

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Obersulm  
Gemarkung: Obersulm, Flur 3 (Eschenau)

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Rondell“

Aufstellung im Verfahren nach § 215a (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Begründung mit Nachtrag**

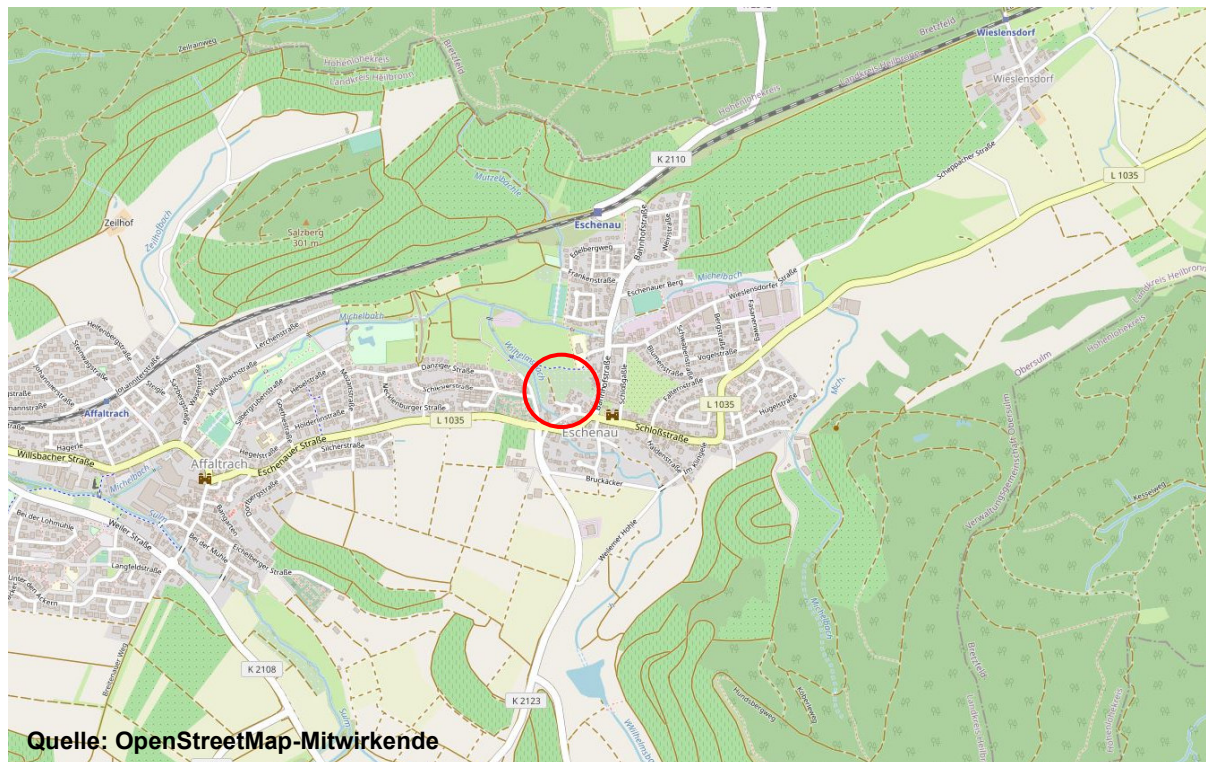
**ENTWURF**

### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Ende der Kirchgasse, unweit der Ortsmitte des Obersulmer Teilorts Eschenau. Im Osten, Süden und Westen schließt es an die bestehende Bebauung an, unmittelbar südöstlich liegt die evangelische Kirche Eschenaus. Im Norden grenzt das Plangebiet an Streuobstwiesen und Gartenflächen (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 18/2 und 8/3 (Kirchgasse).



## 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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die Gemeinde Obersulm verzeichnet einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, nicht zuletzt aus der ortsansässigen Bevölkerung. Um einen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten, kommen besonders Flächen in Betracht, durch die sich der Ortsrand sinnvoll abrunden lässt. Dies bietet sich im Gewann Rondell an, da sich die Flächen unmittelbar am Ortsrand befinden und von drei Seiten bereits von Wohnbebauung umgeben sind. Zudem ist das Baugebiet im Gemeindeeigentum, sodass die Grundstücke unmittelbar zur Bedarfsdeckung eingesetzt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen im baurechtlichen Außenbereich liegen.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt nur zu einem geringen Verlust von landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale in Eschenau sind nur langfristig zu mobilisieren und stehen zur unmittelbaren Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Die Flächeninanspruchnahme fällt mit ca. 17 Ar zudem relativ gering aus, sodass die sich aus dem Flächenverlust ergebende Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange entsprechend gering ist.

