


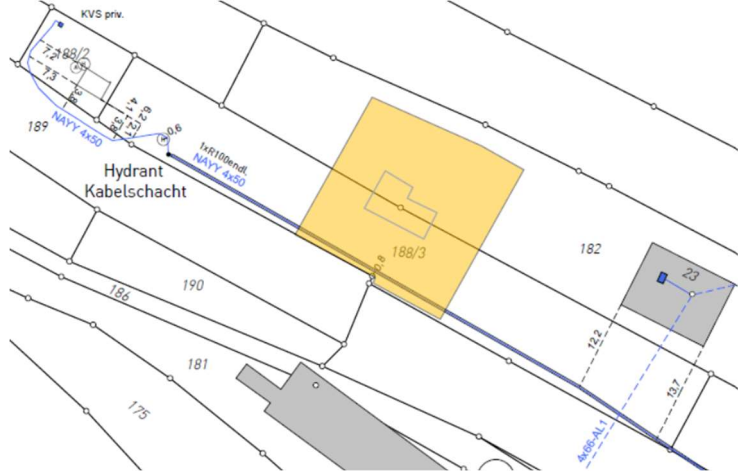
N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	15.09.22	Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinde Dörzbach	15.09.22	Keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
3	Stadt Krautheim	15.09.22	Keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
4	Polizeipräsidium Heilbronn	16.09.22	Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Maßnahmen. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine weiteren Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Zur Kenntnis genommen.
5	Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V.	19.09.22	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum aktuellen Stand des Verfahrens keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
6	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	19.09.22	Keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
7	Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe	20.09.22	Der Bebauungsplan berührt die Belange unseres Zweckverbandes nicht. Dieser liegt außerhalb des Verbandsgebiets.	Zur Kenntnis genommen.
8	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	22.09.22	Keine Anregungen oder Bedenken. Landeseigene Grundstücke sowie Interessen und Planungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
9	Stadt Bad Mergentheim	23.09.22	Keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
10	Ericsson Services GmbH	28.09.22	Bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH	Zur Kenntnis genommen.  Die Deutsche Telekom wurde beteiligt. Siehe Stellungnahme 17.

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-ddtgmbh@telekom.de	
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.09.22	<p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im o. a. Plangebiet befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p> 	<p>Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
12	Regionalverband Heilbronn-Franken	11.10.22	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Sofern sich an der Art und am Umfang der Planung keine Änderungen ergeben, ist eine Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Regionalverband wird über die Rechtsverbindlichkeit benachrichtigt.</p>
13	Regierungspräsidium Stuttgart	11.10.22	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebäude für die Eigentümerfamilie des Sägewerks am Ortsrand von Eberbach geschaffen werden. Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Weiter ist der Bebauungsplan genehmigungspflichtig, sollte er vor der Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Vorhaben werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern vielmehr die bereits anthropogen genutzten Gartenflächen zu einem zusätzlichen Bauplatz umgewidmet. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden erstellt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird zur Genehmigung dem Landratsamt Hohenlohekreis vorgelegt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Abhandlung befindet sich bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Unter Beachtung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit grünordnerischen Maßnahmen steht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“ Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets nach § 51 WHG. Wasserschutzgebiete werden als nachrichtliche Übernahme in die Raumordnungspläne übernommen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz nach PS 3.4.1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch besonderes Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen. Im Hinblick auf die Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p><b>Mobilität, Verkehr, Straßen</b> Die Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr und Straßen – nimmt ggf. im Nachgang separat Stellung. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Auf das Wasserschutzgebiet wird im Bebauungsplan sowie in dessen Begründung verwiesen. Die Überschwemmungsflächen gem. HQ100 sind im Bebauungsplan dargestellt. Das Plangebiet beeinflusst die Überschwemmungsflächen nicht.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt um die Aussage zu möglichen Starkregenereignissen ergänzt: <i>„Im Falle eines Starkregenereignisses kann es zu wild abfließendem Niederschlagswasser aus Norden kommen. Da im nördlichen Bereich sowohl die Landesstraße L1025 mit Wasserablauf sowie weiter nördlich der Klingenweg hangparallel verläuft, kann hier ein Großteil an Wasser abgeleitet werden. Zudem befinden sich nördlich Wiesen und Gehölzstrukturen, die eine erhöhte Wasserspeicherkapazität aufweisen. Es wird deshalb mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Niederschlagswasser (insb. Starkregen) gerechnet.“</i></p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><b>Anmerkung:</b> - Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium wird nach Inkrafttreten des Planes unterrichtet.</p>
