

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„**Bitz**“

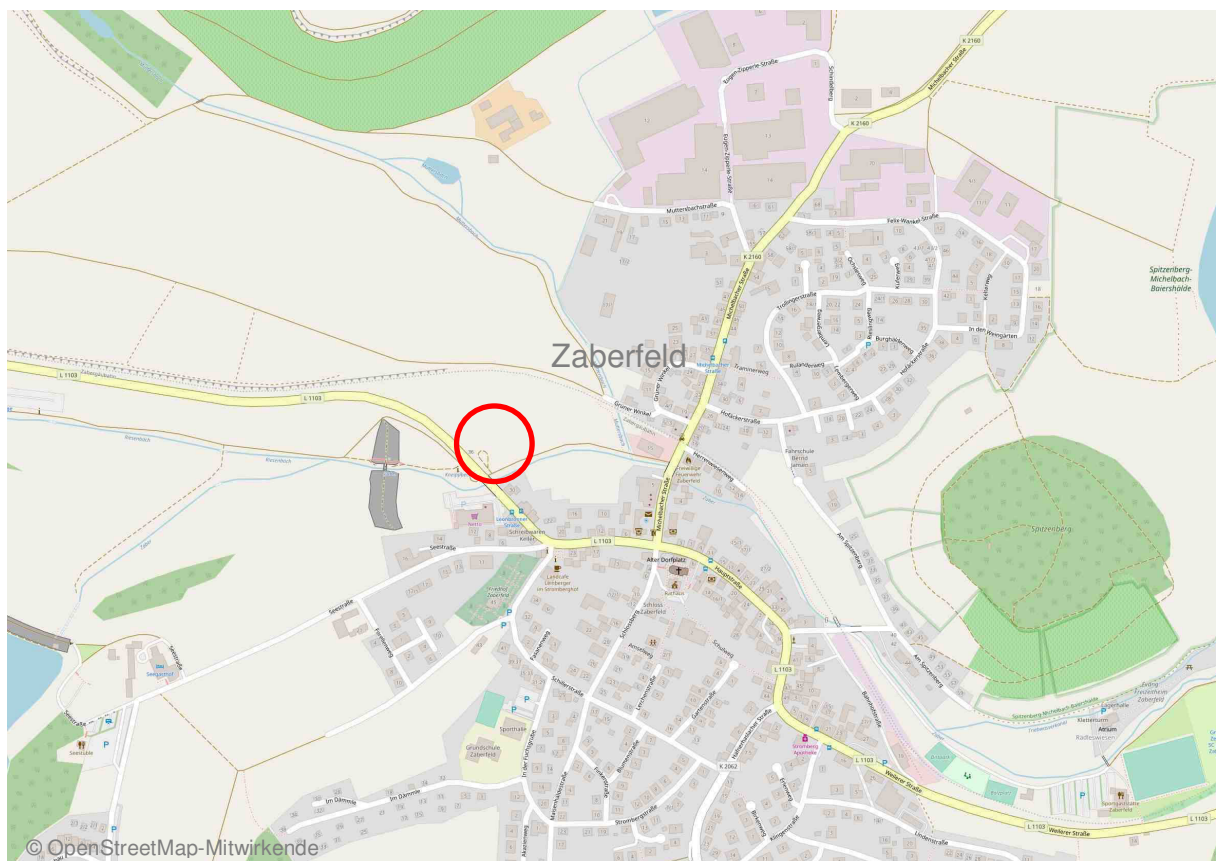
Entwurf

Begründung mit Nachtrag

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Zaberfeld, nördlich der Zaber und östlich der Landesstraße 1103 (Leonbronner Straße). Es umfasst die Flurstücke Nr. 2205-2215, 2228-2237 und 2241-2243 sowie Teile der Flurstücke 2074 (Leonbronner Straße), 2174, 2221, 2238, 2239, 2240 und 2246. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan)



1.2 Anlass der Planung

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

Der bestehende Lebensmitteldiscounter entspricht sowohl in Bezug auf die Verkaufsfläche als auch der zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht mehr den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt. Am bestehenden Standort sind jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben. Zur Sicherstellung der Grundversorgung in Zaberfeld soll der Markt verlagert und an anderer Stelle erweitert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als relativ ebene Fläche dar und steigt nur leicht von Osten nach Westen um ca. 1 m. Es wird derzeit überwiegend kleingärtnerisch genutzt.

