

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1

Vorlage Nr. 1/2021

Sitzung des Gemeinderats

am 19. Januar 2021

-öffentlich-

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob der großen Hohle“, Gemarkung Frauenzimmern

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.

b) Satzungsbeschluss

Die Satzung wie unter Punkt b) abgedruckt wird beschlossen.

29.12.2020 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat sich entschlossen, den Bebauungsplan „Ob der großen Hohle“ in Frauenzimmern durchzuführen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Ob der großen Hohle“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2016 auf den Weg gebracht.

Nach Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit von 31.08.2020 bis 01.10.2020 können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist, den Plan und Textteil zum Planentwurf, sowie die Begründung.

Die Verfahrenshinweise bzw. der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind aus Seite 1 des Deckblattes zum Textteil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Vorlage abgearbeitet bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

b) Satzungsbeschluss

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ff, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl.S. 259) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) hat der Gemeinderat am 15. Dezember 2020 folgenden Bebauungsplan „Ob der großen Hohle“, Gemarkung Frauenzimmern beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind und zwar:

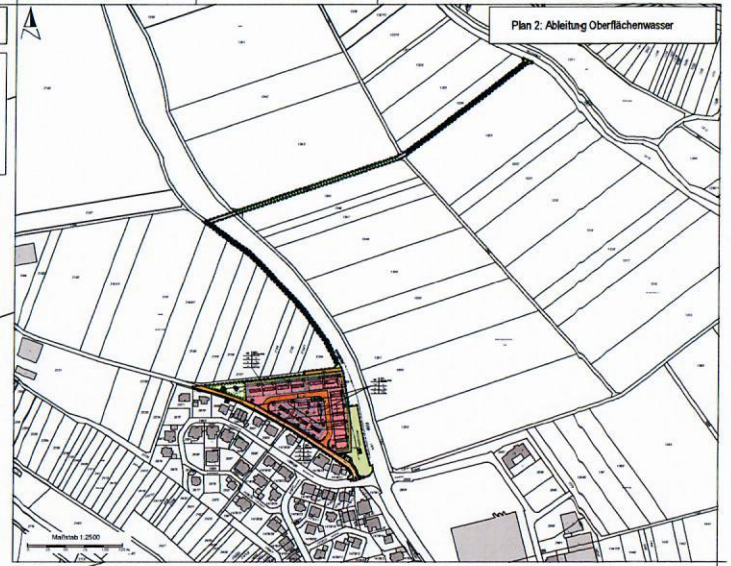
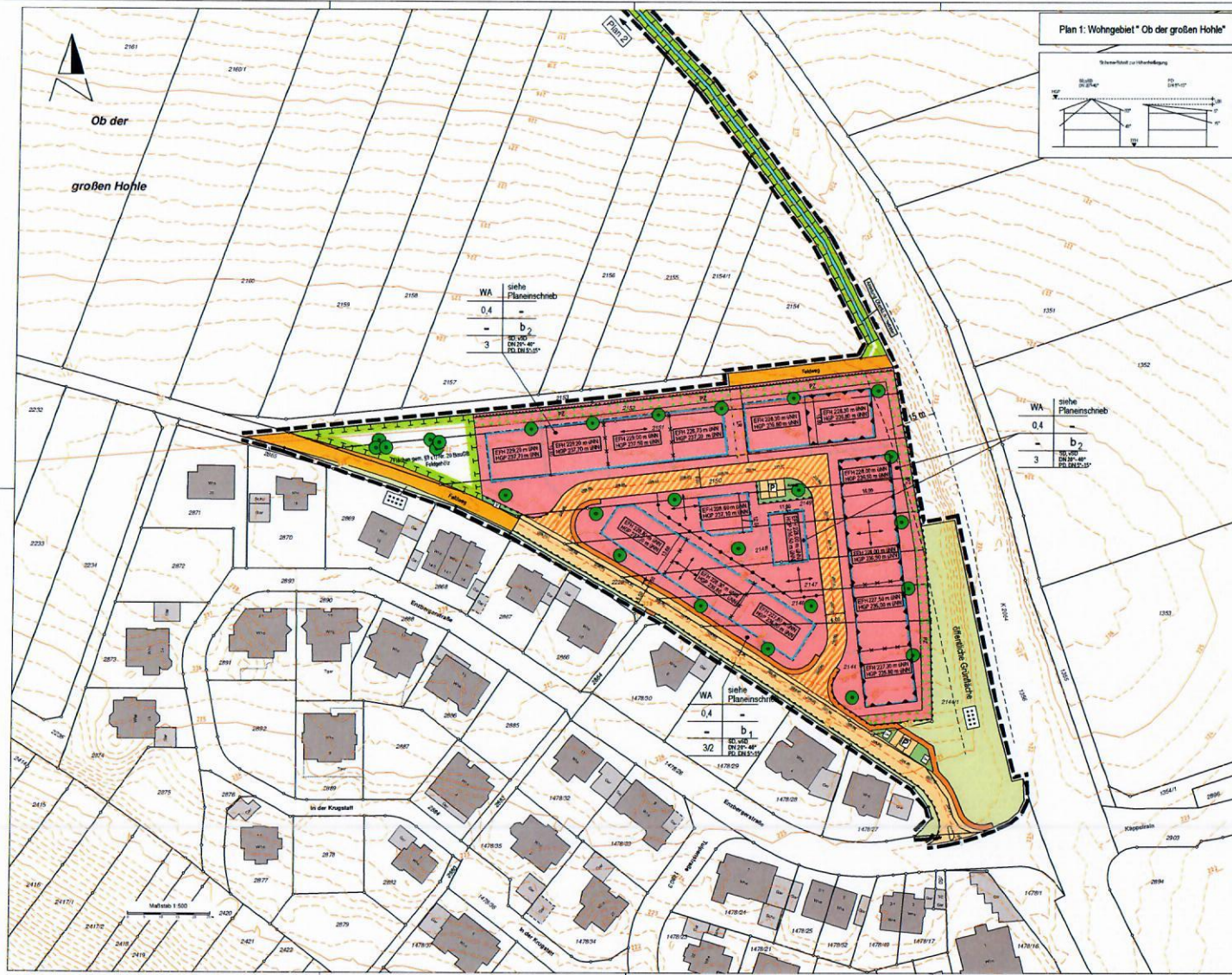
Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften (22.12.2020), gefertigt vom Vermessungsbüro Matthias Käser, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 74199 Untergruppenbach, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, gefertigt vom Büro für Umweltplanung Dr. Münzing, 74223 Flein sowie die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH, 71522 Backnang.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Güglingen, den 19. Januar 2021

Heckmann
Bürgermeister



BEZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

WA siehe Planenschrieb
 0,4
 b₂
 3

WA	Wasseranschlüsse
0,4	Grundstücksgrenze
b ₂	Bauweise
3	Grünfläche
...	...

Entwurf

Landkreis Heilbronn
 Stadt Güglingen
 Gemarkung: Frauenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Ob der großen Hohle
 Maßstab 1: 500 / 1: 2500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
 Projektnummer: 4 2014 0078

Käser Ingenieure
 Vermessung - Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH & Co. KG
 Büro: Heilbronn
 Hauptstraße 3, 74634 Güglingen
 Tel: 07141 2024-0, Fax: 07141 2024-100
 www.kaeseringenieure.de

Untergruppenbezeichnung, den 07.03.2017/21.07.2020/22.12.2020

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 06.12.2016
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am 16.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 19.04.2017 bis 10.05.2017
Frühzeitige Behördenabstimmung (§ 4 (1) BauGB)	vom 10.04.2017 bis 10.05.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 21.07.2020
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 21.08.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 31.08.2020 bis 01.10.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) V. mit § 74 (3) LBO)	am 01.10.2020

Ausgearbeitet: Güglingen, den ...

