

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur: Eichelberg

Bebauungsplan ~~gem. § 13b BauGB~~ und örtliche Bauvorschriften

„Hofsteige“

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

Begründung mit Nachtrag

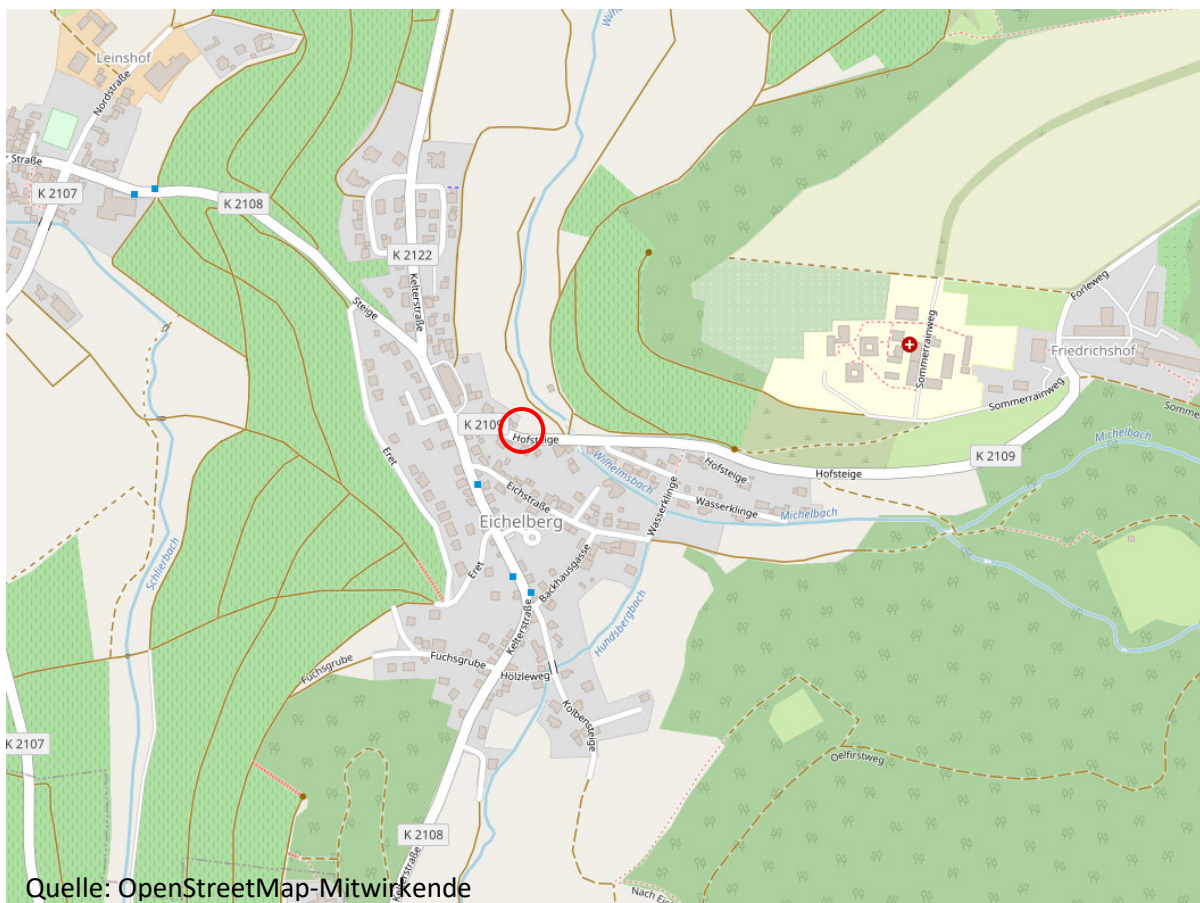
ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Obersulmer Teilorts Eichelberg an der Straße „Hofsteige“. Im Westen und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an. ~~Nördlich grenzt es an einen unbefestigten Wirtschaftsweg und den Verlauf des Wilhelmsbach.~~ ~~In östlicher Richtung liegen Weinberge sowie weitere Wohnnutzungen vor~~ Nördlich und Östlich grenzt das Plangebiet an Wiesenflächen mit Streuobstbäumen an (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst ~~den westlichen Teil~~ des Flurstücks Nr. 2091.



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.

Der Gemeinde Obersulm liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Schaffung von Baurecht für ~~den westlichen Teil~~ des Flurstücks Nr. 2091 vor. Da in Obersulm ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht und die Innenentwicklungspotenziale derzeit ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen sind, möchte die Gemeinde diesem Antrag entsprechen und einen Beitrag zur mittelfristigen Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung leisten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen im baurechtlichen Außenbereich liegen.