### 1.2.1 Vorausgehendes Verfahren / Planungshistorie

Das Bebauungsplanverfahren „Rondell“ wurde am 25.07.2022 durch den Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB förmlich eingeleitet. Die Möglichkeit eines Verfahrens zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – ohne förmliche Umweltprüfung und auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Ein Auslegungsbeschluss wurde am 24.07.2023 gefasst, jedoch die Auslegung nicht durchgeführt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13b BauGB gegen den Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

~~Verfahren nach §13b BauGB dürfen daher laut BVerwG wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Der beachtliche Verfahrensmangel habe die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.~~

~~Um für das Verfahren „Rondell“ Rechtsicherheit zu erwirken bzw. das geplante Baugebiet zu realisieren, wird der Bebauungsplan hiermit, beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss, in einem neuen Regelverfahren aufgestellt.~~

Zwischenzeitlich wurde vom Gesetzgeber ein „Reparaturverfahren“ geschaffen, das auf Grundlage des § 215a BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB eine beschleunigte Möglichkeit

zur Heilung bzw. zum Abschluss von ehem. § 13 b-Verfahren bietet. Deshalb wird das „alte“ Verfahren nach § 13 b BauGB wieder aufgegriffen und nach § 215 a Abs. 1 BauGB zu Ende geführt. Die nach § 215 a Abs. 3 BauGB entbehrlichen Verfahrensschritte können unterbleiben. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass die Baulandentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 215 a BauGB hat, wurde eine vollwertige Umweltprüfung für das Verfahren durchgeführt und im Umweltbericht hinterlegt (vgl. Teil 2 der Begründung).

### **1.3 Planerische Vorgaben**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. ~~Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.~~ Gemäß § 215a BauGB kann für in das Reparaturverfahren übergeleitete Bebauungspläne die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Gemeinde Obersulm wird im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ als „Kleinzentrum“ mit unterzentralen Funktionen in der Randzone des Verdichtungsraums geführt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier die Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern/ha als Ziel zugrunde gelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht auf 3 Bauplätzen maximal 6 Wohneinheiten vor. Da jedoch im Bereich der Einfamilienhausbauplätze nicht in jedem Einzelhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Durchschnittswert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von 4,5 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von 9 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 53 Einwohnern/ha. Der Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans wird damit Rechnung getragen.

Die nordwestliche Hälfte des Plangebiets wird vom „Biotopverbund mittlere Standorte“ (Kernfläche) des Landes Baden-Württemberg überlagert.

### **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, die mittlere Höhe beträgt etwa 213m üNN.

Es wird momentan überwiegend als Grünland, auf dem Obstbäume verschiedener Größe vorhanden sind, bewirtschaftet. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Zufahrt zu den bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden, Gebäuden. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich ebenfalls Grünlandnutzung mit Obstbäumen. Im Osten, Süden und Westen des Plangebiets grenzt die bestehende Bebauung (Wohnhäuser) an. Die Kirchgasse (Flst. Nr. 8/3), und in ihrem weiteren Verlauf der Weg Flst. Nr. 12, ist in etwa bis zum Gebäude 16/1 befestigt und ausgebaut.

### **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

#### **1.5.1 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird verkehrlich von Osten her über die „Kirchgasse“ an das Straßennetz Eschenaus angeschlossen. Wo es die angrenzende Bestandsbebauung zulässt erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche auf 5 m, um eine Begegnungsmöglichkeit Pkw/Pkw zu schaffen. Im weiteren Verlauf geht die Verkehrsfläche in den Weg Flst. Nr. 12 über, der nur

bis auf Höhe des Wohnhauses Kirchgasse 16/1 ausgebaut ist. Die rückwärtigen Bauplätze werden über einen Anliegerweg erschlossen, der aufgrund der geringen zu erwartenden Frequenz auf das unbedingt erforderlich Maß reduziert ist. Ein Begegnungsverkehr ist hier nicht möglich, was durch die geringe Streckenlänge und den geradlinigen Verlauf akzeptabel ist.

Insgesamt sind die Möglichkeiten für eine richtliniengetreue Dimensionierung der Verkehrsanlagen durch den gegebenen Bestand stark eingeschränkt, was in der Folge auch das vorgesehene Maß der baulichen Dichte bestimmt. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmenge, bei der ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist, ist eine gemischt genutzte Verkehrsfläche ausreichend.

Aufgrund der Straßenbreiten ist das Parken im Straßenraum nicht möglich. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen wurde die Anzahl der Stellplätze deshalb auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

### **1.5.2 Planungsrechtliche Zielsetzung**

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitstellen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte innerhalb des Plangebiets und der Umgebung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Da die Baugrundstücke relativ klein bemessen und zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt sind, sind aus wasserdurchlässigem Material hergestellte Stellplätze und Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Bemessung des „höchsten Gebäudepunktes“ (HGP) erfolgt so, dass im Zusammenspiel mit der zulässigen Dachneigung die möglichen Gebäude auf eine Zweigeschossigkeit beschränkt werden. Damit entspricht die zulässige Bebauung dem Umgebungsmaßstab, insbesondere was die Gesamthöhe der Gebäude angeht. Die maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen orientieren sich ebenfalls an den umgebenden Bestandsgebäuden und gewähren bei entsprechender Bemessung einen ausreichenden Schutz durch Überflutungen, z.B. bei Starkregenereignissen.

Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO aufgenommen.

Garagen und Carports sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen zu errichten, zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Entlastung der baurechtlichen Verfahren, indem diese städtebaulich nicht relevanten baulichen Anlagen vereinfacht zugelassen werden können. Gleichzeitig wird aber verhindert, dass rückwärtige Bereiche, z.B. die Gärten der Grundstücke, versiegelt werden.