Ulrich Heckmann, Bürgermeister
 Ortliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, in: Kraft-Tafeln (§ 10 (3) BauGB)

Zur Beauftragung:
 Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Ob der großen Hohle

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2014 0078



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 07.03.2017/ 21.07.2020/22.12.2020

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	06.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	16.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 10.04.2017 bis	10.05.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 10.04.2017 bis	10.05.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	21.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	21.08.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 31.08.2020 bis	01.10.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Güglingen, den

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Ob der großen Hohle“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)

- bei Satteldach (SD) und versetztem Satteldach (vSD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

- bei Pultdach (PD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b1).
Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise. Die maximal zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf 9,0 m begrenzt.

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b2).
Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte (vgl. Planeischrieb).

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m sind zulässig. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss jeweils mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und Stellplätze (auch überdacht) sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die Vorgaben nach 1.10 a) sind zu beachten.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 5 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung mit LwSch gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.
- b) Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.
- f) Auf der Fläche nach (§9 (1) Nr. 20 BauGB) „Ableitung Oberflächenwasser“ ist ein offener Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers naturnah herzustellen.
- g) Auf der Fläche nach (§9 (1) Nr. 20 BauGB) „Feldgehölz“ sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.

1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E), entlang privater Grundstücksgrenzen): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst-

und/oder Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).

- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.

1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht ist von tiefwurzelnden Gehölzen und baulichen Anlagen freizuhalten.

1.13 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die jeweilige Photovoltaikanlage muss eine Nennleistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt peak) erreichen.

Alternativ ist eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Wärmeerzeugung möglich, die mindestens 25% des erforderlichen Heizwärmebedarfs abdeckt.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 30 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).
- c) Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird empfohlen, bei flachen Dächern der Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie

Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

- e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- f) Aus Gesichtspunkten der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes aber auch aus wirtschaftlichen Gründen, wird den Bauherren auf den in Richtung Süden ausgerichteten Baugrundstücken eine Bebauung im Passivhausstandard empfohlen.
- g) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

- h) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der großen Hohle“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

- b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pultdächern: Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Attika) nicht überschreiten.
- c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude bei Sattel-, Walm- und versetzten Satteldächern: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m unterhalb der Höhe des Firsts und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.
- e) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht oder Stabgitterzäunen – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

- b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe vom maximal 1,0 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze wie folgt herzustellen:

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
3-Zimmer-Wohnungen und größer	2,0 Stellplätze
Einfamilienwohnhaus	2,0 Stellplätze
Doppelhaus oder Zweifamilienwohnhaus	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit Anschlussleitungen in den Regenwasserkanal anzulegen.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Frauenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ob der großen Hohle“

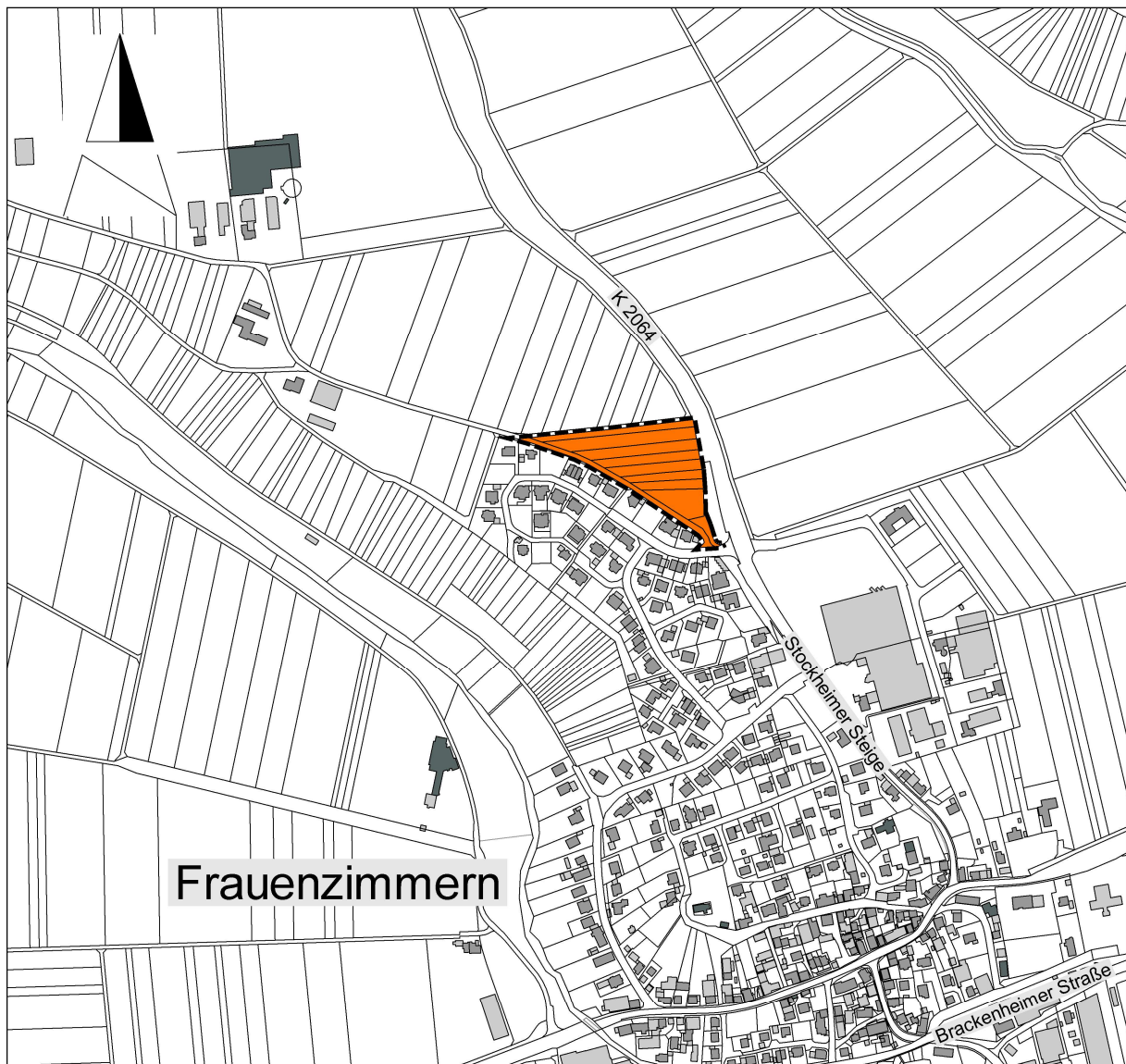
Entwurf

Begründung mit Nachtrag

Teil 1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das geplante Wohnbaugebiet „Ob der großen Hohle“ liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Frauenzimmern. Im Südwesten grenzt das Gebiet an das bestehende Baugebiet „Enzbergstraße“, im Osten an die Kreisstraße 2064 nach Stockheim und im Norden an die freie Feldflur. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1344, 2144, 2144/1, 2146 - 2152 sowie Teile der Flurstücke 1356, 1478/26, 2228 und 2153.



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.