~~Die Gemeinde möchte hierfür die Möglichkeit des § 13b BauGB nutzen, wonach Wohnbauflächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen werden können.~~

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust einer derzeit ~~landwirtschaftlich als Grünland und Wiesengrundstück genutzten Fläche~~ durch den Eigentümer als Grünland und Wiesengrundstück genutzten Fläche, auf welcher vereinzelt Obstbäume stehen. 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 Eichelberg sind nur langfristig zu mobilisieren und stehen zur Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn dem Antrag der Eigentümer entsprochen und ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Die Flächeninanspruchnahme fällt mit ca. ~~20 Ar~~ 4,5 Ar zudem ~~relativ sehr~~ gering aus, sodass die sich aus dem Flächenverlust ergebende Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange ~~entsprechend gering~~ zu vernachlässigen ist.

1.2.1 Vorausgehende Verfahren / Planungshistorie

Das Verfahren mit dem Titel „Hofsteige“ wurde am 28.03.2022 durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet und wurde nach § 13 b BauGB durchgeführt. Das Verfahren nach §13 b BauGB wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Vom 22.04.2022 bis 23.05.2022 erfolgte die öffentliche Auslegung, im Nachgang erfolgte die Klärung verschiedener Themen, wie Starkregensituation, Eingriff in Streuobstbestände und dessen Ausgleich.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB gegen 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.

Daher wird dieses Verfahren nun in das vom Gesetzgeber zwischenzeitlich geschaffene „Reparaturverfahren“ übergeleitet, das auf Grundlage des § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB eine beschleunigte Möglichkeit zur Heilung bzw. zum Abschluss von ehem. § 13b-Verfahren bietet. Da nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass die

Baulandentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 215a BauGB hat, wird eine vollwertige Umweltprüfung für das Verfahren durchgeführt und im Umweltbericht hinterlegt (vgl. Teil 2 der Begründung). Da die Voraussetzungen vorliegen wird das Verfahren mit den Verfahrenserleichterung des § 13a BauGB fortgeführt, was u.a. den Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Berichtigungsmöglichkeit der Darstellungen im Flächennutzungsplan umfasst (vgl. hierzu auch Kapitel 1.3 „Planerische Vorgaben“).

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ~~liegt teilweise in einem~~ grenzt im Osten an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung des Regionalplans 2020. Aufgrund der ~~geringen Größe des Plangebiets und der~~ Tatsache, dass lediglich ~~der östliche Teil des Gebiets~~ ein Angrenzen an das Vorbehaltsgebiet vorliegt, werden die Auswirkungen auf die Erholungswirkung und das Landschaftsbild als gering bewertet.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. ~~Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB kann für in das Reparaturverfahren übergeleitete Bebauungspläne die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.~~

~~Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde und auch in Eichelberg besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt deutlich weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.~~

Das Plangebiet liegt ~~vollständig~~ im Biotopverbund mittlerer Standorte des Landes Baden-Württemberg. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich Streuobstbäume, mit Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt damit ein Eingriff in einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand (siehe auch Kapitel 1.10). ~~Nördlich des Plangebiets~~ Weiter nördlich, außerhalb des Plangebiets, befindet sich ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschütztes Biotop („Auwaldstreifen am Wilhelmsbach nördlich Eichelberg“).

Trotz der räumlichen Nähe zum Wilhelmsbach liegt das Plangebiet nicht in den Überflutungsflächen eines HQ-100 oder HQ-Extrem. Für die Belange der Vorsorge bei Starkregenereignissen wurde eine Senken-/Fließweganalyse erstellt (siehe Anlage 2 der Begründung).

~~Im Plangebiet befinden sich zwei Leitungen des Zweckverbandes Sulmwasserversorgungsgruppe. Eine Wasserleitung am nördlichen Rand des Plangebiets muss erhalten und durch Schutzstreifen sowie Dienstbarkeiten berücksichtigt werden. Eine Wasserleitung führt quer durch das Plangebiet, diese ist außer Betrieb und kann überbaut werden.~~

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt nach Nordwesten ab. Die höchsten Punkte liegen mit etwa 289,0 m üNN am süd~~westlichen~~ Gebietsrand an der Straße „Hofsteige“, der niedrigste Punkt befindet sich im Nordwesten bei etwa 286,5 m üNN.

Das Plangebiet wird momentan als Grünland und Wiesengrundstück genutzt, auf welchem vereinzelt Obstbäume stehen. ~~und Lagerstätten für Brennholz vorzufinden sind.~~

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Zur Prüfung der Bebaubarkeit wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, ~~der nun die Basis für den Rechtsplan mit den notwendigen Festsetzungen bildet.~~ dieser umfasste zunächst die gesamte Fläche des Flst. 2091.

