

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Zaberfeld  
Gemarkung: Zaberfeld

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

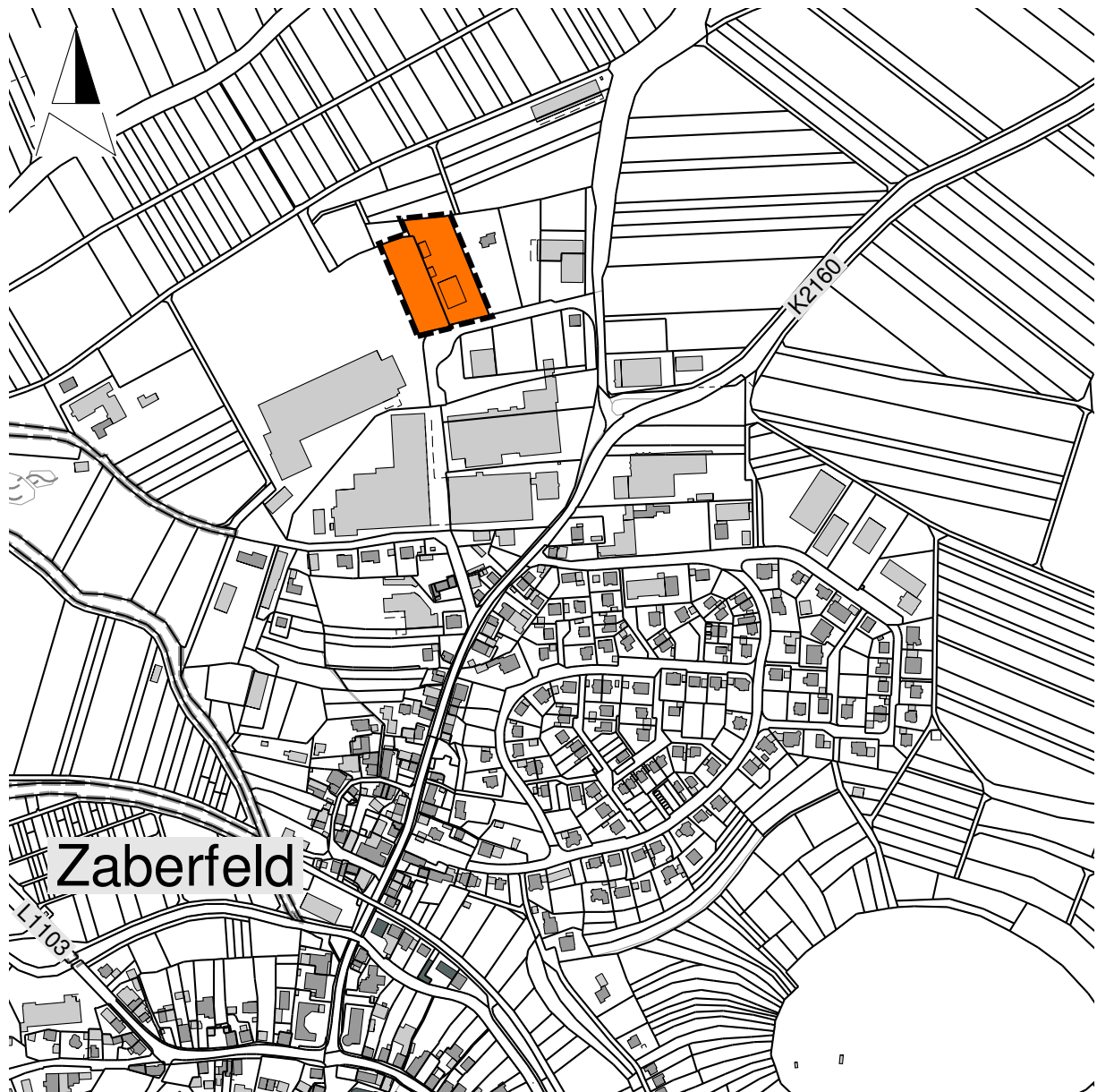
# Hohe Egarten - 2. Änderung

## Begründung mit Nachtrag

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Eugen-Zipperlen-Straße, am nördlichen Rand von Zaberfeld. Es umfasst die Flurstücke Nr. 850/1 und Nr. 800/3.



## **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.

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge ist eine dringende Aufgabe der Gemeinden geworden. Um die Genehmigungsfähigkeit für ein entsprechendes Wohnheim herzustellen ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da in Industriegebieten Flüchtlingswohnheime (auch ausnahmsweise) nicht zugelassen werden können.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll als Maßnahme der Innenentwicklung eine im bisherigen Bebauungsplan für Einzelbaumpflanzungen vorgesehene Fläche in Baufläche umgewandelt werden.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene durch den Bebauungsplan „Hohe Egarten 1. Änderung und Erweiterung“ vom 27.2.1987 überplant.

## **4. Momentane Nutzung**

Auf dem Flurstück Nr. 850/1 (westliche Hälfte des Plangebiets) befindet sich ein Firmenparkplatz, der nicht mehr genutzt und in Zukunft auch nicht mehr benötigt wird. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist diese Fläche für Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Auf dem Flurstück Nr. 800/3 (östliche Hälfte) befindet sich der Bauhof der Gemeinde Zaberfeld.

## **5. Städtebauliche und planerische Zielsetzung**

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein eingeschränktes Industriegebiet fest. In einem Industriegebiet können, im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet, Flüchtlingsunterkünfte, auch ausnahmsweise, nicht zugelassen werden.

