

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur 5 (Weiler)

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Torgärten“

Begründung mit Nachtrag

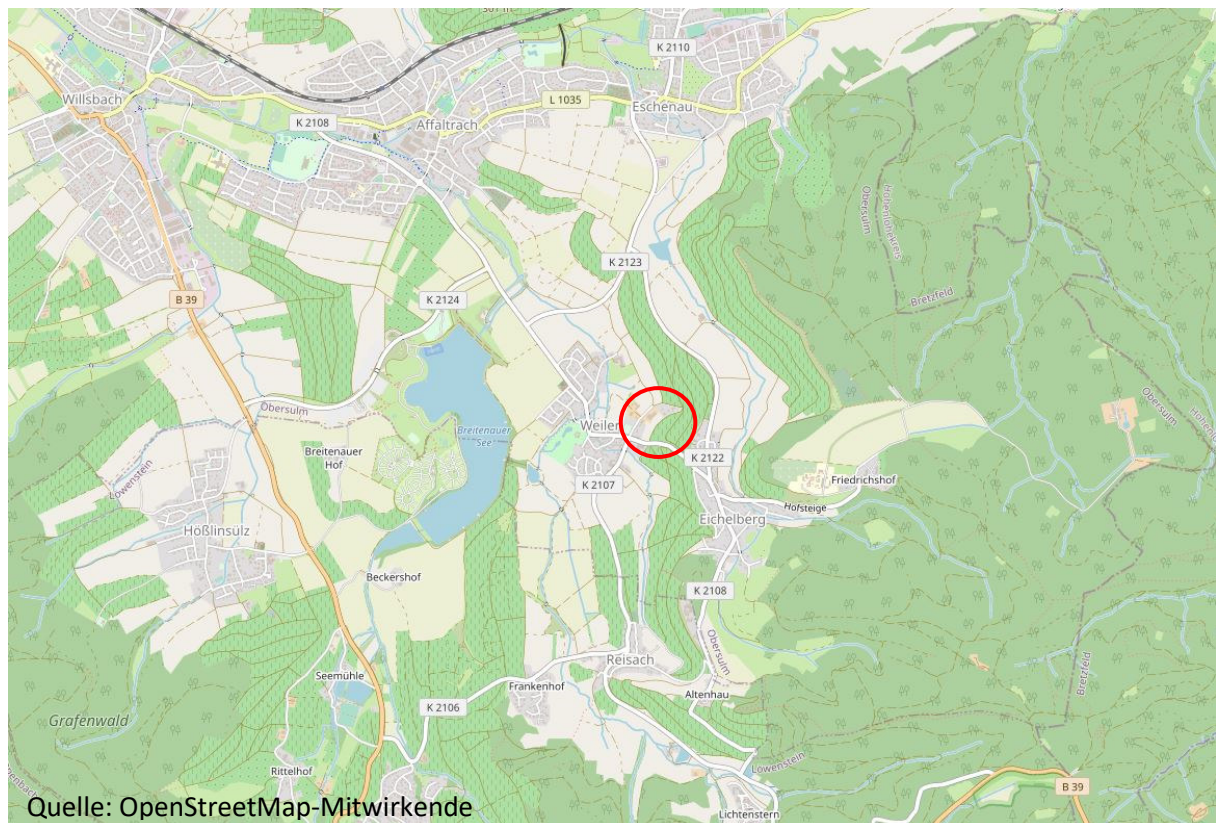
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Obersulmer Teilorts Weiler. Im Norden und Westen schließt es an die bestehende Bebauung an, im Süden befinden sich Streuobstwiesen und im Osten Weinberge (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 124, 125 und 125/1 sowie teilweise das Flurstück 147 (Nordstraße).



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 der Grundstückseigentümer zur Schaffung von Baurecht vor. Ein entsprechender Bebauungsvorschlag wurde vorgelegt und vom Ortschaftsrat und Gemeinderat befürwortet. Da in Obersulm ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, 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.

