

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Dorfäcker IIa, 1. Änderung

Begründung mit Nachtrag 1 + 2

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 4984, die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt knapp 16 Ar.

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. Der Grundstückseigentümer hat einen Bauantrag eingereicht: Durch Aufstockung und Umbau des vorhandenen 3-Familien-Wohnhauses sollen insgesamt fünf Wohneinheiten entstehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dorfäcker IIa“ weist allerdings widersprüchliche Festsetzungen bei der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf. Laut Nutzungsschablone des Planteils sind auf Flst. 4984 drei Wohneinheiten im Einzelhaus zulässig, im Textteil wird unter Punkt 1.6 die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im Einzelhaus auf sechs begrenzt, wenn Bauweise b₂ festgesetzt ist. Mit der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll eine Klarstellung erreicht werden.

Dafür wird die Festsetzung des Textteils 1.6 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ geändert. Die Bindung der Wohnungszahl an die Bauweise entfällt. Es wird auf den Einschrieb im Planteil verwiesen. Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dorfäcker IIa“ werden, wo stimmig, übernommen.

Um die innerörtliche Nachverdichtung im Wohnungsbau zu ermöglichen, wird im Planteil die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im Einzelhaus entsprechend dem Bauantrag auf fünf zugelassen und für das verbleibende Baufenster auf drei Wohneinheiten begrenzt, sodass insgesamt acht Wohneinheiten in Einzelhäusern auf dem Baugrundstück möglich sind. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig, sodass bei Umsetzung von zwei Doppelhäusern ebenfalls acht Wohneinheiten möglich wären.

Städtebaulich ist dies vertretbar, da im Nordwesten bereits eine ähnlich dichte Bebauung vorhanden ist. Weiterhin wird eine effizientere Nutzung des vorhandenen Gebäudes ohne weitere Flächenversiegelung ermöglicht und der vorhandenen Wohnungsknappheit entgegengewirkt.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da eine Nachverdichtung im Wohnungsbau ermöglicht wird. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Die grünordnerischen Vorgaben aus dem Vorgänger-Bebauungsplan wurden in die vorliegende Änderung übernommen.

Durch die Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl pro Gebäude ergeben sich keine über das bestehende, bereits zulässige Maß hinaus gehende Auswirkungen beim Artenschutz. Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 1.9 g) eine Festsetzung, wonach die Bauherren bei Baufeldfreimachungen außerhalb der Rodungsfristen eine artenschutzfachliche Überprüfung vornehmen müssen. Ergänzend wird im Bebauungsplan auf die geltenden Bestimmungen des Artenschutzrechts verwiesen, die von den Bauherren auf der Vorhabenebene einzuhalten sind. Mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zu rechnen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 15.07.2024 / 28.03.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dorfäcker IIa, 1. Änderung“

