

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Löwenstein  
Gemarkung: Hößlinsülz

# Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Käppelesfeld Abrundung Nord“

Begründung mit Nachtrag

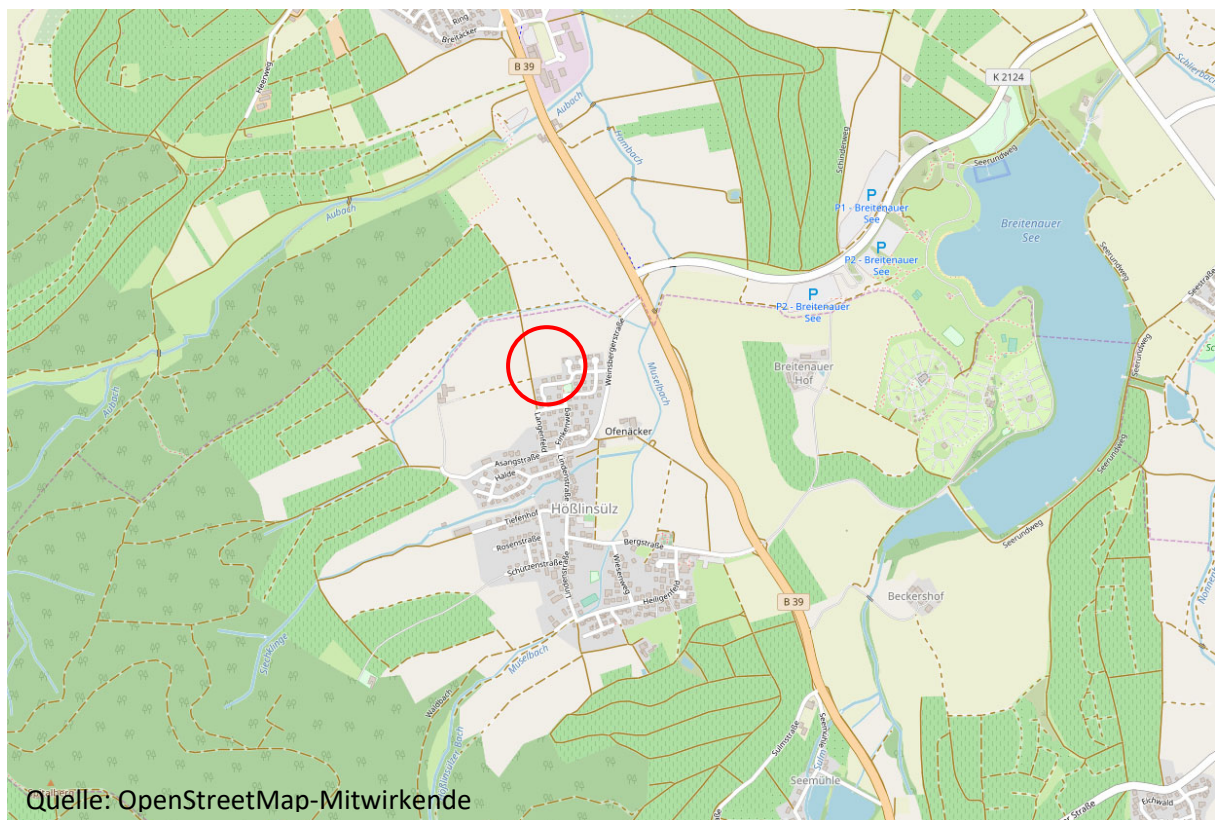
ENTWURF

### 1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Löwensteiner Teilorts Hößlinsülz. Im Süden und Osten schließt es an die bestehende Bebauung des Baugebiets Käppelesfeld an, im Norden und Westen ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 564, 566 und 601/1 (teilweise) (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

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

Die Stadt Löwenstein wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Laut der Vorausschätzung des statistischen Landesamts werden für Löwenstein zirka 60 neue Bewohner zwischen 2020 und 2025 prognostiziert. Da der Hauptort Löwenstein diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau im Hauptort ausgeschöpft sind, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Hößlinsülz dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht überplant dargestellt.

Im Teilort Hößlinsülz sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Hößlinsülz nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalverbands Heilbronn-Franken. Die Auswirkungen auf die Belange der Erholung werden durch eine Eingrünung zum Außenbereich minimiert um die Sichtbarkeit der Bebauung zu reduzieren.