Der Teilort Frauenzimmern ist ein attraktiver Wohnort, für den eine ständige Nachfrage nach Wohnbauplätzen besteht. Da sich die vorhandenen Baulücken in den bestehenden Baugebieten in Privatbesitz befinden und somit einer Vermarktung durch die Stadt nicht zur Verfügung stehen, soll, zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs, am nördlichen Ortsrand eine maßvolle Ausweisung von bis zu 18 Wohnbauplätzen erfolgen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten, ihre Umsetzung entspricht somit den kommunalen städtebaulichen Zielen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Wohngebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ob der großen Hohle“ erforderlich.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) dargestellt und auch mit entsprechend hoher Wertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die vorliegende Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße K 2064 ist ein Anbauverbot von 15m zu beachten.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt leicht in nördliche Richtung. Auf dem südlichen Drittel des Gebiets befindet sich eine Streuobstwiese mit teilweise altem Obstbaumbestand. Der nördliche Teil wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und teilweise auch Doppelhäusern bereitstellen. 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. Bei der Realisierung von Pultdächern ist die maximale Gebäudehöhe allerdings gegenüber dem Planeinschrieb um 1 m reduziert. Damit werden für diese Bauform die möglichen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit beschränkt und deren Gebäudevolumina wirkungsvoll begrenzt. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass – entsprechend des erwarteten Bedarfs – Einzel- und, in einem Teilbereich, auch Doppelhäuser errichtet werden können. Die Gebäudelängen sind auf maximal 15 bzw. 18 m beschränkt, um die Planungsabsicht

hinsichtlich der Bebauungsstruktur abzusichern und die Entstehung von zu großen Gebäuden wirkungsvoll zu verhindern. Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird dabei auf drei Einheiten pro Einzelhaus und zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dazu sind Garagen, Carports und Stellplätze allgemein auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach bzw. versetztes Satteldach sowie Walmdach (Dachneigung 20° – 40°) und Pultdach (Dachneigung 5° - 15°) zugelassen.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden. Die zulässigen Dachfarben bei Satteldächern sind auf ziegelrote bis rotbraune bzw. graue Farbtöne beschränkt. Diese Intention hat auch die Gestaltungsregelung über aufgeständerte Solaranlagen auf Flach- und Pultdächern. Hier ist zur Vermeidung von negativen Wirkungen auf das Ortsbild festgesetzt, dass diese eine bestimmte Aufbauhöhe über Oberkante Dach einhalten müssen.

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

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen u. Stützmauern zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit im Bebauungsplangebiet. Die getroffene Regelung entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Güglingen. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Durch die verpflichtende Festsetzung von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen wird ein wichtiger Beitrag zur CO₂-Reduzierung und zur Ressourcenschonung geleistet.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder zum Außenbereich wirkungsvoll einzugrünen und damit die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren ist entlang der nördlichen Planungsgrenze eine Begrünung durch Sträucher festgesetzt.

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.

1.7 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächen, soll das Baugebiet an die vorhandene Infrastruktur der Stadt Güglingen angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets ist eine Neuverlegung von Leitungen und Kanälen erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird zunächst in einem Kanal und anschließend in einem offenen Graben dem Wurmbach zugeleitet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße, die an den bestehenden Feldweg anschließt. Der bestehende Feldweg wird bedarfsgerecht, mit einem straßenbegleitenden Gehweg, ausgebaut. Die Wohnstraße innerhalb des Gebiets ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen.

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes (inklusive Ableitung Oberflächenwasser)	ca.	1,6 ha
Baufläche (WA)	ca.	79 ar
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Feldweg u. Verkehrsgrün)	ca.	30 ar
Öffentliche Grünfläche/Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca.	54 ar
Zahl der Baugrundstücke	ca.	18

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung abgehandelt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 07.03.2017/21.07.2020/22.12.2020

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichem Beitrag

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

Anlagen der Begründung

Anlage 1:

Untersuchung der Vögel und Fledermäuse unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

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

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung

bearbeitet durch
SoundPLAN GmbH
Etzwiesenberg 15, 71522 Backnang

Anlage 3:

Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Güglingen
 Gemarkung: Frauenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob der großen Hohle“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 19.01.2021