### **1.5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeldach (ZD) mit einer Dachneigung von 20°- 40° zugelassen.

Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein, es werden aber auch Gebäude mit flacherem Dach und voll zweigeschossiger Bebauung (kein Kniestock) ermöglicht.

Darüber hinaus werden Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Die Höhenbeschränkungen sind erforderlich, um die Wirkung auf das Ortsbild zu minimieren. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Abstandsvorgaben einzuhalten, damit die Befahrbarkeit der auf das unbedingt erforderliche Maß reduzierten Straßen gewährleistet ist. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, sowohl hinsichtlich der Höhen als auch der Abstände.

Die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird erhöht und auf 2 Stellplätze/Wohnung festgelegt, dies ist aufgrund der beengten Straßen hier zwingend erforderlich.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet sind Retentionszisternen festgesetzt, was zur Verringerung der Hochwasserbildung beiträgt.

## **1.6 Ver- und Entsorgung**

- a) Das neue Baugebiet wird über die Infrastruktur in der Kirchgasse an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersulm angeschlossen.
- b) Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in einer Zisterne zwischenzuspeichern und gedrosselt gemäß den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften in den Mischwasserkanal abzuleiten.
- c) Müllbehälter sind am Tag der Leerung in der Kirchgasse bei Haus Nr. 14 abzustellen, wo auch heute bereits die Müllbehälter der Nachbargebäude am Tag der Leerung abgestellt werden.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die privaten Pkw-Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Die festgesetzte Eingrünung mit Einzelbäumen dient darüber hinaus einer Minimierung der Auswirkungen auf den im Nordwesten des Plangebiets vorhandenen Biotopverbund mittlerer Standorte. Aufgrund der am Gebietsrand vorhandenen unterirdischen Leitung (Abwasserkanal) kann entlang des nördlichen Plangebiets keine Eingrünung durch z.B. einen flächigen Pflanzzwang festgesetzt werden. Zur Minimierung der Planauswirkungen werden an geeigneten Stellen die vorhandenen Bäume mit Pflanzbindung belegt, wodurch dort ein Eingriff in die Lebensräume vermieden werden kann.

## 1.8 Planstatistik

<b>Gesamtfläche des Plangebietes, davon</b>	<b>ca.</b>	<b>17 Ar</b>
Wohnbaufläche	ca.	14 Ar
Verkehrsfläche	ca.	3 Ar

## 1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird in einem separaten Fachgutachten geprüft (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Für das Baugebiet wurde eine Starkregenbetrachtung durchgeführt (vgl. Anlage 2 der Begründung). Die Berechnung erfolgte nach den Ansätzen des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“. Die Starkregensimulationen zeigen, dass das Baugebiet Rondell selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur gering gefährdet ist, da durch das Baugebiet kein Fließhindernis entsteht und die bestehenden Fließwege unverändert bestehen bleiben. Hinweise auf die bauliche Eigenvorsorge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 27.11.2023 / [18.03.2024](#)

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## Teil 2 der Begründung

### **Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Roland Steinbach  
Freier Landschaftsarchitekt bdlA  
Zum Buschfeld 5  
74613 Öhringen

## Anhang der Begründung

### **Artenempfehlung zum Pflanzzwang**

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

### **Anlage 2: Starkregenbetrachtung**

angefertigt durch:

BIT Ingenieure AG

Lerchenstraße 12

74072 Heilbronn



## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

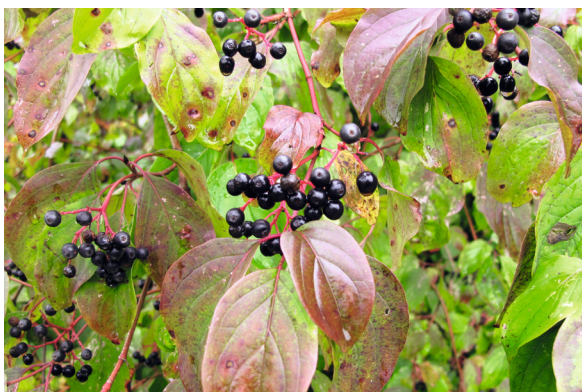
- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

### EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL UND PFLANZUNG IM LANDKREIS HEILBRONN





BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
<b>BÄUME</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
<b>STRÄUCHER</b>			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

**LEGENDE**  
a = Einzelstellung  
b = Feldhecke  
c = Ufergehölz  
d = Vogelschutzgehölz  
e = Pioniergehölz  
f = Bienenweide

**LEGENDE**  
1 = kalkhaltig  
2 = sauer  
3 = feucht-nass  
4 = trocken  
5 = sonnig  
6 = halbschattig

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Obersulm  
 Gemarkung: Obersulm, Flur 3 (Eschenau)