14	Netze BW GmbH	12.10.22	<p>Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. → Lediglich im südlichen Grenzbereich liegt ein Niederspannungskabel, im direkten Baubereich gibt es keine Leitungen.</p> <p>Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Bauherren weitergegeben.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			 <p>Anlage:</p>	
15	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12.10.22	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Geotechnik</u>                      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.                      Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:                      Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>(Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten "Brunnen/Wasen", Buchenbach/Eberbach (LUBW Nr.: 126-150) wird (in den Antragsunterlagen) hingewiesen. Das Planvorhaben liegt knapp 130 m von der engeren Schutzzone (Zone II) und etwa 270 m von der Zone I (Fassungsbereich) entfernt. Die flache Trinkwasserfassung durchteuft nach den am LGRB vorliegenden Unterlagen Talablagerungen und erbohrt Schichten des unteren Muschelkalks (mu). Unklar ist, in welchen geologischen Schichten der Brunnen verfiltert ist. Sollte aus dem unteren Muschelkalk Grundwasser gefördert werden, handelt es sich um einen schichtig gegliederter Karst- und Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> <p>Im Bereich des Planvorhabens ist mit hochstehendem und möglicherweise mit (artesisch) gespanntem Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>



N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
16	Vodafone West GmbH	12.10.22	Keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.10.22	<p>Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung. Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen. Bitte wenden Sie sich an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf E-Mail: <a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt. Siehe Stellungnahme 10.</p>
18	Landratsamt Hohenlohekreis	26.10.22	<p><b>1. Baurecht</b> <u>Zu Ziff. 1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Wir empfehlen auf die aktuellste Version des BauGB zu verweisen, diese lautet wie folgt: Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausb+aus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353).</p>	Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><u>Zu Ziff. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet ist für das geplante Bebauungsplangebiet nicht möglich, da das Gebiet nur als Wohnraum genutzt werden soll und die andere Hauptnutzung (land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) nicht vorkommen soll (s.a. Kommentar Brügelmann zu § 5 a BauNVO, RN 42). Es ist deswegen eine andere Gebietsart zu wählen.</p> <p><u>Zu Ziff. 2.2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Die Zahl der Vollgeschosse sollte reduziert werden, da sich das Baugebiet am Ortsrand befindet.</p> <p><u>Zu Ziff. 2.2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Die Ermittlung der Gebäudehöhe ist nicht klar definiert.</p>	<p>Die Art der baulichen Nutzung wird in ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO umgewandelt.</p> <p>Das geplante Gebäude liegt zwar am Ortsrand, wird aufgrund der Topografie von der Landesstraße aus aber nur ab einer Höhe von ca. 3m wahrgenommen. Das Erdgeschoss liegt somit unterhalb des Straßenniveaus. Das direkt angrenzende Wohngebäude besitzt ebenfalls drei Vollgeschosse, weshalb sich das neue Gebäude in den Bestand einpasst. Da es sich nur um ein einzelnes zusätzliches Gebäude handelt, ergibt sich kein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild. Es wird deshalb auch weiterhin an der Anzahl der Vollgeschosse festgehalten.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:  <i>„Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlagen der bestehenden, unbearbeiteten Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.  Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. Bei Flachdächern bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf den höchstgelegenen Punkt der Attika.