In der Planaufstellung sind insbesondere die landwirtschaftlichen Belange in die Abwägung einzustellen, da durch die Planung eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung und Rebflächen begründet wird. Zur Bewältigung des Konflikts sind bestimmte Festsetzungen und Maßnahmen vorgesehen, diese werden in Kapitel 7 näher erläutert.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich als Wiese/Grünland bzw. als Streuobstwiese 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 sind nur langfristig zu mobilisieren und stehen zur Bedarfsdeckung nicht unmittelbar 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. 13 Ar (Wohnbaufläche) zudem relativ gering aus, sodass die sich aus dem Flächenverlust ergebende Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange entsprechend gering ist. In den rückwärtigen Bereichen kann die Grünland- bzw. Streuobstnutzung fortgesetzt werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt randlich zum Landschaftsschutzgebiet „Oberes Sulmtal mit Randhöhen“ (1.25.029). Eine schlüssige Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet ergibt sich durch die „Nordstraße“ (Flst. 147) und das auf diesem Flst. kartierte Biotop (Feldhecke). Das Plangebiet liegt westlich außerhalb dieser Abgrenzung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Tatsache, dass nördlich angrenzend schon eine Bebauung in vergleichbarer Lage vorhanden ist, werden die Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsschutzes als nicht erheblich bewertet. Darüber hinaus ist eine ausgeprägte Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet hin vorgesehen, welche die Wirkungen der Bebauung minimiert.

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 2 Bauplätzen maximal 4 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 3 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von 6 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 20 Einwohnern/ha. Die Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans wird in diesem Plangebiet somit unterschritten. Der Ortsteil Weiler liegt im Gemeindegebiet in peripherer Lage und abseits der schwerpunktmäßigen Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet. Parallel und in der Vergangenheit hat die Gemeinde an anderen Stellen zahlreiche Bebauungsplanverfahren mit höheren Siedlungsdichten durchgeführt, hierzu zählt beispielsweise das Verfahren „Spatzenhof“ in Willsbach. Da dort die Mindest-Bruttowohndichte deutlich überschritten wird, wird aus Sicht der Gemeinde dem Plansatz 2.4.0 (5) insgesamt, auf das gesamte Gemeindegebiet bezogen, Rechnung getragen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. 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 im Ortsteil Weiler 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.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Nordwesten geneigter Hang dar, der im Südosten von etwa 241,5m üNN nach Nordwesten auf etwa 229,0m üNN fällt. Innerhalb der bebaubaren Flächen (Baugrenzen) ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 3m, also in etwa einem Geschoss.

Das Plangebiet wird momentan als Wiese/Grünland bzw. als Streuobstwiese bewirtschaftet. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls eine Wiesen-/Grünlandnutzung. Im Osten des Plangebiets befinden sich Rebflächen (vgl. nachrichtliche Darstellung der Vorderkante der Rebzeilen im Planteil). Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung (Wohnhäuser) des Ortsteils Weiler an.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primäre Zielsetzung ist die Schaffung von Baurecht für zwei Einzelhäuser, zur Fortsetzung der bereits entlang der Nordstraße (Flst. 147) vorhandenen Bebauung und zur Abrundung des östlichen Ortsrandes von Weiler.

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich durch eine Verlängerung der bestehenden Nordstraße (Flst. 147) an das örtliche Straßennetz von Weiler angeschlossen. Da die Nordstraße in diesem Bereich gleichzeitig ein Teil des landwirtschaftlichen Wegenetzes ist, wird die Verkehrsfläche auf insgesamt 6m Breite ausgelegt, ein Begegnungsverkehr Pkw/landwirtschaftliche Fahrzeuge ist damit möglich. [Um die Anfahrbarkeit der südlich des Plangebiets liegenden Grundstücke auch weiterhin zu gewährleisten, wird die öffentliche Verkehrsfläche trichterförmig aufgeweitet.](#) Entsorgungsfahrzeuge können, entsprechend der bisherigen Handhabung, nach Süden zur K 2108 (Heilbronner Straße) durchfahren.

5.2 Planungsrechtliche Zielsetzung

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), zur Bebauung durch zwei Einfamilienhäuser. Dementsprechend ist eine offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzelhäuser und eine Wohnungszahlbeschränkung festgesetzt. Desweiteren sind Baugrenzen und ergänzend dazu Bauflächen für Garagen/Carports, Flächen für Pflanzzwang und die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen (als HGP in Metern über Normalnull) festgesetzt. Bei den Gebäudehöhen zeigt sich, dass sich die Planung gut in den Ortsrand einfügt und daher geeignet ist, den Siedlungsrand im Osten harmonisch abzurunden.