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rondell“**

**Nachtrag der Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.12.2023 – 12.01.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
1. Stadtverwaltung Weinsberg vom 06.12.2023	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
2. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 07.12.2023	Die NHF – Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH betreibt in Obersulm kein Stromversorgungsnetz. Deshalb ist eine weitere Beteiligung in Bezug auf die Stromversorgung nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
3. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 12.12.2023	Danke für die beiden oben stehenden Benachrichtigungen. Ich habe die dazugehörigen Unterlagen aus Ihrer Homepage angesehen: Die Gemeinde Lehensteinsfeld wird aufgrund der Lage der beiden beplanten Gebiete nicht beeinträchtigt, und hat somit keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.12.2023	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Netze BW GmbH vom 14.12.2023	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.  Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.  Die Betriebsmittel im Baufeld dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.  Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten.</p>
<p>6. Wasserverband Sulm vom 19.12.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Rondell“ in Obersulm-Eschenau.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Rondell“ bestehen aus Sicht des Wasserverbands Sulm keine Bedenken.</p> <p>Anlagen des Wasserverbandes sind nicht betroffen.</p> <p>Den Hinweis aus der Starkregenbetrachtung zur verbleibenden Hochwassergefahr und Restrisiko bestätigen wir.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. IHK-Heilbronn-Franken vom 20.12.2023</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 6. Dezember 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass Seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 21.12.2023</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihre Nachricht vom 07.12.2023.</p> <p>Die NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH, Tochtergesellschaft der ZEAG Energie AG, betreibt das Erdgasversorgungsnetz der Gasversorgung Unterland GmbH, kurz GU. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf das Gewerk „Erdgas der GU“, für andere Gewerke, welche die NHF möglicherweise in besagtem Gebiet betreibt, bzw. in Ihrem Eigentum hat, gilt diese nicht.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird Ihnen über o.g. Gebiet ein Bestandsplanauszug übermittelt, aus welchem hervorgeht, ob sich im nahen Umfeld Gasinfrastruktur befindet, deren Vorhandensein es u.U. zu beachten gilt.</p> <p>Unsererseits spricht derzeit nichts gegen das geplante Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Geltungsbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Gasleitungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
9. Zweckverband Wasserversorgung NOW vom 05.01.2024	<p>Der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) wurde gebeten, zum Bebauungsplan „Rondell“ in Obersulm-Eschenau, Stellung zu nehmen.</p> <p>Im betreffenden Plangebiet befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW.</p>	Kenntnisnahme.
10. Vodafone West GmbH vom 15.01.2023	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.12.2023.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <a href="https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html">https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: <a href="https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx">https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx</a></p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