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplante Fläche dar.

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

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Osten geneigter Hang dar, der seinen Hochpunkt mit etwa 217m üNN am nordwestlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände zum bebauten Bereich im Osten, wo ca. 210m üNN erreicht werden.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Feldweg, der als unbefestigter Grasweg ausgebaut ist.

Südlich des Plangebiets verläuft ein Wassergraben, der Regenwasser zum Regenrückhaltebecken, das östlich des Baugebiets Käppellesfeld liegt, ableitet.

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

### **1.5.1 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende „Lerchenstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss an die Lerchenstraße erfolgt über einen abknickenden Anliegerweg, der mit seiner abschließenden Wendemöglichkeit eine Befahrung auch durch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Der Anliegerweg wird als gemischtgenutzte Verkehrsfläche konzipiert, da dort nur die Zufahrt zu zehn Baugrundstücken gewährleistet werden muss.

Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende und in den Freiraum führende Verbindungen wurden berücksichtigt, wie z.B. zum westlich gelegenen Feldweg.

Öffentliche Stellplätze werden schwerpunktmäßig an der Wendemöglichkeit im Westen des geplanten Wohngebiets angeboten, um diese von geparkten Autos freizuhalten. Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

### **1.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Für Gebäude mit flach geneigtem Pultdach, Tonnendach oder Flachdach wird ein Abschlag vom zulässigen HGP festgesetzt, sodass diese Gebäude auf eine maximale Zweigeschossigkeit beschränkt sind (siehe Schemaskizze zur Höhenfestlegung). Die Höhenvorgaben gewährleisten die Verträglichkeit mit der Bebauung im angrenzenden Baugebiet, aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmeveraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

Insgesamt sind auf 8 Bauplätzen maximal 16 Wohneinheiten umsetzbar. Da jedoch nicht in jedem Einzelhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 12 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 25 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 34 Einwohnern/ha, die für die gegebene Ortsrandlage des Baugebiets als angemessen erachtet wird.

### **1.5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet keine Dachformen festgesetzt, der individuellen Baufreiheit also der Vorrang eingeräumt. Um jedoch die Wohngebäude auf maximal zwei Vollgeschosse zu beschränken, werden Dachneigungen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Regelung zu den Gebäudehöhen (vgl. Textteil Nr. 1.2) auf der Festlegung eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) beruht und sich die Wandhöhen aus der zulässigen Dachneigung ergeben. Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) sind mit einer Dachneigung von 30° - 40° zugelassen, dies entspricht der zulässigen Dachform im angrenzenden Gebiet „Käppelesfeld“. Die Dachform Pulldach wird auf eine Dachneigung von 5° - 15° beschränkt.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der gemischtgenutzten Anliegerstraße gewährleistet werden.

### **1.6 Infrastruktureinrichtungen**

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen auf dem südlich des Plangebiets gelegenen Spielplatz, der innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Um plangebietsseitig einen Schutz vor Starkregenereignissen zu errichten, wird entlang des nördlichen und westlichen Gebietsrands eine Kombination aus Entwässerungsmulde und Wall festgesetzt. Die Entwässerungsmulde wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Wall wird auf den privaten Grundstücken errichtet. Das sich in der Mulde ansammelnde Wasser soll über die bestehenden Wassergräben abgeleitet werden.

Für eine wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient der Einbindung des Gebiets in die Umgebung ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der

Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

### 1.8 Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur der „Lerchenstraße“ im Süden hergestellt.

Das Regenwasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal im angrenzenden Baugebiet „Käppelesfeld“ einzuleiten.

### 1.9 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>ca.</b>	<b>73 Ar</b>	<b>100 %</b>
<b>davon:</b>			
- Baufläche (WA)	ca.	53 Ar	73 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	14 Ar	19 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	6 Ar	8 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. städtebaulicher Entwurf)		8	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		6,6 Ar	

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

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

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 10.10.2019/05.03.2020

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **1. Artenschutzfachlicher Beitrag**

Dipl.-Biol. Dieter Veile  
Amselweg 10  
74182 Obersulm

### **2. Artenempfehlung zum Pflanzzwang**

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Käppelesfeld Abrundung Nord“**