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31.08.2020 – 01.10.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>1. NABU vom 09.08.2020</p>	<p>Anregungen zum Bebauungsplan „Ob der der Großen Hohle“ als Träger öffentlicher Belange (TÖB):</p> <p>1.0 In der Satzung wird unter „2.2 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)“ die LBO als Bezug dargestellt. Konsequenterweise muss auch diese Festlegung mit Bezug zu § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Wir fordern diese Änderung in der Satzung zu fixieren.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass dies auch im Sinne der vorgelegten Satzung war und 2.2 im Bezug zu 1.11 steht. Trotzdem soll aus Klarheitsgründen die Änderung vorgenommen werden.</p> <p>1.1 Bei der Ausweisung weist das Landratsamt zurecht darauf hin, dass:</p> <p>„Insbesondere sollten nach § 1a (2) Satz 4 BauGB Ermittlungen zu Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtung angestellt werden (sollen), bevor weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden“.</p> <p>Hierzu gab es seitens der Verwaltung keine Stellungnahme. Selbst eine Kenntnisnahme ist nicht verzeichnet, die ebenso unzureichend wäre. Deshalb stellen wir konkret Fragen, um deren Beantwortung wir Sie bitten, um evaluieren zu können, dass dem § 1a (2) Satz 4 BauGB genüge getan wurde.</p> <p>Welche Baulücken wurden denn seit 2016 erhoben, mit wie vielen Eigentümern wurden seit 2016 Gespräche geführt, und welche Strategien wurden in der Stadt seit 2016 entwickelt, um die Baulücken in Frauenzimmern und die vorhandenen Leerstände zu reduzieren?</p> <p>1.2 In den Anregungen vom 08.05.2017 des Landratsamtes heißt es weiter:</p>	<p>Die Festsetzung 2.2 der örtlichen Bauvorschriften regelt die Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern und bezieht sich daher auf § 74 (1) Nr. 3 LBO. § 9 (1) Nr. 25a BauGB bildet keine rechtliche Grundlage zur Regelung der Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern.</p> <p>Die unbebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Stadt nicht zur Verfügung. Wo immer möglich, ist die Stadt Güglingen bestrebt, Baulücken zu schließen und Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen durchzuführen (Beispiele „Brackenheimer Straße“ in Frauenzimmern, „Deutscher Hof“ in Güglingen).</p> <p>Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Entwicklungen im Außenbereich sind daher ebenfalls erforderlich. Das Plangebiet „Ob der großen Hohle“ ist zudem bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>„Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets.</p> <p>Nach §15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden. Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von bebauten Flächen • Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen • Verbesserung bestehender FFH-Gebiete • Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie <p>Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen“.</p> <p>Die Stellungnahme der Stadtverwaltung, wird mit „Kenntnisnahme“. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und liegt als Teil 2 der Begründung den Unterlagen bei. " beantwortet. Aus dieser Stellungnahme und den Inhalten der Eingriffs Ausgleichsbilanzierung ist an keiner Stelle auch nur annähernd zu entnehmen, dass „agrarstrukturelle Belange" stärker berücksichtigt wurden und darin auch nur eine Anregung ihren Niederschlag gefunden hat.</p> <p>Damit kommen die Planer ihren Aufgaben einer sachgerechten Abwägung bezüglich des vorzunehmenden Ausgleichs nicht im Ansatz nahe.</p> <p>Wie wollen die Planer dem §15 (3) BNatSchG gerecht werden?</p> <p>In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung fehlt eine transparente Darstellung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Ermittlung. Sie sind explizit und im Detail darzustellen.</p> <p>1.3 In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist auch nicht erkennbar, wie die Anregung des Landratsamtes von 2017 durch die Stellungnahme der Verwaltung bzw. d. Beschlussvorschlag „Die Wertigkeit der Böden findet Eingang in die Umweltprüfung und in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ tatsächlich Eingang gefunden hat. Für den NABU erschließt sich das nicht. Wir fordern eine detaillierte Darstellung und Aufklärung.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Satzungsbeschluss vorgelegt.</p> <p>Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen sind meistens mit Ertragseinbußen verbunden und lassen sich darum aufgrund fehlender Mitwirkender oftmals nicht umsetzen.</p> <p>Auch das Oberbodenmanagement zählt u.E. zu den produktionsintegrierten Maßnahmen, da hier keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss</p> <p>Im Umweltbericht erfolgt wie üblich eine Bewertung des Bodens auf der Basis der Bodenschätzung (ausführlichst in Kap. 3.2 des UB)</p> <p>Durch die guten - sehr guten Böden ergibt sich ein hohes Ausgleichsdefizit (siehe Kap. 8.4 im UB).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1.4 In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird ebenfalls nicht deutlich, inwiefern die Pflanzzwänge Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und mit welchem Berechnungsmaßstab hierbei vorgegangen worden ist. Wir fordern eine detaillierte Darstellung.</p> <p>1.5 Es wird in der Vorlage vom 21. Juli 2020 auch nicht deutlich, wo die in ihrer Anzahl nicht quantifizierten Obstbäume gepflanzt werden sollten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch nochmals auf die Anregungen des Landratsamtes unter 1.1 insbesondere auf die „Produktionsintegrierten Ausgleichsmaßnahmen“ Wir halten hierzu eine definierte Planung für unabdingbar.</p> <p>Wir halten allerdings eine Alternative zur Anlage von Obstbäumen für besser und deutlich attraktiver:</p> <p>Wir schlagen vor, zusätzlichen Flächenerwerb zu tätigen. Diese Flächen mit dem Verkauf der Spielplätze an der Karl-Heim-Straße und „In der Krugstatt“ zu finanzieren, einen attraktiven Naturspielplatz in einer ansprechenden Größenordnung anzulegen, in denen Kinder Erfahrungen mit heimischen Sträuchern, (z.B. Strauchlabyrinth) und heimischen Laubbäumen, Wasser, Sand und Erde machen können.</p> <p>Als Bäume könnten auf der ausgewählten Fläche z.B. Sommerlinden, Walnüsse und Esskastanien u.a. gepflanzt werden. Damit griffe man auf Bäume zurück, die wenig Pflege bedürfen, trockenheitsresistenter sind, einen deutlichen Mehrwert für Insekten bieten und über einen langen Zeitraum mit deutlich weniger Kosten nicht nur einen Vorteil liefern. Der ökologische Vorteil könnte mit einem Nutzen Naturerfahrung- für die Kinder verbunden werden, die zusätzlich sinnlichen Zugang zu den wertvollen Früchten der Natur erlangen könnten. Die Spielgräte der bestehenden Kinderspielplätze können in das Naturkonzept integriert werden, so dass hierfür keine zusätzlichen Kosten entstehen würden. Eine Speisung der Wasserspiele aus dem Regenwassernutzung ist vorstellbar.</p> <p>2.0 Der NABU kritisiert die Reduktion der Begrünung auf Garagendächer. Wir begründen dies u.a. mit der Aussage der Umweltdezernentin der Stadt Frankfurt.</p>	<p>siehe Kap. 8.5.2 des UB</p> <p>s.o. produktionsintegrierte Maßnahmen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Dachflächen der Hauptgebäude sollen, unabhängig von der gewählten Dachform, einheitliche Regelungen bezüglich der Gestaltung gelten. Auf eine, nur auf flach geneigte Pultdächer</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Stadt Frankfurt unterstützt Begrünungsprojekte, wo es geht mit einem Begrünungsprogramm dem Klimawandel und der Überhitzung der Stadt die Stirn zu bieten. Das muss in jeder Kommune das Ziel sein.</p> <p>„Jede kleine Fläche zählt, wir brauchen Begrünung auf Teufel komm raus. “, so die Umweltdezernentin.</p> <p>Deshalb sollte auch in diesem Bebauungsplan ein Begrünungsgebot für Pultdächer festgeschrieben werden. Für Carports soll es keine Ausnahme geben. Bei einer Last von 95kg/m² für extensive Begrünungen ist dies auch dort zu geringen Mehrkosten vertretbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir schlagen vor, die Begrünungspflicht auf Carports auszudehnen und den Satz „(Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).“ zu streichen. - Im Sinne eines vorbeugenden Klimaschutzes soll die Begrünung auf flache Pultdächer ausgedehnt werden. Dazu soll „2.0 Äußere Bauvorschriften..., 2.1 Äußere Gestaltung... durch einen neuen Punkt b) „Flache Pultdächer sind zu begrünen“, ergänzt werden. Die Unterabschnitte sind entsprechend der dann neuen Gliederung abzuändern. <p>3.0 „1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)“</p> <p>Wir empfehlen die Ergänzung im Absatz d)</p> <p>„d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden“.