1.4 Planerische Vorgaben

1.4.1 Raumordnung/Regionalplanung

Der Gemeinde Zaberfeld wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel jedoch nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Sie können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aber zugelassen werden, *wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (vgl. LEP 2002 BW 3.3.7)*

In der als Anlage beigefügten „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Zaberfeld“ wird dargelegt, dass die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Marktes unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (vgl. Anlage der Begründung)

1.4.2 Bauleitplanung

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Oberes Zabergäu“ sind die Flächen des Plangebiets als Dauerkleingartenfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter. Der Markt dient der Sicherung einer qualitativ ausreichenden Grundversorgung in Zaberfeld (vgl. auch Auswirkungsanalyse in der Anlage zur Begründung).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1050 m² für den Lebensmittelmarkt und 50 m² für den angegliederten Backshop.

Im Plangebiet sind ein Gebäude mit einer Länge von 60 m und die dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen/Fahrräder) und ungefähr 70 Stellplätze zulässig.

Zur Minimierung möglicher Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist die Gebäudekubatur eindeutig begrenzt durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und höchstem Gebäudepunkt (HGP) jeweils in Normalnull als Höchstgrenze sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Die verkehrliche Erschließung des Einkaufsmarkts erfolgt über eine herzustellende Anbindung an die Leonbronner Straße (L 1103).

Zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild sind an den Gebietsrändern, mittels Pflanzgebot, Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher vorgesehen.

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 des Plangebiets wird über die Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	98 Ar
Verkehrsfläche (inklusive Verkehrsgrün)	ca.	31 Ar
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca.	9 Ar
Baufläche (Sondergebiet)	ca.	58 Ar

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch eine entsprechende Begutachtung des Plangebiets ermittelt (vgl. Anlage der Begründung „Faunistisches Gutachten zur artenschutzrechtlicher Prüfung“).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 06.03.2018

Käser Ingenieure
Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstr. 18, 74223 Flein

Anlagen:

Vorhaben- und Erschließungsplan

gefertigt durch:

RATISBONA Projektentwicklung KG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung

bearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Essigweg 1A, 70565 Stuttgart

Schalltechnische Untersuchung

bearbeitet durch:

goritzka akustik, Ingenieurbüro Schall- und Schwingungstechnik
Handelsplatz 1, 04319 Leipzig

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Zaberfeld

bearbeitet durch:

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Zaberfeld
 Gemarkung: Zaberfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bitz“

Nachtrag 1 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.03.2018 - 11.05.2018 :