**Nachtrag**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.11.2019 – 04.12.2019

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 04.11.2019	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 05.11.2019	Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans "Käppelesfeld Abrundung Nord" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Seitens der Gemeinde Lehensteinsfeld haben wir weder Anregungen noch Einwände vorzubringen.	Kenntnisnahme.
3. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 07.11.2019	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 30. Oktober 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.11.2019	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.  Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Dies ist aus dem beigegeführten Plan ersichtlich.  Die Verlegung neuer TK-Linien auf der Längstrasse ist erforderlich.  Eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p>	



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien in der Lerchenstraße 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.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung, bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	
<p>5. Netze-Gesellschaft Südwest mbH vom 15.11.2019</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zu dem o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sowie in der Stadt Löwenstein und in den Teilorten sind derzeit keine Leitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant.</p> <p>Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>6. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 26.11.2019</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde folgendermaßen Stellung: <u>Raumordnung</u></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir weisen aber darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken liegt. <i>Danach 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 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.</i> (Z)</p> <p><i>Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotsschwerpunkte entwickelt werden. Die historische gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten.</i> (G)</p> <p>Dieser Grundsatz der Raumordnung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 -Denkmalpflege- meldet Fehlanzeige.</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>	<p>Das Plankonzept sieht eine Eingrünung zum Außenbereich durch eine öffentliche Grünfläche und einen privaten Pflanzstreifen vor. Die Gesamtbreite wird im Zuge der Entwurfsfortschreibung etwas erhöht und beträgt dann 6m. Die Pflanzvorgaben werden so erweitert, dass eine wirkungsvolle Eingrünung entstehen kann. Die Auswirkungen auf die Belange der Erholung werden dadurch minimiert, weil die Sichtbarkeit der Bebauung reduziert wird.</p> <p>In der Begründung (vgl. Kap. 1.3) wird entsprechend darauf eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p>
7. Gemeinde Obersulm vom 27.11.2019	Zur Aufstellung des Bebauungsplans "Käppelesfeld Abrundung Nord" nach den Vorschriften des § 13b BauGB, das heißt ohne vorherige Fortschreibung des Flächennutzungsplans, hat die Gemeinde Obersulm keine Bedenken. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Fläche bei der von der Stadt Löwenstein beantragten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Anrechnung findet.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>8. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 28.11.2019</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><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten mutmaßlich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis i)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Lehrensteinsfelder Grubenfeld I", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>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.de">http://www.lgrb.de</a>) entnommen werden.</p> <p>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>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis j).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>9. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 28.11.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen berührt werden, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Darüber hinaus berührt das Plangebiet randlich ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Die Überschreitung der Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha nach Plansatz 2.4.0 ist zu begrüßen. Die in der Begründung vorgenommene Ermittlung entspricht unserer gängigen Vorgehensweise und ist somit für uns nachvollziehbar. Laut statistischem Landesamt kann sogar eine Belegungsdichte von 2,3 für die Stadt Löwenstein zugrunde gelegt werden. Insgesamt trägt die Stadt Löwenstein durch die Wahl angemessener Grundstücksgrößen im Einfamilienhausbau einen Teil zur Bekämpfung des Wohnraummangels sowie zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet wird zum Außenbereich durch eine öffentliche Grünfläche und einen privaten Grünstreifen eingegrünt. Die Auswirkungen auf die Belange der Erholung sind so minimiert. In der Begründung wird entsprechen darauf eingegangen (Kap. 1.7).