

Bebauungsplan

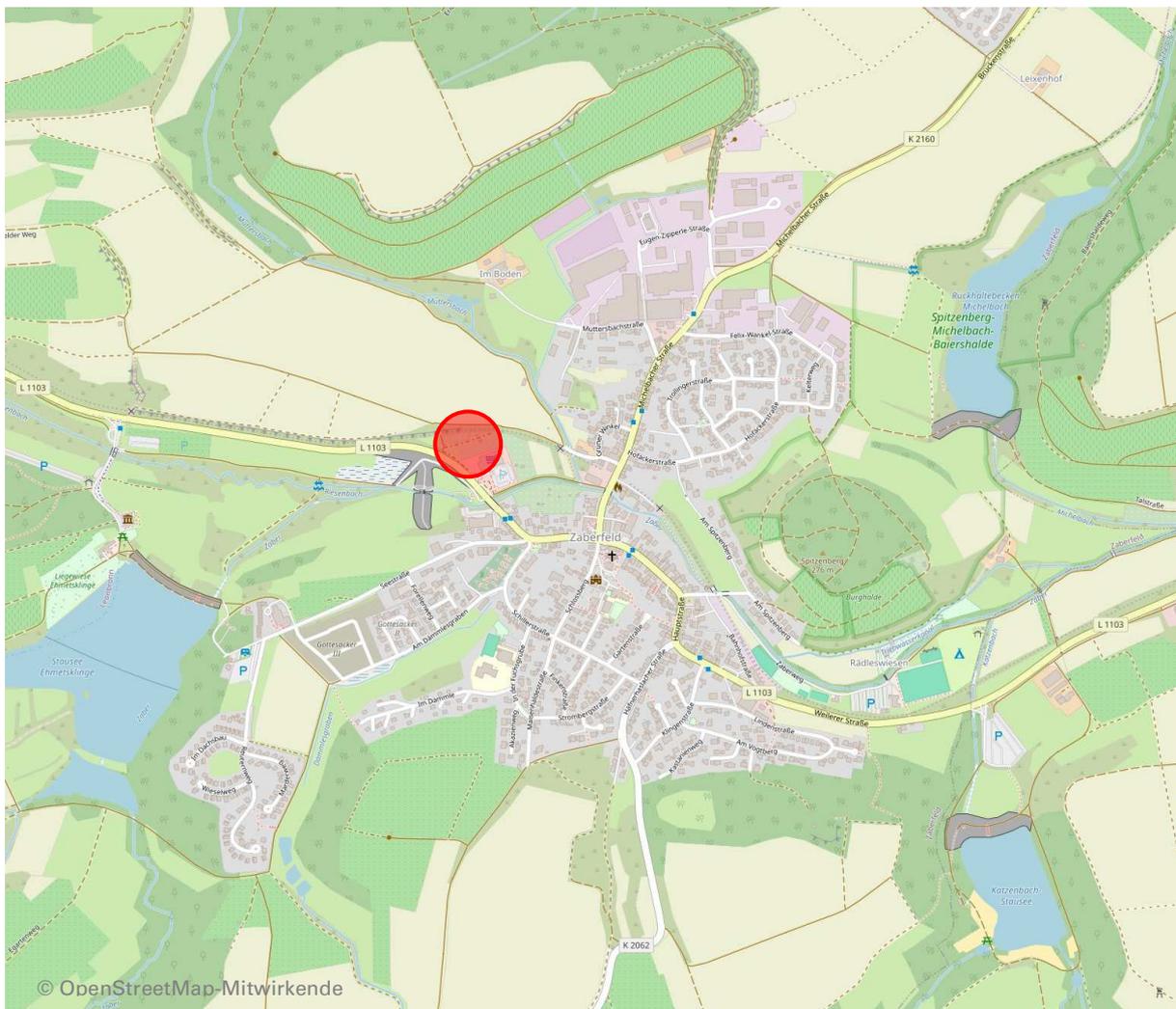
Feuerwehrhaus Zaberfeld

Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zaberfeld. Im Norden grenzt das Gebiet an die Trasse der Zabergäubahn sowie an die freie Feldflur. Das Plangebiet wird im Süden durch das Gelände des Netto-Markts und südwestlich durch die Leonbronner Straße (L1103) begrenzt. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 2175, 2176, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203 und 2204 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 2074 (L1103), 2174 und 2250 (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).



1.2 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.

Da die bestehenden Feuerwehrgebäude nicht mehr den Anforderungen an ein modernes, zeitgemäßes Feuerwehrhaus genügen, plant die Gemeinde den Neubau eines Feuerwehrhauses in Zaberfeld. Damit alle Ortsteile innerhalb der erforderlichen Ausrück- und Eintreffzeiten erreicht werden können, wurde der Standort nordwestlich des Netto-Markts in Zaberfeld gewählt.

1.3 Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen als Grünflächen für Kleingärten dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Planung sind die Flächen nicht überplant.

Denkmalschutz

Innerhalb des westlichen Teils des Plangebietes (Grundstücksnummer 2175) befindet sich das Kulturdenkmal „Gartenhaus vom Beginn des 19. Jahrhunderts“. Das Gartenhaus ist einschließlich der dazugehörigen Gartenfläche und den überlieferten Teilen der alten Einfriedung nach § 2 DSchG geschützt.

Eine Vorabstimmung bezüglich des Kulturdenkmals mit dem Landesdenkmalamt hat bereits stattgefunden. Das historische Gartenhaus bleibt an seinem Standort erhalten. Die Einfriedung bleibt ebenfalls erhalten, wird aber in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt versetzt.

Hochwassergefahrenkarten/Starkregen

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten wird der südöstliche Bereich des Plangebiets bei einem HQ-Extrem überschwemmt. Das Plangebiet liegt daher im Risikogebiet nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gegen Bauvorhaben bestehen keine hochwasserschutzrechtlichen Bedenken, wenn die Vorhaben in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Ein Verzicht auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu begründen.

Ein kommunales Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten, einer Risikoanalyse und einem kommunalen Handlungskonzept liegt vor und kann auf der Homepage der Gemeinde Zaberfeld eingesehen werden.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt leicht in nördliche Richtung und wird aktuell kleingärtnerisch genutzt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses. Im Bebauungsplan wird die Fläche daher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen die der genannten Zweckbestimmung entsprechen.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen nicht erforderlich. Zur Verortung des Baukörpers und zum Verständnis der Gebäudekubatur, werden im vorliegenden Fall dennoch Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und überbaubarer Grundstücksflächen getroffen.

1.6 Erschließung

Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Leonbronner Straße.

PKW-Stellplätze befinden sich im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich. Diese sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.7 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Infrastruktur.

1.9 Planstatistik

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 41 Ar.

1.10 Auswirkungen der Planung / Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung zusammengefasst (vgl. Anlage der Begründung).

gefertigt:
Zaberfeld, den 10.12.2024

anerkannt:
Gemeinde Zaberfeld

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Diana Danner, Bürgermeisterin

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Anlagen der Begründung:

1. Fachbeitrag Artenschutz

angefertigt durch

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

2. Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn