

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkungen: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

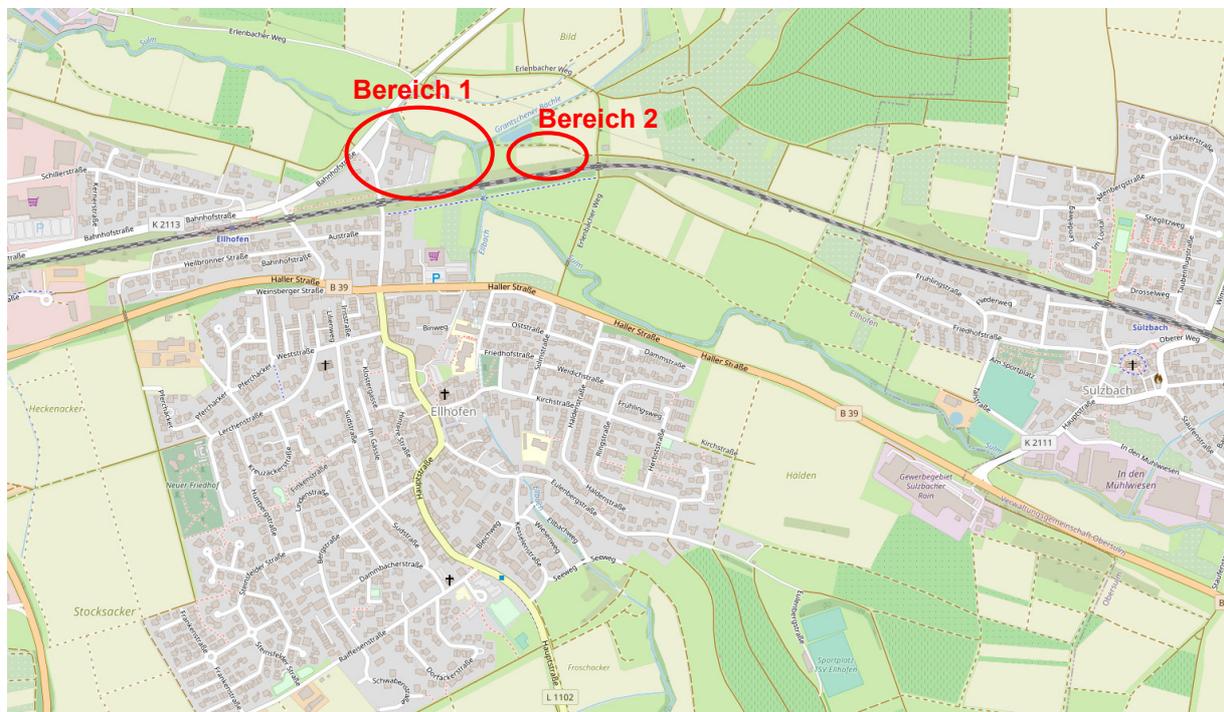
„Grantschener Straße; Nord“

Begründung mit Nachträgen

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Ellhofen, zwischen der Kreisstraße K 2113 und der Sulm im Norden und der Bahnlinie Heilbronn – Öhringen im Süden. Es teilt sich in 2 Bereiche, die durch die Sulm getrennt sind. Bereich 1 umfasst dabei im Wesentlichen die bebauten Bereiche östlich der Grantschener Straße. Im Detail sind dies die Flurstücke 2874/2 und 2874/1 (teilweise), 2881/1, 2881/2, 2887/1, 2889/1, 2890, 2891/1, 2892, 2895/1-2898/1, 2909, 2909/1, 2912, 2913, 2917, 2917/1 (teilweise), 3015 (teilweise), 3241/1 sowie 3242 und 3242/1. Bereich 2 umfasst das Flst. 3197 östlich des Verlaufs der Sulm und dient unter anderem dem Ausgleich des Verlustes von Hochwasser-Retentionsraum. Die Lage des Plangebiets ist im nachstehenden Übersichtsplan dargestellt.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 Anlass der Planung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine tragfähige planungsrechtliche Grundlage für die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen geschaffen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs gewährleistet werden. Der im Gebiet ansässige Gewerbebetrieb hat einen dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen angemeldet, der betrieblich ideal im rückwärtigen Bereich gedeckt werden soll, indem dort die Produktionshallen linear in östliche Richtung verlängert werden. Im Zuge der vergrößerten Betriebsflächen ist es möglich, dass die bisher an der Grantschener Straße ausgeübte Lagerung von Fertigerzeugnissen in den östlichen Bereich des Betriebs verlagert werden kann, sodass sich durch die Planung eine von der Gemeinde gewünschte positive Wirkung auf das Ortsbild Ellhofens ergibt.

1.3 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist topografisch kaum bewegt, es liegt auf ca. 176 – 177 m üNN. Südlich angrenzend verläuft die Bahnlinie Heilbronn – Öhringen auf einem, bezogen auf das Plangebiet, um ca. 8 m höheren Bahndamm.

Östlich der Grantschener Straße, zwischen Sulm und Bahnlinie, ist das Plangebiet durch einen Holzpaletten produzierenden Gewerbebetrieb und einige Wohnhäuser überbaut. Während die Wohnhäuser zur Grantschener Straße hin orientiert sind, erstreckt sich der Gewerbebetrieb auch auf die rückwärtigen Flurstücke 2909, 2909/1, 2912, 2913, wobei diese in erster Linie als Lagerfläche für die Fertigerzeugnisse des Gewerbebetriebs genutzt werden. Das Flurstück 2898 dient als Zufahrt für diesen rückwärtigen Bereich (parallel entlang Bahndamm).

Der Bereich zwischen Grantschener Straße und der Kreisstraße K 2113 wird momentan zum größten Teil durch den Gewerbebetrieb als Lagerfläche für Holzpaletten genutzt, des Weiteren ist eine kleine Obstbaumwiese und ein Geräteschuppen vorhanden.

Das östlich durch die vorliegende Planung einbezogene Flurstück 2917 wird im westlichen Teil momentan landwirtschaftlich als Grünland genutzt, der östliche Teil in Form von Kleingartenanlagen.

Das östlich der Sulm einbezogene Flurstück 3197, das u.a. dem Ausgleich von Hochwasserretentionsraum dient, ist ebenfalls nahezu eben und wird momentan überwiegend als Ackerfläche genutzt.

1.4 Planerische Vorgaben

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der westliche Teil des Bereich 1 des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Zudem ist der Bereich 1 mit einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen überplant. Darüber hinaus ist der östliche Teil des Bereichs 1 sowie der gesamte Bereich 2 des Geltungsbereichs als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt.

Der Bereich 2 liegt darüber hinaus im Randbereich der Grünstreife „Ellhofen/Obersulm-Sulzbach“. Gem. Plansatz 3.1.2 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind „die Grünstreifen [...] von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Grünstreifen sollen als kleinräumige Bereiche vor allem siedlungsnahe ökologische, erholungsrelevante und/oder landschaftsästhetische Funktionen sowie die Gliederung dicht zusammenliegender Siedlungsgebiete übernehmen, um eine bandartige Entwicklung zu verhindern.“

Als wichtigste Funktionen sind Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung und Siedlungsäsur genannt.

Der Bereich 2 des Plangebiets dient als Retentionsfläche und als Ausgleichsfläche. In diesem Bereich soll das Gelände abgesenkt werden, so dass ein ca. 720 m³ großes Retentionsvolumen entsteht. Der Boden soll nach dem Aushub wieder fachgerecht eingebaut und u.a. eine heimische Grasmischung eingesät werden.

Die Planung wirkt sich auf die genannten Funktionen der Grünäsur nicht negativ aus. Die Funktion „Hochwasserretention“ wird in diesem Bereich sogar gestärkt. Die Fläche wird darüber hinaus weder versiegelt noch bebaut, so dass weder die Grundwasserneubildung noch die Funktion der Siedlungsäsur gefährdet ist. Auch wird die Fläche im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (M3 und M4) im Hinblick auf die Funktion Naturschutz und Landschaftspflege aufgewertet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld II“, das zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt (vgl. Plansatz 3.5.5 des Regionalplans 2020).

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist lediglich der westliche Teil des Plangebiets überplant und dort als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Im Bereich zwischen der Kreisstraße K 2113 und der Grantschener Straße ist darüber hinaus eine Versorgungsanlage in Planung dargestellt.

Auf Ebene der Bebauungsplanung bestehen keine Vorgaben, sodass dieser Bereich planungsrechtlich zurzeit nach § 34 BauGB als „unbeplanter Innenbereich“ zu beurteilen ist. Bebaute Teilbereiche im Osten sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, jedoch aufgrund der Tiefe der vorhandenen und genehmigten Bebauung planungsrechtlich ebenfalls als Innenbereich zu werten. Das im Osten einbezogene Flurstück 2917 sowie das Flurstück 3197 sind momentan dem Außenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der direkten Lage an der Sulm bzw. der gegebenen Höhenlage des Plangebiets kommt es, bis auf einige Ausnahmen – in Form eines Teilbereichs im Südosten des Bereichs 1 und weiteren Teilflächen innerhalb der Flurstücke 2917 und 3241/1 sowie den Flächen des Flurstücks 3197 – bei einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ 100-Linie) zu einer weitgehenden Überflutung des Plangebiets.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung

1.5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll zum einen eine tragfähige planungsrechtliche Grundlage für den vorhandenen Bestand geschaffen und zum anderen eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs gewährleistet werden. Dies umfasst auch die Ausweitung der Bauflächen im Osten, um die Erweiterung des vorhandenen Gewerbetriebs zu ermöglichen.

Für das Plangebiet wird entsprechend dem vorhandenen Bestand mit seiner Mischung aus Wohnen und Gewerbe ein eingeschränktes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Übergeordnete planerische Zielsetzung ist demnach eine Verträglichkeit vorhandener Wohn- und Gewerbenutzung, diese ist gutachterlich nachgewiesen (siehe unten, bzw. Anlage 1 der Begründung).

Die entlang der Grantschener Straße vorhandene Bestandsbebauung, überwiegend **Wohngebäude**, wird durch Baugrenzen gefasst, wobei durch die festgesetzten durchgängigen Baufenster Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden bzw. eine möglichst geringe Befreiungserfordernis gewährleistet ist.

Die bestehenden Gebäude sind in ihrer jetzigen Form grundsätzlich über den baurechtlichen Bestandsschutz gesichert. Die zulässige Kubatur einer möglichen Neubebauung orientiert sich hinsichtlich der Höhenfestlegung am Bestand und ermöglicht voll zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe. Aufgrund der Lage im HQ 100-Bereich ist die Erdgeschossfußbodenhöhe für Neubauten auf +1m über Geländehöhe zugelassen, was im Sinne der Hochwasserfürsorge sinnvoll ist. Zusammen mit Festsetzungen hinsichtlich der Längen- und der Wohnungszahlbeschränkung, sowie der Bauweise in Form von Einzelhäusern und einzuhaltender Grenzabstände, wird gewährleistet, dass eine mögliche Neubebauung die vorhandene Struktur aufnimmt. Die Anlehnung am Bestand wird darüber hinaus durch die Festsetzungen von 2 Vollgeschossen und hinsichtlich der Dachformen im Bereich der Wohngebäude auf die Form Satteldach sowie eine zulässige Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad unterstrichen.

Im **gewerblich genutzten Bereich** orientiert sich die Festlegung der Baugrenzen zum einen ebenfalls am Bestand. Im rückwärtigen Bereich umfassen diese jedoch auch die befestigte Lagerfläche für Holzpaletten mit der dort vorhandenen Trocknungsanlage. Die Ausformung der Baugrenzen folgt in diesem Bereich den Fahrgassen u.a. für produktionsbezogene Be- und Entladevorgänge. Dies begründet sich insbesondere darin, dass diese über die Funktion einer Fahrgasse hinweg Flächen darstellen, auf welchen Abgrabungen für den Ausgleich des Retentionsraumverlust festgesetzt werden. Auf dem nördlichen Teil des weiter östlich einbezogenen Flurstücks 2917 ist überwiegend die Nutzung in Form eines Hallenneubaus vorgesehen. Dies bietet demnach eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Betriebsgebäude. Der südliche Teil des Flurstücks 2917 dient überwiegend der Nutzung als Lagerplatz für die Fertigerzeugnisse. Ebenfalls als Lagerflächen für Fertigerzeugnisse sind weite Teile der Flurstücke 2909, 2912 und 2913 vorgesehen. Insgesamt sind 3 Lagerflächen vorgesehen, die durch Fahrgassen getrennt sind.

Die Kubatur der im gewerblichen Bereich zulässigen Gebäude ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und eines höchsten Gebäudepunkts, jeweils in Metern über Normalnull, eindeutig definiert und limitiert. Technisch notwendige Bauteile (Aufbauten für Aufzüge, Kamine u.ä.) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich mit 2 Vollgeschossen am Bestand. Entsprechend der bei gewerblichen Bauten gängigen Dachformen sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 - 30 Grad zulässig.

Die Lagerung von Erzeugnissen des Palettenwerks auf den nicht überbaubaren Flächen ist wie üblich grundsätzlich zulässig, sofern keine entgegenstehenden Festsetzungen bestehen (z.B. Stellplatzflächen (St)).

Die Flächen **zwischen der K 2113 und der Grantschener Straße** werden aktuell überwiegend durch die Nutzung des Gewerbebetriebs als Lagerfläche für Paletten geprägt, was unter anderem aufgrund der Stapelhöhe mit einer entsprechend negativen Wirkung einerseits auf das Ortsbild (Ortseingang aus Richtung Grantschen) und andererseits auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern (z.B. Fußweg Bahnhof Ellhofen – Grantschen) behaftet ist. Diese Lagerung soll künftig aufgelöst und in den rückwärtigen Bereich des Gewerbebetriebs verlegt werden, was durch die Erweiterung der dortigen Bauflächen möglich wird. Die entlang der Grantschener Straße bereits befestigten Flächen sollen künftig als Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter des Holzwerks genutzt werden und so zur Entspannung der Parksituation in der Grantschener Straße beitragen. Die nicht für die Stellplätze benötigten Restflächen, werden als private Grünfläche festgesetzt und sind so von einer baulichen oder sonstigen Nutzung entzogen. Des Weiteren sollen die vorhandene Baumwiese und der bestehenden Geräteschuppen erhalten werden.

Um die Verträglichkeit der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen zu beurteilen, wurden die Lärmwirkungen des Betriebsgeländes auf die bestehende Wohnbebauung in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS geprüft (vgl. Anlage zur Begründung). Die Untersuchung zeigt, dass die Lärmsituation bei den aufgezeigten betrieblichen Gegebenheiten unkritisch zu beurteilen ist und dass keine unzumutbaren Lärmwirkungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

1.5.2 Eingriff in den bei einem hundertjährigen Hochwasser überfluteten Bereich

Um dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb, der aus einer ehemaligen Mühle an der Sulm hervorgegangen ist, eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort zu geben, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zuge der Entwurfsfortschreibung auf das östlich angrenzende Flurstück 2917 erweitert worden. Diese Erweiterung über den baurechtlich als Innenbereich zu qualifizierenden Bereich hinaus greift in den bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmten (Außen-) Bereich ein. Der Bedarf für die Erweiterung des Gewerbebetriebs ist nachweisbar vorhanden und im Sinne des § 78 (2) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) standortgebunden. Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen nicht, da der Betrieb nicht verlagert werden kann und seitens der Gemeinde auch keine gleich geeigneten Bauflächen zur Verfügung gestellt werden könnten. Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet, da es die vorhandenen Betriebsflächen östlich vergrößert. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten, da der Hallenneubau mit wasserdichten Toren und Betonsockel ausgestattet wird. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung (vgl. Anlage 2 der Begründung) erstellt, die bei Annahme einer bestimmten Nutzung auf dem Baugrundstück die Realisierung eines wirkungs- und funktionsgleichen Ausgleichs für den möglichen Retentionsraumverlust nachweist. Im Ergebnis kann dieser Ausgleich mit einem Volumen von insgesamt 720 m³ auf dem Flurstück 3197 (Bereich 2) und im Bereich der künftigen Fahrwege (Bereich 1) auf dem Betriebsgelände erreicht werden, wodurch ein Retentionsraumgewinn von ca. 160 m³ möglich ist.

Es gilt allerdings zu beachten, dass die Maßnahmen für den Hochwasserausgleich je nach Baufortschritt realisiert werden müssen und daher im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die Flächen für die zulässige Abgrabung (Flächen der künftigen Fahrwege und die zusammenhängende Fläche auf dem Flurstück Nr. 3197) sind durch Planeintrag festgesetzt und im Falle des Flurstücks Nr. 3197 zur rechtlichen Absicherung in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Hinblick auf ein potentielles Freilegen von Grundwasser im Bereich des Flurstücks Nr. 3197 wurde eine hydrogeologische Untersuchung vorgenommen. Es kann festgehalten werden, dass im Rahmen der mit den Abgrabungen zusammenhängenden Aushubarbeiten auch bei Erreichen der Aushubsohle kein Grundwasser freigelegt wird. Demnach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf den Grundwasserschutz ausführbar.

Das Bauvorhaben ist im Hinblick auf ein hundertjähriges Hochwasser und dem damit einhergehenden Hochwasserstand (HQ100 176,9 müNN) so zu errichten, dass keine Hochwasserschäden zu erwarten sind. Hierbei sollte ein Freibord von 0,3 bis 0,5 m eingehalten werden (177,2 bis 177,4 müNN). Beim geplanten Hallenneubau ist ein dichter Betonsockel und eine druckdichte Ausführung der geplanten Tore mit einer Höhe von mindestens 0,5 m geplant, wonach die Oberkante des Betonsockels demnach bei mindestens 177,0 müNN liegt. Generell sind Erdgeschossfußbodenhöhen ca. 0,5m über der Wasserspiegellage eines HQ100 bemessen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / ökologisch wirksame Maßnahmen

Zur Abgrenzung der baulich genutzten Bereiche zum entlang der Sulm verbleibenden Restgrundstück 2197/1 ist entlang des östlichen Gebietsrandes ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt, durch welches eine Eingrünung des Gebietsrandes mit Sträuchern bewirkt wird.

Aufgrund der im nördlichen Bereich entlang der Sulm bereits vorhandenen Bebauung (ehemalige Mühle), mit ihrem geringen Abstand zu deren Böschungsoberkante, ist die Ausweisung eines an sich wünschenswerten Gewässerrandstreifens nicht durchgehend möglich. Wo die Böschungsoberkante innerhalb des Privatgrundstückes liegt und es die Abstände zur Bebauung zulassen, wird ein 5m breiter Gewässerrandstreifen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im östlichen Bereich liegt der gesetzliche Gewässerrandstreifen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Flst. 2197/1.

Auf dem Flst. 3197 (Bereich 2 des Bebauungsplans) wird in den verbleibenden Flächen (außerhalb der Flächen für Abgrabungen – s. Kapitel 1.5.2) durch die Festsetzung von Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ein Teil des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs sichergestellt.

1.7 Kennzeichnungspflichtige Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung nach Bundesberggesetz, ein entsprechender Hinweis darauf ist im Bebauungsplan enthalten.

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes (Bereiche 1 + 2)	ca.	207 Ar
Mischgebiet (MI/E)	ca.	137 Ar
Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Wiese/Baumwiese)	ca.	10 Ar
Private Verkehrsflächen	ca.	6 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen inklusive Verkehrsgrünflächen	ca.	14 Ar
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	1 Ar
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Gewässerrandstreifen, Fläche für Ausgleich Retentionsraumverlust/naturschutzrechtl. Ausgleich)	ca.	39 Ar

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, abgehandelt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, 09.03.2010/14.05.2013/22.10.2020

Käser Ingenieure

Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und artenschutzrechtlichem Beitrag mit Nachtrag

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18
74223 Flein

Nachtrag bearbeitet durch:

Wagner und Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

bearbeitet durch:

Stauss & Turni
Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
Vor dem Kreuzberg 28
72070 Tübingen

Anlage zur Begründung

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grantschener Straße; Nord“ vom Februar 2010

bearbeitet durch:

ISIS
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl. Ing. (FH) Manfred Spinner
Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen

2. Wasserwirtschaftliche Untersuchung zur geplanten Betriebserweiterung der Mundloch GmbH in Ellhofen.

bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH
Schloßstraße 59 A
70176 Stuttgart

3. Geotechnische Beratung - Ellhofen: Grantschener Straße Nord

bearbeitet durch:

Smolczyk & Partner GmbH - Geotechnik Hydrogeologie Umwelttechnik
Untere Waldplätze 14
70569 Stuttgart

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Ellhofen
 Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grantschener Straße; Nord“

Nachtrag 1 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.03.2010 bis 29.04.2010:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 16.03.2010	Gegen den Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 22.03.2010	Gegen die geplante Maßnahme bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
3. Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Karlsruhe vom 22.03.2010	Zum o. g. Bebauungsplan bitten wir um Aufnahme des folgenden Punktes: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadtbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Stadtbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen. Zusätzlich ist die DB AG am Verfahren zu beteiligen.	Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen. Eine Beteiligung der DB AG ist erfolgt (vgl. Nr. 10).
4. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart vom 25.03.2010	Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Grantschener Straße; Nord“ in Ellhofen. Falls noch nicht geschehen, bitte ich Sie die DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5 in 76137 Karlsruhe am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Eine Beteiligung der DB AG ist erfolgt (vgl. Nr. 10).
5. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 25.03.2010	Nach Prüfung der Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Wir gehen davon aus, dass entsprechende Betriebe über die Planungsabsicht individuell informiert wurden und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt wurde.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o. g. Bebauungsplan liegen uns zur Zeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der von der Planung betroffene Gewerbebetrieb wurde an der Entwurfsaufstellung beteiligt. Die Planung zielt u.a. darauf ab, für vom Gewerbebetrieb ausgeübte Nutzungen und für vorhandene bauliche Anlagen eine Rechtsgrundlage zu schaffen.</p> <p>Auch für den betroffenen Betrieb besteht im Rahmen der zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
6. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg vom 26.03.2010	Von der oben genannten Maßnahme werden keine Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg betroffen.	Kenntnisnahme.
7. Wasserverband Sulm vom 01.04.2010	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren werden vom Wasserverband Sulm keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
8. Judith Franke Grantschener Straße 16 74248 Ellhofen vom 06.04.2010	<p>Wie besprochen, hier die Auflistung der von uns beanstandeten Zustände. Die aufgeführten Punkte beziehen sich auf den Zufahrtsweg (Feldweg) auf das Firmengelände der Palettenfabrik Mundloch.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschwindigkeit der fahrenden PKWs und LKWs zu hoch, keiner hält sich an die aufgehängten Verkehrsschilder - Zustand des Weges <ul style="list-style-type: none"> - riesige Schlaglöcher, die die LKWs überfahren führt zu ohrenbetäubendem Lärm - Kies liegt immer auf dem Gehweg und der Straße - im Sommer: durch zu schnelles Fahren entstehen Staubwolken, die sich bis zum Haus von Frau Laschett ziehen, Wäsche aufhängen ist unmöglich - im Winter: der Dreck und Schlamm wird über den Gehweg auf die Straße gezogen. Pfützenbildung führt zusätzlich zu Behinderung von Fußgängern und Radfahrern - Staubbelastung zieht sich bis vor Grantschener Straße - wiederholte, grobe Beschädigung unserer Mauer durch zu enge Zufahrt 	<p>Eine Abhilfe für die angesprochene Situation soll durch Abschluss einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Gewerbebetrieb geschaffen werden, in der u.a. die Befestigung der Zufahrt auf Kosten des Gewerbebetriebs vereinbart werden soll.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan lässt sich die Art der Befestigung der Zufahrt aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht regeln.</p> <p>Die Zufahrtssituation wird im Rahmen der vorgegebenen Grundstücksgrenzen verbessert, in dem der Einfahrradius etwas aufgeweitet und befestigt wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzungsstein wird immer verschoben und bringt lose hingelegt nichts - umstehende Verkehrsschilder und Laternen werden regelmäßig touchiert - Übernachtung der LKW-Fahrer auf dem Feldweg <ul style="list-style-type: none"> - langes Laufenlassen des Motors - Müll wird im Bahnhang entsorgt - Räum- und Streupflicht im Winter unklar - LKWs verkeilen sich hinten bzw. beim Ein- und Ausfahren des Feldweges direkt vor unserem Haus. Bei parkenden Autos vor dem Haus bzw. auf der gegenüberliegenden „Wendeplatte“ kommen die LKWs nicht mehr aus dem kleinen Feldweg, da der Wendekreis zu groß ist. - steigende Frequentierung des Feldweges <p>Fotos anbei.</p> <p>Wir halten folgende Lösungsvorschläge für kostengünstig und umsetzbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geteilter Weg mit Geschwindigkeitsbarrieren - Tempobeschränkung „Schrittgeschwindigkeit“ - Einbetonieren Stahlelement anstatt Begrenzungsstein - regelmäßiges Säubern des Bahndammes und des kleinen Anteils am Gehweg durch Firma Mundloch 	<p>Die angesprochenen Punkte sollen ebenfalls im Rahmen der o.g. Vereinbarung zwischen Gemeinde und Gewerbebetrieb geregelt werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>9. Herbert Härle Grantschener Straße 15 74248 Ellhofen vom 06.04.2010</p>	<p>Ich bitte Sie bei der Beurteilung der Genehmigung zu beachten, dass die Firma Mundloch keine eigenen Parkplätze für ihre Arbeiter bereitstellen. Die Arbeiter parken täglich bei mir oben – 7 – 8 Pkws – vor meiner Einfahrt. Dazu kommen noch seine Lastzüge, die vor meinem Eingangstor stehen und fahren über mein Grundstück. Mein Grundstück ragt 17 Meter vom Tor nach außen. Die Pkws die zu den Parkplätzen vor der Gasreglerstation parken, müssen über mein Grundstück fahren. Das Sackgassenschild, das damals bei meiner Einfahrt stand, wurde von Herrn Gosolits entfernt und nicht wieder erneuert. Auf dem Plan der Ihnen vorliegt, sind die 4 Parkplätze vor der Gasreglerstation nicht eingezeichnet. Ich bitte Sie, dass dies bei der Bauantragsgenehmigung berichtigt wird.</p> <p>Mein Grundstück an der Grantschenerstraße – vorne – habe ich mit normalen Brettern abgegrenzt. Der Bürgersteig, der immer von Lkw's der Firma Mundloch befahren wird, zeigt bereits Beschädigungen auf. Die Bretter meiner Abgrenzung wurden allein im Januar 2010 3x weggerissen. Mit der Einfahrt gegenüber bin ich nicht einverstanden, da die Lastzüge ohne jegliche Aufsicht rückwärts und vorwärts ein und aus fahren. Dies führte schon öfters zur gefährlichen Situation. Des weiteren möchte ich Sie bitten zu prüfen, ob nicht die bessere Lösung wäre, die Sulm an der Hallenlänge um Uferbreite Richtung Grantschen zu verlegen. Dann wäre eine Rundfahrt möglich und das ewige Rückwärtsfahren der Lastzüge ist nicht mehr erforderlich und die Gefahr für Fußgänger und Radfahrer eingeschränkt.</p> <p>Außerdem benützt ein Malerbetrieb aus Sülzbach täglich 3-4 Stellplätze vor meiner Einfahrt.</p> <p>Die Heizung der Firma Mundloch hat häufig eine sehr starke, schwarze Rauchmischung, die sich auf meinem Dach und Hofsteinen absetzt.</p>	<p>Die angesprochenen Flächen liegen westlich außerhalb des Plangebiets. Schon aus diesem Grund bietet das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Regelungsmöglichkeit, zudem sind notwendige Stellplätze für den Gewerbebetrieb innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und nicht im Bebauungsplan festsetzbar.</p> <p>Dessen ungeachtet wird zur Lösung der Stellplatzproblematik eine Vereinbarung mit dem Gewerbebetrieb angestrebt, durch die die Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf eigenem bzw. gepachtetem Gelände gewährleistet wird. Das Plankonzept sieht vor, das Stellplätze auf den befestigten Flächen zwischen der Grantschener Straße und der Kreisstraße geschaffen werden.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die vorgeschlagene Verlegung der Sulm würde einen umfangreichen Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten, der außer Verhältnis zum bestehenden Problem mit der Zufahrt steht. Zudem ist die naturschutz- und wasserwirtschaftsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens äußerst fraglich.</p> <p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren bietet mangels Rechtsgrundlage hierzu keine Regelungsmöglichkeit.</p> <p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren bietet mangels Rechtsgrundlage keine Regelungsmöglichkeit. Der Vollzugsdienst der Gemeinde hat diesbezüglich Kontrollen durchgeführt, die jedoch keine Beanstandungen ergaben.</p>
<p>10. DB Services Immobilien GmbH vom 08.04.2010</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bitte beachten Sie jedoch:</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen. Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Bei Baudurchführungen darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Baumaterialien, Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</p> <p>Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit des Bahngeländes ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser sind ordnungsgemäß abzuleiten und dürfen nicht auf Bahngelände gelangen.</p> <p>Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (z. B. Einfriedung) sind vom Grundstückseigentümer vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten. Ein Zugang zum Gleisbereich muss gewährleistet sein.</p> <p>Beim Einsatz von Großgeräten (Baukräne, Bagger usw.) darf der Schwenkbereich des Auslegers und daran schwebende Lasten nicht über das Bahnbetriebsgelände reichen. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist eine besondere, kostenpflichtige Zustimmung (Kranvereinbarung) des Produktionsstandortes Stuttgart unter Beigabe eines Baustelleneinrichtungsplanes und einer Kranbeschreibung (Schwenkradius, Auslegerhöhe in Bezug auf Gleishöhe) mind. 8 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und ggf. Beachtung im Rahmen einer Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Anlagen ist gemäß VDE 0115 Teil 3 (Ausgabe 12.1997) und 0210, sowie den Vorschriften der Bau- und Berufsgenossenschaft BGL 8.72 ein Abstand von $\geq 3,50$ m zu halten.</p> <p>Sämtliche Kosten, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Bauherrn zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt.</p> <p>Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Antragsteller nach der derzeit gesetzlichen Regelung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p> <p>Die Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.</p>	
11. EnBW Regional AG vom 09.04.2010	<p>Eine Erweiterung der vorgesehenen Bebauung, ist durch eine Erweiterung unseres Ortsnetzes, wenn notwendig, möglich.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen haben wir nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
12. Gemeinde Obersulm vom 13.04.2010	Die Gemeinde Obersulm bringt keine Anregungen vor.	Kenntnisnahme.
13. Zweckverband Gruppenkläranlage Sulmtal vom 14.04.2010	<p>Entlang der Bahnlinie von Flst. 2898 mit GR+FR in Verlängerung zum Flst. 3035/1 verläuft die Verlegungstrasse des Verbandssammlers der Gruppenkläranlage Sulmtal. Wir beantragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Verlegung und zum Betreiben des Verbandssammlers einschließlich der der dazu notwendigen Schachtbauwerke und Drosseleinrichtungen in einer Breite von mindestens 3 Metern beidseitig der Rohrachse mit folgendem Wortlaut:</p> <p>Der Eigentümer gestattet dem Berechtigten und seinen Rechtsnachfolgern:</p> <p>1.1 in das vorgenannte Grundstück eine Entwässerungsleitung sowie das erforderliche Zubehör (z.B. Schächte und Drosseleinrichtungen) einzulegen und diese dauernd zu besitzen und zu betreiben,</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und eine entsprechende Fläche für die Eintragung eines Leitungsrechtes festgesetzt.</p> <p>Die angeführten Bestimmungen können im Zuge der Eintragung der Grunddienstbarkeit berücksichtigt werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>1.2 auf dem Grundstück alle der Herstellung, Unterhaltung, Untersuchung, Änderung und Erneuerung der Anlage dienenden Arbeiten vorzunehmen und die hierzu erforderlichen Gegenstände sowie den gewonnenen Erdaushub auf dem Grundstück vorübergehend zu lagern.</p> <p>2. Der Eigentümer verpflichtet sich zu Gunsten des Berechtigten und seiner Rechtsnachfolger auf dem betroffenen Grundstück in einer Breite von 3 m beiderseits der Rohrachse weder Gebäude zu errichten noch Bäume zu pflanzen, noch Keller oder Sandgruben oder Steinbrüche anzulegen, noch überhaupt Einrichtungen und Anlagen aller Art zu treffen oder zu dulden (einschließlich Abgrabungen und Auffüllungen), die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden könnten. Der genaue Leitungsverlauf ist aus dem Lageplan ersichtlich.</p> <p>3. Die Ausübung dieser persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.</p> <p>4. Die beim Bau der Leitung samt Betriebszubehör entstandenen Flurschäden und bei späteren Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten entstehenden Schäden werden ersetzt; dies gilt auch für Obstbäume und andere holzartige Gewächse.</p> <p>5. Der Eigentümer bewilligt, dass in dem aus Ziffer 1 – 3 ersichtlichen Inhalt auf dem daselbst bezeichneten Grundstück in Abt. II des Grundbuchs an bereitester Stelle zu Gunsten des Berechtigten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird. Der Berechtigte beantragt die Eintragung. Nachricht von der vollzogenen Eintragung sollen der Berechtigte und der Eigentümer erhalten.</p> <p>6. Die Kosten dieser Vereinbarung und seiner Ausführung trägt der Berechtigte.</p>	