“</i></p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><u>Zu Ziff. 4.4 der Begründung</u> Zur Klarstellung empfehlen wir den Passus „Die festgesetzten Begrü- nungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertig- keit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen“ zu den Pflanzgeboten in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p><b>2. Immissionsschutz</b> Zum Immissionsschutz enthält der Bebauungsplan noch keine Aussa- gen. In der Begründung auf S.16 zum Schutzgut Mensch wird lediglich angeführt, dass anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen nicht zu er- warten sind. Die Aussage ist nicht begründet und aus ihr geht nicht hervor, ob das Plangebiet selbst gemeint ist oder auch die umliegen- den Nutzungen. Wenn, wie im vorliegenden Fall, vom Plangebiet selbst keine Immissi- onen zu erwarten sind, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfah- rens noch geprüft werden, ob durch umliegende Bebauungen und An- lagen Immissionskonflikte entstehen und ggf. wie sie gelöst werden können. Hierzu zählen auch Verkehrslärmimmissionen.</p> <p>Dies betrifft im weiteren Verfahren folgende Sachverhalte: <u>2.1 Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet.</u> Hier sollte geprüft werden, inwieweit durch sämtliche gewerbliche und/oder landwirtschaftliche Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plange- biets (z.B. Betrieb des Sägewerk, Wasserkraftanlage, ggf. Wirtschafts- gebäude im Klingenberg) negative Auswirkungen (Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) auf das Baufeld des Plangebietes zu erwarten sind. Zu klären ist hierbei auch, welche Tätigkeiten im Sägewerk durchge- führt werden. In der Begründung wird hierzu auf S.3 unter Nummer 2 beschrieben, dass es nur als Unterstand für Maschinen und Geräte so- wie als Holzlager dient. Das hört sich nicht nach der Nutzung eines Sägewerkes an. Wenn das Sägewerk als solches nicht mehr betrieben wird, jedoch Bestandsschutz genießt, dann wäre bei der Beurteilung der Umfang der Sägewerksnutzung anzusetzen.</p>	<p>Die Bezeichnung wird wie nebenstehend ange- passt.</p> <p>Die Aussage zu Immissionen ausgehend vom Plangebiet wird ergänzt. Da es sich um ein Wohngebäude handelt, sind lediglich wohntypi- sche Immissionen zu erwarten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um eine Abhandlung der umliegenden Nutzungen ergänzt.</p> <p>Das Gutachterbüro Frauhammer aus Rot am See wurde beauftragt, das Plangebiet hinsicht- lich möglicher Immissionen zu untersuchen. Die Begründung wird wie folgt um deren Einschät- zung ergänzt: <i>„Das Wasserkraftwerk ist ca. 80m vom geplan- ten Wohnhaus entfernt. Außerdem befindet sich zwischen Wasserkraftwerk und dem neu zu er- richtenden Wohnhaus ein Teil des Sägewerkge- bäudes. Somit sind keine störenden Lärmimmis- sionen zu erwarten. Das Sägewerk wird zurzeit nur vom Vater (70 Jahre alt) unter Mithilfe einer der Söhne ge- legentlich betrieben. Die wöchentliche Gesamt- nutzungsdauer beträgt max. 5 Stunden. Zukünf- tig soll das Sägewerk nur noch als Hobby der</i></p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><u>2.2 Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet</u></p> <p>Die Baugrenze des Plangebietes liegt in einem Abstand von unter 10 m zur Landesstraße L1025. Über die Verkehrszahlen liegen uns keine Informationen vor. Deshalb sollte anhand aktueller Verkehrszahlen inkl. Hochrechnung auf das Prognosejahr ermittelt werden (überschlägige Berechnung oder Lärmprognose), inwieweit eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Folgende Hinweise sind bei der Prüfung und Abwägung in Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Stadt/Gemeinde hat für den Bereich des Lärmschutzes die Planungsleitlinien „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ und „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu beachten. Demnach sind Lärmbelastungen in erster Linie so weit wie möglich zu vermeiden und sämtliche planerischen Instrumentarien einzusetzen die zur Bewältigung eines prognostizierten Konfliktes beitragen. Wichtig ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Wenn ein Lärmkonflikt erst durch die Planung selbst aufgeworfen wird, muss er auch durch die Planung gelöst werden. Es ist problematisch Lärmsituationen aufgrund einer Neuplanung zu akzeptieren, die wegen des Auftretens schädlicher Umwelteinwirkungen bereits im Planungsstadium dem Katalog der akustischen Sanierungsfälle im Gemeindegebiet zuzurechnen wären (städtebauliche Lärmfibel BW).</li> <li>▪ Wenn Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt werden, können in die Betrachtung auch die Grenzwerte der 16. BImSchV mit einbezogen werden, die für den Neubau bzw. wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen heranzuziehen ist. Die</li> </ul>	<p><i>beiden Söhne betrieben werden. Dabei ist ebenfalls durchschnittlich von max. 5 Std. wöchentlich auszugehen. Durch den technisch überalterten Zustand der Sägewerks-Anlagen ist eine gewerbliche Nutzung mit einer Gewinn-Erzielung nicht mehr möglich. Bedingt durch die geringe Nutzung des Sägewerks sind keine relevanten Lärmimmissionen zu erwarten.