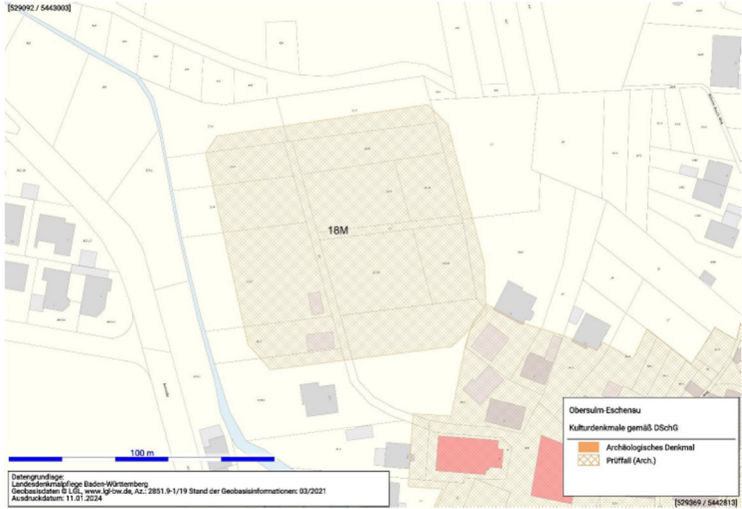
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
<p>11. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 18.01.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Wir weisen noch darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.0 für Obersulm eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt wurde.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Kapitel 1.3 in der Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>12. RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 22.01.2024</p>	<p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Auenlehm, Altwasserablagerung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis d) im Textteil wurde ergänzt.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit anthropogenen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die unter die quartären Deckschichten einbinden und dort zur Lösung von Sulfatgestein führen können.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Affaltracher Grubenfeld III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg.</p> <p>Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (siehe Hinweis I) im Textteil).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. RP Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 23.01.2024</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden geschaffen werden. Geplant ist ein etwa 0,2 ha großes Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht erheben wir keine Bedenken gegenüber der Planung, da insbesondere keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Dieser soll nach den vorgelegten Unterlagen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sollte er vor der entsprechenden FNP-Änderung bekannt gemacht werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass mit der vorliegenden Planung die Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha überschritten werden soll.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung der Regelungen des § 13a BauGB abgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nicht im Regelverfahren, sondern im ergänzenden Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. §§ 13, 13 a BauGB fortgesetzt. Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<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><b>Landesamt für Denkmalpflege</b></p> <p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Burg“ (18M).</p> <p>Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachfolgende Kartierung.</p> 	<p>Kenntnisnahme. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. sind durch die Planung nicht betroffen (siehe Anregung oben).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Starkregenbetrachtung wurde erstellt (siehe Anlage 2 der Begründung) und in Textteil und Begründung entsprechend darauf verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis a) im Textteil wurde entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Nach Prüfung der Unterlagen ist bislang lediglich ein Hinweis auf zufällige Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Textteil der Planung enthalten (S. 4, Hinweise). Auf dieser Grundlage kann für die betroffene Verdachtsfläche keine hinreichende Berücksichtigung der zu erwartenden Kulturgüter erreicht werden. Nach Lage der Dinge muss vielmehr davon ausgegangen werden, dass zukünftige Neubau- und Neugestaltungsvorhaben zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen könnten.</p> <p>So ist bei Bodeneingriffen in dem ausgewiesenen Bereich vor allem in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Eine hiervon abweichende Bewertung kann nur anhand ergänzender Materialien vorgenommen werden, aus denen neben den relevanten Daten zum Vorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. rezente Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.</p> <p>Sollte eine flächendeckende Störung bis in die bauseitige Zieltiefe nicht nachgewiesen werden können, regen wir bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben innerhalb des kartierten Bereichs eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege an. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und durch (meldepflichtige) Zufallsfunde bedingte Stillstandzeiten vermieden/minimiert werden können. Hierzu wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:</p> <p>Werden bei Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis a) im Textteil wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Beachtung bei der Ausführungsplanung, die Archäologische Denkmalpflege wird entsprechend beteiligt. Durch die Aufnahme in die Hinweise ist gewährleistet, dass die Archäologische Denkmalpflege auch bei Baugesuchen beteiligt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis entspricht inhaltlich dem Hinweis a) im Textteil, dieser wird beibehalten.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung:  Herr Olaf Goldstein, Tel.: 0711/904-45304,  E-Mail: Olaf.Goldstein@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 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <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 <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.01.2024</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.</p> <p>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 Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</li> </ul> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass sich außerdem Telekommunikationsleitungen von Unitymedia im Planbereich befinden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme. Da die Unterbringung der Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenraum erfolgt, wird keine Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