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu vom 22.03.2018	Für die Beteiligung möchten wir uns bedanken. Zu Ihren Planungen haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
2. Stadt Güglingen vom 23.03.2018	Für die Beteiligung möchten wir uns bedanken. Zu Ihren Planungen haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Pfaffenhofen vom 23.03.2018	Seitens der Gemeinde Pfaffenhofen bestehen zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
4. Gemeinde Kürnbach vom 23.03.2018	Belange der Gemeinde Kürnbach sind durch die o.a. Planungen nicht berührt.	Kenntnisnahme.
5. Deutsche Bahn AG vom 28.03.2018	Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Bei einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 27.03.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
7. Unitymedia BW GmbH vom 05.04.2018	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin. Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/ Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung bei den Erschließungsarbeiten.
8. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 09.04.2018	Die IHK Heilbronn-Franken begrüßt die Sicherung der Nahversorgung durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (Netto). Der neugeplante Standort scheint dafür geeignet und gut erreichbar zu sein. Von der Ortsmitte ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Auch durch die gute Erreichbarkeit mit dem PKW sind keine negativen Folgen unsererseits ersichtlich und zu befürchten. Die IHK Heilbronn-Franken gibt aber zu bedenken, ob eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zwingend notwendig ist, um die Nahversorgung zu sichern. Der relativ neu angesiedelte Lebensmittel-Discounter (Netto) in der Nachbargemeinde Pfaffenhofen, der mit dem Auto innerhalb von circa fünf Minuten zu erreichen ist, würde von einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in Zaberfeld sicherlich negativ beeinflusst werden. Des Weiteren gibt es im Zabergäu, innerhalb von einer Erreichbarkeit von circa zehn Minuten eine Vielzahl von Lebensmittel-Vollsortimentern und Lebensmittel-Discountern. Der Markt ist dadurch nahezu gesättigt, sodass Umsatzverteilungseffekte nicht auszuschließen sind.	Kenntnisnahme. Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Zaberfeld erforderlich. Eine Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde erstellt. Diese liegt als Anlage der Begründung den Unterlagen bei. Demnach beschränkt sich das Einzugsgebiet des Discountmarkts auf die Gemeinde Zaberfeld selbst.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Weitere Anregungen oder Bedenken liegen uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.	Kenntnisnahme.
9. Stadt Sachsenheim vom 04.04.2018	Nach Prüfung der auf Ihrer Homepage zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim keine Bedenken oder Anregungen vorträgt. Des Weiteren dürfen wir für die Beteiligung am damit einhergehenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans danken. Auch dazu tragen wir nach Prüfung der auf der Homepage des Vermessungsbüros Käser zur Verfügung gestellten Unterlagen weder Bedenken noch Anregungen vor.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
10. Netze BW vom 19.04.2018	Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine Bedenken. Zur Versorgung des Bauvorhabens muss die Netze BW Kabel verlegen. Zusätzlich benötigen wir zur sicheren Versorgung und des zu erwarteten Ausbaus der E - Mobilität eine neue Umspannstation. Hierfür benötigen wir eine Grundfläche von 5m x 4m. In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan aus dem der Standort der geplanten Umspannstation hervorgeht. Bitte weisen Sie dort, wenn möglich, einen Platz aus. Dieser wird von unserer Grundstücksabteilung durch eine Dienstbarkeit gesichert.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die genaue Lage der Umspannstation wird in Abstimmung mit der Netze BW im weiteren Verfahren festgelegt.
11. Landratsamt Heilbronn Vom 25.04.2018	Die Erschließung des Gebiets soll über die L 1103 „Leonbronner Straße“ erfolgen. Zur Zeit der Erstellung des Umweltberichts waren noch keine Aussagen zur Erschließung möglich. An der L1103 befindet sich das § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldhecken an der Leonbronner Straße L 1103“. Es ist zu überprüfen, ob sich ab der Kartierung in den 80er Jahren neue Biotopabgrenzungen in dem Bereich entwickelt haben. Muss für die Erschließung in das Biotop eingegriffen werden, ist eine Ausnahme beim Landratsamt Heilbronn zu beantragen sowie ein gleichwertiger und gleichartiger Ausgleich erbracht werden. Die Gehölze bieten Habitatpotenzial für siedlungstypische, ubiquitäre Zweigbrüter. Hier kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion und Erhaltungszustand der lokalen Populationen erhalten bleiben.	