</p> <p>Ergänzung: „Die insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist im Baugesuch darzustellen.“</p>	<p>beschränkte, verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung wird daher verzichtet. Im Bebauungsplan wird eine Begrünung flach geneigter Dächer empfohlen.</p> <p>Nicht alle Carports sind für eine Dachbegrünung geeignet. Einfache Carports aus Holz halten dem Gewicht oft nicht stand. Eine Begrünung von Carports wird darum nicht verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen (siehe oben).</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Darstellung der Außenbeleuchtung ist in Baugesuchen für Wohngebäude allgemein unüblich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>4.0 Im Bebauungsplan hatten wir aus Klimaschutzgründen durchaus einen Einstieg in die Passivhausbauweise für wichtig. Die Südsüdostausrichtung der nördlichen Bauplätze erscheint als geeignet. Es wird genügend Interessenten geben, die diesen Standard bauen würden. Interessenten, die ihn umsetzen, könnten diese Bauplätze bevorzugt erwerben. Wir unterstützen den LNV in seiner Anregung insofern, als wir damit einen Einstieg in eine nachhaltige Bauweise zur Reduzierung des individuellen Energiebedarfs und zum Voranbringen des Klimaschutzes beispielgebend fördern möchten.</p> <p>Wir stellen anheim, diesen Passus als Anregung in den Bebauungsplan aufzunehmen, würden aber die exakte Festlegung begrüßen.</p> <p>5.0 Bezug: „2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)“</p> <p>Zur Darstellung des Begrünungsgebotes und des Verbots von Schottergärten muss der Paragraph 21a des neuen Naturschutzgesetzes in den Bebauungsplan eingearbeitet werden und darauf hingewiesen werden, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO sind.</p> <p>Auch soll folgender Satz enthalten sein: „Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden“.</p> <p>6.0 In den Bebauungsplänen gibt es keine Regelungen, wie die Festsetzungen kontrolliert oder ihre Umsetzung gesichert werden sollen. Für die Bauherren ist zunächst ihr Gebäude wichtig. Der Blick in den Bebauungsplan unterbleibt zumeist und die zuständigen Behörden scheinen sich um Gemeindegesetze wenig zu kümmern. Dies war bisher auch bei den Schottergärten so. Jetzt wurde landesweit die Rechtsgrundlage des BauGB § 9 (1) mit der Änderung des § 21a des LNatschG präzisiert, die wohl auch in der nächsten Zeit dazu führen wird, dass bereits angelegte Schottergärten zurückgebaut werden müssen. Die Kommune kann sich nicht darauf zurückziehen, nicht die Kapazitäten zur Kontrolle der eigenen Gemeindegesetze zu haben. Sie hat ja auch Zeit, um den ruhenden und den Fahrverkehr auf der Gemarkung zu überprüfen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Bebauung im Passivhausstandard empfohlen. Eine verbindliche Festsetzung des Passivhausstandards ist im Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Festsetzung 2.3 der örtlichen Bauvorschriften schließt lose Material- und Steinschüttungen aus. Ein zusätzlicher Hinweis, dass Schotterungen keine andere zulässige Nutzung im Sinne des § 9 (1) LBO sind ist darum nicht erforderlich. Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein. Zusätzliche im Hinblick auf die Wasseraufnahmefähigkeit der Böden werden nicht festgesetzt.</p> <p>Für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind die unteren Baurechtsbehörden zuständig. Die Zuständigkeit für § 21a NatSchG liegt nach § 58 NatSchG bei den unteren Naturschutzbehörden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>6.1 Zum Schutz der Bauherren vor Rückbaukosten schlagen wir folgende Ergänzung im Bebauungsplan als 2.7 vor: „Jedem Baugesuch ist ein verbindlicher Pflanzplan beigelegt, der die Umsetzung des Pflanzzwangs darstellt. Die Anforderungen sind im Bauhandbuch dargestellt, das den Interessenten eines Baugrundstückes übergeben wird. Dieser Pflanzplan ist Voraussetzung für den Verkauf des Bauplatzes und ist dem Baugesuch beizufügen. Beim Verkauf des Bauplatzes wird diese Verpflichtung dinglich gesichert“.</p> <p>6.2 „1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)“ Die Artenempfehlung gehört dringend überarbeitet, so dass z. B. Erkenntnisse, die u.a. in der GALK-Straßenbaumliste 2020 (Deutscher Gartenamtsleiterkonferenz) zu finden sind, konkret in den Bebauungsplan eingearbeitet werden können. https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/straesenbaum liste Wir halten es auch für sinnvoll eine insektenfreundliche, heimische Liste von Sträuchern zu entwickeln, die nicht als Empfehlung, sondern als konkrete Auswahl zur Verfügung steht. Besonders trockenheitsresistente und temperaturtolerante Sträucher sollten hervorgehoben werden.</p> <p>7.0 Als Beitrag zur CO2-Reduktion und zum Erreichen der Klimaschutzziele halten wir die Vermeidung von fossilen Rohstoffen zur Beheizung der Gebäude für notwendig. Bezug nehmen wir auf das Ziel, dass Deutschland bis 2050 treibhausgasneutral wird, und dies erstmals im Klimaschutzgesetz Deutschlands gesetzlich verankert wird. Die Gebäude des Wohngebietes werden über diese zeitliche Zielmarke hinaus Bestand haben. Deshalb ist es nötig, jetzt die richtigen Entscheidungen zu treffen. Hierzu beziehen wir uns ebenso auf § 9 Abs. 1 Nr. 23b des BauGB und schlagen folgenden Satz mit dem Bezug zum BauGB vor: „Für die Beheizung der Gebäude wird die lokale Verwendung fossiler Rohstoffe ausgeschlossen“.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über das weitere Vorgehen zu informieren und unsere Anregungen gewissenhaft abzuwägen.</p>	<p>Die Umsetzung des Pflanzzwangs ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits verbindlich vorgegeben. Ein zusätzlicher Pflanzplan im Rahmen des Baugesuchs wird als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Grundlage für den Pflanzzwang ist die Artenempfehlung „Heimische Gehölze“ des Landkreises Heilbronn.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Durch die Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie sind bereits Maßnahmen zur Ressourcenschonung getroffen worden. Aufgrund der bestehenden rechtlichen Vorgaben und Förderungsmöglichkeiten sowie des Ziels der Klimaneutralität ist außerdem davon auszugehen, dass auf die Nutzung fossiler Brennstoffe im Plangebiet ohnehin weitestgehend verzichtet wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Wir möchten Sie ebenfalls höflichst an unser Schreiben vom 08.05.2020 erinnern. Hierzu hatten sie uns eine Antwort bis 13.07.2020 in Aussicht gestellt.	
2. Wasserversorgungstechnik Kenngott vom 17.08.2020	Von Seiten des Betreibers der Wasserversorgung der Stadtwerke Güglingen bestehen kein Bedenken.	Kenntnisnahme.
3. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 18.08.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. Terranets BW GmbH vom 19.08.2020	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
5. Bundeswehramt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.08.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
6. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 31.08.2020	Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 08.05.2017 hierbei zu folgender Einschätzung. Die getroffene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird aus Sicht der Energiewende begrüßt. Die Bruttowohndichte (bezogen auf den Geltungsbereich) ist hingegen zu gering. Diese sollte in Güglingen gem. Plansatz 2.4.0 (5) bei 50 EW/ha liegen. Die Mindest-Bruttowohndichte sollte daher in zukünftigen Bebauungsplänen eingehalten werden. Wir tragen jedoch angesichts des fortgeschrittenen Planungsstadiums keine Bedenken vor. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine Mehrfertigung des Bebauungsplans.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7. Evangelischer Oberkirchenrat Referat 8.3 Immobilienwirtschaft und Pfarrgutsverwaltung vom 01.09.2020	Wir wurden nach § 4 (1) BauGB am Bebauungsplan „Ob der großen Hohle“ beteiligt. Da keines unserer Grundstücke durch die Planungen beeinträchtigt wird, ist eine weitere Beteiligung unsererseits als Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