Nachtrag 1 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Stadtverwaltung Weinsberg Baurecht, Bauordnung und Liegenschaften vom 09.10.2024	Seitens der Stadt Weinsberg und des GVV „Raum Weinsberg“ keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
02. Wasserverband Sulm vom 09.10.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplan „Dorfäcker IIa; 1. Änderung“ in Ellhofen. Gegen den Bebauungsplan „Dorfäcker IIa; 1. Änderung“ bestehen aus Sicht des Wasserverbands Sulm keine Bedenken. Anlagen des Wasserverbandes sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
03. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 14.10.2024	Die Gemeinde Lehensteinsfeld hat keine Bedenken gegen die Korrektur des Fehlers im B-Plan „Dorfäcker IIa“ vorzubringen.	Kenntnisnahme.
04. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 14.10.2024	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplan „Dorfäcker IIa; 1. Änderung“ und Ihr Schreiben vom 02.10.2024. Es sind <u>keine</u> Leitungsanlagen der NOW und/oder der Sulmgruppe betroffen. Hierzu habe ich Ihnen den einschlägigen NOW-Lageplan beigelegt. Eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren ist daher <u>nicht</u> notwendig.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>05. Netze BW GmbH vom 14.10.2024</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</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.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 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.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	
<p>06. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 16.10.2024</p>	<p>Anbei die gewünschte Stellungnahme.</p> <p>Nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan, wie folgt, Stellung:</p> <p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Die Versorgung mit Gas ist gesichert. Der Anschluss der Gebäude an die Gasversorgung kann von der Schwabenstraße erfolgen.</p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.</p> <p><u>Schlussbestimmung</u></p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Damit die Stadtwerke Weinsberg GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise und Bestimmungen werden allgemein zur Kenntnis genommen, da sie offensichtlich nicht auf die hier gegenständliche Änderung bezogen sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herr Brosi, unter Tel. 07131 / 56-2570, E-Mail: b.brosi@hnvg.de, gerne zur Verfügung.	
<p>07. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 84.2 - Inventarisierung und Planungsberatung vom 23.10.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Dorfäcker“ sind im Januar 2018 archäologische Prospektionen erfolgt, die keine archäologischen Befunde, denen die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, erbrachten.</p> <p>Im Textteil ist die in diesem Bereich ursprünglich vermutete Siedlung und der römische Gutshof jedoch noch genannt, mit dem Hinweis, dass im Vorfeld weiterer Planungen archäologische Sondagen erfolgen müssen.</p> <p>Wir bitten diesen Passus im Textteil auf Grund der bereits erfolgten Sondagen zu korrigieren und durch den Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zu ersetzen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und Hinweis a) geändert.</p> <p>Siehe oben, Hinweis a) wird geändert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
08. Gemeinde Obersulm vom 23.10.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren.</p> <p>Die Gemeinde Obersulm bringt weder Anregungen noch Bedenken vor.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
09. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 24.10.2024	<p>Als Anlage überlassen wir die Stellungnahme des Regionalverbandes zu o.g. Verfahren. Der Versand erfolgt ausschließlich digital.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
10. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 08.11.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht erheben wir keine Bedenken gegenüber der Planung, da insbesondere keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer, Tel.: 0711-904-10031 Herr Daniel Kößler, Tel.: 0711-904-10029 StEWK@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme. Die plangegegenständliche Änderung stellt keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme dar.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Aufgrund der kleinräumigen Änderung sind auch die Belange der Starkregenereignisse nicht nachteilig betroffen. Die zwischenzeitlich vorliegenden Gefahrenkarten bestätigen diese Einschätzung, im Plangebiet sind keine Fließwege oder sonstige Gefährdungen bei Starkregen ersichtlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
<p>11. Regierungspräsidium Freiburg Referat 91 – Geowissenschaftliches Landesservicezentrum vom 11.11.2024</p>	<p>Wir übersenden Ihnen unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Beachten Sie bitte unser Merkblatt, welches als Anlage beigefügt ist. <u>Achtung!</u> Aufgrund verschärfter E-Mail-Sicherheitsbestimmungen empfängt das Regierungspräsidium Freiburg keine älteren Office-Formate (z.B. .doc / .xls) oder mit Passwort geschützten Dateiarhive (z.B. .zip) mehr. Ebenfalls dürfen Office-Dateien keine Makros mehr enthalten. Senden Sie uns daher bitte ab sofort nur noch Dokumente in aktuellen Office-Formaten wie z.B. .docx oder .xlsx ohne Makros bzw. PDF-Dateien zu. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung (abteilung9@rpf.bwl.de). Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u>.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>2. Angewandte Geologie 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 bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (ehemalige Bezeichnung: Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis f) wird angepasst.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.</p> <p>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>2.2. <u>Hydrogeologie</u></p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. Bergbau</p> <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Sülzbacher Grubenfeld III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt.</p> <p>Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg.</p> <p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fanden in diesem Bereich bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld 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>Bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in diesem Bereich existieren derzeit nicht.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Ein Hinweis auf die die Bergbauberechtigung ist im Bebauungsplan bereits enthalten (siehe Hinweis g).</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>12. Landratsamt Heilbronn Bauleitplanung und Projekte Bauen und Umwelt vom 15.11.2024</p>	<p>Beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Heilbronn zu oben genannter Bauleitplanung. Bitte beachten Sie, dass der Versand der Stellungnahme ausschließlich digital erfolgt. Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht Aus dem Anschreiben ist nicht eindeutig ersichtlich, in welchem Verfahrensschritt sich der Bebauungsplan befindet. Wir gehen aufgrund der Veröffentlichung auf der Homepage und in der Bekanntmachung davon aus, dass aktuell die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird und nehmen zu diesem Verfahrensschritt Stellung.