1.5.1 Erschließungskonzept und Bebauungsvorschlag

~~Das Plangebiet wird verkehrlich durch die bestehende Straße „Hofsteige“ an das örtliche Straßennetz von Eichelberg angeschlossen.~~

~~Der städtebauliche Entwurf (siehe nachstehende Abbildung) sah vor, dass im Plangebiet drei Einfamilienhäuser errichtet werden können. Dabei waren die Gebäude als an das Bestandsgelände sowie die umgebende Bebauung angepasste maximal zweigeschossige Gebäude~~

~~konzipiert. Hinsichtlich ihrer Ausrichtung orientierten sich die Gebäude an der umliegenden Bestandsbebauung und dem Verlauf der angrenzenden Straße „Hofsteige“. Die Zufahrten und Garagen befanden sich jeweils seitlich der geplanten Gebäude und fungierten damit zusätzlich als Abstandshalter. Der rückwärtige Bereich der geplanten Grundstücke war als durchgrünte Gartenfläche vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen lagen zwischen ca. 5,5 und 8 Ar.~~

Im weiteren Planungsprozess wurde für das Plangebiet vom Büro BIT Ingenieure eine Fließweg-Senken-Analyse (siehe Anlage 3 der Begründung) erstellt, um die potentielle Gefährdung des Plangebiets bei verschiedenen Szenarien eines Starkregenereignisses zu ermitteln. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass insbesondere der östliche Teil des Flurstücks Nr. 2091 von Fließwegen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis betroffen wäre. In Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn (Untere Wasserbehörde), dem Büro BIT Ingenieure und dem Grundstückseigentümer wurde, das Plangebiet auf den westlichen Teilbereich beschränkt und somit der Vorsorgepflicht Rechnung getragen. Die Auswirkungen von Starkregen werden somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück wird nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und auch nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert.

1.5.2 Planungsrechtliche Zielsetzung

~~Basierend auf dem städtebaulichen Entwurf werden die~~ Art und Maß der baulichen Nutzung ~~werden~~ so festgesetzt, dass sich die Planung gut an den Ortsrand anfügt und geeignet ist, den Siedlungsrand Eichelbergs im Nordosten abzurunden.

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Um die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung sicherzustellen, werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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) ~~als absolute Höhe~~ in Metern ~~über Normalnull~~ bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der ~~als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) und der~~ Festsetzung der zulässigen Dachneigung ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die überbaubare Grundstücksflächen ~~werden~~ wird durch Baugrenzen festgesetzt. ~~Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baufensters, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird.~~ Für die Zulassung

von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. An einer städtebaulich sinnvollen Stelle wird zudem ein Baufenster für Garagen/Carports vorgesehen. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

Die Hauptausrichtung der Gebäude wird festgesetzt, diese orientiert sich an der umliegenden Bebauung sowie dem Verlauf der angrenzenden Straße „Hofsteige“ und gewährleistet eine Südausrichtung der Dachflächen.

~~Entsprechend des Städtebaulichen Entwurfs sind drei Bauplätze mit einer Bebauung durch Einzelhäuser geplant. Als Bauweise wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, wonach nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise zulässig sind.~~

Nach Berücksichtigung der Auswirkungen von Starkregen und der daraus resultierenden Verkleinerung des Plangebiets kann nur noch ein Bauplatz mit einer Bebauung durch ein Einzelhaus vorgesehen werden. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, wonach nur Einzelhäuser zulässig sind.

Zudem wird die maximale Wohnungszahl je Gebäude auf 2 je Einzelhaus beschränkt, um den örtlichen Maßstab aufzunehmen und fortzuführen.

1.6 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachform Satteldach (SD) mit den Unterformen Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD), mit einer Dachneigung von 25°- 40° zugelassen. Auf untergeordneten Dachflächen, wie z.B. auf Vor- und Anbauten, sind auch Flachdächer zugelassen. Die Vorgaben gewährleisten eine schlüssige Fortsetzung der umliegenden Bebauung.

Gemäß den örtlichen Bauvorschriften werden darüber hinaus Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Die Höhenbeschränkungen sind erforderlich, um die Wirkung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu minimieren. Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, sowohl hinsichtlich der Höhen als auch der Abstände. Die Festsetzung eines Mindestabstands von mindestens 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gewährleistet und der Parkplatzdruck im öffentlichen Raum auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

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

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

~~Nördlich rückt die Planung an den Wilhelmsbach heran. Durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens werden die Vorgaben des § 29 Wassergesetz eingehalten. Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche ist der bestehende flächige Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs dauerhaft zu erhalten.~~

~~Die Festsetzung des Gewässerrandstreifens dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Zudem dient die Festsetzung der Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Flächenversiegelung und garantiert somit die Grundwasserneubildung. Durch diese Festsetzung wird die Eingrünung des Plangebiets zu dieser Seite und zu dem nördlich liegenden Biotop hin beibehalten. Trotz der räumlichen Nähe zum Wilhelmsbach liegt das Plangebiet nicht in den Überflutungsflächen eines HQ-100 oder HQ-Extrem.~~

~~Für eine Eingrünung des Plangebietsaußenrandes im Osten ist ein Pflanzzwang durch Sträucher festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebiets sind flächige Pflanzgebote durch Bäume und Sträucher festgesetzt.~~

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so gewählt, dass möglichst wenige Bäume für das Bauvorhaben weichen müssen. ~~Diese dienen der Einbindung des Gebiets in die Umgebung ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Zudem wird damit Durch die Verkleinerung~~ wird der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie den Biotopverbund mittlerer Standorte reduziert.