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Gemeinde Wüstenrot vom 02.12.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Wüstenrot bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Käppelesfeld Abrundung Nord" weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung im laufenden Verfahren kann abgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>11. Landratsamt Heilbronn vom 03.12.2019</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 564, 566 und 601/1 (teilweise) und hat eine Größe von etwa 7300 m<sup>2</sup>. Die im Planungsgebiet vorhandenen Böden sind hochwertige lößführende Fließerdien.</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mutterboden, der beim Bau 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>Da bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (lößführende Fließerden) in Anspruch genommen werden und die Eingriffsfläche größer als 5000 m<sup>2</sup> ist, wird 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 (DIN 19639).</p> <p>Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.</p> <p>Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen § 43 Abs. 6 WG.</p> <p>Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.</p>	<p>Hinweis f) im Textteil wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten bestellt.</p> <p>Kennntnisnahme. Ein Hinweis auf die wasserrechtlichen Vorgaben ist unter Hinweis b) im Textteil bereits enthalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><b>Naturschutz</b></p> <p>Zur Eingrünung des dauerhaften nördlichen Ortsrandes von Hößlinsülz sind lediglich Sträucher auf einem 2 Meter breiten Wall auf Grundstücken in Privatbesitz vorgesehen. Dies reicht nicht aus, um zweistöckige Gebäude einzugrünen. Hierfür wäre ein breiterer Streifen erforderlich, der auch Bäume enthält. Zudem halten wir es für bedenklich, die Eingrünung auf privaten Grundstücken vorzusehen. Wie auch schon im benachbarten Baugebiet "Käppelesfeld" erkennbar, bei dem vor über zehn Jahren heimische Bäume und Sträucher zur Ortseingrünung auf den dortigen Randgrundstücken gefordert waren, ist auch hier zu befürchten, dass private Bepflanzungen entweder nicht aus heimischen Gehölzen oder nur in zu geringem Umfang etabliert werden.</p> <p>Mit jeder zusätzlichen Wohneinheit wird der angeschlossene Vorfluter, in diesem Fall der Muselbach/Hambach, stärker belastet. Die häuslichen Abwässer werden in Regenüberlaufbecken zwischengespeichert, wenn die Kanäle bei stärkeren Regenereignissen überlastet sind; diese Becken schlagen verdünntes Schmutzwasser in den Vorfluter ab. Der Bach ist sehr klein und führt nicht viel Wasser, daher sind diese Ereignisse besonders gravierend, wie auch die zusätzliche hydraulische Belastung über die weitere Flächenversiegelung. In diesem Fall ist dies besonders problematisch wegen eines Vorkommens des geschützten Steinkrebses im Bach. Die Häufigkeit des Anspringens kann ausschlaggebend sein für die Besiedlung. Der Sachverhalt ist somit entweder in der artenschutzrechtlichen Prüfung noch zu behandeln oder es ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Herrn Waldmann, zu klären, ob belastbare Untersuchungen bereits vorliegen. Ist der Steinkrebs künftig z.B. auf Grund einer funktionierenden Krebsperre nicht mehr am Mündungsbereich des RÜB anzutreffen, was bei dem Bau des neuen RÜB-Auslaufs noch der Fall war, kann eine Beeinträchtigung ggf. ausgeschlossen werden und ein zweites wichtiges Ziel wird gleichzeitig erreicht: die Eindämmung der Ausbreitung der Krebspest. Die Ergebnisse sind in den Planunterlagen darzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine vollständige Eingrünung des Ortsrandes ist nicht möglich und auch nicht beabsichtigt, die festgesetzten Maßnahmen sollen lediglich eine minimierende Wirkung entfalten.</p> <p>Die Gesamtbreite der Eingrünung wird im Zuge der Entwurfsfortschreibung etwas erhöht und beträgt dann 6 m. Die Pflanzvorgaben werden so erweitert, dass eine wirkungsvolle Eingrünung entstehen kann. Die Auswirkungen auf die Belange der Erholung werden dadurch minimiert, weil die Sichtbarkeit der Bebauung reduziert wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird im weiteren Verfahren abgestimmt.