“</i></p> <p>Die Baugrenze wird auf die Flucht des Gebäudes Nr. 23 angepasst.</p> <p>Das Gutachterbüro Frauhammer aus Rot am See wurde beauftragt, das Plangebiet hinsichtlich möglicher Immissionen zu untersuchen. Die Begründung wird wie folgt um deren Einschätzung ergänzt:</p> <p><i>„Bei einer vom Bauherrn durchgeführten 24 stündigen Verkehrszählung an der angrenzenden Straße wurden insgesamt 679 Fahrzeuge gezählt. Noch zu berücksichtigen wäre die Pegelreduktion durch den Abstand von mindestens 10m zwischen der Straße und dem künftigen Wohnhaus sowie die topographische Lage der Straße zum zu errichtenden Wohnhaus. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens dürfte es zu keiner Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 1805 bzw. der Grenzwerte nach 16. BImSchV kommen.“</i></p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Anforderungen der 16. BImSchV sind Mindestanforderungen, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Im Bebauungsplanverfahren stellen sie die Zumutbarkeitsschwelle dar.</p> <p>Die städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, die vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg herausgegeben wurde, weist darauf hin, dass im Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für die Gemeinden ein Planungsspielraum besteht. Die Gemeinden können demnach auch ohne weitere Maßnahmen von den Orientierungswerten abweichen, wenn eine plausible Begründung geliefert werden kann.</p> <p><b>3. Flurneuordnungsamt</b> Das gepl. Bebauungsplanverfahren befindet sich im Gebiet des gepl. Flurbereinigungsverfahrens Mulfingen-Eberbach (Jagst). Seitens der Flurbereinigungsbehörde wurde das Vorhaben mit dem Eigentümer erörtert. Die Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens wird durch die Planung nicht behindert. Es bestehen keine weiteren Anregungen. Die Flurstücksbildung für das Baugrundstück könnte im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens erfolgen.</p> <p><b>4. Wasserwirtschaft</b> <u>4.1 Abwasser</u> Im Bebauungsplan werden noch keine Angaben zur Abwasserbeseitigung gemacht. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Einer Entwässerung im Mischsystem kann nur im Ausnahmefall zugestimmt werden, wenn eine dezentrale Niederschlagswasser-beseitigung nicht möglich ist und dies auch entsprechend begründet wird. Außerdem ist zu beachten, dass die Fläche bei der Kanalnetzrechnung nicht berücksichtigt wurde und daher</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser soll in den Vorfluter (Mühlkanal) eingeleitet werden. Der Hinweis wird in die Begründung zur Klarstellung aufgenommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen sind. Grundsätzlich sollten im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und/oder Regenwassernutzung vorgesehen werden.</p> <p>Wenn die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist, dann sind unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei aus wirtschaftlicher Sicht nicht zulässig und sollten daher bereits in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden (§ 3 Niederschlagswasserverordnung i.V.m. § 48 Abs. 1 WHG i.V.m. § 57 Abs. 1 WHG). Aber auch bei einer Entwässerung im Mischsystem empfehlen wir die Aufnahme eines Verbots von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei.</p> <p><u>4.2 Grundwasser</u></p> <p>Die Belange des Grundwasserschutzes wurden unter den Hinweisen Ziffer 3.7 „Grundwasserschutz“ der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht ausreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, die Hinweise wie folgt zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen/Wasen, Buchenbach/Eberbach. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 02.08.1993 sind zu beachten.</li> </ul> <p>Zudem regen wir an, den Hinweis in Ziffer 3.7 Absatz 4 wie folgt zu fassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).</li> </ul> <p>Gemäß § 8 Nr. 4 der Wasserschutzgebietsrechtsverordnung vom 02.08.1993 sind Bohrungen verboten. Der Hinweis Ziffer 3.6 „Erneuerbare Energien“ der planungsrechtlichen Festsetzungen ist deshalb in Bezug auf Erdwärme/Geothermie zu streichen bzw. umzuformulieren, dass die Geothermie/Erdwärmenutzung im Plangebiet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich ist.</p>	<p>In den Örtlichen Bauvorschriften ist bereits geregelt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer (Metalldächer) durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung geschützt werden müssen. Unbeschichtete Dachflächen sind somit unzulässig.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Punkt 3.6 wird überarbeitet. Geothermie/Erdwärme wird im Plangebiet ausgeschlossen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Aus fachtechnischer Sicht empfehlen wir ein objektbezogenes Baugrundgutachten. Dies dient vor allem der Planungssicherheit hinsichtlich UG-Ausbildung. Sollte ein Baugrundgutachten erstellt werden, bitten wir um elektronische Übermittlung (PDF-Datei).