</p> <p>Natur- und Artenschutz Das Gebäude befindet sich im Innenbereich. Bei einem Vor-Ort Besuch der Kreisökologin wurde festgestellt, dass bereits Umbauten am Haus vorgenommen werden. Hinter dem Gebäude befinden sich größere Bäume. Unter anderem ein Ahornbaum der Baumhöhlen aufweist.</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Schutzgebiete sowie der Fachplan landesweiter Biotopverbund sind nicht betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Aufgrund von Öffnungen unter dem Dach (siehe Abbildung 1) besteht die Vermutung, dass der Dachboden Fledermäusen als Sommer- bzw. Winterquartier dient. Daher sind der Dachboden und der Dachbereich auf Fledermäuse zu untersuchen. Die Untersuchung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen. Das Ergebnis mit evtl. notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Hier ist ein Fehler bei der Bekanntmachung und bei den Anschreiben der Behörden unterlaufen, die vorliegende Änderung war als beschleunigtes (einstufiges) Verfahren im Sinne von § 13a BauGB angedacht. Die durchgeführte Beteiligung wird daher als frühzeitige Beteiligung gewertet, die Verfahrenshinweise auf dem Deckblatt des Textteils werden angepasst. Es erfolgt im nächsten Schritt die Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies betrifft das konkrete Bauvorhaben, die Vorgaben müssen vom Bauherrn im Vorfeld der Baumaßnahme beachtet werden. Dies ist im Bebauungsplan unter Nr. 1.9 g) festgesetzt. Ein zusätzlicher Hinweis auf die Rechtslage beim Artenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die gegenständliche Planänderung selbst entsteht kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, siehe Ausführungen dazu in der Begründung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Altbäume auf dem Flurstück, insbesondere der Ahornbaum, sind zu erhalten. Müssen die Bäume aufgrund baulicher Maßnahmen entnommen werden, sind die Bäume auf Baumhöhlen durch eine fachkundige Person zu untersuchen und entfallene Baumhöhlen durch Nistkästen zu ersetzen. Die Art der Nistkästen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Bei dem zu beurteilenden Vorhaben ist ein Potential für die Betroffenheit von geschützten Arten vorhanden. Durch das Vorhaben dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatschG ausgelöst werden.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochure_2022_D.pdf • Bei 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter d) sollte noch ergänzt werden: Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB) 	<p>Kenntnisnahme. Die Altbäume stehen im östlichen Bereich des Plangebiets und sind von der augenblicklichen Baumaßnahme nicht betroffen.</p> <p>Bei einer Bebauung des östlichen Teils des Baufelds können die Bäume entsprechend vorher untersucht und geeignete Maßnahmen festgelegt werden. Dies ist im Bebauungsplan unter Nr. 1.9 g) festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wie richtigerweise angemerkt, ist das jeweils zu beurteilende Vorhaben betroffen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und Festsetzung 1.9 d) ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). • Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</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><u>Starkregen</u> Die Gemeinde Ellhofen hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen lassen. Die Erstellung der Starkregengefahrenkarten wurden vom Land Baden-Württemberg nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft gefördert. Im Bescheid vom 19.04.2023 wurde unter Punkt 3.6 festgelegt, dass die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Daher müssen im Bebauungsplan noch Aussagen hinsichtlich der Gefahr bei Starkregen erfolgen. Zu berücksichtigen sind dabei seltene, außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse.</p>	<p>Die Hinweise auf die Rechtslage werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die zwischenzeitlich vorliegenden Gefahrenkarten bestätigen die Einschätzung, dass aufgrund der kleinräumigen Änderungen die Belange der Starkregenvorsorge nicht betroffen sind. Nach den vorliegenden Gefahrenkarten sind im Plangebiet keine Fließwege oder sonstige Gefährdungen bei Starkregen ersichtlich.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass Starkregengefahrenkarten verfügbar sind und wo diese, zusammen mit weiteren Informationen zum Thema, eingesehen werden können.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Grundwasser/Altlasten/Boden Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird wie folgt Stellung genommen: Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p><u>Grundwasser & Bodenschutz</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker IIa“ verwiesen. Die im Rahmen der 1. Änderung geplanten textlichen Änderungen betreffen Grundwasser und Boden nicht.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> <p>Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird wie folgt Stellung genommen: Es wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, soll bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden. • Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist dabei immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollen in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch, die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z. B. Nebenanlagen, Garagen etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse besonders wichtig. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise des Bereichs „Abwasser“ werden allgemein zur Kenntnis genommen, da offensichtlich kein Bezug zur vorliegenden Planänderung besteht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Beachtung wasserhaushaltsbezogener Ziele vorgeschrieben. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts – soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar – gering zu halten ist.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen keiner Genehmigung bedürfen, wenn sie im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, • gemäß §§ 8 Abs.1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für die Einleitung von nicht-behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. <p>Bautechnik</p> <p>Festzusetzende Garagenflächen sind rot zu umranden und in der Legende aufzulisten. Vergleiche hierzu Textteilstellung 1.8.a).</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Die angefügte Gaubensatzung mit den vorgegebenen Dachformen entspricht aus Erfahrung nicht mehr den heutigen Bauwünschen der Bauherren. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Befreiungen in Aussicht gestellt werden. Wir empfehlen die Satzung entsprechend anpassen, ggf. auch für das Gemeindegebiet.</p>	<p>Im Änderungsbereich werden keine Garagenflächen festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.8 a) wird beibehalten, weil sie die Ausnahmenvoraussetzungen enthält, wenn Garagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden sollen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Anregung geht über den hier gegenständlichen Änderungsumfang hinaus. Sie wird ggf. im Zuge einer gemeindeweiten Anpassung der Satzung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dorfäcker IIa, 1. Änderung“