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die geplanten temporär austrocknenden Entwässerungsgräben sollen mit gebietsheimischem Magerwiesensaatgut eingesät werden, welches auch der Insektenwelt zugutekommen soll. Da der Boden nährstoffreich und zeitweilig nass ist, wird eine blütenreiche Mähwiesenmischung nur bedingt funktionieren, ggf. auch dann, wenn man auf die feuchtigkeitsliebende Variante der Mähwiese zurückgreift (Kohlkratzdistel-Glatthafer-Wiese). Selbst wenn das Saatbett mit nährstoffarmem Substrat vorbereitet wird, kommt mit dem Wasser aus den Äckern immer wieder ein neuer Nährstoffschub. Zudem muss eine blütenreiche Wiesenfläche dann unbedingt zwei Mal im Jahr im Juni und August/September gemäht und abgeräumt werden, sonst bleibt der Blütenflor nicht erhalten. Wir empfehlen daher eine blütenreiche Hochstaudenflur, die nährstoffreichere Böden akzeptiert und nur einmal im Herbst abgemäht werden muss, idealerweise in Abschnitten. Wenn eine gemähte Blumenwiese bevorzugt wird, sollte die Eignung mit dem Hersteller des gebietsheimischen Saatguts abgeklärt und dokumentiert werden.</p> <p>Der Biotopverbund ist nicht betroffen.</p> <p>Wir halten folgende weitere Festsetzungen im Textteil erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da es sich um eine Ortsrandlage handelt, sind Fenster mit über 2 m<sup>2</sup> Glasfläche mit Vogelschutzglas der Kategorie 1 auszurüsten. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a></li> <li>- Nr. 1.8 d des Textteils: Es ist insektenfreundliches Licht mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern zu verwenden. Zudem sollten nicht nur öffentliche, sondern auch private Außenbeleuchtungen mit insektenschonendem Licht ausgeführt werden.</li> <li>- Nr. 1.9 a und b des Textteils: Aufgrund gesetzlicher Änderungen ist der Begriff "gebietsheimisch" statt "heimisch" zu verwenden.</li> <li>- Beschränkung von Steinschüttungen zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie des Kleinklimas: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung Nr. 1.10 (öffentliche Grünfläche) wird wie angeregt angepasst. „Blütenreiche Hochstaudenflur“ statt „Magerwiese“.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird für die Fenster aufgenommen, die zum Außenbereich zeigen, also ein erhöhtes Vogelschlag-Risiko besteht (Festsetzung 1.8 g).</p> <p>Die Festsetzung Nr. 1.8 d) wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen (sog. „Verbot von Steingärten“).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Lerchenstraße an das innerörtliche Straßennetz. Der Anschluss an die Lerchenstraße erfolgt über einen abknickenden Anliegerweg, der in einem Wendehammer endet.</p> <p>Die Straße ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, was in einem solchen kurzen Abschnitt akzeptabel ist. Zudem endet die Straße in einem Wendehammer, wonach davon auszugehen ist, dass dort nur Anliegerverkehr verkehrt und kein Durchgangsverkehr unterwegs ist. (Sofern eine Erweiterung der Straße in Zukunft geplant ist sollte zwingend ein Gehweg mit Hochbord ausgebaut werden).</p> <p>Sollte nach dem uns vorliegenden Entwurf die Mischverkehrsfläche als "verkehrsberuhigter Bereich" mit Zeichen 325 geplant sein, ist darauf zu achten, dass die baulichen Voraussetzungen hierfür auch geschaffen werden.</p> <p>Ein verkehrsberuhigter Bereich ist nur in kurzen Straßenabschnitten angebracht, in denen entweder aufgrund der Lage (Ende einer Stichstraße) oder nach Einbau geeigneter Maßnahmen (Teilaufpflasterungen) nur geringes Fahrzeugaufkommen herrscht (max. 60 Kfz/Stunde). Es ist zudem auch immer zu prüfen, ob sich die Straße bzw. der Straßenabschnitt im Gefälle befindet, so dass wenn Kinder in diesem Bereich bspw. mit dem Ball spielen, keine Gefährdung durch das Abwärtsrollen in die "normale" Straße gegeben ist.</p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen müsste in diesem Bereich bspw. mit Pflasterungen gearbeitet werden. Zudem dürfte das Gefälle nicht vorhanden sein. Durch die Gestaltung der Straße muss der Eindruck vermittelt werden, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Vorfahrtsregelung "rechts-vor-links" greift bei der Ausfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich dann nicht, da es sich um eine untergeordnete Straße handelt, welche die Vorfahrt immer den anderen Verkehrsteilnehmern einzuräumen hat. Die Geschwindigkeit in den Durchfahrtsstraßen erhöht sich dadurch erfahrungsgemäß. Das Parken ist in diesem Bereich auch nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt.</p> <p>(Hierfür muss jedoch eine gesonderte verkehrsrechtliche Anordnung aufgrund eines Ortstermins vorgenommen werden. Dies wäre nur möglich, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Voraussetzungen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs („Spielstraße“, Zeichen 325).</p> <p>Der Anliegerweg ist jedoch nicht als „verkehrsberuhigter Bereich“ nach Zeichen 325 geplant. Die im Plan dargestellte Schraffur der Verkehrsfläche soll vielmehr den Shared-Space-Gedanken widerspiegeln und die gleichberechtigte Nutzung der Anliegerstraße von Fußgängern und Anliegerverkehr verdeutlichen, bei dem auf einen separat ausgebauten Gehweg verzichtet wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die im Bebauungsplan eingezeichneten Stellplätze sollten alle eine Mindestgröße 2,5 m Breite und 5,0 m Länge aufweisen. Dies entspricht den grundsätzlichen Anforderungen und sollte auf der öffentlichen Fläche ausreichend sein.