</p> <p><b>4.3 Oberflächengewässer</b> Das Baugebiet befindet sich zum Teil im Überflutungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (Risikogebiet). Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes: Nach §78b Abs.1 Nr. 1 und 2 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. In den Risikogebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in den Bauvorschriften sind daher entsprechende Vorkehrungen, Festlegungen und Hinweise aufzunehmen.</p> <p><b>5. Bodenschutz</b> Die Belange des Bodenschutzes sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht ausreichend berücksichtigt. Wir regen an, folgende Hinweise unter Ziffer 3.1 zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem,</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die HQextrem Grenze wird in den Plan aufgenommen. Die Hinweise werden wie folgt ergänzt: <i>„Das südliche Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem mit Überflutungstiefen von bis zu 0,7m. Gefährdete Bauwerksöffnungen sollten entweder höhenmäßig ausreichend angeordnet, lagemäßig Richtung Norden außerhalb der Überflutungsfläche verlagert oder anderweitig z.B. durch eine Mauer geschützt werden.“</i></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.</li> <li>▪ Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</li> <li>▪ Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bau-tätigkeit aufzulockern.</li> <li>▪ Bei allen Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19371 zu beachten.</li> </ul> <p><b>6. Straßenbauamt</b> Das Plangebiet liegt an der L 1025 außerhalb des Erschließungsbe-reichs der Ortsdurchfahrt. Hinsichtlich der Anbauabstände und Zufahrten ist das Regierungspräsidiums Stuttgart zuständig. Wir gehen davon aus, dass dieses am Verfahren beteiligt ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass neue Baumpflanzungen an der freien Stre-cke gem. den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) einen Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Landes-straße aufweisen müssen.</p> <p><b>7. Landwirtschaftsamt</b> Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Obstwiese, die als Garten genutzt wird. Somit wird das Plangebiet nicht in der Flurbilanz bewertet. Die angrenzende Fläche ist als Grenzflurstandort bewertet. Dennoch sind die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung min-destens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und</p>	<p>Das Regierungspräsidium wurde beteiligt. Siehe Stellungnahme 19.</p> <p>Die geplanten Bäume weisen einen Abstand von mindestens 7,50m zur Landesstraße auf und gliedern sich in die bestehende Gehölz-struktur ein.</p> <p>Der Hinweis auf die Duldung der angrenzenden Landwirtschaft wird wie nebenstehend genannt in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Geruchsemissionen von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen. Ein diesbezüglicher Hinweis sollte in die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p> <p>Die Eingriffe in den Naturhaushalt können nach den Planunterlagen nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Es entsteht ein Defizit von 8.796 Ökopunkten. Wir regen an, die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen unter größtmöglicher Schonung landwirtschaftlich wertvoller Flächen im Zusammenhang mit der Entwicklung des landesweiten Biotopverbundkonzepts realisiert werden.</p> <p><b>8. Naturschutz</b>  <u>8.1 Gesetzlich geschützter Streuobstbestand</u>            Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich im westlichen Bereich eine Obstwiese. Ob es sich hierbei um den Teil eines nach § 33 a NatSchG BW geschützten Streuobstbestandes handelt, wird nicht dargestellt. Dies ist zu klären. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf folgendes hin: Streuobstbestände, die die Vorgaben des § 4 Abs. 7 LLG erfüllen, sind gemäß § 33a Abs. 1 NatSchG BW zu erhalten. Solche Streuobstbestände dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, die Genehmigung ist dabei zu versagen, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Umwandlungen von Streuobstbeständen sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist. Der Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung muss eine begründete Darlegung enthalten, warum die konkrete Fläche benötigt wird. Es muss dargestellt werden, warum von einer Überplanung anderer Flächen (Alternativen) abgesehen wird. Eine Genehmigung zur Umwandlung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Der Grund für die Erhaltung muss gegenüber den übrigen Interessen überwiegen. Sollte es sich um einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand</p>	<p>Die planexterne Ausgleichsfläche wird im Entwurf näher beschrieben. Hierfür wird eine Wiese (teilw. bereits Streuobst) um weitere Obstbäume erweitert. Es werden somit keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsflächen herangezogen.