Ziel der Planung ist es, das bestehende Industriegebiet in ein Gewerbegebiet zu ändern und so die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Flüchtlingswohnheims zu ermöglichen.

Die Änderung soll sich auf die Flurstücke Nr. 850/1 und Nr. 800/3 beschränken, da die Grundkonzeption des Gebiets „Hohe Egarten“, als eingeschränktes Industriegebiet, beibehalten werden soll.

Die Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist im Plangebiet ausgeschlossen, damit die in Zaberfeld bereits vorhandenen Einkaufslagen geschützt werden und dort eine wohnortnahe Versorgung gesichert werden kann.

Um den Vorbehalt für die gewerbliche Nutzung zu sichern und zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Bebauungsplan „Hohe Egarten, 1. Änderung und Erweiterung“.

## **6. Planstatistik**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 65 Ar.

## **7. 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 in einem bereits überplanten Bereich 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.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Plangebiets wurde im Zuge des Verfahrens erstellt (vgl. Anlage 1 der Begründung).

aufgestellt:

Untergruppenbach, den 24.11.2015

Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

### **Anlage der Begründung:**

#### **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan**

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Zaberfeld  
Gemarkung: Zaberfeld

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hohe Egarten - 2. Änderung“

## Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung von 14.12.2015 bis 22.01.2016:

[illegible]

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
5. Polizeipräsidium Heilbronn vom 11.12.2015	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die dargelegte Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 14.12.2015	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
7. Große Kreisstadt Eppingen vom 14.12.2015	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Stadt Eppingen nicht berührt. Anregungen und Bedenken in Bezug auf den genannten Bauleitplan haben wir deshalb nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
8. Gemeinde Pfaffenhofen vom 22.12.2015	Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu den oben genannten Plänen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
9. Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu Sitz Güglingen vom 23.12.2015	Mit Schreiben vom 01.12.2015 haben Sie uns über die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren unterrichtet.  Für die Verfahrensbeteiligung bedanken wir uns. Zu den vorliegenden Planunterlagen haben wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
10. IHK Heilbronn-Franken vom 04.01.2016	Vor dem Hintergrund der dringend notwendigen Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge treten wir der geplanten Bebauungsplanänderung nicht entgegen, aber bitten, soweit als möglich, auf die berechtigten Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen.  Im Übrigen bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme. Um auf die Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen hat die Gemeinde bereits vorab Vertreter der Betriebe zu einem Gespräch eingeladen. Dabei wurden die Gewerbetreibenden von der Maßnahme informiert und konnten eigene Anregungen und Bedenken äußern.
11. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.01.2016	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind, Wir bitten, darauf Rücksicht zu nehmen.  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. 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.  Fax: 0391 580246114, E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a> Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen (Tel. 0800 3301 903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de).	
12. Regierungspräsidium Stuttgart vom 20.01.2016	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden.</p> <p>Im Hinblick auf Plansatz 2.4.3.2.5 (Z) i.V.m. 2.4.3.2.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollte auch der Ausschluss von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet geprüft werden.</p> <p><b>Denkmalpflege</b></p> <p>Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Dr. Hahn, Tel. 071 1/904-45183, martin.hahn@rps.bwl.de.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>03.11.2015</b> mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>An der bisherigen Festsetzung wird festgehalten. Obwohl im Plangebiet keine Einzelhandelsnutzung geplant ist, soll diese trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden. Großflächiger Einzelhandel oder eine Agglomeration, die als großflächig zu werten ist, sind im Plangebiet (GE) und im benachbarten Gebiet (GI) ohnehin nicht zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung, auch in digitaler Form.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
13. Landratsamt Heilbronn vom 20.01.2016	<p>Wir empfehlen die Gehölze im Norden durch Pflanzbindung zu schützen. Momentan befindet sich auf dem entsprechenden Areal ein Pflanzzwang (vgl. Lageplan und Textteil Punkt 1.7). Die Erhaltung bestehender Gehölzbestände ist jedoch immer der Neupflanzung vorzuziehen, sofern keine standortfremden Gehölze vorherrschen. Die betroffene Grünfläche ist in einen großräumigeren Gehölzstreifen, der sich komplett nördlich des Industriegebietes entlang zieht, eingebunden und sollte aufgrund des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und des Schutzgutes Landschaftsbild auf Dauer erhalten bleiben.</p> <p>Die Anordnung der Unterkünfte sollte, wie im Fachgutachten Artenschutz angeregt, möglichst so erfolgen, dass die östliche Hecke zum Bauhof hin ohne Beeinträchtigungen erhalten bleiben kann und sich die Rodungen auf die Einzelbäume mit Grüninsel beschränken. Eine Festsetzung dieser Gehölze mittels Pflanzbindung wird empfohlen.</p> <p>Die Hinweise aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten sind zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus sollte eine ordnungsgemäße Entwässerung gesichert sein.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Der Gehölzbestand im Norden wird mittels einer Pflanzbindung geschützt.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei der Planung und den Baumaßnahmen wird darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen der östlichen Hecke vermieden werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
14. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 21.01.2016	<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p>Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe:</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage:</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</p> <p>Punkt 1 entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Gegen die Planungsabsicht, am nördlichen Rand von Zaberfeld im Bereich eines Bebauungsplans für ein Industriegebiet eine Teilfläche für die Unterbringung von Flüchtlingen vorzusehen, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine zeitlich befristete Maßnahme handelt bei der die Mindestanforderungen an den Immissionsschutz gewährleistet werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geplante Flüchtlingsunterkunft ist zeitlich befristet vorgesehen.</p>