Nachtrag 2 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 06.05.2025	Danke für die Beteiligung an dem Verfahren. Die Gemeinde Lehensteinsfeld hat bezüglich der B-Plan Änderung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
02. AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 07.05.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung an den Planungen zum o.g. Bebauungsplan in Ihrer Gemeinde und teilen Ihnen mit, dass wir von der Maßnahme nicht betroffen sind. Grundsätzlich möchten wir anmerken, dass die AVG den Streckenabschnitt Heilbronn – Öhringen zwar bedient, der Infrastrukturbetreiber ist hier jedoch die DB AG. Wir bitten Sie künftig, die bahnrelevanten Belange in Ihrer Gemeinde direkt mit der DB Netz AG bzw. mit der DB-Station & Service AG abzustimmen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
03. Stadtverwaltung Weinsberg Baurecht, Bauordnung und Liegenschaften vom 07.05.2025	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
04. Wasserverband Sulm vom 07.05.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplan „Dorfäcker IIa; 1.Änderung“ in Ellhofen. Gegen den Bebauungsplan „Dorfäcker IIa; 1.Änderung“ bestehen aus Sicht des Wasserverbands Sulm keine Bedenken. Anlagen des Wasserverbandes sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
05. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 08.05.2025	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
06. Netze BW GmbH vom 08.05.2025	Unsere Stellungnahme vom 14.10.2024 besitzt weiterhin Gültigkeit. Zusätzliche Anmerkungen bestehen unsererseits nicht.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>07. Eisenbahn Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart vom 12.05.2025</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 09.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>08. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.05.2025</p>	<p>Wir übersenden Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Achtung! Aufgrund verschärfter E-Mail-Sicherheitsbestimmungen empfängt das Regierungspräsidium Freiburg keine älteren Office-Formate (z.B. .doc / .xls) oder mit Passwort geschützten Dateiarhive (z.B. .zip) mehr. Ebenfalls dürfen Office-Dateien keine Makros mehr enthalten. Senden Sie uns daher bitte ab sofort nur noch Dokumente in aktuellen Office-Formaten wie z.B. .docx oder .xlsx ohne Makros bzw. PDF-Dateien zu. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung (abteilung9@rpf.bwl.de). Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Im Plangebiet finden Sie eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Löss". Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten. Weitere Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Zusätzlich wird auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen RPF9- 4700-44/81/3 vom 08.11.2024 sowie die geotechnischen Hinweise im Textteil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2025 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf den Baugrund ist im Bebauungsplan enthalten (siehe Hinweis f).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme der allgemeinen Hinweise.</p>
<p>09. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 26.05.2025</p>	<p>Nach Prüfung der uns zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan, wie folgt, Stellung:</p> <p><u>Bebauungsplan</u> Die Versorgung mit Gas. Der Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung kann von der Schwabenstraße erfolgen.</p> <p>Die Lage der Gasniederdruck-, Gashochdruckleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p> <p><u>Allgemein</u> Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.</p> <p><u>Nach DVGW-Arbeitsblatt, W 400-1, gilt Folgendes:</u> Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich nicht auf die konkrete Bebauungsplanänderung, sie werden daher allgemein zur Kenntnis genommen bzw. dienen der Information der Bauherren.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																		
	<p>Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innen- druck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.</p> <p>Tabelle 1 – Versorgungsdrücke (SP)</p> <table border="1" data-bbox="584 400 1344 592"> <thead> <tr> <th></th> <th>neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th>Bestehende Netze</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td> <td>2,00 bar</td> <td>2,00 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td>2,50 bar</td> <td>2,35 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td>3,00 bar</td> <td>2,70 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td>3,50 bar</td> <td>3,05 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td>4,00 bar</td> <td>3,40 bar</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsan- lage für die oberen Stockwerke vorzusehen.</p> <p>Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.</p> <p>Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei norm- gerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen Zapfstelle zur Verfügung.</p> <p>Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Au- ßerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.</p> <p>Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerrichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Über- druckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter die- sen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.</p> <p>Schlussbestimmung</p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgege- ben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Pla- nungen.</p>		neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	
	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze																		
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar																		
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar																		
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar																		
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar																		
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar																		