~~Um einen Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und der nördlich angrenzenden freien Landschaft zu erreichen sowie den Eingriff in den Biotopverbund und den vorhandenen Streuobstbestand zu kompensieren, wird zusätzlich eine flächige Pflanzbindung festgesetzt. Demnach wird festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und von zulässigen Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile etc. nicht betroffen sind, auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.~~

1.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt ~~zu den~~ zum Baugrundstück~~en~~ erfolgt über die im Süden angrenzende und ausgebaute Straße „Hofsteige“. Die fußläufige Anbindung des Gebiets ist über den vorhandenen Gehweg entlang der Straße „Hofsteige“ gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen. Da es sich lediglich um die Bebauung ~~in Form dreier Einfamilienhäuser handelt, durch ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten handelt,~~ werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

Die geplante Fläche (Flst. 2091) ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) 2002 ~~nur teilweise~~ berücksichtigt. Die in den Mischwasserkanal maximal einleitbare Wassermenge beträgt 12 l pro Sekunde, ein Nachweis ist im Bauantrag (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

Im Zuge der Planung sind der Befestigungsgrad (alle abflusswirksamen Flächen sind zu berücksichtigen, wie Dächer, Zufahrten, Stellplätze, Gebäudezugänge, Mülleimerplätze, ...) und die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen zu ermitteln (Grundlagen DIN 1986-100, DWA-M153, -A117, -A118, -A138). Übersteigt die ermittelte Wassermenge die aus dem AKP maximal einleitbare Wassermenge, sind Maßnahmen erforderlich (z. B. Abflussdrosselung, Zwischenspeicherung).

~~Die Regenwassereinleitung in den Wilhelmsbach (Hundsbergbach) ist anzustreben und wird im weiteren Verfahren geprüft (Abstimmung mit unterer Wasserbehörde - Landratsamt Heilbronn).~~

Das anfallende Regenwasser ist in den Wilhelmsbach (Hundsbergbach) einzuleiten. Eine Abstimmung hierzu erfolgte mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamt Heilbronn.

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	4,5 Ar
-------------------------------	-----	--------

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung / ~~Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB~~

~~Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 715 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.~~

~~Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.~~

~~Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt (vgl. Anlage der Begründung).~~

~~Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.~~

~~Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.~~

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.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Hofsteige“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (vgl.

Anlage 1 der Begründung). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Es wird daher von einer weiteren artenschutzrechtlichen Begutachtung des Planbereichs abgesehen.

Durch die Realisierung der Planung wird, trotz dessen Reduzierung auf den westlichen Teilbereich des Flurstücks 2091 (vgl. u.a. Kapitel 1.5), ein Teil des vorhandenen Streuobstbestandes überplant. Ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch Neuanlage einer Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang, so dass der Biotopverbund durch die Ausgleichsfläche an anderer Stelle gestärkt wird. Ein Antrag auf Aufnahme nach § 33a Naturschutzgesetz wird im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 28.03.2022 / 18.03.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdl
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Hofsteige“

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 2: Senken-/Fließweganalyse zum Starkregenrisikomanagement

angefertigt durch:

BIT Ingenieure AG
Lerchenstraße 12
74072 Heilbronn

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Obersulm
 Gemarkung: Obersulm, Flur: Eichelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofsteige“