8. Netze BW GmbH vom 01.09.2020	<input checked="" type="checkbox"/> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus netztechnischer Sicht keine Einwendungen. <input type="checkbox"/> Dem Bauvorhaben kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Bedingungen zugestimmt werden: <input type="checkbox"/> Dem Bauvorhaben kann nicht zugestimmt werden, siehe Einwendungen. <input type="checkbox"/> Die elektrische Versorgung erfolgt vom vorhandenen Freileitungs-/Kabelnetz. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme.
9. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 01.09.2020	(X) dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. () uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen. () dass um Fristverlängerung bis ... gebeten wird.	Kenntnisnahme.
10. Gemeinde Zaberfeld vom 03.09.2020	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
11. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.09.2020	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 251 1//17-3596 vom 03.05.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
12. Vodafone BW GmbH vom 07.09.2020	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
13. Immobilienmanagement Vermögen und Bau BW vom 08.09.2020	<p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren.</p> <p>Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
14. Amprion GmbH vom 10.09.2020	<p>Der räumliche Geltungsbereich zur vorgenannten Bauleitplanung, wie in dem eingereichten Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1: 500 eingetragen, befindet sich mindestens 220 m südlich zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie und somit außerhalb des 2 x 33,00 m = 66,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Bezüglich der geplanten Ausweisung von Wohnbebauung im Nahbereich (< 400m) von Höchstspannungsfreileitungen möchten wir auf folgendes hinweisen:</p> <p>Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.</p>	Eine Änderung der Planung wird aufgrund der 380 kV-Hochspannungsfreileitung nicht als erforderlich angesehen. Der Trennungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts wird ausreichend berücksichtigt. Die Hochspannungsfreileitung verläuft über 200m vom Plangebiet entfernt. Ausgehend davon ist nicht zu erwarten, dass die von der Hochspannungsfreileitung ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von gesundheitlichen Gefährdungen der sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen führen können. Angesichts der deutlichen Entfernung der Freileitung vom Plangebiet trägt die Planung auch dem Aspekt der Umweltvorsorge genügend Rechnung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritten ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
15. Gemeinde Pfaffenhofen vom 14.09.2020	Seitens der Gemeinde Pfaffenhofen bestehen zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
16. Stadt Brackenheim vom 14.09.2020	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
17. Stadtbauamt Stadt Güglingen vom 15.09.2020	Gegen den vorgelegten Planentwurf und die Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Güglingen keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
18. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 vom 23.09.2020	<p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>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>Wir weisen außerdem darauf hin, dass nach PS 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in Güglingen als sonstige Gemeinde in der Randzone des Verdichtungsbereichs eine Mindestbruttowohndichte von 50 EW/ha erreicht werden soll.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme (vgl. Stellungnahme des Regionalverbands Nr. 6)</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung auch in digitalisierter Form.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Herr Karsten Grothe Tel. 071 1/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bifitsch Tel.: 071 1/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
<p>19. Landratsamt Heilbronn vom 25.09.2020</p>	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Die überplante Fläche ist in ihrer derzeitigen Form Teil eines Nahrungshabitates von Fledermäusen. Alle Fledermausarten sind streng geschützt. Unter den erfassten Arten befand sich auch eine in Baden-Württemberg vom Aussterben bedrohte Art: das Graue Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>). Es wird ein Quartier der Art im Siedlungsbereich im Umkreis von 500 bis 1.000 Metern vermutet. Damit die Qualität des Quartieres durch schwindende Nahrungshabitats nicht herabgesetzt wird und eine langfristige Aufgabe nicht riskiert wird, empfehlen wir den Vorschlag des Gutachters in der Planung der externen Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen und die Maßnahme EM1 Anlage eines Nahrungshabitats vorzusehen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf der Grünfläche westlich des Plangebiets ist eine Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Der Verlust des Nahrungshabitats ist für alle nachgewiesenen Fledermausarten bedeutend, vermutlich jedoch nicht einschlägig. Dennoch sollte der Verlust der Obstbäume durch eine Anpflanzung von Obstbäumen in der angrenzenden Umgebung kompensiert werden, damit mittelfristig genügend Nahrungshabitats zur Verfügung stehen.</p> <p>Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölze im Winterhalbjahr (zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar) zu roden.</p> <p>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:</p> <p>Der flächige Pflanzzwang (PZ) auf den Privatgrundstücken ist aus unserer Sicht geringer zu bewerten, da hier laut Textteil auch Stützmauern und Einfriedungen zulässig sind. Laut ÖKVO 2010 werden Heckenzäune (44.30) mit 4 ÖP/m² bewertet.</p> <p>Da bis auf zwei heimische, standortgerechte Laubsträuchern je 50 m² keine weiteren Vorgaben enthalten sind, ist eine Bewertung als Fettwiese (13 ÖP/m²) unserer Meinung nach zu hoch angesetzt. D. h. statt 9750 ÖP würden beim flächigen Pflanzzwang (PZ) in der momentanen Ausgestaltung 3000 ÖP zustande kommen.</p> <p>Ebenso wird nicht ganz klar, wie die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist und ob eine adäquate Bewertung stattgefunden hat. Wir bitten, die öffentliche Grünfläche bindend zu konkretisieren oder die Bewertung entsprechend 60.50 Kleine Grünfläche auf 4 ÖP/m² herabzusetzen.</p> <p>Auf der Fläche im Westen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Eintragung „Feldgehölz“ kann entsprechend eine Bewertung als Feldgehölz vorgenommen werden (14 ÖP/m² anstelle von 13 ÖP/m²). Die Anlage des Feldgehölzes sollte als Maßnahme im UB näher beschrieben werden.</p> <p>Im Lageplan sind nur 20 Einzelbäume dargestellt, in der Bilanz sind 21 Einzelbäume berechnet. Wir bitten die Abweichung zu erläutern.</p> <p>Laut Umweltbericht werden die planexternen Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und bitten um Berücksichtigung der oben genannten, den Artenschutz betreffenden Maßnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Es ist derzeit nicht abzusehen, ob angesichts der Topografie überhaupt Stützmauern notwendig sind. Die Bewertung berücksichtigt in einer überschlägigen Art Mittelwert auch die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen.</p> <p>Die Gehölze sind „Zugabe“ zur Fettwiese (s.o.).</p> <p>Die Bewertung als kleine Grünfläche ist schon von der Definition „klein“ nicht zutreffend.</p> <p>Zudem geht der Trend zur Anlage von öffentlichen Grünflächen hin zur Anlage artenreicher „Grünlandflächen“.</p> <p>Der Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Die Bilanz wird korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei einem Oberbodenmanagement ist die dingliche Sicherung der Maßnahmen schwierig. Zudem fällt der Oberboden erst bei Bebauung des Bauplatzes an, die Umsetzung des Ausgleiches für den Bebauungsplan kann demnach nicht unabhängig von den Einzelbauvorhaben durchgeführt werden. Sollte ein Oberbodenmanagement geplant sein, ist eine rechtliche Prüfung und frühzeitige Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um zu klären ob und unter welchen Voraussetzungen eine Umsetzung als planexterne Ausgleichsmaßnahme möglich ist.</p> <p>Überwachung/Monitoring:</p> <p>Grundsätzlich ist die Umsetzung der Pflanzzwänge und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) durch die Gemeinde zu überprüfen.</p> <p>Textteil:</p> <p>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Absätze in den Textteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). - Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). - Bauzwang: Zur Vermeidung von Freiflächen oder Grundstücksspekulationen empfehlen wir die Auferlegung eines Bauzwangs. 	