</p> <p>Da es sich bei dem Gehölzbestand nur um eine kleinteilige Fläche (unter 1.000m<sup>2</sup>) handelt, liegt kein Schutzstatus gem. § 33 a NatSchG BW vor. Zudem wird der Bereich innerhalb des Plangebietes durch ein Pflanzgebot gesichert und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>handeln, halten wir es für möglich, durch eine veränderte Planung (u.a. Baufenster verkleinern, das Gebäude weiter nach Osten rücken und die Obstbäume zum Erhalt festsetzen) diesem Belang zu entsprechen.</p> <p><u>8.2 Artenschutz</u> Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse erforderlich. Es müssen zwei Nistkästen für Vögel (ein Nistkasten mit Einfluglochdurchmesser 28-32 mm, ein Nistkasten mit Einfluglochdurchmesser 45 mm) sowie zwei Fledermauskästen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld angebracht und unterhalten werden. Sofern die Nistkästen außerhalb des Geltungsbereichs angebracht werden, ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung abzuschließen.</p> <p><u>8.3 Anregungen</u> Wir regen an, die Anzahl und Größe der zulässigen Nebenanlagen zu beschränken (Ziffer 2.5 planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Des Weiteren regen wir an, einen Hinweis auf die gemäß § 8a Klimaschutzgesetz BW geltende Pflicht zu Installation einer Photovoltaikanlage auf geeigneten Dachflächen aufzunehmen und für Flachdächer/flach geneigte Dächer extensive Dachbegrünung festzusetzen.</p> <p>In Ziffer 2.10 sollte ergänzt werden, dass die Fettwiese mit gebietsheimischem, artenreichem Saatgut anzulegen ist.</p> <p>Wasserundurchlässige Materialien wie Folien und Vlies sollten in den unbebauten Bereichen nur für die Anlage von Teichen zugelassen werden.</p> <p><u>8.4 Ausgleich</u> Nach Ziffer 10.2 Umweltbericht entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 8.796 Ökopunkten, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen ist. Wir regen an, den Ausgleich durch die</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die planexternen Nistkästen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Festsetzungen werden ergänzt um: <i>„Im Plangebiet sind Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 45m<sup>2</sup> zulässig.“</i></p> <p>Der Hinweis zur Photovoltaikpflicht wird aufgenommen. Zudem wird für Flachdächer/ flachgeneigte Dächer eine Pflicht zur Dachbegrünung aufgenommen.</p> <p>Die Fläche außerhalb der Fettwiese soll sich durch Selbstbegrünung entwickeln. Eine Ansaat der Fläche ist nicht geplant.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird in die Örtlichen Bauvorschriften unter 2.4 „Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen“ aufgenommen.</p> <p>Die planexterne Ausgleichsfläche wird im Entwurf näher beschrieben. Hierfür wird eine Wiese (teilw. bereits Streuobst) um weitere Obstbäume</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von hochstämmigen Obstbäumen zu erbringen.</p> <p>Zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen und ggf. der CEF-Maßnahmen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich.</p> <p><b>9. Weiter am Verfahren beteiligte Stellen</b> Am Verfahren wurde ferner das Straßenverkehrsamt, das Vermessungsamt, das Forstamt, und die Kommunalaufsicht beteiligt. Belange aus diesen Bereichen sind nicht betroffen oder berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Anforderungen an die Planung.</p>	<p>erweitert.</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme und die CEF-Maßnahme werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
19	Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 4	27.10.22	<p>Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Verfahren Stellung.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die freie Strecke der Landesstraße L 1025 an. Gemäß dem Straßengesetz für Baden-Württemberg sind hier in einem Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig. Das bestehende Gebäude Nr. 23 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Im Hinblick auf den Bestandsschutz sollten neu geplante Hochbauten mindestens diesen Abstand zur Landesstraße aufweisen. Die Baugrenze ist daher in Anlehnung an die Flucht des bestehenden Gebäudes Nr. 23 festzusetzen.</p> <p>Neue Baumpflanzungen an der freien Strecke müssen gem. den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) einen Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße aufweisen.