<p>14. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 20.04.2010</p>	<p>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>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Junger Talfüllung der Sulm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie einem geringen Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden.</p> <p>Verkarstungserscheinungen in Folge einer unterirdischen Gipslösung, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, sind nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Bodenkunde</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Zone III des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 66. Auf die allgemein in Zone III geltenden Schutzbestimmungen und die RiStWag 2002 wird verwiesen.</p> <p>Auf hoch stehendes und möglicherweise betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten (Hinweise d))</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bergbau</p> <p>Mit der Aufnahme eines Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt jedoch innerhalb der Bergbauberechtigung "Sülzbacher Grubenfeld II". Es wird gebeten, den ersten Satz des Bergbauvermerks (Hinweis e) entsprechend zu ändern.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 20.04.2010</p>	<p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Der derzeitige Verlauf dieser Anlagen und die Positionen möglicher Kollisionspunkte bitten wir aus der Anlage zu entnehmen.</p> <p>Wir beantragen, die im beigefügten Plan farbige dargestellte Fläche mit einem Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belasten.</p> <p>Eine Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen kann nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes(TKG) nur dann verlangt werden, wenn uns die dabei entstehenden Kosten vom Verursacher erstattet werden.</p> <p>Auf dem als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Gewässerrandstreifen bitten wir das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Unsere vorhandenen Telekommunikationsanlagen dürfen durch Bepflanzungen nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden könnten, nicht über Gebühr erschwert werden.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes zu übersenden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und eine entsprechende Fläche für die Eintragung eines Leitungsrechtes festgesetzt.</p> <p>Eine Verlegung von Telekommunikationsanlagen ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Ausführung.</p>
<p>16. Stadtwerke Weinsberg GmbH vom 21.04.2010</p>	<p>Die ungefähre Lage der Gasversorgungsleitungen ist aus dem beigefügten Planausschnitt zu ersehen.</p> <p>Beim Bereich des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um ein gewachsenes altes Gebiet, das mit Gas nach den seitherigen Erfordernissen erschlossen ist.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nachdem der Bebauungsplan jedoch lediglich dem Zweck einer Nutzungsänderung zwecks städtebaulicher Entwicklung dient und folglich keinerlei neue Erschließungsstraßen ausweist, besteht aus heutiger Sicht für die HVG kein Anlass eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen oder sonstige Änderungen an den Leitungsnetzen vorzusehen.</p> <p>Wir haben insofern gegen diesen Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Für die im Folgenden noch aufgelisteten relevanten Auflagen und Bedingungen der SWW empfehlen wir, Sie in Ihre planungsrechtlichen Festsetzungen, oder örtlichen Bauvorschriften noch aufzunehmen, wenn dies möglich ist.</p> <p>Bei Neubauten sind unterkellerte Hausanschlussräume nach DIN 18012 in den Gebäuden jeweils an den unseren Versorgungsleitungen zugewendeten Außenseiten der Gebäude vorzusehen.</p> <p>Die Abrechnungen der Anschlussleitungen zwischen den Versorgungsleitungen und den Gebäuden bzw. eventuellen Übergabestellen an den Grundstücksgrenzen, die von der SWW nach Beauftragung durch die Grundstückseigentümer gelegt werden, erfolgen in Übereinstimmung mit Position 1.4 und Preisblatt 5 der ergänzenden Bedingungen der Stadtwerke Weinsberg GmbH (SWW) für den Netzanschluss.</p> <p>Bei späterer Bebauung der Grundstücke sind die Anschlussleitungen dann möglichst geradlinig, rechtwinklig zu den Grundstücksgrenzen und auf dem kürzesten Weg von den Versorgungsleitungen bis zu den Hausanschlussräumen in den Gebäuden zu führen.</p> <p>Die Überbauung unserer Leitungen sowie deren Überpflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist, nach dem Regelwerk DVGW, G 459, nicht zulässig.</p> <p>Mögliche Schäden oder Folgeschäden, die durch eine Überbauung verursacht werden können, sind dann vom Antragsteller zu tragen.</p> <p>Sofern die SWW mit der Verlegung von Privatleitungen beauftragt wird, erfolgt deren Abrechnung nach dem tatsächlichen Aufwand.</p> <p>Die Erhebung von Baukostenzuschüssen für alle im Planungsgebiet liegenden Grundstücke erfolgen in Übereinstimmung mit den ergänzenden Bedingungen der Stadtwerke Weinsberg GmbH (SWW) für den Netzanschluss, bzw. der Netzanschlussverordnung (NDAV).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei den aufgeführten Bedingungen und Auflagen handelt es sich um technische Vorgaben und Vertragsbedingungen, die mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.</p> <p>Die Vorgaben des Gasversorgers sind im Falle eines Anschlusses an die Gasversorgung jeweils vom Bauherrn zu beachten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Zur Abstimmung unserer möglichen, geplanten Arbeiten mit Ihren Belangen im Rahmen des Bebauungsplans, bitten wir deshalb um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.	
<p>17. Karl Dertinger Grantschenerstraße 22 74248 Ellhofen vom 27.04.2010</p>	<p>Wie bereits mündlich vorgebracht, habe ich zum derzeit vorliegenden Plan folgende Änderungen – Vorschläge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begradigung bzw. Radiusänderung des Straßenrandes vor Gebäude 18, da rangierende Lastzüge regelmäßig die Grünanlage beschädigen, die dort aufgestellten Schutzsteine verschieben, oder auf der gegenüberliegenden Seite die Grundstücksbegrenzung von Fam. Härle beschädigen. Die wiederholten Reparaturen an Grünanlage und Steinen kosten die Gemeinde auf Dauer sicher auch einiges. und die Verursacher sind oft nicht feststellbar. 2. Planung - in Abstimmung mit dem Landkreis - einer Bedarfsausfahrt am Ende der Sackgasse, über das Flurstück 3242/1, mit Verkehrsschild „links abbiegen“ (in Richtung Bahnhof) und Sperrschild „Einfahrt verboten“. Dazu wäre nur die Verkehrsinsel auf der Kreisstraße K 2113 zu unterbrechen bzw. zu verkürzen und 1-2 Leitplanken auf der linken Seite zu entfernen. Auf diese Weise wären die LKW's nicht mehr genötigt, rückwärts aus dem Ende der Grantschener Straße auszufahren. 3. Auf meinem Flst. 2887/1 und 2890 stehen mehrere Bäume, die laut Beschreibung zu erhalten und ggf. zu ersetzen sind. Dieser Vorstellung des Planers muss ich widersprechen. Ich habe diese Bäume selbst gepflanzt und werde sie bei Bedarf entfernen und an gleicher oder anderer Stelle durch Bäume und Sträucher nach meiner Vorstellung ersetzen – oder auch nicht! 4. Desgleichen sind als Abgrenzung der geplanten Lagerplatz - Erweiterung auf dem Flst. 2917 (Ostseite) eine Reihe von Bäumen vorgeschrieben. Dagegen erhebe ich Einspruch. Hier standen bisher keine Bäume, somit lasse ich mir auch in Zukunft von niemandem die Pflanzung einer Baumreihe vorschreiben! Sollte mir der Pächter der Wiese nach der Flächenveränderung die Restwiese zurückgeben, möchte ich nicht in der Nutzung eingeschränkt werden, sei es als Baumstück oder zur Bildung von Gartenparzellen. 	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Verkehrsanlage ist im angesprochenen Bereich verkehrsgerecht ausgebaut. Ein Umbau in der vorgeschlagenen Form kann, wenn durch ihn überhaupt entscheidende Verbesserungen möglich sind, nur unter Kostenübernahme durch den Gewerbebetrieb erfolgen.</p> <p>Die Anregung kann nicht aufgenommen werden, da von Seiten des Landkreises einer weiteren Ausfahrt auf die K 2113 nicht zugestimmt wird.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Pflanzbindung für die Bäume auf privater Fläche aufgehoben.</p> <p>Die Anregung wird bezüglich der bisher festgesetzten Bäume aufgenommen, vor allem weil der gesamte Uferbereich der Sulm bereits durch Bäume bewachsen ist.</p> <p>Um den Lagerplatz zum Außenbereich abzuschirmen wird jedoch am darunterliegenden flächigen Pflanzgebot festgehalten. Dieses umfasst die Pflanzung von Laubsträuchern.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>18. Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Planung vom 28.04.2010</p>	<p>I. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Bis auf das Teilgrundstück Flst.-Nr. 2917 sind die Flächen dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.</p> <p>Wengleich wasserwirtschaftlich nicht wünschenswert, stehen einer Überplanung dieser Bereiche keine rechtlichen Hindernisse entgegen. Anders verhält es sich bei Flst.-Nr. 2917, wo die Voraussetzungen des § 78 a WG unmittelbar anwendbar sind. Danach ist die Überplanung dieses Bereichs im Einvernehmen mit dem Landratsamt nur zulässig, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. kein Verlust an Retentionsflächen erfolgt oder ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen wird, 3. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und 4. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden. <p>Das Einvernehmen des Landratsamtes kann aber nicht in Aussicht gestellt werden, da weder eine „Vorbelastung“ durch vorhandene Bebauung besteht und auch keine Erforderlichkeit zur Bebauung erkennbar ist. Das Grundstück Flst.-Nr. 2917 ist daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.</p> <p>Zudem ist die HQ₁₀₀-Linie im Bebauungsplan einzuzeichnen.</p> <p>II. Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück Nr. 2917 wird zudem als Grünland genutzt. Eine Teilbeanspruchung dieses Flurstücks führt zu ungünstigen agrarwirtschaftlichen Strukturen. Aus agrarstruktureller Sicht ist eine Teilbeanspruchung einer zusammenhängenden Bewirtschaftungseinheit generell zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Klärung der Situation fanden mehrere Gespräche mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasserwirtschaft, statt.</p> <p>Nachdem der Bedarf für die Erweiterung des Betriebs bzw. des Plangebiets dargelegt werden konnte, wurde In Absprache mit dem Landratsamt Heilbronn ein geeigneter Ausgleich für den Verlust an Retentionsflächen erarbeitet.</p> <p>Dieser Ausgleich kann nordöstlich des Plangebiets auf Flst. 3211 umgesetzt werden, der Bebauungsplan setzt die Schaffung eines Retentionsvolumens von ca. 1.900 m³ fest.</p> <p>Die HQ₁₀₀-Linie wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Das verbleibende Rest-Flurstück wird künftig nur noch extensiv genutzt, aufgrund der eingezwängten Lage zwischen Sulm, Bahndamm und Bebauung ist eine (gewerblich) landwirtschaftliche Nutzung nicht wirtschaftlich.</p>
<p>19. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 29.04.2010</p>	<p>A Raumordnerische Belange:</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung vertretbar. Ein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung (vgl. § 3 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) wird nicht geltend gemacht.</p> <p>B Belange der Denkmalpflege:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das dafür zuständige Referat 86 hat sich wie folgt geäußert:</p> <p>Durch die Planung werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt. Im Bereich Grantschener Straße 24 befindet sich die ehemalige Brückenmühle (Kulturdenkmal-Prüffall). Die wohl in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts durch Adam Deyhenbach neu errichtete Mahlmühle wird erstmals 1495 urkundlich fassbar. Bei Bodeneingriffen im kartierten Bereich (s.u.) sind archäologische Dokumente der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungs- und Wirtschaftskultur zu erwarten, denen gegebenenfalls Kulturdenkmaleigenschaft zukommen kann.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei Bodeneingriffen ist daher notwendig. Wir bitten diese Hinweise über den bereits enthaltenen Hinweis auf § 20 DSchG hinaus in die Bebauungsplanunterlagen einzufügen.</p> <p>C Belange des Straßenwesens, des Verkehrs und der Umwelt:</p> <p>Die dafür zuständigen Abteilungen 4 und 5 des Regierungspräsidiums haben sich nicht geäußert. Die Planungsträgerin kann davon ausgehen, das Bedenken bezüglich dieser Belange nicht bestehen.</p> <p>D Sonstiges:</p> <p>Der Unterzeichner bittet darum, eventuelle Fragen zu Abschnitt B dieser Stellungnahme mit Herrn Dr. Martin Hahn von hiesigen Referat 86, Telefon: 0711/904-45183 zu klären.</p>	<p>Anregung wird aufgenommen, der vorhandene Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>20. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 03.05.2010</p>	<p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p> <p>Standort und Planungsabsicht</p> <p>Das Plangebiet mit ca. 1,4 ha befindet sich am nördlichen Rand von Ellhofen zwischen der Stadtbahn nach Öhringen und der Kreisstraße K 2113. Es ist derzeit teilweise bebaut.</p> <p>Geplant ist die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und Erweiterung von Teilflächen eines im Plangebiet vorhandenen Betriebs. Dabei sollen betrieblich genutzte Lagerflächen am westlichen Plangebietsrand in das eigentliche Betriebsgelände in der Osthälfte des Plangebiets verlagert, das Betriebsgelände in östlicher Richtung um ca. 0,2 ha erweitert und eine Bebauung im südöstlichen Teil des Betriebsgeländes mittelfristig ermöglicht werden.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bauleitplanerische Vorgaben</p> <p>Nach Rücksprache befindet sich der Großteil des Plangebiets mit Ausnahme der östlichen Erweiterungsflächen innerhalb von Bauflächen des FNP.</p> <p>Beurteilung des Vorhabens</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Teilbereich, der in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt ist. Vor dem Hintergrund dieser Festlegung werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung erhoben, wenn keine nachteilige Wirkung auf Hochwasserschutzbelange eintritt bzw. wenn derartige Belange im Wege wasserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden können. Dahingehend wird von einer erforderlichen Einbeziehung und Positionierung der zuständigen Wasserbehörden ausgegangen.</p> <p>In Bezug auf das Scoping zum Bebauungsplan kann von unserer Seite keine Zuarbeit von umweltbezogenen Daten erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Klärung der Situation fanden mehrere Gespräche mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasserwirtschaft, statt.</p> <p>Nachdem der Bedarf für die Erweiterung des Betriebs bzw. des Plangebiets dargelegt werden konnte, wurde In Absprache mit dem Landratsamt Heilbronn ein geeigneter Ausgleich für den Verlust an Retentionsflächen erarbeitet.</p> <p>Dieser Ausgleich kann nordöstlich des Plangebiets auf Flst. 3211 umgesetzt werden, der Bebauungsplan setzt die Schaffung eines Retentionsvolumens von ca. 1.900 m³ fest.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Ellhofen
 Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grantschener Straße; Nord“