Die zur Erschließung vorgesehene Verkehrsfläche wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche (d.h. kein baulich getrenntes Gehweg) festgesetzt, was zur Bewältigung des geringen Anliegerverkehrs ausreichend ist.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeldach (ZD) mit einer Dachneigung von 20°- 30° zugelassen. Die Vorgaben gewährleisten eine schlüssige Fortsetzung der nördlich vorhandenen Bebauung, wo eine Dachneigung von ca. 25° zulässig ist und die genannten Dachformen vorhanden sind.

In den örtlichen Bauvorschriften werden darüber hinaus Regelungen zur Art von Einfriedungen und Höhe von Stützmauern getroffen. Die ist erforderlich, um die Wirkung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu steuern und zu minimieren. Aufgrund der ausgeprägten Topografie ist das zulässige Maß bei Stützmauern auf 1,5 m festgelegt. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie abgetreppt ausgeführt werden, dabei muss das waagerechte Stufenmaß mindestens 0,5 m betragen. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, sowohl hinsichtlich der Höhen als auch der Abstände von Einfriedungen.

Zur Reduzierung der versiegelten Fläche und zur Unterstützung der Artenvielfalt sind sog. „Steingärten“ ausgeschlossen und darüber hinaus wird eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen angestrebt.

Die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird erhöht und auf 2 Stellplätze/Wohnung festgelegt.

7. Maßnahmen zur Konfliktbewältigung bzw. zum Schutz vor Spritzmittelabdrift

Durch die Planung wird eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung und Rebflächen begründet. Die Lage der Rebzeilen (Vorderkante) ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Insbesondere durch die bei der Bewirtschaftung der Rebflächen anfallende Spritzmittelabdrift kann es zu Konflikten zwischen den Nutzungen kommen. Das Landratsamt empfiehlt einen pauschalen Abstand von 20m zu den Weinbergen durch Gebäude und Aufenthaltsflächen (Terrassen, Gärten), um Konflikte sicher zu vermeiden. Diese Empfehlung ist jedoch aus der Rechtsprechung abgeleitet und nicht auf den Einzelfall bezogen.

Laut einer Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit über die „Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern“ (BVL 16/02/02) vom 27.04.2016 wird ein Mindestabstand von 5m bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln bei Raumkulturen gefordert. Da bei diesem Abstand bereits eine Gefährdung der Gesundheit ausgeschlossen wird, ist die pauschale Festlegung eines Abstandes von 20m zu hinterfragen.

Eine Abstimmung mit dem Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg hat ergeben, dass bei der Bemessung des Abstandes insbesondere der Grundsatz in § 50 BImSchG zu beachten ist, wonach Wohngebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Dabei wird ein Abstand von 20m als gute Orientierung für vergleichbare Fälle bezeichnet, mit Hecken oder ähnlichen Schutzmaßnahmen vor Abdrift könne dieser Wert jedoch unterschritten werden.

Die Konzeption des Bebauungsplans umfasst in diesem Sinne verschiedene Vorgaben, die zur Konfliktminimierung und -bewältigung beitragen. So ist ein wesentliches Entwurfsmerkmal ein Abstand von mind. 10m zwischen den Weinbergen und der Bebauung, konkret durch die Garagen. Diese Gebäude dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Zu den Wohnhäusern beträgt der Abstand im Minimum 15m. Die für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Bereiche der Wohnhäuser sind nach Westen orientiert und damit von den Rebflächen abgewandt, dies gilt insbesondere für die Garten- und Terrassenflächen. Die Wohnungen können mit günstiger Belichtung nach Westen ausgerichtet werden. Auf der den Rebflächen zugewandten Seite werden nur Garagen und deren Zufahrten angeordnet, diese Flächen dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

Zusätzlich ist eine ausgeprägte Eingrünung auf der den Rebflächen zugewandten Seiten des Plangebiets vorgesehen, die als dreireihige Hecke auf einem mindestens 4m breiten Pflanzstreifen ausgeführt werden müssen. Im südlichen Bereich schirmt die außerhalb des Plangebiets liegende Feldhecke die Nutzungen zusätzlich voneinander ab.