</p> <p>Gleiches gilt auch für Stellplätze, Garagen oder Carports.</p> <p>Zufahrten auf die Landesstraße sind nicht zulässig. Dies sollte gemäß Planzeichenverordnung in den Planungsteil aufgenommen werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugrenze wird auf die Flucht des Gebäudes Nr. 23 angepasst.</p> <p>Die geplanten Bäume weisen einen Abstand von mindestens 7,50m zur Landesstraße auf und gliedern sich in die bestehende Gehölzstruktur ein.</p> <p>Da entlang der Landesstraße ein Pflanzgebot festgesetzt ist, wird der Mindestabstand für Stellplätze, Garagen und Carports eingehalten.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird das Planzeichen für „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
20	LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis	02.11.22	<p>Wir nehmen gemeinsam mit NABU und BUND wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.Bedarf</b> Angesichts mehrerer noch unbebauter Wohn- bzw. Mischbauflächen in Eberbach im Flächennutzungsplan können wir keinen Bedarf für die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes in sensibler Ortsrandlage erkennen. Da das Plangebiet nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist parallel dazu eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Wir fordern allerdings die Prüfung alternativer Standorte im Bereich des bereits vorhandenen Bauflächenpotentials von Eberbach. Außerdem ist wegen des Überhangs eine Streichung von Wohn- bzw. Mischbauflächen im Flächennutzungsplan in Eberbach nötig. Soweit uns bekannt soll dies im Zusammenhang mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Wir erwarten eine zügige Umsetzung.</p> <p><b>2.Streuobstwiesenschutz</b> Es ist eine Überprüfung notwendig, ob vom Vorhaben ein gem. § 33a NatSchG gesetzlich geschützter Streuobstbestand betroffen ist. Eingriffe in geschützte Streuobstbestände unterlassen. Aber auch Eingriffe in sonstige Streuobstbestände vermeiden.</p> <p><b>3.Konkrete Planung</b> Den Wohnhausbau im vorhandenen Bauflächenpotential von Eberbach vornehmen (Standortalternativen prüfen s. Zif.1). Bei einer Umsetzung am Standort die Baufläche deutlich reduzieren, 1.100 m<sup>2</sup> für einen Bauplatz sind nicht flächensparend. Das große Baufenster passt auch nicht mit einer GRZ von 0,3 zusammen. Durch einen kleineren Bauplatz und ein reduziertes Baufenster verringern sich die Eingriffe. Dafür zur besseren Ausnutzung der Fläche die GRZ auf 0,4 erhöhen.</p>	<p>Die Fläche wird bei der nächsten Fortschreibung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurden in Eberbach insgesamt 1,64 ha Wohnbauflächen zurückgenommen. Der Bebauungsplan 'Lay' weist dahingegen lediglich einen zusätzlichen Bauplatz für Wohnzwecke aus. Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Gartenflächen bereits anthropogen vorgeprägt und stellt durch seine Lage zwischen der Landesstraße und dem ehemaligen Sägewerk keine sensible Ortsrandlage dar.</p> <p>Da es sich bei dem Gehölzbestand nur um eine kleinteilige Fläche (unter 1.000m<sup>2</sup>) handelt, liegt kein Schutzstatus gem. § 33 a NatSchG BW vor. Zudem wird der Bereich innerhalb des Plangebietes durch ein Pflanzgebot gesichert und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.</p> <p>Siehe oben. Das Plangebiet umfasst die Fläche von 1.097m<sup>2</sup>. Davon entfallen jedoch bereits 273m<sup>2</sup> auf das Pflanzgebot. Der eigentliche Bauplatz besitzt somit eine Größe von 824m<sup>2</sup>. Für die Reduzierung der versiegelten Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es ist zudem festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Gartenflächen genutzt werden müssen. Da das Gebiet derzeit bereits als Gartenfläche genutzt wird, erfolgt kein Eingriff in die unberührte Landschaft, weshalb die Reduzierung des Bauplatzes als nicht notwendig erachtet wird.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Trotz des großen Baufensters sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen selbst außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die „schlanke“ Bebauungsplanung und flexible Grundstücksnutzung (Zif.2.2, S.3 Begründung) geht zu Lasten von Natur und Landschaft.</p> <p>Das Baufenster insbesondere im Norden und Westen reduzieren und die Grünflächen vergrößern bzw. aus dem Bebauungsplan herausnehmen.</p> <p>Wir erwarten den Erhalt der gesamten Obstbaumreihe im Norden, im Plan ist entlang der Nordgrenze bisher nur ein Baum zum Erhalt vorgesehen. Selbst dessen Erhalt ist fraglich, da die Baugrenze bis an den Baum heranreicht. Wegen des hängigen Geländes ist dazu mit größeren Abgrabungen auch außerhalb der Baugrenze zu rechnen. In den Planunterlagen wird mehrfach der Erhalt der bestehenden Bäume entlang der Landesstraße genannt (s. Zif.10.1.1, S.12 der Begründung oder bei Abbildung 4), S.4 der SaP).