Nachtrag 2 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 01.07.2013 bis 01.08.2013:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Planung vom 01.08.2013	<p>Die Gemeinde Ellhofen beabsichtigt, zwischen der Kreisstraße 2113 und der Sulm im Norden und der Bahnlinie Heilbronn – Öhringen im Süden den Bebauungsplan Grantschener Straße Nord auszuweisen. Das Baugebiet soll im Wesentlichen die bebauten Bereiche östlich der Grantschener Straße sowie im Osten einen Streifen des Grundstücks Flst.-Nr. 2917 in den Geltungsbereich einbeziehen.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p>Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme dargelegt, befindet sich das Plangebiet vollständig im Überschwemmungsgebiet der Sulm. Entsprechend einem Gutachten des Instituts für Hydrologie und Wasserwirtschaft Universität Karlsruhe (TH) und der hydrologische und hydraulische Untersuchungen der Wirksamkeit des Hochwasserschutzsystemes im Einzugsgebiet der Sulm werden die Grundstücke im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet. Nach § 78 a) Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist die Ausweisung, Änderung oder Ergänzung von Baugebieten, die an eine bestehende Bebauung angrenzen, innerhalb des Geltungsbereiches eines Überschwemmungskernbereiches nach § 77 Abs. 1 WG oder eines Überschwemmungskernbereiches nach § 77 Abs. 2 WG im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde zulässig, wenn insbesondere kein Verlust an Retentionsfläche erfolgt oder ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen wird, sowie keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert. Der Bereich 2 des Geltungsbereichs (Flst. 3197) befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets und auch der Bereich 1 liegt nicht vollständig im Überschwemmungsgebiet. Einige Teilbereiche wie bspw. die Flurstücke 2896/1, 2896, 2898/1 3241/1 und 2917 liegen teilweise und das Flurstück 2897 gänzlich außerhalb der Flächen eines Hundertjährigen Hochwasserereignisses.</p> <p>Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss wurde zwischenzeitlich eine wasserwirtschaftliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (vgl. Anlage der Begründung) angefertigt.</p> <p>Für den im Zuge der Realisierung der Planung zu erwartenden Retentionsraumverlust sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb dafür geeigneter Flächen vorgesehen, durch welche in Summe sogar mit einem Retentionsraumgewinn von rund 160m³ gerechnet werden kann. Darüber hinaus liegt der vollständige Bereich der geplanten Baumaßnahmen (Halleneubau, Fahrwege, Lagerflächen) in der Hochwassergefahrenkarte auf derselben Höhe wie der Wasserstand bei einem HQ100-Ereignis von 176,9 müNN. Bei den hydraulischen Berechnungen stellen sich beim HQ100 somit keine Fließvorgänge ein. Da die Baumaßnahmen außerhalb des abflusswirksamen Bereichs liegen, sind Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei einer Besprechung zwischen der Gemeinde Ellhofen und dem Landratsamt Heilbronn wurde vereinbart, dass das Büro Koch & Käser den verlorengehenden Retentionsraum berechnet. Hinsichtlich des Ausgleichs des Verlustes wird sich das Büro bei einem Fachbüro, wie Winkler & Partner, nochmals rückversichern. Es bestand Einigkeit darüber, dass für die Berechnung des Retentionsraumverlustes keine besonderen zusätzlichen Anforderungen durch das Büro Koch & Käser erforderlich sind. Die Lagerung der Paletten wird nicht in den Retentionsraumverlust eingerechnet.</p> <p>Nach den nun vorgelegten Planunterlagen für die Ausweisung des Baugebietes ist die Bebauung auf dem Grundstücks Flst.-Nr. 2917 etwa doppelt so groß, wie sie beim ersten Durchlauf des Bebauungsplans Grantschener Straße vorgesehen war. Eine Berechnung über den Retentionsraumverlust liegt den Unterlagen jedoch nicht bei. Aus den Plänen ist lediglich ersichtlich, dass ein Ausgleich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3211 mit einem Volumen von 1900 m³ erfolgen soll. Fraglich ist, ob dieses Volumen auf Grund der Erstplanung oder auf Grund der neuen Planung berechnet wurde. Dass es sich hierbei um einen wirkungs- und / oder um einen volumengleichen Ausgleich handelt, kann den Planunterlagen auch nicht entnommen werden.</p> <p>Um abschließend Stellung nehmen zu können, benötigen wir folgende Darstellungen und Angaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Berechnung des Retentionsraumverlusts, 2) Nachweis, dass ein volumen- und wirkungsgleicher Retentionsraum geschaffen wird, 3) Zeichnerische Darstellung der Abgrabung sowie der Böschungen nach der Abgrabung, 4) Einbindung in die Landschaft, 5) Nachweis, dass bei einer Abgrabung von 1 m kein Grundwasser angeschnitten wird, 6) Aussagen darüber, wie sichergestellt wird, dass <ol style="list-style-type: none"> a) das abgegrabene Grundstück nach einem ablaufenden Hochwasser ordnungsgemäß entwässert und b) sich die Abgrabung auf die benachbarten Grundstücke nicht nachteilig auswirkt. 	<p>Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss wurde zwischenzeitlich eine wasserwirtschaftliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (vgl. Anlage der Begründung) angefertigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnisse der aktualisierten Retentionsraumbilanzierung sind in der Wasserwirtschaftlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Winkler und Partner GmbH (vgl. Anlage der Begründung) enthalten.</p> <p>Der zu erwartende Retentionsraumgewinn durch die Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen innerhalb der Flurstücke 2909/1, 2912, 2913, 2917 sowie 3197 ergibt in der Bilanz ein Volumen von bis zu 160 m³.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Das Thema Artenschutz kann als abgearbeitet angesehen werden.</p> <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Die Errechnung des Kompensationsbedarfs zum Schutzgut Boden ist plausibel. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auf Seite 28 des Umweltberichts versehentlich die Ökopunkte je m³ und nicht in je m² angegeben wurden.</p> <p><u>Oberbodenauftrag</u></p> <p>Grundsätzlich sieht die Ökokontoverordnung vor, für Oberbodenauftragsmaßnahmen pauschal 4 Ökopunkte ansetzen zu können. In der Regel geht man dabei von einer 20 cm mächtigen Auftragsschicht aus. Der auf Seite 34 des Umweltberichts aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden sehr guten Bodens verwendete Ansatz, 30 cm abzutragen und anschließend auf 4.005 m² 20 cm Oberboden aufzutragen, ist plausibel. Es fehlt jedoch die Konkretisierung der Auftragsflächen. Eine Benennung der einzelnen Flurstücksnummern ist erforderlich. Auf Seite 35 des Umweltberichts ist lediglich der Suchraum der Auftragsflächen kartographisch dargestellt. Für die Auftragsflächen muss auch beim Pauschalansatz von 4 Ökopunkten/m² jeweils für die Bodenfunktionen 'Sonderstandort für naturnahe Vegetation' und 'natürliche Bodenfruchtbarkeit' nachgewiesen werden, dass die Bewertungsklassen keine hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung (Bewertungsklasse 3 oder 4) besitzen.</p>	<p>Da zwischenzeitlich mehr als 5 Jahre vergangen sind wurden die artenschutzfachlichen Anforderungen mit dem LRA Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde, nochmals abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Bilanzierung der Maßnahme M4 (Schaffung Retentionsraum)</u></p> <p>Die Schaffung von Retentionsraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 3211, Gemarkung Ellhofen mag rechnerisch das erforderliche Retentionsvolumen bereitstellen, ist aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch zu hinterfragen. Das Flurstück 3211 bildet derzeit zusammen mit dem Flurstück 3210 eine sinnvolle Bewirtschaftungseinheit. Der ortsansässige Schäfer nutzt das extensive Grünland der beiden Grundstücke Flst. Nrn. 3210 und 3211, Gemarkung Ellhofen zur Heuwerbung und als Weidefläche. Eine Abgrabung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3211 um 1,0 m bzw. 0,5 m führt zu einer deutlichen Bewirtschaftungserschwerung. Hier sollte grundsätzlich überlegt werden, ob eine moderate, weniger schematische Abgrabung beider Grundstücke möglich wäre, um weiterhin eine naturschutzfachlich wünschenswerte Bewirtschaftung zu gewährleisten.</p> <p>Bei der auf Seite 31 des Umweltberichts vorgenommenen Bewertung der Retentionsfläche erscheint u. E. die Wertspanne zwischen Bestand und Planung zu hoch, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine extensive Bewirtschaftung mit max. zwei Schnitten pro Jahr und extensiver Beweidung erfolgt. Es wird daher empfohlen, den Bestandswert der Fettwiese zu erhöhen (Wertspanne 8 -13-19) und den Planungswert der Extensivwiese herabzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Anpflanzung einer Feldhecke innerhalb der Retentionsfläche keine geeignete Maßnahme, zumal dies nicht der typischen Ausprägung einer Auenlandschaft entspricht und gleichzeitig ein Abfluss- und Bewirtschaftungshindernis darstellt- trotz der Pflanzung in Fließrichtung des Gewässers. Auch die vorgesehenen Baumgruppen sind im dortigen Bereich unerwünscht. Dies gilt nicht für die Obstbaumreihe im nördlichen Teil der Retentionsfläche. Allerdings sollte diese nur einreihig ausgeführt werden und die Pflanzung entsprechend verlängert werden.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet ausschließlich Vorrangflächen der Stufe I aus. Betroffen sind Böden mit der Bodenzahl 67 von 100. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (vgl. § 2 Abs. 2 ROG).</p>	<p>Gemäß dem aktuellen Stand der Planung ist die Schaffung von Retentionsraum auf dem Flurstück Flst. Nr. 3197 vorgesehen. Dieses Flurstück stellt eine für sich separierte Bewirtschaftungseinheit in Form einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche dar.</p> <p>Kenntnisnahme. S.o.</p> <p>Kenntnisnahme. S.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Zudem fordert § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	
2. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart vom 01.07.2013	<p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Grantschener Straße; Nord“.</p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsvorrechts aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Falls noch nicht geschehen, bitte ich Sie die DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5 in 76137 Karlsruhe am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Beteiligung der DB AG ist erfolgt (vgl. Nr. 11).</p>
3. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg vom 01.07.2013	<p>Von dem oben genannten Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften werden keine Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg betroffen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p>	Kenntnisnahme.
4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 01.07.2013	Gegen den Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Karlsruhe vom 03.07.2013	<p>Nach unserer Überprüfung sind seitens der AVG keine Veränderungen von Betroffenheiten erkennbar. Unsere Stellungnahme vom 22.03.2010 gilt somit nach wie vor.</p> <p>Stellungnahme vom 22.03.2010:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><i>Zum o. g. Bebauungsplan bitten wir um Aufnahme des folgenden Punktes:</i></p> <p><i>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadtbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Stadtbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.</i></p> <p><i>Zusätzlich ist die DB AG am Verfahren zu beteiligen.</i></p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Eine Beteiligung der DB AG ist erfolgt (vgl. Nr. 11).</p>
<p>6. Kabel BW GmbH vom 05.07.2013</p>	<p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen von Seiten der Kabel BW keine Einwände. Im geplanten Gebiet befinden sich Anlagen der Kabel BW. Die Versorgung mit Breitbandkabel ist abgeschlossen und Neuverlegungen sind zurzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. EnBW Regional AG vom 08.07.2013</p>	<p>Derzeit bestehen keine Planungen der EnBW Regional AG in dem o. g. Bereich. Weitere Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p> <p>Wir bitten Sie uns möglichst frühzeitig über anstehende Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Grantschener Straße zu informieren, um eventuelle Verkabelungen oder anstehende versorgungsspezifische Maßnahmen schon im Vorfeld abzuklären.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
8. 2 Privatpersonen [REDACTED] vom 08.07.2013	<p>Wie bereits telefonisch angesprochen, möchte ich im Hinblick auf die im B-Plan Entwurf „Grantschener Straße Nord“ geplante Retentionsfläche unsere Bedenken anzeigen. Wir befürchten, dass sich, durch die Abgrabung von mehr als einem Meter, aus der bisherigen Wiese ein „Dauerstausee“ bilden könnte. Zum einen, da der Grundwasserspiegel hier relativ hoch ansteht und zum anderen, dass die Sulm je nach Wasserstand direkt angebunden sein könnte. Wie sich ein solcher Dauerstau auf den Grundwasserspiegel und damit auch auf die Stauhaltung in unseren Fischteichen auswirkt ist schwer vorhersehbar und aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Nachdem die Stauhaltung in unserem Gewässer insbesondere in den trockenen Sommermonaten durch den geringen, teilweise ausfallenden Zufluss vom Grantschener Bächle/Wetterischbach bereits kritisch ist und mit erheblichem Aufwand (Wassereinspeisung und/oder –umwälzung) die Lebensfähigkeit der Tiere in den Teichen gesichert werden muss, befürchten wir durch eine Veränderung der Grundwassersituation negative, störende Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen. Eine zweite Frage ist eher von formaler Bedeutung, allerdings erscheint mir die Beplanung eines einzelnen Grundstückes nicht ohne weiteres im Einklang mit den gesetzlich geforderten Zielen eines Bebauungsplanes zu stehen. Dies bedarf allerdings einer weiteren Prüfung. Insoweit dient dieser Hinweis lediglich dazu die formale Forderung, dass nicht vorgebrachte Einwände/Bedenken im Normenkontrollverfahren nicht anerkannt werden können, zu erfüllen. Gerne stehe ich Ihnen für zusätzliche Erläuterungen unserer Bedenken zur Verfügung. Es wäre nett, wenn Sie uns hinsichtlich dem weiteren Verfahrenlaufes auf dem Laufenden hielten.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert, der Hochwasserausgleich wird jetzt auf dem Flst. 3197, östlich der Sulm, durchgeführt.</p> <p>Im Hinblick auf ein potentielles Freilegen von Grundwasser im Bereich des Flurstücks Nr. 3197 wurde eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Smoltczyk & Partner GmbH (vgl. Anlage der Begründung) vorgenommen. Es kann festgehalten werden, dass im Rahmen der mit den Abgrabungen zusammenhängenden Aushubarbeiten auch bei Erreichen der Aushubsohle kein Grundwasser freigelegt wird. Demnach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf den Grundwasserschutz ausführbar.</p>