</p> <p>Wir begrüßen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 SP/WE.</p> <p><b>Abwasser</b></p> <p>Es ist geplant, das Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Hierzu soll ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur der "Lerchenstraße" im Süden hergestellt werden. Die Entwässerung des bestehenden Wohngebietes Käppelesfeld erfolgt im Trennsystem. Daher ist sämtlich anfallendes Niederschlagswasser der Verkehrs-, Hof- und Dachflächen vom geplanten "Käppelesfeld Nord" dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Am 28.06.2007 beantragte die Stadt Löwenstein für die Erschließung des Baugebietes "Käppelesfeld" in Löwenstein-Hößlinsülz die Erteilung des Benehmens nach § 45e WG.</p> <p>Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei werden dem geplanten Regenwasserkanal sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Verkehrs-, Hof- und Dachflächen zugeführt. Die Ableitung des Regenwasserkanals erfolgt in das am nordöstlichen Rand des Baugebietes angeordnete Regenrückhaltebecken. Der Drosselabfluss aus dem RRB entspricht dem Abfluss aus dem unbebauten Außengebiet, bei einer zweijährlichen Wiederkehrwahrscheinlichkeit (n=0, 5). Grundlage für das Baugebiet "Käppelesfeld" ist der AKP der Stadt Löwenstein von 2003.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Mindestgröße wurde eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Tiefbauplanung. 1.8 b) in der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 - 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).</p> <p>Zur vorgelegten Planung erfolgen aus landwirtschaftlicher Sicht zudem folgende Hinweise:</p> <p>Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die Mulde zum Abführen von Oberflächenwasser stellen kein Gewässer i.S.d. Pflanzenschutzrechts dar.</p> <p>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ausführungen zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen sind in der Begründung des Bebauungsplans enthalten (siehe Kap. 1.2).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Entwässerungsmulde ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, ihre Pflege obliegt somit der Stadt. Damit ist gewährleistet, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht in ihrer Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Die privaten Grünflächen sind räumlich durch eine drei Meter breite öffentliche Grünfläche von den Ackerflächen getrennt. Zudem ist entlang des Feldwegs im Westen des Plangebiets ein 1,5 Meter breiter Verkehrsgrünstreifen zum Plangebiet festgesetzt. Auch der Feldweg im Osten des Plangebiets wird beidseitig von einem 1,5 bzw. zwei Meter breiten Grüntreifen begleitet. Die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs ist damit gewährleistet, da die Pflege dieser Flächen durch die Stadt erfolgt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Rechtslage ist im Bebauungsplan bereits enthalten (Hinweis h).</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.</p> <p><b>Bautechnik</b></p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Die max. zul. EFH (Pkt. 1.3) und HGP (Pkt. 1.2.b) sind im Textteil und in den Planeinträgen noch einzutragen.</p> <p>2. Bei Pkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften sollten die 2 Wörter "Keine Festsetzung" im 1. Satz gestrichen werden, weil sehr wohl einige Festsetzungen anschließend genannt werden. Alternativ können die Wörter "siehe Schema-Zeichnung" eingefügt werden. Die Dachform TD sollte auch in den Aufzählungen der Dachformen im Textteil genannt werden.</p>	<p>Durch die umlaufend festgesetzten öffentlichen Flächen (Grünfläche und Feldweg) ist ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Kulturen jederzeit gewährleistet.</p> <p>Die Höhen baulicher Anlagen wurden auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Straßenplanung zur Auslegung festgelegt (siehe Planeinträge).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung zu Dachform und Dachneigungen wurden wie angeregt angepasst.</p>
<p>12. Gemeinde Untergruppenbach vom 05.12.2019</p>	<p>Zunächst recht herzlichen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Untergruppenbach an o. g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Nachdem die Belange der Gemeinde Untergruppenbach durch diesen Bebauungsplan nicht berührt sind, werden von unserer Seite keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir wünschen Ihnen für das Verfahren gutes Gelingen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung unsererseits ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>