</p> <p>Im Westen ebenfalls Obstbäume erhalten, eventuell können jüngere Bäume noch umgesetzt werden.</p> <p>Die Pflanzbindung für Obstbäume im Textteil mit aufführen (mit Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume bei Abgang).</p> <p>In den Grünflächen und Pflanzgeboten zulässige bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen wie Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen ausdrücklich ausschließen.</p> <p>Die Begrünung von Flachdächern verbindlich festsetzen (Zif.2.2 der örtlichen Bauvorschriften entsprechend ändern) – s. hierzu auch Zif.5, Absatz1, S.5 Begründung.</p>	<p>Die Festsetzung wird angepasst. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zukünftig nur noch innerhalb des Baufensters zulässig.</p> <p>Das Baufenster wird im Norden reduziert. Die nicht überbauten Flächen sind als Garten-/Grünflächen anzulegen.</p> <p>Die Baugrenze wird im Norden reduziert, somit entsteht ein höherer Abstand. Die Bäume entlang der Landesstraße werden als „Erhalt“ festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung zum Pflanzgebot wird angepasst. Bestehende Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bedarf umzusetzen.</p> <p>Die Pflanzbindung wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen werden künftig nur noch innerhalb der Baugrenze zugelassen. Damit erübrigt sich der Abschluss innerhalb der Grünflächen.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: <i>„Flachdächer und Pultdächer (Dachneigung bis 10°) von Gebäuden und Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> (senkrechte Projektionsfläche), soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Ausgefallene Pflanzen sind</i></p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Wegen der sensiblen Ortsrandlage im Plangebiet generell standortgerechte heimische Bäume, Gehölze vorsehen und dem Bebauungsplan eine Pflanzliste beifügen.</p> <p>Zur Wiesenansaat artenreiche Wiesenmischungen aus gesicherter Herkunft verwenden.</p> <p>Gem. der SaP (Zif.3.3,S.14) Maßnahmen gegen Vogelschlag vornehmen und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter anbringen.</p> <p>Nistkästen außerhalb des Plangebiets öffentlich-rechtlich sichern.</p> <p>Die Anzahl und Größe von Nebenanlagen beschränken.</p> <p>In den Garten- und Grünflächen wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien, Vlies nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen.</p> <p>Auf die gesetzliche Pflicht zu Solaranlagen auf Gebäuden hinweisen.</p> <p>Entwässerung im Trennsystem und Zisternennutzung vorsehen.</p>	<p><i>vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.“</i></p> <p>Es sind bereits regionale Obstbäume inklusive Pflanzliste festgesetzt.</p> <p>Die Wiese besteht zu Teilen bereits aus einer Fettwiese. Diese ist zu erhalten. Die übrige Fläche wird der Selbstbegrünung überlassen. Somit ist keine zusätzliche Ansaat geplant.</p> <p>Nistmöglichkeiten sind als CEF-Maßnahme festgesetzt. Die Maßnahmenbeschreibung gegen Vogelschlag wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die planexternen Nistkästen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Festsetzungen werden ergänzt um: <i>„Im Plangebiet sind Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 45m<sup>2</sup> zulässig.“</i></p> <p>Die Festsetzungen werden wie nebenstehend vorgeschlagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf die gesetzliche Pflicht für Solaranlagen auf Gebäuden wird in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser soll in den Vorfluter (Mühlkanal) eingeleitet werden. Der Hinweis wird in die Begründung zur</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Da Zauneidechsen nicht vollständig ausgeschlossen werden, rechtzeitig vor Bauarbeiten durch fachkundiges Personal Unterschlupf bietende Strukturen auf den zur Bebauung benötigten Flächen beseitigen, das Gras kurz halten und die geforderten Totholz- und Steinhaufen bereits im Vorfeld anlegen.</p> <p>Die gem. S.13 (letzter Absatz) der Begründung bzw. S.36 der SaP erforderliche Fotodokumentation in den Textteil zum Bebauungsplan übernehmen.</p> <p><b>4.Bilanzierung</b> <u>Biotope Planung und Boden</u> Die gem. LBO zulässigen Überschreitungen der GRZ mit bilanzieren.</p> <p>Neupflanzungen in Obstwiesen werden gem. der ÖkokontoVO mit +4 (statt +6) gewertet (entsprechend ändern).</p>	<p>Klarstellung aufgenommen.</p> <p>Es wird die Vermeidungsmaßnahme V4 für die Reptilien aufgenommen.</p> <p>Der genannte Absatz wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Bilanzierung wird angepasst.</p> <p>Die Bilanzierung wird wie nebenstehend angepasst.</p>