9. Gemeinde Lehrensteinsfeld vom 09.07.2013	Gegen die geplante Maßnahme bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
10. Stadt Weinsberg - Amt für Baurecht, Umwelt und öffentliche Ordnung - vom 11.07.2013	Zum o. g. Bebauungsplan werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
11. DB Services Immobilien GmbH vom 12.07.2013	<p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bitte beachten Sie jedoch:</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen.</p> <p>Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor dem Beginn von Maßnahmen empfehlen wir daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p> <p>Die Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>
<p>12. Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“, Sitz Weinsberg vom 16.07.2013</p>	<p>Zum o. g. Bebauungsplan werden von Seiten des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Gemeinde Obersulm vom 17.07.2013</p>	<p>Die Gemeinde Obersulm bringt keine Anregungen vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 18.07.2013</p>	<p>Seitens der IHK Heilbronn-Franken bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 24.07.2013</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Auf Grund des Inhalts von Abschnitt d) der Hinweise sind aus ingenurgeologischer Sicht keine Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>*** in obig genanntem Abschnitt werden „dem Bauherrn auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen und auf einen geringen Grundwasserflurabstand hingewiesen.“</p> <p>Boden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Die beiden Flächen befinden sich in Zone III des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 66.</p> <p>Auf hoch stehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Mit der Aufnahme eines Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus berücksichtigt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb-uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.</p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p> <p>Hierfür steht unter http://www.lgrb-uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>16. 1 Privatperson [REDACTED] vom 31.07.2013</p>	<p>Im Bebauungsplan ist das Flurstück 3211 nördlich der Sulm als Fläche für Abgrabungen ausgewiesen.</p> <p>Ich bin Eigentümer der westlich an das Flurstück 3211 angrenzenden Ackerfläche mit den Flurstücken 3212 und 3213.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass auf dem Flurstück 3211 eine Mulde mit bis zu einem Meter Tiefe ausgehoben wird. Ich habe die Befürchtung, dass durch das Ausheben der Mulde die benachbarten Grundstücke entwässert werden. Hierdurch könnten bei längeren Trockenphasen im Frühjahr und Sommer die ackerbaulichen Kulturen, die auf meiner benachbarten Ackerfläche angebaut werden, Trockenschäden und damit verbunden Ertragseinbußen erleiden.</p> <p>Sollte diese Befürchtung zutreffen, würde dies zu einem Wertverlust meiner Ackerfläche führen, den ich nicht akzeptieren kann.</p> <p>Sollte sich meine Befürchtung nicht durch fachlich fundierte und belegbare Untersuchungen widerlegen lassen, werde ich zu gegebener Zeit Widerspruch gegen die geplante Baumaßnahme einlegen.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert, der Hochwasserausgleich wird jetzt auf dem Flst. 3197, östlich der Sulm, durchgeführt.</p> <p>Im Hinblick auf ein potentielles Freilegen von Grundwasser im Bereich des Flurstücks Nr. 3197 wurde eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Smoltczyk & Partner GmbH (vgl. Anlage der Begründung) vorgenommen. Es kann festgehalten werden, dass im Rahmen der mit den Abgrabungen zusammenhängenden Aushubarbeiten auch bei Erreichen der Aushubsohle kein Grundwasser freigelegt wird. Demnach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf den Grundwasserschutz ausführbar.</p>
<p>17. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 01.08.2013</p>	<p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p> <p>Der Regionalverband hat zu dem Vorhaben bereits mit Schreiben vom 03.05.2010 Stellung genommen.</p> <p>Standort und Planungsabsicht</p> <p>Das Plangebiet, das aus zwei Teilflächen besteht und dessen Geltungsbereich sich insgesamt auf eine Fläche von ca. 2,0 ha erstreckt, befindet sich am nördlichen Rand von Ellhofen zwischen der Stadtbahn nach Öhringen und der Kreisstraße K 2113.</p> <p>Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits teilweise bebaut und liegt vollständig innerhalb eines abgegrenzten Überschwemmungsgebietes. Geplant ist in diesem Teilbereich die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und Erweiterung von Betriebsflächen eines im Plangebiet vorhandenen Betriebes. Dabei sollen betrieblich genutzte Lagerflächen die abseits des eigentlichen Betriebsgeländes liegen, in das Plangebiet verlagert werden, das Betriebsgelände in östlicher Richtung um ca. 0,2 ha erweitert und eine Bebauung im östlichen Teil des Betriebsgeländes mittelfristig ermöglicht werden. Gegenüber dem Vorentwurf wurde das Plangebiet nach Osten erweitert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nordöstlich des bereits baulich genutzten Teilbereichs wird eine beim Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht enthaltene Retentionsfläche als zweite Teilfläche des Geltungsbereichs in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche, die direkt an das Flurstück der Sulm angrenzt, wird als Maßnahme nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung soll neben der Ausbildung eines Gewässerrandstreifens auch der Ausgleich für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet sichergestellt werden. Zeichnerisch festgesetzt werden Abgrabungen von 0,5 m bis 1,0 m Tiefe, die einen Retentionsausgleich vom 1.900 m³ bewirken sollen.</p> <p>Bauleitplanerische Vorgaben</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen ist der überwiegende Teil des Plangebiets mit Ausnahme der östlichen Erweiterungsflächen als Bauflächen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt. Mit Blick auf die nochmalige Erweiterung des Plangebiets nach Osten, ist aus Sicht des Regionalverbands in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu prüfen, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> <p>Beurteilung des Vorhabens</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Teilbereich, der in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie als Vorbehaltsgebiet für die Sicherung von Wasservorkommen festgelegt ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Festlegung werden aus regionalplanerischer Sicht nach wie vor keine Bedenken gegen die Planung erhoben, wenn keine nachteiligen Wirkungen auf Hochwasserschutzbelange eintreten bzw. wenn derartige Belange im Wege wasserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden können. Die Festsetzung der Retentionsfläche wird daher ausdrücklich begrüßt. Wir gehen davon aus, dass mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein funktionsgleicher Retentionsraum mit gleichem Rückhaltvolumen geschaffen und das Grundwasser durch die geplante Abgrabung nicht beeinträchtigt wird. Aus Sicht des Regionalverbands ist die Verankerung der Abgrabung in den textlichen Festsetzungen zu prüfen.</p>	<p>Gemäß dem aktuellen Stand der Planung ist die Retentionsfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 3197 vorgesehen, welches östlich des bereits baulich genutzten Teilbereichs liegt. Die Abgrabungstiefen sind in diesem Bereich zwischen ca. 0,1 und ca. 1,10 m Tiefe vorgesehen, die einen Retentionsausgleich von 350m³ bewirken sollen.</p> <p>Kenntnisnahme. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist lediglich der westliche Teil des Plangebiets überplant und dort als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Im Bereich zwischen der Kreisstraße K 2113 und der Grantschener Straße ist darüber hinaus eine Versorgungsanlage in Planung dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Vgl. Nr. 1 Im Hinblick auf ein potentielles Freilegen von Grundwasser im Bereich des Flurstücks Nr. 3197, kann gemäß den Ergebnissen des Ingenieurbüros Ingenieurbüro Smoltczyk & Partner GmbH (vgl. Anlage der Begründung) festgehalten werden, dass durch die im Rahmen der damit zusammenhängenden Aushubarbeiten, mit dem Erreichen der Aushubsohle, das Grundwasser nicht freigelegt wird. Demnach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf den Grundwasserschutz ausführbar.</p>
18. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und	<p>Umwelt</p> <p>Wasser/Boden:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>Infrastruktur vom 14.08.2013</p>	<p>Das gesamte Plangebiet 1 befindet sich innerhalb der HQ100-Linie und ist ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Wie schon der Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn zu entnehmen ist, ist eine Überplanung vorhandener Retentionsräume aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht wünschenswert.</p> <p>Für die Bebauung des Grundstückes 2917 greift § 78a WG, da dieser Bereich im Außenbereich liegt. Der Begründung ist zu entnehmen, dass bereits mehrere Gespräche mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde stattgefunden haben. Ob alle Voraussetzungen des § 78a WG erfüllt sind, können wir nicht beurteilen. Eine Bebauung ist jedoch nur dann möglich, wenn alle unter § 78a genannten Voraussetzungen erfüllt sind und das Landratsamt sein Einvernehmen erteilt hat.</p> <p>Nach Erteilung des Einvernehmens bitten wir noch folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im hochwassergefährdeten Gebiet gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils geltenden Fassung. Entsprechende Regelungen sind in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Außerdem sollte im Textteil aufgenommen werden, dass geeignete Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden müssen. Es wird insbesondere empfohlen, die Fußbodenhöhe der Bebauung über dem errechneten Wasserspiegel der Sulm bei einem HQ100 festzusetzen. Ob dies die im Textteil erwähnten 1m über Geländehöhe für Neubauten sind, geht aus den Unterlagen nicht hervor.</p> <p>Da die Hochwassergefährdung in diesem Bereich bekannt ist, geschieht die Bebauung auf eigene Gefahr und eigenes Risiko. Spätere Schutzmaßnahmen durch das Land oder die Förderung von Schutzmaßnahmen sind somit ausgeschlossen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Felsen, Ref. 53.2, ☎ 0711/904-15324, ✉ uta.felsen@rps.bwl.de zur Verfügung</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert (vgl. Ausführungen bei Nr. 1).</p> <p>Eine fortgeführte Abstimmung mit dem LRA hat stattgefunden. Die gesetzlichen Voraussetzungen können nachgewiesen werden (vgl. Wasserwirtschaftliche Untersuchung, Anlage der Begründung).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden aufgenommen.</p> <p>Auf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen wird hingewiesen (vgl. Planteil). Diese liegen, wie in der Begründung erwähnt, ca. 1 m über dem Bestandsgelände. Der Freibord zum HQ100 beträgt damit ca. 0,5 m.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Raumordnung</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dargestellten Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (Plansatz 3.4.1)</p> <p>Nach Plansatz 3.4.1 Absatz 1 (G) sollen zur Minimierung von Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse sowohl die natürlichen Überflutungsbereiche im Freiraum als auch die für technische Hochwasserrückhaltemaßnahmen vorgesehenen Flächen von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden.</p> <p>Nach Absatz 2 (Z) werden die für Hochwasserabfluss und -rückhaltung besonders bedeutsamen Bereiche im Regionalplan als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.</p> <p>Nach Absatz 5 (Z) soll in den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz den Belangen der Hochwasserrückhaltung bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Bebauung und andere die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen sollen grundsätzlich unterbleiben.</p> <p>Nach Absatz 6 (V) sind ergänzend zu den regionalplanerischen Festlegungen sind bei allen raumbedeutsamen Planungen die Hochwassergefahrenkarten der Wasserwirtschaftsverwaltung für die planerische Abwägung heranzuziehen. Weitere wichtige Überflutungsbereiche und Hochwasserrückhalteeinrichtungen sollen im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber anderen Nutzungen gesichert werden.</p> <p>Ziele der Raumordnung (Z) sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (vgl. § 3 Ziff. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 Ziff. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG)</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind lediglich als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erweiterung des Betriebs ist standortgebunden, der Bedarf konnte nachvollziehbar dargelegt werden. Die hochwasserrechtlichen Belange wurden in Abstimmung mit dem LRA Heilbronn geprüft, auf die wasserwirtschaftliche Untersuchung (vgl. Anlage der Begründung) und auf die Ausführungen in der Begründung (Kap. 1.5.2) wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Fläche ist teilweise nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Sofern der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vor Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erfolgen soll, ist der Bebauungsplan zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Flächen bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen und in Ansatz zu bringen. Der Bedarf für die Erweiterungsflächen ist derzeit nicht dargelegt. Wir weisen diesbezüglich auf das Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur.</p> <p>Denkmalpflege und Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Das Referat 86 - Denkmalpflege - und die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - wurden in der hausinternen Anhörung beteiligt und haben keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p>Hinweis: Es gibt auf der Homepage des Regierungspräsidiums Stuttgart unter folgendem Link eine nochmalig aktualisierte Fassung des Formblattes zur "Beteiligung in Bauleitplanverfahren" gemäß des RVP-Erlasses vom 28.07.2008 (http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1309833/rps-ref21-bauleitplanverfahren.doc).</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird parallel fortgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Ellhofen
 Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grantschener Straße; Nord“