8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das unbelastete Wasser der Dachflächen gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal auf Flst. 160 eingeleitet wird. Die erforderliche Zuleitung erfolgt über die Neuverlegung eines entsprechenden Kanals im rückwärtigen Baufeld. Um im Bestandskanal eine Mehrbelastung zu vermeiden sind Retentionszisternen mit Mindestvolumen zwingend vorgeschrieben, dabei ist der Überlauf auf max. 2 l/s zu drosseln.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Süden bis zum Sammler in der Heilbronner Straße. Der Kanal wird soweit als möglich außerhalb der befestigten Fläche des Feldwegs und in möglichst geringer Tiefe hergestellt. Dies bedeutet, dass Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Freispiegelebene liegen, über private Hebeanlagen an den Kanal anzuschließen sind.

Aufgrund der Höhenlage besteht ein relativ geringer Wasserdruck, der Einbau von privaten Druckerhöhungsanlagen wird empfohlen.

9. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

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

Die rückwärtigen Bereiche werden als private Grünfläche festgesetzt, dort ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Eine Nutzung der Flächen als Privatgarten ist zulässig, die entspricht in etwa dem heutigen Nutzungsumfang.

10. Planstatistik

Wohnbaufläche	ca.	12,6 Ar
Private Grünfläche	ca.	14,7 Ar
Verkehrsfläche	ca.	2,9 Ar
Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	30,2 Ar

11. 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 deutlich 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 Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen. Durch die Planung ist hauptsächlich ein Eingriff in die Bodenfunktionen gegeben, verursacht durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der zulässigen Bebauung und der Verkehrsflächen. Zudem kommt es zum Verlust von Habitatstrukturen durch die Rodung von Gehölzen und Bäumen im Bereich der Bauflächen und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind die genannten Auswirkungen jedoch als relativ gering zu bewerten und können in Abwägung mit den positiv betroffenen Belangen der Siedlungsentwicklung, hier der Abrundung des Ortsrandes bei teilweise gegebener Erschließung, zurückgestellt werden.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. (vgl. Anlage 1 der Begründung). Die Entstehung von Verbotstatbeständen durch die vorliegende Planung ist demnach nicht zu befürchten, die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Rodungsfristen etc. sind jedoch einzuhalten.

Für das Baugebiet wurde eine Starkregenanalyse 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 Torgärten selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur gering gefährdet ist. Hinweise auf die bauliche Eigenvorsorge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 25.07.2022 / [23.01.2023](#)

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zum Pflanzzwang

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

Anlagen der Begründung

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

2. Baugebiet Torgärten Obersulm Starkregenuntersuchung

angefertigt durch:

[Klinger und Partner](#)

[Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH](#)


Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Obersulm
 Gemarkung: Obersulm, Flur 5 (Weiler)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Torgärten“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 05.08.2022 – 05.09.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest vom 12.08.2022</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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist nur im Falle einer Versorgung der Neubauten geplant.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur 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.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Wasserverband Sulm vom 12.08.2022</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Torgärten“ in Obersulm-Weiler. Gegen den Bebauungsplan „Torgärten“ bestehen aus Sicht des Wasserverbands Sulm keine Bedenken. Anlagen des Wasserverbandes sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>3. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 15.08.2022</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.08.2022.</p> <p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie einen Auszug aus unserem Bestandsplanwerk, welches den fraglichen Bereich für Ihre weiteren Planungen wiedergibt.</p> <p>Die NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH, Tochtergesellschaft der ZEAG Energie AG, betreibt das Erdgasversorgungsnetz der Gasversorgung Unterland GmbH.</p> <p>Anlage:</p> 	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
4. Stadt Weinsberg vom 15.08.2022	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
5. IHK Heilbronn-Franken vom 17.08.2022	Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 1. August 2022 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
6. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 18.08.2022	<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 Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, dies wurde als Hinweis i) in den Textteil aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen, Senken) 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. lehmerfüllte 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 oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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 außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</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 hydrogeologische Themen durch das LGRB 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 Bergbauberechtigungen "Affaltracher Grubenfeld IV" und "Affaltracher Grubenfeld V ", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg.</p> <p>Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern 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>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme, dies wurde als Hinweis j) in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bergbauvermerk wurde als Hinweis k) in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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>7. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 19.08.2022</p>	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Gemeinde Bretzfeld vom 22.08.2022</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Verfahren. Die Gemeinde Bretzfeld wird in ihren Aufgaben durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>9. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 22.08.2022</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Anmerkung</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 <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>10. Netze BW GmbH vom 24.08.2022</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. 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>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Die eingebrachten Anregungen betreffen die Ausführungsplanung und die Bauausführung im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Diese können deshalb nicht in den textlichen oder zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>11. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 30.08.2022</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>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Für die Gemeinde Obersulm ist nach Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Bei der vorliegenden Planung ist diese nicht eingehalten. Wir raten daher zur Festsetzung einer verdichteteren und flächensparenderen Bauweise im Plangebiet und einer Thematisierung der Bruttowohndichte in den Unterlagen.</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. Die Begründung wurde entsprechend in Kapitel 3 ergänzt. Obersulm ist eine Flächengemeinde mit Teilorten unterschiedlichster Siedlungsdichten. Aufgrund der peripheren Lage des Teilorts im Gemeindegebiet hält die Gemeinde an der vorliegenden Planung fest und wird in anderen Baugebieten eine dichtere und somit flächensparendere Bauweise verfolgen, um den Mindest-Bruttodichtewert von 50 Einwohnern pro Hektar insgesamt einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>12. Landratsamt Heilbronn vom 01.09.2022</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Biotopverbund: Wie auf beigefügter Karte ersichtlich ist, liegt das Plangebiet vollständig in einer Kernfläche des Fachplans landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p data-bbox="584 751 1330 1281">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, Biotope und zur 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. 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).</p>	<p data-bbox="1341 751 2074 778">Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Biotopverbund wird in den derzeitigen Planunterlagen (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung) angesprochen. Allerdings wird nicht ausreichend darauf eingegangen, wie die Beeinträchtigungen kompensiert werden sollen. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren besteht gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB keine allgemeine Ausgleichsverpflichtung für den Eingriff in den Naturhaushalt. Um die Beeinträchtigungen des Biotopverbunds mittlerer Standorte dennoch zu berücksichtigen und abzumildern, sind die planintern im Osten geplanten Pflanzzünge zwingend einzuhalten. Ebenso ist die mit einer Pflanzbindung belegte Fläche im Westen unbedingt in der aktuell vorhandenen naturnahen Form zu belassen. Eventuelle Neupflanzungen sollten ausschließlich gemäß der der Begründung angehängten Pflanzliste erfolgen. Bei jeglichen Einfriedungen ist unbedingt der Bodenabstand gemäß 2.2 a) des Textteils einzuhalten, damit Kleintiere die Fläche weiterhin durchwandern können und nicht mehr als durch die Bebauung entstehende Barrieren vorfinden.