Die beiden offiziell kartierten Teilflächen des nach § 33 NatSchG geschützte Biotops „Feldhecken an der Leonbronner Straße L 1103“ sind im Lauf der Jahre quasi zusammengewachsen. Das Biotop ist deutlich beeinträchtigt durch die Lage zwischen L 1103 im Westen und dem Wirtschaftsweg im Osten. Dadurch beschränkt sich die Breite am Boden auf ca. 2 - 3 m. Weitere Beeinträchtigungen bestehen durch die Rückschnitte im Rahmen der Verkehrssicherung. Ausnahme und Ersatz sind bei Bedarf mit der UNB abzuklären.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Für Höhlenbrüter (Feldsperling, Hausperling) müssen zur Sicherung der ökologischen Funktion der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätte jeweils drei Nistkästen (mit 26 mm und 32 mm Einflugöffnung) vorgezogen, im räumlichen Zusammenhang installiert werden. Die genaue Lage der Nistkästen ist mittels Karteneintrag der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heilbronn mitzuteilen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen. Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Brutzeit (1.Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Die Bilanzierung des Schutzguts Boden und des Schutzguts Arten und Biotope im Umweltbericht beruht auf einer Entwurfsplanung vom August 2017 und entspricht nicht mehr der aktuellen Planung vom 03.06.2018. Die Grenze und somit die Größe des Bebauungsplans (Flst. 2240 ist nicht mehr im Plangebiet enthalten) und die Größe und Anordnung des Supermarktes haben sich geändert. Durch die höhere Neuversiegelung ist die E-/A Bilanzierung nicht mehr korrekt. Zudem hat sich auch die für die Bepflanzung (M1, M2) zur Verfügung stehende Fläche geändert. Wir bitten somit die E-/A Bilanzierung entsprechend der aktuellen Planung zu aktualisieren. Es wird eine vogelfreundliche Ausführung der Verglasungen und Fenstern sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Straßenrechtlich befindet sich das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m (Nr. 1 a)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten. Das geplante Gebäude sowie die Stellplätze halten diesen Abstand ein. Sollte der Werbepylon aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, „Grundriss und Ansichten Netto Lageplan“ innerhalb der Anbauverbotszone realisiert werden, ist dies mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 47.1, abzustimmen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden an die aktuelle Entwurfsplanung angepasst. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme der Rechtslage.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Wir freuen uns, dass unsere Anregung zu dem Einbau einer Querungsinsel umgesetzt worden ist. Die weitere verkehrliche Erschließung soll über eine neue Zufahrt zur L 1103 erfolgen. Details hierzu sind ebenfalls mit dem RP Stuttgart, Ref. 47.1 als zuständigem Straßenbaulastträger abzustimmen. In den eingereichten Planunterlagen fehlen Aussagen über die Abwasserbeseitigung im Plangebiet. 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. Im vorliegenden Fall grenzt das Baugebiet an die Zaber, ein Gewässer II. Ordnung, in den das anfallende Dachflächenwasser abgeleitet werden kann. Die hierfür erforderliche Planung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Heilbronn abzustimmen und ein entsprechendes Wasserrechtsgesuch zu stellen. Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Grenzflur aus. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben aufgrund der Grenzflur keine Bedenken. Wir bitten dennoch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 Abs.3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Aussagen zur Abwasserbeseitigung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist nicht vorgesehen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an: ▪ Entsiegelung von bebauten Flächen ▪ Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen (PIK) ▪ Verbesserung bestehender FFH-Gebiete ▪ Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen. 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. 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. 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. Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird aufgenommen. Entlang den Gebietsaußenrändern wird ein freizuhaltender Streifen festgesetzt. Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Nutzung der angrenzenden Flächen wird ein 1 Meter breiter Schutzstreifen als ausreichend betrachtet. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Die Vorgaben des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Hinweise: • Im zeichnerischen Teil ist die EFH-Höhe noch einzutragen. Vgl. auch Textteil 1.3 • Weiterhin fehlt die Angabe der zul. Höhe der baulichen Anlagen. Vgl. Textteil 1.2 b) • Gem. Textteil Pkt. 1.8.h) und dem Umweltbericht 9.1.3 sind als Minderungsmaßnahmen wasserdurchlässiges Material für die Stellplätze vorgeschrieben. Es wird dringend dazu geraten, die Bodenbeschaffenheit im Vorfeld genau zu klären. Das Baurecht kann keine Befreiung dazu in Zukunft zulassen. Für den Umbau der Fuß- und Radwegequerung der L 1103 empfehlen wir die Musterlösungen für Radverkehrsanlagen Baden-Württemberg zu beachten. Hier empfehlen wir das Musterblatt 9.5-10 (s. Anlage).	Die EFH-Höhe wurde ergänzt Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde ergänzt. Kenntnisnahme. Die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material ist durch den Vorhabenträger vorgesehen. Die Festsetzung wird beibehalten. Kenntnisnahme.
12. Große Kreisstadt Eppingen vom 25.04.2018	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. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen und zügigen Verlauf.	Kenntnisnahme.
13. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.04.2018	In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Für die Versorgung des neu erschlossenen Baugrundstückes mit Telekommunikationsinfrastruktur bitten wir sich frühzeitig mit unserem Bauherren-Service unter der folgenden Rufnummer 08003301 903 in Verbindung zu setzen. Sollten im Zuge Ihrer Baumaßnahme irgendwelche Unklarheiten auftreten (z.B. zur Erhebung bei unsicherer Lage unserer erdverlegten 1k-Linien) bitten wir Sie, sich mit der zuständigen PTI 21, Rosenbergstraße 59, 74074 Heilbronn oder unter der Rufnummer 07131/66-6535 mit Herrn Lars Steinle in Verbindung zu setzen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Bezüglich der Telekommunikationslinien werden bereits Gespräche zwischen der Telekom und dem Vorhabenträger geführt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	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 frei gehalten 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.	Kenntnisnahme und Beachtung.
14. Regierungspräsidium Stuttgart vom 08.05.2018	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 und 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung und Erweiterung des bereits bestehenden Netto-Marktes geschaffen werden. Ermöglicht werden soll die Ansiedlungen eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m² (Verlagerung und Erweiterung) sowie eines angegliederten Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m². Der Lebensmitteldiscounter, der derzeit bereits mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 730 m² in unmittelbarer Nähe südwestlich des geplanten Standorts besteht, soll so den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt entsprechen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,76 ha befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Zaberfeld, direkt nordöstlich der Leonbronner Straße. Im Norden schließen sich Kleingartenanlagen, im Osten Baumbestände und weitere Kleingartenanlagen, im Süden der Verlauf der Zaber und ein bestehender Radweg sowie im Westen die Leonbronner Straße an.	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist letzterer gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsänderungsverfahren abgeschlossen werden soll. Zur <u>Zulässigkeit des Einzelhandelsgroßprojektes</u> wird Folgendes angemerkt: Nach Sichtung der Planunterlagen, vor allem der Auswirkungsanalyse vom 11.11.2016, und unter Berücksichtigung insbesondere der Lage der Standortgemeinde im Raum, der vorhandenen naturräumlichen Barrieren, der Lage des geplanten Standorts in Zaberfeld sowie der bestehenden Versorgungsstrukturen in den umliegenden Gemeinden gehen wir davon aus, dass das geplante Vorhaben im Ergebnis keine überörtlichen Wirkungen entfalten wird. Es ist daher nicht regionalbedeutsam. Ein Konflikt mit Zielen der Raumordnung nach dem LEP bzw. dem Regionalplan Heilbronn-Franken wird daher nicht ausgelöst. Aus raumordnerischer Sicht werden daher gegen die Bauleitplanung dem Grunde nach keine Bedenken geäußert. Insbesondere in Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB erscheint jedoch die Begründung des Bebauungsplans sehr knapp. Es wird angeregt, diese angemessen zu ergänzen. Straßenwesen und Verkehr Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der L 1103. Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Werbeanlagen stehen gem. § 22 Abs. 5 StrG den Hochbauten gleich und müssen daher ebenfalls den gesetzlichen Anbauabstand von 20 m vom Fahrbahnrand aufweisen. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil der Planung zu übernehmen.	Kenntnisnahme. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme der Rechtslage.