Nachtrag 3 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der erneuten Auslegung vom 07.12.2020 bis 18.01.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 07.12.2020	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Grantschener Straße Nord“ bestehen aus Sicht der Gemeinde Lehensteinsfeld keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Obersulm vom 07.12.2020	Die Gemeinde Obersulm bringt keine Anregungen vor.	Kenntnisnahme.
3. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 08.12.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. AVG Albatal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 08.12.2020	Wir bedanken uns für die Beteiligung an den Planungen zum o.g. Bebauungsplan in Ihrer Gemeinde, sind jedoch von der Maßnahme nicht betroffen. Die AVG bedient zwar den innerörtlichen Streckenabschnitt, der Infrastrukturbetreiber ist hier jedoch die DB AG. Wir gehen davon aus, dass diese an dem Verfahren beteiligt wurde.	Kenntnisnahme. Die DB AG (vgl. Stn. Nr. 14) und das Eisenbahnbundesamt (vgl. Stn. Nr. 5) wurden beteiligt.
5. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart vom 08.12.2020	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.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eisenbahnflächen und Bahnanlagen werden nicht überplant.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft, die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die DB AG (vgl. Stn. Nr. 14) und die Albtal-Verkehrs-Gesellschaft (vgl. Stn. 4) wurden beteiligt.</p>
<p>6. Netze BW vom 09.12.2020</p>	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen.</p> <p>Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</p> <p>Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen.</p> <p>Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen Tel (07941) 932-449, Fax. (07941)932-366, Leistungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung dient in erster Linie der Erweiterung eines Gewerbebetriebs, das restliche Plangebiet ist bebaut. Der Strombedarf ist mit diesem Betrieb zu klären.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p>Gerne können sie künftig für Stellungnahmen unsere Sammelmailadresse NETZPLANUNG HEILBRONN Netzplanung_HLB@netze-bw.de nehmen.</p>	Beachtung.
7. NOW - Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg vom 15.12.2020	<p>Im betreffenden Plangebiet in Ellhofen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p> <p>Vom Zweckverband Wasserversorgung Sulmgruppe werden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme.
8. Vodafone BW GmbH vom 16.12.2020	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</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 Vodafone und Unitymedia 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.
9. Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“ vom 04.01.2021	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften werden von Seiten des GVV „Raum Weinsberg“ keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
10. Stadt Weinsberg vom 04.01.2021	Zum oben genannten Vorhaben werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
11. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 05.01.2021	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
12. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 11.01.2021	Wir als Betriebsführerin vertreten die Stadtwerke Weinsberg in die Gas- und Wasserversorgung betreffenden Fragen.	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Hinsichtlich des Bebauungsplans „Grantschener Straße Nord“ mit der einhergehenden Erweiterung des Gewerbebetriebs werden unsere Belange (Versorgungsnetz, Versorgungsanlagen) nicht berührt. Eine Beteiligung ziehen wir unsererseits folglich nicht in Betracht.	Kenntnisnahme.
13. Landratsamt Heilbronn vom 11.01.2021	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Die Planfläche liegt nördlich von Ellhofen. Der Bebauungsplan teilt sich auf zwei Flächen auf. Die westliche Fläche dient der Erweiterung des Gewerbegebietes. Die östliche Fläche soll den Verlust der Retentionsfläche ausgleichen. Auf beiden Flächen sind keine Biotope oder andere Schutzgebiete vorhanden. Der Biotopverbund mittlerer Standorte liegt über der Retentionsausgleichsfläche mit dem Suchraum 500m und teilweise mit einer Kernfläche. Da allerdings auf der Fläche keine Eingriffe vorgenommen werden, wird die Funktion des Biotopverbundes nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Artenschutzgutachten von 2010 wurde durch die diesjährigen Kartierungen aktualisiert. Die Untersuchungen waren ausreichend und nachvollziehbar. Da auf der Erweiterungsfläche keine Arten durch den Eingriff betroffen sind, bedarf es keiner Artenschutzmaßnahmen.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist rechnerisch richtig und nachvollziehbar. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 6.270 Ökopunkten. Als Ausgleich ist eine Bodenverbesserung auf Äckern geplant. Die geplante Maßnahme ist noch im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren: Es ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, auf welchen Flurstück die Bodenverbesserung durchgeführt werden soll. Zudem ist anzugeben, welchen Bodenwert der Acker hat und wie groß die Fläche ist, auf die die Erde aufgetragen werden soll.</p> <p>Erst wenn die Daten für die Ausgleichsmaßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorliegen, kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde ergänzt (vgl. Nachtrag zum Umweltbericht der Wagner und Simon Ingenieure GmbH).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die erforderlichen Angaben wurden im Zuge der Abstimmung der Ausgleichsmaßnahme und der Erstellung des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass für externe Kompensationsmaßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Ellhofen und dem Landratsamt Heilbronn — untere Naturschutzbehörde — erforderlich ist. Dies gilt für den Fall, dass die Maßnahmen auf Grundstücken durchgeführt werden, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Der mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.</p> <p>Um Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten.</p> <p>Für den Eingriff sind darüber hinaus Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bei der Minderungsmaßnahme 1 ist zu ergänzen, dass Pflanzen bei einem Ausfall zu ersetzen sind.</p> <p>Wir halten zudem Folgendes bzgl. des Textteils für erforderlich:</p> <p>Ziffer 1.11 Buchst. d): Die Festsetzung ist wie folgt zu ergänzen: Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB, § 21 Abs. 1 -3 NatSchG)</p> <p>Nach Ziffer 1.8 des Textteils sind Sichtflächen von sichtbehindernder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe freizuhalten. Wir schlagen hier ein Maß von max. 0,6 m vor.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>Mutterboden, der bei 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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p>	<p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde mit dem Landratsamt Heilbronn abgestimmt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung 1.11d) ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Hinweis auf die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird aufgenommen (vgl. Hinweis i).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da bei Baumaßnahmen hochwertige Böden (Auenlehm) in Anspruch genommen werden und die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Wie bereits dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Ellhofen zwischen der Kreisstraße 2113 und der Sulm im Norden und der Bahnlinie Heilbronn — Öhringen im Süden die Ausweisung des Bebauungsgebietes Grantschener Straße Nord. Es teilt sich in 2 Bereiche, die durch die Sulm getrennt werden. Bereich 1 umfasst dabei im Wesentlichen die bebauten Bereiche östlich der Grantschener Straße. Im Detail sind dies die Flurstücke 2874/2 und 2874/1 (teilweise) 2881/1, 2881/2, 2887/1, 2889/1, 2890, 2891/1, 2892, 2895/1 - 2898/1, 2909, 2909/1, 2912, 2913, 2917, 2917/1 (teilweise), 3015 (teilweise), 3241/1 sowie 3242 und 3242/1. Bereich 2 umfasst das Flst. 3197 östlich des Verlaufs der Sulm und dient unter anderem dem Ausgleich des Verlustes von Hochwasser-Retentionsraum.</p> <p>Ein großer Teil des Plangebiets wird bei einem 100- jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) der Sulm überschwemmt. Nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.</p> <p>Daher liegen die Teile des Plangebiets, die bei einem HQ100 überschwemmt werden im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. En diesen ist nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt Die Ausweisung neuer Baugebiete kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, 	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,</p> <p>5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-r funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,</p> <p>6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,</p> <p>7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.</p> <p>8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und,</p> <p>9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde erläutert, dass es keine andere Möglichkeit für den Firmeninhaber gibt, seine bestehenden Gebäude zu erweitern. Der ansässige Gewerbebetrieb, der aus einer ehemaligen Mühle an der Sulm hervorgegangen ist, kann nicht verlagert werden und seitens der Gemeinde kann auch keine gleich geeigneten Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an, da es die vorhandenen Betriebsflächen östlich vergrößert. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten, da der Hallenneubau mit wasserdichten Toren und Betonsockel ausgestattet werden soll. Somit sind die Punkte 1 bis 3 erfüllt.</p> <p>In einem Gutachten, das vom Ingenieurbüro Winkler und Partner erstellt wurde geht hervor, dass bei einem 100 % Verlust an Retentionsraum bei den Lagerflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3197 ein Abtrag von 350 m³ und bei den Fahrwegen von 370 m³ erfolgen muss. Der Abtrag muss zeitgleich oder im Vorfeld durchgeführt werden. Ein bestehender Hochwasserschutz ist nicht vorhanden und nach Aussage des Gutachtens erfolgt keine Veränderung der Wasserspiegelhöhe bei Hochwasser der Sulm. Somit ist mit keiner Beeinträchtigung von Ober- und Unterlieger zu rechnen.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Den Belagen der Hochwasservorsorge soll dadurch Rechnung getragen werden, dass beim geplanten Hallenneubau ein dichter Betonsockel und eine druckdichte Ausführung der geplanten Tore mit einer Höhe von 0,5 m errichtet werden soll. Die Oberkante des Betonsockels muss bei 177,7 müNN liegen.</p> <p>Bei den Planunterlagen zur Herstellung des Retentionsraumausgleichs müssen aber noch detailliertere Pläne angefertigt werden. Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme vom 2013 dargestellt, muss nachgewiesen werden, wie das Grundstück Flst.-Nr. 3197 nach einem Hochwasser entwässert wird. Auch kann dem Plan, der Bestandteil des Gutachtens ist nicht nachvollzogen werden, wie bei Hochwasser der Sulm das Wasser zum Grundstück fließt. Hier sind nähere Ausführungen bei einem HQ 50 und einem HQ 100 zu machen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt. Es gelten daher die Anbauabstände gem. § 22 Abs. 1 StrG BW. Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten.</p> <p>Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Grantschener Straße, die mittels einer Linksabbiegespur an die K 2113 angebunden ist. Neue Verkehrswege werden keine geschaffen.</p>	<p>Ein Nachweis durch noch detailliertere Pläne und weitere Ausführungen erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags, der für die Herstellung der Retentionsmaßnahme auf Flst. 3197 durch den Vorhabenträger gestellt wird.</p> <p>Für die Ebene der Bebauungsplanung ist der geführte Nachweis mit seiner Detailschärfe ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Vorhaben wird wie bisher über die Gemeindestraße „Grantschener Straße“ erschlossen. Hochbauten im Bereich der Kreisstraße sind nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme, dies trifft zu.</p>
<p>14. Deutsche Bahn AG vom 12.01.2021</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden ergänzt (Hinweis j).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Befeuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen (z.B. Retentionsraum) im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Beachtung.</p>