15. Landratsamt Heilbronn vom 24.01.2024	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bauplanungsrecht</b></p> <p>Der Bebauungsplan wird erneut im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Nachfolgend wird zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB (Regelverfahren) Stellung genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Flurstück 18/2 ist vorrangig von Streuobstbäumen bestanden und gehört zu einem nach Norden anschließenden Streuobstkomplex, dessen Größe die Grenze von 1.500 m<sup>2</sup> überschreitet und der damit nach § 33a NatSchG ein geschütztes Biotop ist. Dieser Umstand ist der Gemeinde bewusst und ein Antrag auf Umwandlung soll separat gestellt werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt am Ortsrand und schließt auf 3 Seiten an vorhandene Bebauung an. Das Vorhaben führt daher zu einer Abrundung des Ortsrands und greift weniger in die freie Landschaft ein als dies bei einer exponierten Lage mit weniger Anschluss an Bebauungen der Fall wäre. Aus diesem Aspekt wird die Wahl des Standorts, sofern dringender Bedarf an Baufläche herrscht, begrüßt. Allerdings ist das Vorhaben durch die Lage innerhalb eines geschützten Streuobstbestands und teilweiser Lage im Kernraum des Biotopverbunds aus rein naturschutzfachlicher Sicht trotzdem kritisch zu bewerten.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Rechtsanwaltskanzlei iuscomm, Stuttgart, mit der Prüfung beauftragt, ob das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren, oder unter den erleichterten Voraussetzungen des ergänzenden Verfahrens gem. § 215a BauGB fortgesetzt werden kann. Die beauftragte Kanzlei kam zu dem Ergebnis, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung der Regelungen des § 13a BauGB abgeschlossen werden kann. Dieser Auffassung hat sich der Gemeindegtag nach weiterer Prüfung angeschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nicht im Regelverfahren, sondern im ergänzenden Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. §§ 13, 13 a BauGB fortgesetzt. Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Antrag wird erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und kann damit unmittelbar zur Bedarfsdeckung dienen. Sie stellt zudem eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsteils dar, bei der die umweltplanerischen Belange nur gering betroffen sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich ein nach § 33a BNatSchG geschützter Streuobstbestand. Nach § 33a Abs. 1 NatSchG sind Streuobstbestände zu erhalten. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung und ist nur möglich, wenn der Eingriff ausgeglichen werden kann (§ 33a Abs. 3 NatSchG). Der Streuobstschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. In diesem Fall wäre vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Genehmigung einer Streuobstumwandlung (inkl. Ausgleichsplanung) zu stellen.</p> <p>Aus dem Artenschutzgutachten geht hervor, dass es sich um einen Streuobstbestand gemischten Alters handelt. Teils kommen alte bis sehr alte Bäume mit Höhlen vor. Diese sind von besonderer ökologischer Wertigkeit. Dies deckt sich mit der Einbeziehung der Flächen in den Biotopverbund mittlerer Standorte, wenngleich dieser nicht flächenscharf abgegrenzt wurde.</p> <p><u>Fachbeitrag Artenschutz</u></p> <p>Die Wertigkeit der zu überplanenden Fläche und deren nähere Umgebung drückt sich auch in der recht hohen Besatzdichte an Vogelbrutrevieren aus. Für den Verlust der Höhlen als Nistmöglichkeiten sollen im Ausgleich gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung insgesamt 5 Meisenkästen im Umfeld ausgebracht werden. Für diese ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt zu schließen. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und der Erfolg der Maßnahme ist mittels Monitoring in den Anfangsjahren zu ermitteln.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Antrag wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamts wurde Herrn Dipl.-Biol. Dieter Veile zur Prüfung gegeben. Dieser kommt zu folgender Einschätzung: Die Kohlmeise ist in BW keine gefährdete Vogelart und die größte und am weitesten verbreitete Meisenart in Europa. Sie ist in BW mit 650000 - 800000 Brutpaaren vertreten (Angabe: aktuelle RL BW). Der Verlust einer Fortpflanzungsstätte i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird durch die Platzierung von 5 Meisenkästen (5 Höhlen mit Lochdurchmesser 32 mm) sogar überkompensiert. Üblich wäre die Errichtung von 3 Nistkästen. Empirisch werden sämtliche Nistkästen als Brutplatz angenommen. Die Notwendigkeit eines Monitorings ist vor diesem Hintergrund der hohen Prognosesicherheit, dass die Nistkästen angenommen werden, nicht gegeben. Dieser Auffassung schließt sich die Gemeinde Obersulm an. Die Forderung des Landratsamts Heilbronn wird als unverhältnismäßig und rechtlich nicht begründet erachtet. Ergänzend wird das Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nicht gesehen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist der Gemeinde nicht bekannt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Neben der Kartierung der vorkommenden Vogelarten wurden auch Nachweise für die Nutzung der Fläche durch 2 Fledermausarten erbracht. Da beide Arten ihre Wochenstuben und Sommerquartiere vorzugsweise an und in Gebäuden haben ist von einer vorrangigen Nutzung als Jagdrevier auszugehen. Für diese Nutzung sind gerade Streuobstwiesen bestens geeignet. Sicherlich stellt das Flurstück 18/2 hierbei eine Verbindungslinie dar, zwischen dem Siedlungsraum mit den Quartieren und der weiteren Streuobstflächen im Norden als weitere Jagdhabitate.</p> <p>Vor diesem Hintergrund können wir der Aussage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dass durch das Vorhaben keine biotopvernetzenden Funktionen gestört würden und keine Tierart des Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) die Fläche nutzen würde, nicht folgen. Dies betrifft im konkreten die Breitflügelfledermaus. Aber auch für die Zwergfledermaus sowie die Vögel gehen Lebensraum und Nahrungsmöglichkeiten verloren. Dies fällt zwar nicht direkt unter das Tötungs- und Störungsverbot, kann jedoch indirekt ebenfalls Einfluss auf den lokalen Erhaltungszustand nehmen. Es wird daher empfohlen die nördlich an das Plangebiet anschließende Streuobstfläche in ihrer Form und Funktion zu erhalten und vor künftiger Bebauung zu schützen. Dies kann beispielsweise im Rahmen einer Biotopverbundplanung geschehen.</p> <p>Bezüglich der Kartierungen der Reptilien wurde zwar kein Besiedelungsnachweis erbracht, die praktische Erfahrung zeigt jedoch, dass geeignete Strukturen oft trotzdem besiedelt sind. Insbesondere der Komposthaufen stellt eine potentielle Eignung als Aufenthaltsbereich und zur Eiablage dar. Des halb wird empfohlen diesen sicherheitshalber außerhalb der Paarungs- und Eiablagezeit der Eidechsen zu beräumen.