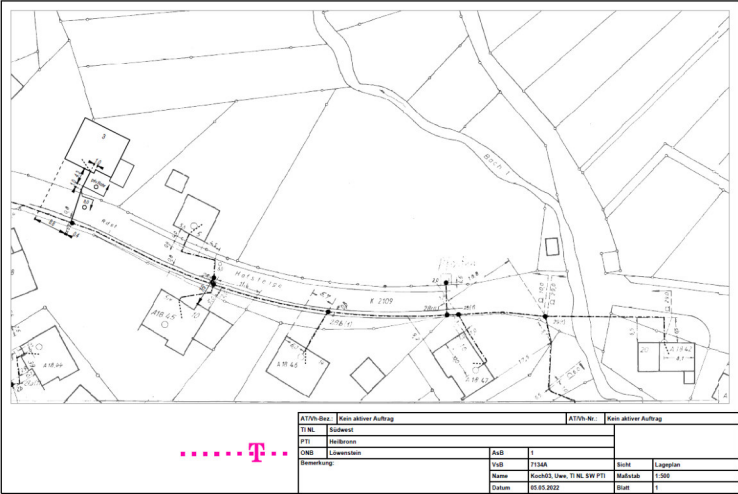
Nachtrag der Begründung

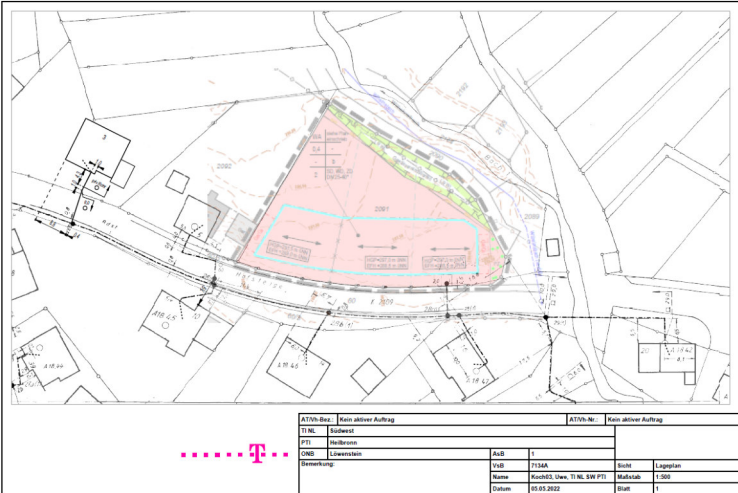
Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 22.04.2022 – 23.05.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
1. Gemeinde Lehensteinsfeld, Bauverwaltung vom 20.04.2022	Seitens der Gemeinde Lehensteinsfeld bestehen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hofsteige“ keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
2. Stadtverwaltung Weinsberg, Abteilung Baurecht und Liegenschaften vom 22.04.2022	Keine Einwendungen / Anregungen.	Kenntnisnahme.
3. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 22.04.2022	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 27.04.2022	Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gibt es von unserer Seite keine Einwände. Versorgungsanlagen der NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH) und der Gasversorgung Unterland GmbH sind in Obersulm-Eichelberg nicht vorhanden. Eine weitere Beteiligung der NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
<p>5. Netze BW GmbH Leistungsauskunft Nord vom 02.05.2022</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <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.</p> <p>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.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>
<p>6. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 04.05.2022</p>	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Da in den Unterlagen steht, dass in Obersulm ein anhaltender Bedarf an Wohnraum besteht und alle Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen sind, raten wir zur Festsetzung einer verdichteten Bauweise, wie z.B. Ketten- oder Reihenhäuser im Plangebiet.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 ist seit Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und ab Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung wurde das Plangebiet, aufgrund von möglichen Fließwegen bei Starkregen und naturschutzrechtlichen Einschränkungen, auf einen Bauplatz reduziert. Dieser hat eine Fläche von knapp 4,5 ar, womit eine flächenschonende Überplanung des verbleibenden Grundstücks verfolgt wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet einen entsprechenden Hinweis auf die geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (vgl. Hinweis g).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Wir regen dennoch an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dachflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.</p> <p>Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Bestand eine Streuobstwiese, die als Kernfläche mittlerer Standorte im Fachplan landesweiter Biotopverbund verzeichnet ist. Da die Umwandlung von Streuobstwiesen nach § 33a NatSchG genehmigungspflichtig ist, regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Gemeinde ist der Verweis auf die geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung hat der verbleibende Bauplatz eine Fläche von knapp 4,5 ar, womit eine flächenschonende Überplanung verfolgt wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung ragt das Plangebiet nur noch geringfügig in den geschützten Streuobstbestand ein. Hierzu wird ein Antrag auf Ausnahme nach § 33a NatSchG bei der zuständigen Behörde eingereicht.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat																																
<p>7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest vom 05.05.2022</p>	<p>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: In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p>  <table border="1" data-bbox="880 943 1319 1026"> <tr> <td>ATVN-Dire.</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVN-Nr.</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TKM</td> <td>Südwest</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PKT</td> <td>Hofsteige</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ONS</td> <td>Löschenstein</td> <td>ArtB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>VdB</td> <td>F130A</td> <td>Sicht</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name</td> <td>Kanal03_Usw_T1_NL_SW/P11</td> <td>Maßstab</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td>05.05.2022</td> <td>Blatt</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVN-Dire.	Kein aktiver Auftrag	ATVN-Nr.	Kein aktiver Auftrag	TKM	Südwest			PKT	Hofsteige			ONS	Löschenstein	ArtB	1	Bemerkung:	VdB	F130A	Sicht		Name	Kanal03_Usw_T1_NL_SW/P11	Maßstab		Datum	05.05.2022	Blatt				1	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten.</p>
ATVN-Dire.	Kein aktiver Auftrag	ATVN-Nr.	Kein aktiver Auftrag																															
TKM	Südwest																																	
PKT	Hofsteige																																	
ONS	Löschenstein	ArtB	1																															
Bemerkung:	VdB	F130A	Sicht																															
	Name	Kanal03_Usw_T1_NL_SW/P11	Maßstab																															
	Datum	05.05.2022	Blatt																															
			1																															

