungen, das unklar ist, ob die Stützmauer dabei beschädigt wurde. Hinzu kommt, dass ein Teil dieser Betonstücke unmittelbar vor meinem Grundstück durch Hochheben mit Hilfe eines Baggers und anschließendem Fallenlassen zerkleinert wurde, was zu erheblichen Rissen in den Wänden und Böden meines Hauses geführt hat.</p> <p>Die gutachterliche Feststellung und Behebung dieser Schäden auf Kosten des Verursachers behalte ich mir ausdrücklich vor.</p>	<p>Für diesen Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten die Nutzungsschablonen B und C. Zulässig sind Gebäude mit 2 bzw. 4 Wohneinheiten sowie gewerbliche Nutzung. Die geplante Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht abschließend beschrieben. Unter Umständen kann bei einer geplanten Bebauung in diesem Bereich eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannten Punkte sind keine Fragestellungen der Bauleitplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die gesamte vorgelegte B-Planung ist rücksichtslos an den (wirtschaftlichen) Eigeninteressen der Investoren orientiert. Die geplante Bebauung soll also letztendlich ohne jede Rücksichtnahme auf meine berechtigten Interessen durchgesetzt werden. Zusammengefasst wirkt sich die „verkorkste“ Planung in einer das Gebot der Rücksichtnahme schuldhaft rechtswidrig verletzender Weise zu meinen Lasten aus.</p> <p>Aus allen oben genannten Gründen ist der entworfene Bebauungsplan rechtswidrig.</p>	<p>Die vorgelegte Planung folgt den gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen und Anforderungen.</p>