</p> <p>Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich, dass eine Betroffenheit bei Kohlmeisen erwartet werden kann. Wie in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung auf Seite 19 dargestellt, sind für diese Arten daher die folgenden Ersatzmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Platzierung von 5 Meisenkästen (mit Lochdurchmesser 32 mm) im Umfeld des Plangebiets</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Fledermäuse haben generell ein großes Jagdrevier, das hier die gesamt Talaue und sämtliche Hausgärten der Umgebung einschließt. Die Breitflügelfledermaus nutzt ein Jagdgebiet von durchschnittlich 4,6 km<sup>2</sup> (im Extremfall bis zu 48km<sup>2</sup>). Die Zwergfledermaus jagt in einem Radius von 2 km um ihr Quartier. Der Verlust bzw. die Wertminderung als Nahrungshabitat im Plangebiet ist daher nicht erheblich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die nördlich anschließenden Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Komposthaufen wird Ende April von der Gemeinde abgeräumt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die CEF-Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen enthalten (siehe Festsetzung 1.9 f) und wird vor Baubeginn umgesetzt sein.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Obersulm und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p> <p>Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müssen (wie im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt) über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können.</p> <p><u>Umweltbericht</u></p> <p>Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind unverändert einzuhalten. Teile der E/A Bilanz sind fehlerhaft und müssen nachgebessert werden.</p> <p><u>Ausgleich</u></p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensation (E/A Bilanzierung) des Umweltberichts erscheint unstimmig. Für die Bilanzierung des vorhandenen Werts wird der Streuobstbestand mit 17 Ökopunkten bewertet. Aus dem zur Bilanzierung vorhandener Biotoptypen zu verwendenden Feinmodul ergibt sich bei normaler Ausprägung jedoch ein Wert von 19 Ökopunkten. Dieser entsteht aus der Aufsummierung des Basiswerts für das Grünland (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte mit Normalwert 13) mit dem Zuschlag für die Streuobstbäume (45.40b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen mit Normalwert +6). Bei der Bewertung des Zuschlags für die Bäume könnte sogar eine Aufwertung um 1-2 Punkte in Frage kommen, da die Kriterien „günstige Altersstruktur“ (Obstbäume unterschiedlichen, teilweise hohen Alters mit Höhlenbildungen) und „überdurchschnittliche Artenausstattung“ (Vorkommen der ZAK Art Breitflügelfledermaus) erfüllt werden. Entsprechend ergibt sich für diesen Biotoptyp in der vorgelegten Bilanzierung eine falsche Summe.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verlust einer Fortpflanzungsstätte wird, wie auf S. 13 ausgeführt, durch die Platzierung von 5 Meisenkästen überkompensiert. Empirisch werden sämtliche Nistkästen als Brutplatz angenommen. Die Notwendigkeit eines Monitorings ist vor diesem Hintergrund der hohen Prognosesicherheit, dass die Nistkästen angenommen werden, nicht gegeben. Die Forderung des Landratsamts Heilbronn wird als unverhältnismäßig und rechtlich nicht begründet erachtet. Ergänzend wird das Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nicht gesehen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist der Gemeinde nicht bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wie im Absatz zuvor ausgeführt ist die Notwendigkeit eines Monitorings vor dem Hintergrund der hohen Prognosesicherheit, dass die Nistkästen angenommen werden, nicht gegeben. Das Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages hierzu wird nicht gesehen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist der Gemeinde nicht bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die E/A-Bilanzierung im Umweltbericht wurde nachgebessert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bewertung des Streuobstbestandes wurde aufgrund günstiger Altersstruktur um 1 ÖP aufgewertet.</p> <p>Bei einer durchschnittlichen Größe des Fledermaus-Jagdreviers von 4,6 km<sup>2</sup> ist die konkrete Wertigkeit einer Teilfläche von 830 m<sup>2</sup> nicht abzuleiten. Im artenschutzrechtlichen Gutachten gibt es keine Hinweise auf eine überdurchschnittliche Artenausstattung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Auf die teils am Rand des Plangebiets vorkommenden Gebüsche wird nicht näher eingegangen. Möglicherweise sind diese mit im Biototyp 60.60 Garten inkludiert. Diese Biototypzuweisung irritiert jedoch, da er eine Mischkalkulation typischer Gartenbiotope (z.B. Zierrasen, Fettwiese, versiegelte Fläche, Gartenbeete etc.) darstellt. Im Plangebiet sind jedoch weder Zierrasen noch versiegelte Flächen innerhalb der Grünbereiche vorhanden. Ebenso wenig ein Gartenbeet oder andere typische Gartennutzungen. Die von den Streuobstbereichen abzugrenzenden Freiflächen sind daher vielmehr den Biototypen 33.41 Fettwiese und 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte zuzuweisen. Abzüge sind für standortfremde Pflanzenarten und den Kompost anzurechnen.</p> <p>Unklar ist auch die Bilanzierung der zu pflanzenden Einzelbäume. Gemäß Textteil besteht ein Pflanzzwang für zwei Laub- oder Obstbäume sowie 2 Sträucher je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie ein Pflanzzwang für 2 im Plan mittels Planzeichen vermerkte Laubbäume. Hier sollte noch klargestellt werden, ob die beiden Bäume des Pflanzzwangs (PZ/E) sich zu den zu pflanzenden 6 Bäumen (bei 1400 m<sup>2</sup> WA) addieren oder in diesen inkludiert sind. Der prognostizierte Zuwachs von 66 cm in 25 Jahren erscheint hinsichtlich einer Mischkalkulation aus Obst- und Laubbäumen als plausibel.</p> <p>Das verbleibende Defizit durch den Eingriff soll mittels Ökokonto ausgeglichen werden. Hierzu werden die Maßnahme 03 „Umwandlung Fichtenkultur in Streuobstanlage“ (Umweltbericht S. 38) sowie weitere noch nicht definierte Maßnahmen herangezogen.</p> <p>Eine Beurteilung der Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos kann erst erfolgen, wenn alle Maßnahmen benannt sind. Die Prüfung der bereits benannten Maßnahme 03 wird bereits vorab vorgenommen und das Ergebnis separat der Gemeinde mitgeteilt.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden. Bitte bei Hinweise i) Vogelschutzglas den aktuellen Link einfügen:  <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschue_2022_D.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschue_2022_D.pdf</a></p>	<p>Kenntnisnahme. Der Biototyp 60.60 Garten wurde in der E/A-Bilanzierung in die Biototypen 33.41 Fettwiese und 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte aufgegliedert. Es erfolgt eine Abwertung auf 10 ÖP aufgrund standortfremder Gehölze und Ablagerungen.