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	 <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur für rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Informationen werden an die Bauherren weitergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
<p>8. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 10.05.2022</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 3 Wohnbauplätze für Einzelhäuser mit je höchstens 2 Wohneinheiten in Obersulm-Eichelberg geschaffen werden.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht tragen wir die Planung dem Grunde nach mit.</p> <p>Um hinsichtlich des § 1 a Abs. 2 BauGB eine möglichst schonende Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten, regen wir eine dichtere Bebauung an.</p> <p>Weiter liegt das Plangebiet geringfügig in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raum-bedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10/09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis:</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 https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung wurde das Plangebiet, aufgrund von möglichen Fließwegen bei Starkregen und naturschutzrechtlichen Einschränkungen, auf einen Bauplatz reduziert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit Fortschreibung der Planung wird eine schonende Flächeninanspruchnahme gewährleistet. Das Plangebiet hat nun noch eine Fläche von knapp 4,5 ar, womit eine flächenschonende Überplanung des verbleibenden Grundstücks verfolgt wird.</p> <p>Mit Fortschreibung der Planung grenzt das Plangebiet nun an das Vorbehaltsgebiet für Erholung an.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Reduzierung des Plangebiets auf einen Bauplatz und dem damit verbundenen weitestgehenden Erhalt der Grünstrukturen wird von keinen negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet ausgegangen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>


Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<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 KoordinationBauleitplanun@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>9. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.05.2022</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</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 Stuttgart-Formation (Schilfsandstein, Dunkle Mergel). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis d) wurde entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Im Verbreitungsbereich von Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.</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.</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>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Grundwasser</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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Im Raum Löwenstein“ (LUBW-Nr. 125-101).</p> <p>Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen den Entwurf 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 IV“, 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis c) wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis c) wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (Hinweis i).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschaden 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>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Landratsamt Heilbronn vom 19.05.2022</p>	<p>Bauplanungsrecht</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Deshalb ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Die Gemeinde Obersulm stellt den Bebauungsplan „Hofsteige“ auf. Durch die Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des bisher dem Außenbereich zugeordneten Flurstücks 2091 in Obersulm-Eichelberg geschaffen werden. Es besteht ein Antrag der Grundstückseigentümer zur Schaffung von Baurecht auf diesem Flurstück. Der Bebauungsplan soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.</p> <p>Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Wie auf beigefügter Karte ersichtlich, liegt das Plangebiet vollständig in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.</p> <p>Der Biotopverbund wurde aufgrund von Vorschriften der EU eingeführt und befindet sich derzeit noch in der Schaffung. Die Ziele des Biotopverbundes sind in § 21 Absatz 1 BNatschG formuliert. Danach dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Biotope sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Wichtig ist hier der Erhalt der Funktionen und nicht die bloße räumliche Verbindung von Flächen. Vielfach genügt auch ein ausreichend dichtes Raster. Zu den Funktionen gehören u.a. die Aufrechterhaltung von Wandermöglichkeiten zwischen Lebensräumen, der regelmäßige Austausch und die Besiedlung neu entstehender Lebensräume und die Reaktionsmöglichkeit auf klimatische Veränderungen. Nach § 20 Abs. 1 BNatschG soll das Netz verbundener Biotope mindestens 10 % der Fläche eines jeden Bundeslandes umfassen.</p> <p>Mit Aufnahme des Biotopverbunds in die Gesetzgebung haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen, diesen zu stärken und zu sichern (§22 Abs. 1-3 NatSchG). Der Biotopverbund ist in den derzeitigen Planunterlagen noch nicht ausreichend berücksichtigt. Gemäß §22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Wir bitten diesbezüglich um eine Darstellung der hierzu vorgenommenen Überlegungen, Kompensationsflächen und -maßnahmen (s. auch Abschnitt zum Streuobst).</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplans und des Gerichtsurteils zum § 13b wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Reduzierung des Plangebiets werden die Belange berücksichtigt und entsprechend Rechnung getragen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Biotopverbund wurde mit Fortschreibung der Planung berücksichtigt (siehe Teil 2 der Begründung – Umweltbericht). Demnach dient das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld aufgrund der vorhandenen strukturellen Defizite und der Ausprägung der vorhandenen Strukturen beinahe keiner der Zielarten bzw. als essentieller Teillebensraum.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	 <p>Im Geltungsbereich befindet sich ein Streuobstbestand von ca. 1.800 m² Fläche. Seit der Naturschutzgesetznovelle, die am 31.07.2020 in Kraft trat, sind Streuobstbestände ab einer Mindestgröße von 1.500 m² nach § 33a Abs. 1 NatSchG i.V. m. § 4 Abs. 7 LLG zu erhalten. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf nach Abs. 2 der Genehmigung. Sollen Streuobstbestände umgewandelt werden, sind sie nach Abs. 3 auszugleichen, vorrangig durch Neuanpflanzung. Der Ausgleich hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen und sollte in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.</p> <p>Vorliegend ist ein Streuobstbestand in einer Größenordnung >1.500 m² vom Vorhaben betroffen und muss umgewandelt werden. Bei der UNB ist daher vor Satzungsbeschluss ein Antrag auf Ausnahme von § 33a NatSchG zu stellen. Der formlose Antrag enthält Beschreibungen zum Bestand (Lage, Fläche, Unterwuchs, Baumbestand) und eine Ausgleichsplanung (Lage, Größe, geplanter Unterwuchs und Baumbestand, fachliche Beschreibung zur Neuanlage und langfristiges Pflegekonzept).</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung ragt das Plangebiet nur noch geringfügig in den geschützten Streuobstbestand ein. Hierzu wird ein Antrag auf Ausnahme nach § 33a NatSchG bei der zuständigen Behörde eingereicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Antrag auf Ausnahme wird bis zum Satzungsbeschluss gestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Die Fläche für die Ausgleichsplanung sollte sich im Eigentum der Gemeinde Obersulm befinden. Im Hinblick auf die Betroffenheit des Biotopverbunds (s. oben) und die erforderliche Berücksichtigung im Abwägungsprozess sowie bei der Ausgleichsplanung, sollte sich die Ausgleichsfläche zu dessen Stärkung in Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte befinden.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Ein artenschutzfachliches Gutachten wurde im Jahr 2021 erstellt. Der Umfang der Untersuchungen und das Ergebnis des Gutachtens ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend und nachvollziehbar.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Generell ist eine Nachverdichtung zu begrüßen, da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen tangiert werden.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, z.B. für Kompensationsmaßnahmen, ist dringend zu vermeiden.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden.</p> <p>Um einen zukünftigen Nutzungskonflikt mit den Landwirten zu vermeiden bitten wir auf die Rebflächen, nordöstlich, im Bebauungsplan hinzuweisen, da diese intensiv bewirtschaftet werden. Pflanzenschutzmaßnahmen oder auch Ernte, zu jeder Tages- und Nachtzeit, an Sonn- und Feiertagen sind nicht auszuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Ausgleich findet auf einer Privatfläche statt. Die Durchführung soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der gesetzlichen Regelung zum Ausgleich von Streuobstwiesen (§ 33a NatSchG) wird ein Teil einer Ackerfläche im Gemeindegebiet zu einer Streuobstwiese umgewandelt werden müssen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (Hinweis j).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (Hinweis j).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von mindestens 20 m zwischen dem Rand der jeweiligen Rebanlagen und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Außerdem empfiehlt sich die Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzschutzstreifens zwischen der Obstanlage und den Wohnhäusern. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Raumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich (vgl. Urteil VGH Ba-Wü, 3 S 2812/98 und 3 S 2517/03).</p> <p>Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgeboten und -bindungen: Aufgrund der räumlichen Nähe zu Weinbergen ist beim Pflanzgebot/-bindung und somit bei der Auswahl der Pflanzen darauf zu achten, dass keine potenziellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege angepflanzt werden.