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Evtl. vorgesehene Bepflanzungen entlang der L 1103 (in Form von Bäumen - starre feste Hindernisse) dürfen erst in einem Abstand gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen und Fahrzeugen - Rückhaltesysteme) vorgesehen werden. Sämtliche dafür anfallende Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die beigefügten Planunterlagen sind in Bezug auf die vorgesehenen Änderungen an der Landesstraße L 1103 nicht übereinstimmend. Nach einer Rückfrage des Verkehrsplaners im Februar 2018 an das Baureferat 47.1 wurde der Bau einer Linksabbiegespur in Verbindung mit einer Querungshilfe (Breite = 2,50m, Fahrstreifenbreite jeweils mmd. 3,50m) empfohlen/gefordert. Die sollte im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dementsprechend anzupassen. Die weitere Detailplanung ist mit dem Baureferat 47.1 abzustimmen. Die gesamten Kosten der Maßnahme sind von der Kommune zu tragen (Verursacherprinzip). Die Mehrkosten, die dem Land für die Unterhaltung der Linksabbiegespur und der Querungshilfe entstehen, sind von der Kommune durch Zahlung eines einmaligen Betrages abzulösen. Zwischen Land und Kommune ist vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen, in der u.a. auch vorgenannte Punkte geregelt werden. Ansprechpartner hierfür ist das Baureferat 47.1. Durch die Ausweisung des Baugebietes dürfen dem Träger der Straßenbaulast der Landesstraße keine Kosten für die evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entstehen. Dies betrifft die Herstellung, Unterhaltung und Erhaltung. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Die erforderlichen Änderungen der Entwässerungsanlagen sind später im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Zweschper, Tel. 0711/904-14210, E-Mail: yvonne.zweschper@rps.bwl.de.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die mit dem Regierungspräsidium abgestimmte Straßenplanung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Denkmalpflege Von o.g. Verfahren sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Nördlich des Plangebietes befindet sich in der Leonbronner Straße ein Kulturdenkmal: das Gartenhaus vom Beginn des 19. Jahrhunderts einschließlich der dazugehörigen Gartenfläche und den überlieferten Teilen der alten Einfriedung. Gartenhaus, Garten und Einfriedung sind nach § 2 DSchG geschützt. Das Gartenhaus ist ein charakteristisches Zeugnis der Gartennutzung im Umfeld des Ortes. Durch das Heranrücken eines großdimensionierten Einkaufsmarktes wird das Gartenhaus in seiner historischen Aussagekraft eingeschränkt. Da Belange des Umgebungsschutzes gemäß § 15(3) DSchG nicht reklamiert werden können, und da mit Abstands- und Ausgleichsflächen eine Minimierung des Eingriffs versucht wurde, werden keine erheblichen Bedenken vorgebracht Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170. E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). 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. Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung des Planes - auch in digitalisierter Form. Kenntnisnahme.
15. Regionalverband Heilbronn-Franken Vom 09.05.2018	Die vorgelegte und mit uns vorabgestimmte Planung stufen wir auf Grundlage der den Unterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher vor dem Hintergrund der Sondergebietsfestsetzung und der Begrenzung der Verkaufsfläche keine Bedenken vor.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die in der Sondergebietsfestsetzung gewählte Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² geht zwar geringfügig über die der Auswirkungsanalyse zu Grunde liegende Verkaufsfläche von 1.020 m² hinaus, allerdings gehen wir davon aus, dass die Planung dennoch als nicht regionalbedeutsam einzustufen ist. Durch das in der Auswirkungsanalyse dargestellte „Wiederbelegungsszenario“ für den bestehenden Netto-Markt, der im Rahmen der angestrebten Verlagerung nicht weiter durch Netto betrieben werden soll, ist eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem bestehenden Baurecht erfolgt. Einen planungsrechtlichen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung für das Bestandsgebäude oder eine Rückgabe der Baugenehmigung halten wir in Anbetracht der Analyseergebnisse dieses Szenarios für nicht erforderlich. Wir möchten an dieser Stelle aber darauf hinweisen, dass der westliche Rand des Plangebiets in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 (4) liegt. Wir begrüßen in diesem Zusammenhang die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklungsmaßnahmen in diesem Bereich. Wir sehen die Belange des Vorbehaltsgebietes für Erholung damit als ausreichend beachtet an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Darüber hinaus bitten wir 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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.