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Damit die Stadtwerke Weinsberg GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herr Brosi, unter Tel. 07131 / 562570, E-Mail: b.brosi@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p>10. Vodafone West GmbH vom 27.05.2025</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.05.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 28.05.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Alle Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten, §§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen, §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p> <p>Im Hinblick auf die Hochwasserthematik weisen wir auf die bauplanungsrechtliche Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hin. Dies im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung sind in der Begründung angemessen zu dokumentieren.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 / -10029, StEWK@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200, Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planung ist nicht raumbedeutsam und löst keine Zielverstöße aus.</p> <p>Dies ist erfolgt, vgl. Nachtrag 1 der Begründung. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf weiterführende Informationen. Seitens des Landratsamtes Heilbronn, FB Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, besteht hierzu Einverständnis.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	
12. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 30.05.2025	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 05.05.2025 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihre o. g. Nachricht und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	Kenntnisnahme.
13. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen vom 06.06.2025	<p>Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung.</p> <p>Wir melden Fehlanzeige.</p> <p>Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.</p>	Kenntnisnahme.
14. Landratsamt Heilbronn vom 06.06.2025, mit Ergänzung vom 27.06.2025	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen im Dachbereich und Dachboden rechtzeitig vor Beginn einer baulichen Maßnahme erfolgt sein müssen. Die Ergebnisse sind der uNB vorzulegen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.</p> <p>Natur- und Artenschutz <u>Fachbeitrag Artenschutz</u></p> <p>Die erforderlichen Untersuchungen und Dokumente zum Artenschutz wurden abgewogen. Das besondere Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG gehört zu den Regelungsbereichen aus dem Naturschutzrecht, die der Abwägung nicht zugänglich sind. Aus diesem Grund halten wir die geforderten Untersuchungen und den Fachbericht für erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung, dies entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Regelung.</p> <p>Auf die mit der ergänzten Stellungnahme vom 27.06.2025 vorgebrachte Aussage (letzter Absatz „Natur- und Artenschutz“ wird verwiesen, demnach ist die gewählte Vorgehensweise in diesem Fall ausreichend.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Es wird sich auf die naturschutzfachliche Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bezogen. Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Aufgrund von Öffnungen unter dem Dach besteht die Vermutung, dass der Dachboden Fledermäusen als Sommer- bzw. Winterquartier dient. Daher sind der Dachboden und der Dachbereich auf Fledermäuse zu untersuchen. Die Untersuchung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen. Das Ergebnis mit evtl. notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>In diesem Einzelfall tragen wir die Vorgehensweise, dass der Artenschutz auf der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Vorhabenebene untersucht und Maßnahmen umgesetzt werden, ausnahmsweise mit.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Die Belange der oberirdischen Gewässer werden im Rahmen der vorliegenden Planaufgabe hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Starkregenuntersuchung berücksichtigt. Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen im Weiteren keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p>Grundwasser & Bodenschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker IIa“ verwiesen. Die im Rahmen der 1. Änderung geplanten textlichen Änderungen betreffen Grundwasser und Boden nicht.</p> <p>Altlasten</p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</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>Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die in der vorherigen Stellungnahme gemachten Anregungen wurden berücksichtigt. Es bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Denkmalschutz In dem betroffenen Bereich sind keine Prüffälle oder Kulturdenkmale vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>