</p> <p>Landschaftsschutzgebiet: Das Plangebiet liegt im Osten im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Sulmtal mit Randhöhen“. Betroffen ist vor allem der bestehende landwirtschaftliche Weg, der im Zuge der Bebauung auf 6 Meter Breite ausgebaut werden soll. Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Sulmtal mit Randhöhen“ (LSG-VO) steht die Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrswegen unter Erlaubnisvorbehalt (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 LSG-VO). Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Verbreiterungsmaßnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde formlos zu beantragen. Auf Grund der geringfügigen Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets und der Randlage ist eine von der Maßnahme ausgehende Wirkung nach § 4 LSG-VO nicht zu erwarten, weshalb die Erlaubnis in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Zu einem geringen Teil liegt auch die Fläche des allgemeinen Wohngebiets im Landschaftsschutzgebiet, allerdings außerhalb der Baugrenze, sodass hier nicht mit der Errichtung baulicher Anlagen zu rechnen ist. Vorsorglich weisen wir dennoch darauf hin, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebiets für die Errichtung baulicher Anlagen i.S.d. Landesbauordnung unabhängig von der Größe der baulichen Anlage eine Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 LSG-VO). Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die vom Landratsamt aufgeführten Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit als bindendes Recht zu verstehen und entsprechend zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Erlaubnis wird seitens der Gemeinde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Biotop: Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und entlang des auszubauenden landwirtschaftlichen Weges liegt das nach § 30 Abs. 2 S. 2 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 NatSchG geschützte Biotop „Feldhecke Nordstraße ö Weiler“. Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Sollte es zu einem Eingriff in das Biotop kommen, z.B. beim Ausbau der Zuwegung, ist eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Artenschutz: Aus dem Fachbeitrag Artenschutz geht hervor, dass durch die Wirkungen des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die in der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind unverändert einzuhalten.</p> <p>Textteil: In Hinweis h) ist die Rechtsgrundlage noch zu ergänzen. Es fehlt die Benennung des Absatzes. Richtig ist: § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Landwirtschaft Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: Die Flurbilanz weist für die betroffene Gebiete Vorrangfläche der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).</p> <p>Hinweise: Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von mindestens 20 m zwischen den Nutzungen bestehen.</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>Kenntnisnahme. Im Plangebiet ist südöstlich ein flächiger Pflanzzwang festgesetzt, der die geplante Nutzung zum kartierten Biotop hin abschirmt und Beeinträchtigungen minimiert. Ein Ausbau des Feldwegs im Bereich des Biotops ist nicht vorgesehen, hier werden lediglich Ver- und Versorgungsleitungen verlegt. Eingriffe in das Biotop sind nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde berichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Grundstücke wurden bisher als Gartengrundstück bzw. Grünland mit Obstbäumen genutzt. Die Hälfte dieser Flächen wird auch zukünftig so genutzt werden, wodurch ein Entfall dieser Flächen zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion nicht einher geht.</p> <p>Kenntnisnahme. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind verschiedene Maßnahmen Bestandteil der Konzeption des Bebauungsplans (ausführliche Darstellung siehe Kapitel 7 in der Begründung).</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Pflanzliste im Anhang der Begründung ist lediglich eine Empfehlung und keine abschließende Pflanzliste, weshalb eine potenzielle Wirtspflanze für die Kirschessigfliege vermieden werden kann.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass mit Arbeitseinsätzen in den Weinbergen rund um die Uhr zu rechnen ist, auch an Sonn- und Feiertagen. Durch den Einsatz von technischen Geräten und Maschinen ist ein gewisser Geräuschpegel verbunden. Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch und Lärm können nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.</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 hinzunehmen.</p> <p>Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschaftler frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</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>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.</p> <p>Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist in den Unterlagen enthalten (siehe Hinweis d).</p> <p>CEF-Maßnahmen sind keine vorgesehen (vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung)</p> <p>Kenntnisnahme. Im Norden, Westen und Süden befinden sich keine landwirtschaftlichen Nutzungen. Im Osten befindet sich zwischen den Rebflächen und der Wohnbaufläche eine 6m breite Straße, weshalb ein ausreichender Abstand eingehalten und von einer Verschattung landwirtschaftlicher Kulturen nicht auszugehen ist.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung. Aufgrund der Verbreiterung des landwirtschaftlichen Wegs im Bereich der geplanten Baugrundstücke wird von einer Verbesserung der verkehrlichen Situation ausgegangen.</p> <p>Eine unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht gegeben, sodass die Abstände von Einfriedungen unproblematisch sind. Gegenüber Verkehrsflächen sind Mindestabstände in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ackerflächen grenzen nicht an das Plangebiet an, die angeregten Abstände und Schutzstreifen sind nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird im Rahmen der Planung zur Erschließung des Baugebiets geprüft.