<p>15. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 12.01.2021</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 betreffen können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Keine.</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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). Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <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. 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>Ein Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten (vgl. Hinweis d).</p> <p>Der geotechnische Hinweis wird ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Die östliche Planfläche (Retentionsfläche) des Planungsvorhabens liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weiterer Zustrombereich) des am 18.11.1971 festgesetzten und derzeit fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes „ELLHOFEN (IM HOH. STEG, ALT. BACH)“ (LUBW-Nr. 125085). Der minimale, horizontale Abstand zur Wasserschutzzone II (engerer Zustrombereich) beträgt ca. 45 m., zur Wasserschutzzone I (Fassung) ca. 130 m.</p> <p>Die westliche Planfläche (Baufläche) des Planungsvorhabens liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weiterer Zustrombereich) des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WEINSBERG UND ELLHOFEN“ (LUBW-Nr. 125066).</p> <p>Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.</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>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Sulm, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise und Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Mit der Aufnahme eines Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird unter Hinweis g) hingewiesen.</p> <p>Darauf wird unter Hinweis g) hingewiesen.</p> <p>Darauf wird unter Hinweis g) hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.01.2021</p>	<p>Im o g. Plangebiet befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Im direkten Erweiterungsbereich befinden sich noch keine TK-Anlagen - sollte hier ein neuer Anschluss benötigt werden bitten wir Sie, bzw. die Bauherrschaften sich rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Durch den Bebauungsplan sind keine Bauarbeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 20.01.2021</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3 und 5 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Die vorliegende Planung umfasst zwei Teilbereiche (Bereiche 1 und 2). Im Bereich 1 ist die Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebiets geplant. Der Bereich 2 dient als Fläche für den Retentionsraumausgleich.</p> <p>I. Durch die Planung werden folgende freiraumbezogene Festlegungen berührt.</p> <p>Die Bereiche 1 und 2 des Plangebiets liegen jeweils in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach PS 3.4.1 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll <i>„in den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz [...] den Belangen der Hochwasserrückhaltung bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Bebauung und andere die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen sollen grundsätzlich unterbleiben.“</i></p> <p>Der Bereich 1 tangiert außerdem ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.</p> <p>Nach PS 3.3.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind <i>„in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen [...] die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“</i></p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als <u>Grundsätze</u>, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der <u>Abwägung</u> zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Bereich 2 liegt darüber hinaus im Randbereich der Grünstäur „Ellhofen/Obersulm-Sulzbach“. Gem. Plansatz 3.1.2 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind <i>„die Grünstäuren [...] von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Grünstäuren sollen als kleinräumige Bereiche vor allem siedlungsnah ökologische, erholungsrelevante und/oder landschaftsästhetische Funktionen sowie die Gliederung dicht zusammenliegender Siedlungsgebiete übernehmen, um eine bandartige Entwicklung zu verhindern.“</i></p> <p>Als wichtigste Funktionen sind Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung und Siedlungsstäur genannt.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben* die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Bereich 2 des Plangebiets dient als Retentionsfläche und als Ausgleichsfläche. In diesem Bereich soll das Gelände abgesenkt werden, so dass ein ca. 720 m³ großes Retentionsvolumen entsteht. Der Boden soll nach dem Aushub wieder fachgerecht eingebaut und u.a. eine heimische Grasmischung eingesät werden.</p> <p>Die Planung wirkt sich auf die genannten Funktionen der Grünzäsur nicht negativ aus. Die Funktion „Hochwasserretention“ wird in diesem Bereich sogar gestärkt. Die Fläche wird darüber hinaus weder versiegelt noch bebaut, so dass weder die Grundwasserneubildung noch die Funktion der Siedlungszäsur gefährdet ist. Auch wird die Fläche im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (M3 und M4) im Hinblick auf die Funktion Naturschutz und Landschaftspflege aufgewertet.</p> <p>Bislang fehlt in den Planunterlagen eine Auseinandersetzung mit der Lage des Plangebiets (Bereich 2) im Randbereich der Grünzäsur. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen.</p> <p>II. Vor dem Hintergrund, dass in dem festgesetzten Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bislang Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, sind bei der Planung mögliche Agglomerationswirkungen zu bedenken.</p> <p>Gemäß Plansatz Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind „<i>mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.</i>“</p> <p>Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung in jedem Fall zu beachten, ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein solcher Ausschluss wird von uns ausdrücklich empfohlen.</p> <p>Im Ergebnis kann die Planung aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Abt. 3 nimmt zum Vorgang wie folgt Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. Die Funktion der Grünzäsur wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch absehbar nicht zu erwarten. Die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben besteht aus Sicht der Gemeinde somit nicht, an der Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Vorgesehen ist laut Begründung am nördlichen Ortsrand von Ellhofen die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes mit gut 2 ha Plangebiet. Mit der Lage an der Sulm befinden sich die Erweiterungsflächen im Überschwemmungsgebiet (100j. HW). Eine Alternativenprüfung wurde nicht als sinnvoll erachtet.</p> <p>Aktuell werden die beiden Teil-Flächen aufgrund der guten Böden weitgehend landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland), ein kleiner Teil ist in Kleingartennutzung.</p> <p>Die Planung führt damit zu einem Verlust von hochwertiger Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. In der Flurbilanz sind die Flächen als Vorrangflur Stufe I/II gekennzeichnet. Gebiete der Vorrangflur Stufe I/II sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I/II, wie dem vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben. Dies ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Unsererseits bestehen deshalb Bedenken zum Vorhaben.</p> <p>Wir bitten auch um Ergänzung der Unterlagen mit der Einstufung in der Flurbilanz (unter Schutzgut Fläche). Über die allgemeinen agrarstrukturellen Belange hinaus sind ggf. einzelbetriebliche Belange darzulegen (s.o.). Die Behandlung des Schutzgutes Boden z.B. im Umweltbericht (Wertigkeit als Standort für Kulturpflanzen) ist nicht ausreichend. Im Übrigen ist der negative Tenor zu korrigieren („durch landwirtschaftliche Ackernutzung vorbelastet“).</p>	<p>Ein besser geeigneter Standort für die Erweiterung ist nicht ersichtlich, da es sich um einen seit Jahrzehnten bestehenden Betrieb handelt. Bei alternativen Standorten wäre ggf. andere Belange negativ betroffen. In der Gesamtabwägung wird der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebs der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Kenntnisnahme, auch die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange wurde bei der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Da die Flächeninanspruchnahme relativ gering ist und eine geeignete Ausgleichsmaßnahme (Oberbodenmanagement) vorgesehen ist, werden die landwirtschaftlichen Belange hier zurückgestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführung im Umweltbericht sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend und zutreffend. Eine Umformulierung würde nicht zu einer anderen Einschätzung bzw. bauleitplanerischen Abwägung führen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Um eine weitere Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächenverlusten auszuschließen, sollten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Nach §15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb zu prüfen ob der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen (hier z.B. Gewässerrandstreifen). Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Cornelia Kästle, Tel. 071 1 904-13207, E-Mail: cornelia.kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Umwelt</p> <p><u>Wasser/Boden:</u></p> <p>Ein Großteil des Plangebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sulm. Ein hydraulisches Gutachten wurde durchgeführt und das auszugleichende Retentionsvolumen ermittelt. Alle Hinweise aus unserer ersten Stellungnahme wurden im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Für die Schaffung der rechtlichen Voraussetzung ist die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG durch die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn notwendig. Unter der Voraussetzung, dass eine entsprechende Genehmigung durch das Landratsamt in Aussicht gestellt wird, können wir dem Bebauungsplan zustimmen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Felsen, Referat 53.2, Tel.: 0711/90415324, E-Mail: uta.felsen@rps.bwl.de.</p> <p>Anmerkung</p> <p>Abteilung 8 — Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch Tel. 071 1/90445170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps hwl.de.</p> <p>Hinweis:</p>	<p>Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über ein Oberbodenmanagement, wodurch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus ermöglicht es die gewählte Ausgleichsmaßnahme, dass die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange minimiert wird, in dem auf geeigneten Ackerflächen eine Bodenverbesserung vorgenommen wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Landratsamt Heilbronn, Untere Wasserbehörde, ist am Verfahren beteiligt (vgl. Stn. 13). Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung wurden im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen. Weitere Details werden im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags mit der Unteren Wasserbehörde geklärt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
18. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 26.01.2021	<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Die Ausgleichsfläche wurde im Vergleich zur Planung von 2013 nach Süden verlegt. Die geplante Retentionsfläche liegt jetzt überwiegend in der Grünzäsur „Ellhofen/ Obersulm-Sülzbach“ nach Plansatz 3.1.2. Die Funktionen dieses Vorranggebiets sind Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung sowie Siedlungszäsur. Die geplante naturnahe Hochwasserretention ist daher mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar. Wir bitten dennoch um eine Aufnahme der Grünzäsur in die Unterlagen (Begründung und Umweltbericht) sowie um eine Auseinandersetzung mit den Funktionen der Grünzäsur.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Außerdem liegt das Plangebiet teilweise in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1. Die dort festgelegten Belange wurden in den Unterlagen ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten zudem darum, die Bergbauberechtigung nach Plansatz 3.5.5 auf S. 2 der Begründung zum Thema Regionalplan zu ergänzen.</p> <p>Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Außerdem bitten wir 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Ausgleichs- und Retentionsfläche (auf Flst. 3197) ist die Funktion der Grünzäsur nicht beeinträchtigt, sie wird durch die Planung sogar noch gestärkt (vgl. Stn. 17, Regierungspräsidium Stuttgart).</p> <p>Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Begründung (Kapitel „Vorgaben der Planung“) wird ergänzt.</p> <p>Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>