<p>Sollte ein Oberbodenmanagement durchgeführt werden, wird dieses voraussichtlich nur die öffentlichen Erschließungsflächen betreffen und ist daher quasi sofort umsetzbar.</p> <p>Das Oberbodenmanagement ist eine nach Ökokonto-VO legitimierte Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die rechtlichen Vorgaben werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung eines Bauzwangs ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht möglich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>- Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</p> <p>Landwirtschaft</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>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>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>Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Wir empfehlen die bestehende Tierhaltung (Pferdebetrieb) nordwestlich des Plangebietes beim Verkauf der Grundstücke zu erwähnen, um somit Konflikte auch zukünftig gänzlich auszuschließen.</p> <p>Bodenschutz</p>	<p>Ein Hinweis auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Entlang des nördlich verlaufenden Feldwegs wird ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischen Pferdebetrieb und Plangebiet liegt ein ausreichender Abstand von ca. 300 m. Mit Konflikten ist nicht zu rechnen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von 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 die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist und bei den Baumaßnahmen hochwertige Löß-Böden in Anspruch genommen werden, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der Feldweg Flst.-Nr. 2228 teilweise zur Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Davon geht nun eine Straße in Ringschließung ab, welche als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Für die Sicherheit der Fußgänger raten wir jedoch dringend an, den Gehweg in der gesamten Planstraße durchgängig fortlaufen zu lassen, da es sich nicht nur um einen kurzen Straßenabschnitt handelt.</p> <p>Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich mit Zeichen 325 geplant sein, möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass wir davon dringend abraten. Zum einen ist mit Durchgangsverkehr zu rechnen und zum anderen spielt der Verkehr in diesem Bereich keine untergeordnete Rolle. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist zudem auch nur in kurzen Straßenabschnitten angebracht (Sackgasse), was hier nicht der Fall ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Ringschließung dient ausschließlich der Erschließung des neuen Wohngebiets. Mit Durchgangsverkehr ist nicht zu rechnen. Die Straße dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr und ist mit 6 m Breite für eine gemischte Nutzung ausreichend bemessen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Kurvenbereich der Ringschließung sind drei Parkplätze geplant. Aufgrund der Kurve ist die Sicht von bzw. auf ausparkende Fahrzeuge erheblich beeinträchtigt, weshalb wir dringend empfehlen, die Stellplätze weiter nach links zu verschieben.</p> <p>Außerdem sollten im Bereich der drei Parkplätze entweder nur Bodendecker oder hochstämmige Bäume als Begrünung gepflanzt werden, damit die Sicht so wenig wie möglich eingeschränkt wird.</p> <p>Die Sichtfelder sind generell in allen Kurven und Einmündungen frei zu halten und dürfen nicht durch Einfriedungen beeinträchtigt werden.</p> <p>ÖPNV</p> <p>im Plangebiet verläuft eine touristische Radwegeverbindung (Z2- Trimmer Tour) der TG Heilbronner Land. Hier sollte darauf geachtet werden, dass der Radverkehr während der Bauphase eine akzeptable Umleitung mit Beschilderung erhält.</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Im Bebauungsplan "Ob der großen Hohle", Frauenzimmern, rückt die Bebauung im Verhältnis zur südlich vorhandenen Bebauung nun näher an die bewirtschaftete Ackerflur heran. Dementsprechend können durch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Immissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Erfahrungsgemäß hat sich die Sensibilität der Einwohnerschaft jedoch hinsichtlich dieser Immissionen, insbesondere von Pflanzenschutzmitteln, erhöht. Durch lange Trockenperioden nehmen bei terminbedingten Bodenbearbeitungsmaßnahmen Staubimmissionen zu.</p> <p>Es wird angeregt, im Bereich der nördlich angrenzenden Feldflächen einen Ackerrandstreifen zu schaffen, um gegenüber der geplanten Wohnbebauung einen größeren Pufferabstand herzustellen. Eventuell bieten sich hierdurch auch Möglichkeiten für allgemein erwünschte Artenschutzmaßnahmen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Übersicht an den Parkplätzen wird als ausreichend erachtet. Die drei geplanten Stellplätze sollen erhalten bleiben. Eine Verschiebung der Stellplätze scheidet auch im Hinblick auf geeignete Grundstückszuschnitte aus.</p> <p>Die Sichtfelder an den Einmündungen liegen auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. auf öffentlichen Grünflächen. Eine gesonderte Festsetzung der Flächen ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Entlang des nördlich verlaufenden Feldwegs wird ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite festgesetzt.</p>
20. Landesnaturschutzverband BW vom 01.10.2020	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ob der großen Hohle“ in Frauenzimmern, Stadt Güglingen, wie folgt Stellung:	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1. Obwohl Grund und Boden weder produzierbar noch vermehrbar sind und hier vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auch Obstwiesen, speziell sehr gute Böden mit hohem Ertragsanteil, für die Wohnbebauung herangezogen werden, sind bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 1,6 ha nur 18 Bauplätze geplant (18 Bauplätze bei einer Baufläche von 79 ar ergeben durchschnittlich rund 4,5 ar pro Bauplatz).</p> <p>Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) ist hier nicht erkennbar. Daher fordern wir die Bauplatzgröße bzw. die Einteilung so zu optimieren, dass eine dichtere Bebauung - mit höherer Wohndichte — möglich wird, z. B. kleinere Flächen für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf den größeren.</p> <p>Weiter stehen im voll erschlossenen Baugebiet Hinter der Kirche in Frauenzimmern 15 unbebaute Baugrundstücke zur Verfügung, die umgehend zur Wohnbebauung herangezogen werden könnten (siehe unten zwei beigefügte Übersichtspläne). Warum erfolgten bisher seitens der Stadtverwaltung keine Bemühungen zum Erwerb dieser Bauplätze? Eine Wohnbebauung auf diesen Bauplätzen würde den weiteren Flächenverbrauch auf Gemarkung Güglingen erheblich einschränken.</p> <p>2. Wir begrüßen die Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien (Textteil 1.12 S 9 (1) Nr. 23 b BauGB), so die Installation von PV-Anlagen mit mindestens 5 kWp oder alternativ von Solarthermieanlagen zur Warmwasser- und Heizwärmeerzeugung.</p> <p>3. Wir begrüßen die Vorgabe zum Sammeln und Zurückhalten von Regenwasser (Textteil 2. Örtliche Bauvorschriften, 2.6 Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser).</p> <p>Wir weisen aber aufgrund jahrelanger praktischer Erfahrungen darauf hin, dass zu einer sinnvollen Verwertung des Regenwassers, so z. B. Toilettenspülung, Nutzpflanzenbewässerung im Garten, Rasenberegnung, Auto waschen, usw., bei den derzeit niederschlagsarmen Sommermonaten ein Volumen von 6 m³ zu klein bemessen ist, wobei empfehlenswert rund 9 — 10 m³ Speichervolumen zur Überbrückung solcher regenarmer Zeiträume ausreichend erscheint.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht, ist eine durchschnittliche Grundstückgröße von 4,5 am Ortsrand von Frauenzimmern angemessen. Eine weitere Verdichtung würde auch aufgrund des ungünstigen Gebietszuschnitt nicht umsetzen. Im Süden des Gebiets sind Flächen für Doppelhäuser vorgesehen.</p> <p>Die unbebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Stadt nicht zur Verfügung. Wo immer möglich, ist die Stadt Güglingen bestrebt, Baulücken zu schließen und Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen durchzuführen (Beispiele „Brackenheimer Straße“ in Frauenzimmern, „Deutscher Hof“ in Güglingen).</p> <p>Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Entwicklungen im Außenbereich sind daher ebenfalls erforderlich. Das Plangebiet „Ob der großen Hohle“ ist zudem bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei der Vorgabe des Bebauungsplans handelt es sich lediglich um eine nachzuweisende Mindestgröße der Zisternen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>4. Dachbegrünung bei Garagen und Carports (Textteil 2. Örtliche Bauvorschriften)</p> <p>Wir fordern, dass Garagen sowie freistehende überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern bis zu einer Dachneigung 10° grundsätzlich begrünt werden müssen (Standard in Bebauungsplänen der Stadt Brackenheim).