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Wir regen die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden und Parkplätzen an, um weitere Konflikte der Flächenkonkurrenz, zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, zu vermeiden. Wir bitten auf ein agrarstrukturschonendes Flächenmanagement zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Abstand zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehenden Weinbergen beträgt ca. 50m. Von Nutzungskonflikten, für die es eines Gehölzschutzstreifens bedarf, wird daher nicht ausgegangen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung sind keine Pflanzungen innerhalb des Plangebiets mehr vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Hier liegt keine Betroffenheit vor. Feldwege verlaufen außerhalb des Plangebiets, durch sie werden die umliegenden Grundstücke erschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen in den örtliche Bauvorschriften orientieren sich am Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, was aus Sicht der Gemeinde ausreichende Abstände vorsieht.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet einen entsprechenden Hinweis auf die geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (vgl. Hinweis g).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend erläutert. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Nördlich grenzt es an einen unbefestigten Wirtschaftsweg und den Verlauf des Wilhelmsbachs, ein Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet fällt nach Nordwesten ab. Die höchsten Punkte liegen mit etwa 289,0 m ÜNN am südwestlichen und östlichen Gebietsrand an der Straße „Hofsteige“, der niedrigste Punkt befindet sich im Nordwesten bei etwa 286,5 m ÜNN.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf Festsetzung 2.4 in den örtlichen Bauvorschriften zu Zisternen auf Privatgrundstücken wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten (vgl. Ziffer 1.9 c) und Hinweis b).</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet wurde reduziert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p><u>Gewässer</u></p> <p>Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</p> <p>Beim Wilhelmsbach besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 38 WHG und § 29 WG verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● die Umwandlung von Grünland in Ackerland ● das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher ● die Neuanpflanzungen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher ● der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ● die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ● die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind) ● die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 mit Ausnahme von: Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren (Kurzumtriebsplantagen) sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten ● der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von: Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel 	<p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung wurde das Plangebiet, aufgrund von möglichen Fließwegen bei Starkregen und naturschutzrechtlichen Einschränkungen, auf einen Bauplatz reduziert. Ein Eingriff in Gewässerrandstreifen wird daher nicht mehr verursacht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Im vorliegenden Fall wurde ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen in der zeichnerischen Darstellung eingezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens auch keine Abgrabungen, Auffüllungen, Mauern, etc. errichtet werden dürfen.</p> <p><u>Hochwasser</u> Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenkarten vor. Überschwemmungen auf dem Plangebiet sind nicht bekannt.</p> <p><u>Starkregen</u> Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p> <p><i>Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden</i> <i>(BGH Urteil vom 18.02.1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</i></p> <p>Daher sind von der Gemeinde Obersulm noch Aussagen über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren wurde eine Senken-/Fließweganalyse erstellt. Aufgrund der darin berechneten Fließwege wurde das Plangebiet auf einen Bauplatz reduziert (siehe Anlage 2 der Begründung). Mit der vorliegenden Planung wird nicht davon ausgegangen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers zum Nachteil eines umliegenden Grundstücks verändert wird oder Auswirkungen auf andere Grundstücke hat.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Die Gemeinde Obersulm hat derzeit noch keine Starkregengefahrenkarten. Da das Plangebiet aber ein starkes Gefälle zum Vorfluter Wilhelmsbach aufweist und auch die umliegenden Flächen sehr steil sind, muss für diesen Teilabschnitt eine gesonderte Berechnung durchgeführt werden. Die Berechnungen sind dabei nach den Kriterien des Leitfadens zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden - Württemberg durchzuführen.</p> <p>Abwasser</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen erfolgen. Die geplante Fläche (Flst. 2091) ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) 2002 nur teilweise berücksichtigt. Die in den Mischwasserkanal maximal einleitbare Wassermenge beträgt 12 l pro Sekunde, ein Nachweis ist im Bauantrag (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Im Zuge der Planung sind der Befestigungsgrad und die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen zu ermitteln (Grundlagen DIN 1986-100, DWAM153, -A117, -A118, -A138). Übersteigt die ermittelte Wassermenge die aus dem AKP maximal einleitbare Wassermenge, sind weitere Maßnahmen erforderlich (z. B. Abflussdrosselung, Zwischenspeicherung).</p> <p>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 liegt in kurzer Entfernung der Wilhelmsbach (Hundsbergbach, 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.</p> <p>Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) von 2002 ist zu überarbeiten.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Eichelberg und grenzt direkt an die K 2109 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wurde im Vorfeld geprüft. Die Vorgaben sind auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ableitung des Niederschlagswassers wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Da es sich um ein Wohngebäude handelt wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderat
	<p>Die Erschließung erfolgt über die K 2109. Wenn möglich sollten die Grundstücke so angelegt werden, dass auf den Privatflächen gewendet und vorwärts auf die K 2109 ausgefahren werden kann.</p> <p>Die Sichtfelder sind freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir begrüßen die Festlegung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Gemeinde Bretzfeld vom 23.05.222</p>	<p>Die Gemeinde Bretzfeld wird durch den Bebauungsplan in ihren Aufgaben nicht berührt. Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>12. Wasserverband Sulm vom 08.06.2022</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan „Hofsteige“ bestehen aus Sicht des Wasserverbands Sulm keine Bedenken.</p> <p>Anlagen des Wasserverbandes sind nicht betroffen.</p> <p>Allerdings möchten wir auf folgendes Hinweisen:</p> <p>Beim Wilhelmsbach (Gewässernetz Michelbach) im Bereich des Flurstücks 2091 in Obersulm-Eichelberg handelt es sich zwar nicht um ein HWGK-Gewässer und somit liegen auch keine Überflutungsflächen für verschiedene Hochwasserszenarien vor, trotzdem kann es in Folge von Starkregen oder Dauerregen zu Flusshochwasser kommen.</p> <p>Bei der Erschließung des Gebietes „Hofsteige“ sollte daher darauf geachtet werden, dass keine Mauern, Wälle oder ähnliche Anlagen errichtet werden, welche den Wasserabfluss behindern können.</p> <p>Des Weiteren sollten im Umfeld des Gewässers keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden. Auch das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, sollte vermieden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung der Planung wurde das Plangebiet, aufgrund von möglichen Fließwegen bei Starkregen und naturschutzrechtlichen Einschränkungen, auf einen Bauplatz reduziert. Auf Grundlage der Senken-/Fließweganalyse und der Reduzierung des Plangebiets wird nicht davon ausgegangen, dass das Plangebiet einen Einfluss auf den Wasserabfluss hat.</p>