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß Festsetzung 1.10 b) können Pflanzgebote nach 1.10 a) angerechnet werden. Demnach sind auf den drei Bauplätzen insgesamt 6 Einzelbäume neu zu pflanzen, da die Baugrundstücke jeweils unter 500 m<sup>2</sup> groß sind. Dies wurde in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die konkrete Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmen im Ökokonto wurde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Link zur Broschüre wurde in Festsetzung 1.9 e) aktualisiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p><u>Hinweis</u></p> <p>Der Streuobstschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Ein Antrag auf Genehmigung einer Streuobstumwandlung (inkl. Ausgleichsplanung) ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Landwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert, wir haben keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweise und Anregungen</u></p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. 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. Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Wir regen 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><b>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 18/2 und 8/3. Im Osten, Süden und Westen schließt es an die bestehende Bebauung an. Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Es wird momentan überwiegend als Grünland bewirtschaftet.</p> <p><u>I. Gewässer</u></p> <p>Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer bekannt. Der Wilhelmsbach fließt rund 40 Meter westlich des Plangebietes.</p> <p><u>II. Hochwasser</u></p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Antrag wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, der Hinweis scheint allgemein gehalten, der angrenzende Weg hat keine hervorgehobene Funktion für den landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung 2.2 in den örtlichen Bauvorschriften bestimmte Abstandsvorgaben für Einfriedungen und Stützmauern zu Verkehrsflächen enthält.</p> <p>Kenntnisnahme. Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5 cbm je Baugrundstück sind festgesetzt (siehe Festsetzung 2.4 in den örtlichen Bauvorschriften im Textteil).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p><u>III. Starkregen</u></p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Starkregenbetrachtung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Baugebiet selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur gering gefährdet ist, da durch das Baugebiet kein Fließhindernis entsteht und die bestehenden Fließwege unverändert bestehen bleiben.</p> <p>Bei Einhaltung der in der Starkregenbetrachtung aufgeführten Maßnahmen bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>Grundwasser/Altlasten/Boden</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Schutzgut Grundwasser wurde in der Eingriffs- Ausgleichs- Untersuchung berücksichtigt. Demnach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen.</p> <p>Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen. Hinweise zum Bodenschutz sind bereits in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Maßnahmen sind als Hinweis k) im Textteil enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p><b>Abwasser</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:  Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich. Wie das Baugebiet entwässerungstechnisch erschlossen werden soll, z.B. Trennkanalisation, ist nicht dargestellt. Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten, d.h. es ist nur eine Erschließung ohne die Vermischung von Schmutzwasser und verschmutztem Niederschlagswasser möglich. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden.</p> <p><u>Es wird darauf hingewiesen, dass:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A 100 (2006) und dem DWA-A 102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden.</li> <li>2. für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist.</li> </ol> <p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange werden nicht geprüft.  Es wird begrüßt, dass je Wohneinheit 2,0 Stellplätze gefordert werden. Wir halten dies aufgrund der schwierigen Straßensituation auch für erforderlich. Die Erschließung dieses Gebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung als sehr schwierig anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass es – vor allem bedingt durch teilweise Engstellen, die nicht im Begegnungsverkehr genutzt werden können – zu Konfliktsituationen kommen kann. Wir möchten daher bereits vorab darauf hinweisen, dass diese aufgrund der vorhandenen Bebauung schwierige Erschließung nicht mittels Verkehrsschildern gelöst werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 b) der Begründung wird verwiesen. Demnach erfolgt die Ableitung in die vorhandene Mischkanalisation. Regenwasser wird in Zisternen auf den privaten Bauplätzen zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet (siehe Festsetzung 2.4 in den örtlichen Bauvorschriften).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Ebenso wiesen wir darauf hin, dass im Bereich der gemischt genutzten Verkehrsflächen ein Parkverbot besteht aufgrund der geringen Straßenbreite.</p> <p>Zu klären ist, wie eine Zu- und Abfahrt eines Müllfahrzeuges oder z.B. der Baustellenfahrzeuge erfolgt. Die Zufahrt muss gesichert sein, z.B. Widmung oder Überfahrtsrecht. Im Bereich der Kirchgasse 6 ist im Luftbild ersichtlich, dass eine Straße über das Grundstück führt, ob diese aber öffentlich gewidmet ist, ist hier nicht ersichtlich. Da es sich um die einzige Zufahrt handelt, ist die Zufahrt über das Grundstück 8/3, Gebäude 6 zu sichern (Widmung oder Überfahrtsrecht im Grundbuch) falls noch nicht erfolgt.</p> <p><b>Vermessung</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass an der Ostseite ein unerschlossenes Restflurstück entsteht (s. Anhang).</p> 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 c) der Begründung wird verwiesen. Das Flurstück gehört zur ehemaligen Kelter, eine entsprechende Widmung als Verkehrsfläche liegt vor. Das Müllfahrzeug holt die Müllbehälter bei Wohnhaus Nr. 14 ab, was heute schon gängige Praxis ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Sinne einer Arrondierung ist beabsichtigt, diese Fläche dem angrenzenden Flurstück 18/1 zuzuschlagen.</p>