</p> <p>Die unter Hinweise c) im Textteil empfohlene extensive Dachbegrünung bei flachen Dächern der Hauptgebäude zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas ist bei verpflichtender Installation von Anlagen zur Energiegewinnung so nicht realisierbar und auch nicht vermittelbar, daher ist eine Dachbegrünung bei Garagen und Carport verpflichtend festzusetzen.</p> <p>5. Unter Hinweise f) im Textteil wird empfohlen auf in Richtung Süden ausgerichtete Baugrundstücke eine Bebauung in Passivhausstandard vorzunehmen. Wir fordern, dass der Passivhausstandard im Bebauungsplan für diese südausgerichteten Baugrundstücke zwingend festgesetzt wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Brackenheim im geplanten Baugebiet „Meimsheimer Straße, südliche Erweiterung“ in Dürrenzimmern den Passivhausstandard vorschreibt und hier modellhaft / vorbildlich zum Klimaschutz beiträgt.</p> <p>6. Im Textteil 2. Örtliche Bauvorschriften unter 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) muss der nachfolgende Text entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von extensiv gepflegten Rasenflächen oder artenreichen Grünstreifen anzustreben.</p> <p>7. Im Textteil 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) wird vorgegeben unter a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen.</p> <p>Bei Verwendung von Pflastermaterial ist unbedingt eine Mindestangabe der Abstandsfugenbreite vorzuschreiben, um eine Wasserdurchlässigkeit auch zu gewährleisten. Verdichtete, verschlammte Abstandsfugen mit geringem Abstand sind wasserundurchlässig.</p>	<p>Nicht alle Carports sind für eine Dachbegrünung geeignet. Einfache Carports aus Holz halten dem Gewicht nicht stand. Zur Information: Auch in den Bebauungsplänen der Stadt Brackenheim sind Carports von der Begrünungspflicht ausgenommen.</p> <p>Auf flach geneigten Pultdächern ist in Kombination mit aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung vorstellbar, eine Begrünung dieser Dächer wird darum im Bebauungsplan empfohlen. Eine verpflichtende Begrünung von Carports wird aus oben bereits genannten Gründen nicht festgesetzt.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung des Passivhausstandards ist im Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan „Meimsheimer Straße, südliche Erweiterung“ setzt keinen Passivhausstandard fest. Die Umsetzung soll dort privatrechtlich über entsprechende Verträge geregelt werden.</p> <p>Die Festsetzung regelt bereits, dass, wo immer möglich, eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben ist. Eine weitere Konkretisierung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es bestehen vielfältige Möglichkeiten, Flächenbefestigungen wasserdurchlässig herzustellen. Die fachgerechte, wasserdurchlässige Anlage der befestigten Flächen ist durch den Bauherren bzw. die ausführende Firma sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden daher keine Vorgaben zur Mindestbreite von Abstandsfugen gemacht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>8. Im Textteil 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ausgeführt unter f) Ableitung des Oberflächenwasser über einen offenen Graben in den Wurmbach.</p> <p>Hingegen zur Ausführung und zur Pflege dieses offenen Grabens erfolgten keine weiteren Angaben weder im Bebauungsplantextteil noch im Umweltbericht, nur allgemein ist <i>naturnah herzustellen</i>. Dieser Wassergraben könnte im Rahmen einer Biotopvernetzungsmaßnahme mit einer Feldhecke oder einer begleitenden artenreichen Grünstruktur / Grünstreifen ausgestaltet werden (Ökokontomaßnahme).</p> <p>Naturbelassener Graben mit oder ohne Betonsohlschalen / Betonprofile? Bemessung des offenen Grabens? Gestaltung der Böschungen als artenreicher Grünstreifen? Extensive Grabenpflege mit Abtransport des Mähgutes oder mehrmaliges Abmulchen ohne Mähgutentfernung? Vorgesehene Maßnahmen zur Zuflussminderung in den Wurmbach (Begrenzung der Fließgeschwindigkeit) bei extremem Niederschlagsereignissen?</p> <p>9. Zur Abgrenzung der Baugrundstücke zur nördlichen Feldflur sollte der geplante Pflanzstreifen breiter ausgewiesen werden und nach Möglichkeit in städtisches Eigentum überführt werden.</p> <p>10. Im Umweltbericht (S. 30) unter 7.3 Weitere artenschutzrechtliche relevante Arten bzw. Artengruppen wird nachfolgendes ausgeführt: <i>Andere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen können wegen des Fehlens geeigneter Habitatsstrukturen im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.</i></p> <p>Selbstverständlich befinden sich im Plangebiet durch die Obstwiese ausreichende Habitatsstrukturen für Zauneidechsen (FFH-Art Anhang IV) und verschiedene Insektenarten.</p> <p>Warum wurden keine Erfassungen / Untersuchungen zur Zauneidechse und z. B. Insektengruppe Heuschrecken durchgeführt?</p>	<p>Der Entwässerungsgraben wird entsprechend seiner Funktion und der Sicherstellung derselben hergestellt. Der Graben verläuft entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Eine begleitenden Feldhecke würde zu Konflikten mit der Bewirtschaftung dieser Flächen führen.</p> <p>Die genaue Gestaltung des Grabens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Um Konflikte mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu vermeiden, wird der Pflanzstreifen nicht verbreitert.</p> <p>Die mit den Brutvogel- und Fledermauskartierungen beauftragten Fachgutachter sind auch für Reptilien „sensibilisiert“ Eine diesbezügliche positive Rückmeldung erfolgte nicht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Da im Umweltbericht nur die Ergebnisse der Brutvögel- und Fledermauskartierung dokumentiert sind, hingegen Zauneidechsen überhaupt nicht erwähnt wurden, wird wenigstens auf die Bedeutung dieses Streuobstbestandes für Fledermäuse hingewiesen. Im Umweltbericht (S. 31) unter 7.5 Entwicklungsmaßnahme Fledermäuse sowie sap (S.23) wird die Anlage von Nahrungshabitaten — Obstbaumpflanzungen / Streuobstwiesen — empfohlen. Wo ist diese Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme — Anlage von Obstwiesen — vorgesehen bzw. wann wird diese umgesetzt?</p> <p>11. Im Umweltbericht (S. 36) unter 8.6 Zusammenfassende und schutzübergreifende Bilanz werden fehlende 63 570 Ökopunkte bilanziert. Wo und welche Maßnahmen werden zum Ausgleich dieses Defizites vorgenommen und wann werden diese umgesetzt?</p> <p>Hierzu weitere ökokontorelevante Maßnahmen zum Vorschlag und zur Umsetzung:</p> <p>Lücken in der Feldhecke entlang der Kreisstraße K 2064 durch Heckenbepflanzung konsequent schließen bzw. verlängern Richtung Norden. Dies würde die Transferstrecken zu den Jagdrevieren der betroffenen und beeinträchtigten Fledermäuse erheblich verbessern.</p> <p>Zusammenfassung: Um den weiteren Flächenverbrauch im mittleren Zabergäu zu begrenzen, sollten zuerst die Baulücken (15 erschlossene Bauplätze) im bestehenden Wohngebiet Hinter der Kirche in Frauenzimmern mit Wohnhäusern bebaut werden.</p> <p>Ein weiteres Potential an Bauflächen liegt in der Innenentwicklung der historisch gewachsenen alten Ortskerne, erst dann kann wertvolles Ackerland sowie schützenswerte Grünbestände / Obstwiesen in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Die Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>21. MVV Netze GmbH vom 01.10.2020</p>	<p>Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob der großen Hohle“ in Frauenzimmern sind keine Gasversorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt.</p> <p>In der angrenzenden Enzbergerstraße sind Gasversorgungsleitungen inkl. Hausanschlussleitungen verlegt.</p> <p>Anbei ein DIN-A3 Bestandsplanausschnitt, M 1:1000, der vag. Gasleitungen zur Orientierung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.	
22. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.10.2020	<p>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.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21/PB2/Herr Martin Stuber vom 30.03.2017 Stellung genommen.</p> <p>Unsere damalige Stellungnahme gilt weiterhin und unverändert.</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 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.</p> <p>Zur Vereinfachung der Koordinierung ist 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>