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwände und über Verkehrswegen anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokale Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.</p> <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>Wir regen an die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Das Plangebiet umfasst Böden welche wertvolle Bodenfunktionen erfüllen und die durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets voraussichtlich verloren gehen. Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt, sodass eine Abwägung erkennbar ist. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht daher keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der landwirtschaftliche Verkehr ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wurde berücksichtigt. Auf die Vorgaben des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg zur Photovoltaikpflicht wird im Textteil verwiesen (siehe Hinweis e).</p> <p>Der Hinweis erscheint pauschal und ist hier nicht zutreffend, da kein Ackerland bebaut wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Retentionszisternen verpflichtend festgesetzt sind (siehe 2.5 in den örtlichen Bauvorschriften).</p> <p>Kenntnisnahme. Wasserdurchlässige Beläge sind im Textteil festgesetzt (siehe Festsetzung 1.9 a).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>Oberirdische Gewässer</p> <p>Es stellt sich insgesamt als nach Nordwesten geneigter Hang dar, der im Südosten von etwa 241,5m üNN nach Nordwesten auf etwa 229,0m üNN fällt. Innerhalb der bebaubaren Flächen (Baugrenzen) ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 3m, also in etwa einem Geschoss.</p> <p><u>Gewässer</u> Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt.</p> <p><u>Hochwasser</u> Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweis b) wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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. <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 (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 tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer evtl. Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Weiler. In der Nähe verläuft der Kreuzungsbereich K 2107/K2108, grenzt aber nicht direkt an das Plangebiet an.</p> <p>Anbaurechtliche Belange werden nicht geprüft. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Nordstraße an die K 2108. Dafür wird die Nordstraße auf 6m Breite ausgebaut, was wir sehr begrüßen.</p> <p>Die Sichtfelder sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere im Hinblick auf den vermehrt stattfindenden landwirtschaftlichen Verkehr.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Starkregenuntersuchung wurde zwischenzeitlich erstellt. Die Starkregensimulation zeigt, dass das Baugebiet Torgärten selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur gering gefährdet ist (vgl. Anlage 2 der Begründung).</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind ausreichend bemessen, um Gefährdungen durch bauliche Eigenvorsorge minimieren zu können. Die Hinweise der Untersuchung für bauseitige Schutzmaßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Ausbau erfolgt nur im Bereich der geplanten Baugrundstücke.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung auf der Ebene des Bauantrags.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
13. Vodafone West GmbH vom 28.10.2022	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: 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>	Kenntnisnahme.
Ö1 Privatperson (Flst. 124/1) vom 30.08.2022	<p>Anbei, stichwortartig, unsere Stellungnahme / Einwände zum o.g. Bebauungsplan Torgärten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zeichenerklärung „PB“ fehlt. 2. Einwände gegen die Möglichkeit der Errichtung von Stützmauern im Bereich der Grünfläche. 3. Gesamte Höhenlage der Gebäude ist zu hoch. EFH FlSt.125/1 240,50 NN, EFH Flst. 124 239,50 (Differenz 1m) Nachbargebäude sind tiefer als die Straße. 	<p>Die Zeichenerklärung wurde ergänzt, „Pb“ bedeutet „Pflanzbindung“.</p> <p>Gemäß Landesbauordnung wären Stützmauern bereits heute, d.h. im baurechtlichen Außenbereich, bis 2m Höhe verfahrensfrei zulässig. Durch die vorliegende Überplanung ergeben sich dann für Stützmauern Vorgaben hinsichtlich deren Höhe und Gestaltung. Die dann zulässige Höhe von max. 1,5 m wird gegenüber den Nachbargrundstücken als zumutbar erachtet, zumal auf den Baumwiesen bereits heute Stützmauern vorhanden sind.</p> <p>Der Unterschied von 1 m zwischen den EFHs entspricht dem Geländeverlauf, auch die Straße steigt von Nord (Bereich Regenwasser-Bauwerk) nach Süd. Maßgebend für die festgesetzte EFH ist, wo auf dem Bauplatz das Baufenster liegt und wie sich das Gelände dort verhält (der Gelände-Höhenunterschied innerhalb Baufenster beträgt ca. 3m). Aufgrund des relativ großen Abstands zur Straße (notwendiger Weinberg-Abstand) sind die EFHs – wie bei den Nachbargebäuden - nicht über der Straße festgelegt. Trotzdem beträgt der Höhenunterschied vom Gelände bis zur zulässigen EFH 3 – 3,5m innerhalb des Baufensters. Eine noch höhere EFH wäre baulich nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren und ist auch vor dem Hintergrund der Ortsrandlage nicht gewünscht.</p> <p>Generell ist die EFH ist (wie üblich) als Maximalwert festgesetzt, kann also unterschritten werden. Ein Gebäude kann daher so in das Gelände eingepasst werden, dass das UG im gewachsenen Boden gegründet werden und es als Gartengeschoss genutzt werden kann.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>4. Zufahrt zu Flst. 126 muss gewährleistet sein.</p> <p>5. Ausweisung Feldhecke als Biotop.</p> <p>6. Bedenken hinsichtlich des Verfahrens.</p> <p>Wir bitten um Weiterleitung an die zuständigen Stellen.</p>	<p>Das Flurstück 126 liegt südlich außerhalb des Geltungsbereichs. Hinsichtlich seiner Zufahrbarkeit ergeben sich durch die Planung keine Änderungen, die Verkehrsfläche wird so angepasst, dass eine Zufahrt wie bisher gegeben ist.</p> <p>Die Ausweisung der Feldhecke als Biotop ist aus der Biotop-Kartierung der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) nachrichtlich dargestellt, es ist keine Festsetzung des Bebauungsplans. Das Biotop befindet sich außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Kenntnisnahme. Seitens der Fachbehörden wurden hinsichtlich des gewählten Verfahrens keine Bedenken geäußert.</p> <p>Behandlung im Gemeinderat, dieser entscheidet abschließend über die Anregungen.</p>