



## GEMEINDE SCHÖNTAL

**ORTSTEIL MARLACH,  
BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENÄCKER" UND  
1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE  
"ZIEBURG II" UND "NEUE WIESEN 2"**

**- ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND ÄUSSERUNGEN  
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT -**



Adelsheim - Tauberbischofsheim

**Gemeinde Schöntal, Ortsteil Marlach,  
Bebauungsplan "Brunnenäcker" und 1. Änderungen der Bebauungspläne "Zieburg II" und "Neue Wiesen 2"**

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- Regierungspräsidium Stuttgart (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Netze BW GmbH Regionalzentrum Neckar-Franken
- Stadtverwaltung Krautheim
- Stadtverwaltung Ingelfingen
- Bürgermeisteramt Widdern
- Stadtverwaltung Forchtenberg

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

- Handwerkskammer Heilbronn-Franken
- Bürgermeisteramt Jagsthausen
- Stadtverwaltung Osterburken
- Stadtverwaltung Adelsheim
- Bürgermeisteramt Weißbach
- Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken
- Stadtverwaltung Ravenstein

3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen teils mit Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

| Ifd.<br>Nr. | Name/<br>Eingang des Schreibens                              | Anregungen/Hinweise  | (Abwägungs-) Vorschlag  |
|-------------|--|--|---|
| 1           | Zweckverband Bodensee-<br>Wasserversorgung<br><br>16.07.2020 | Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.<br><br>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.  | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 2           | Deutsche Telekom Technik<br>GmbH<br><br>24.07.2020           | Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Siehe Anlage.<br><br>Eine Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdische Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.<br><br>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.<br><br>Bei einem Ausbau des Neubaugebiets durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien-, Reihen-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Versorgung vorsehen.<br><br>Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Plans (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.<br><br>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 | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen. |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   |   | <p>GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 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 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 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 gemeinsame 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> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 3 | <p>Unitymedia BW GmbH<br/>         Vodafone</p> <p>27.07.2020</p> | <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>   | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>                                    |
| 4 | <p>Regionalverband Heilbronn-Franken</p> <p>05.08.2020</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>Das Kleinzentrum Schöntal mit dem Teilort Sindeldorf liegt im ländlichen Raum gem. PS 2.1.3.2 LEP 2002. Für Kleinzentren im Ländlichen Raum ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken PS 2.4.0 (5) als Ziel eine Mindest-</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>Bruttowohndichte von 45 EW/ha, die beim Wohnungsbau zugrunde gelegt werden muss, festgelegt.</p> <p>Da sich der Wert auf das Bruttowohnbauland bezieht, sind auch öffentliche Grünflächen in die Ermittlung der Dichte miteinzubeziehen. Wir bitten, dies in den Unterlagen zu korrigieren.</p> <p>Für die südlichen und östlichen Baugebietsteile sollen 4 Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus zugelassen werden. Die Festsetzungssystematik sowie die Lage und Umgebung des Plangebiet lassen auf eine klassische Einfamilienhausbebauung schließen. Wir rechnen daher mit 1 bis 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus.</p> <p>Obwohl die Baugrundstücke insgesamt relativ groß sind, wird die Mindest-Bruttowohndichte aufgrund von drei geplanten Mehrfamilienhausgrundstücken überschritten (vorausgesetzt es werden 6 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus realisiert). Dies wird auch mit Blick auf den Bebauungsplan "Lange Wiesen", bei dem die Mindest-Bruttowohndichte leicht unterschritten wird, begrüßt.</p> <p>Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB sind relativ pauschal und sollten im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter ausgeführt werden. Insbesondere wird darauf abgestellt, dass die Gemeinde über keinen freien Bauplatz im Ortsteil Marlach verfügt. Jedoch sind im Luftbild noch zahlreiche Baulücken südlich des Plangebiets erkennbar. Auch private Innenentwicklungspotentiale müssen in die Betrachtung miteinbezogen werden. Daher sollten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) zugrunde gelegt werden.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet teilweise in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> | <p>Wird korrigiert.</p> <p>Die Wohneinheiten werden auf 2 WE geändert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.<br/>     Die Wohneinheiten werden auf 2 WE geändert.</p> <p>Die Erforderlichkeit wird in der Begründung ausführlicher beschrieben.</p> <p>Die genaue Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets Erholung ist nicht erkennbar; Annahme die gleiche Abgrenzung wie die Überflutungsfläche bei HQ-Extrem im Bereich des Plangebiets. Größtenteils wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche kann weiterhin der Erholung dienen.</p> |
|--|--|--|---|

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   |   | Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.  | Eine weitere Beteiligung erfolgt.  |
| 5 | Regierungspräsidium<br>Freiburg Landesamt für<br>Geologie, Rohstoffe und<br>Bergbau<br><br>10.08.2020 | <p><b>B Stellungnahme</b><br/>         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><br/><br/>keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</b><br/><br/>keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b><br/><br/> <b>Geotechnik</b><br/>         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.<br/>         Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:<br/>         Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Holozäne</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird in den schriftl. Festsetzungen unter Nachrichtliche</p> |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>Abschwemmmassen, Verwitterungs-/Umlagerungsbildung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.<br/>       Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonige/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b><br/>       Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b><br/>       Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b><br/>       Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.<br/>       Im Bereich des Planungsvorhabens ist, insbesondere im Talbereich der Jagst, mit hochstehendem Grundwasser zu rechnen.</p> | <p>Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Ziff. 2.13.16</p> <p>Wird in den schriftl. Festsetzungen unter Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Ziff. 2.13.16<br/>       Wird in den schriftl. Festsetzungen unter Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Ziff. 2.13.16</p> <p>Ziff. 2.13.17 Schriftl. Festsetzungen unter Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter wurden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|---|--|

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|   |   | <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b><br/>         Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b><br/>         Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b><br/>         Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.<br/>         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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| 6 | <p>Landesnaturschutzverband<br/>         18.08.2020</p> | <p>1. Bei Baugebieten nach § 13BauGB sind zum Schutz der Freiflächen ebenfalls konkrete Angaben zum Bedarf nötig insbesondere nachdem der überwiegende Teil des Gebiets im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.<br/>         Hierzu gehören auch Ausführungen zum innerörtlichen Entwicklungspotential von Marlach ebenso zu den noch freien Bauplätzen in den unmittelbar benachbarten Baugebieten "Ziehbürg II" und "Ziehbürg".</p> <p>Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs erwarten wir, dass im Gegenzug die noch unbebaute Wohnbaufläche westlich von "Ziehbürg II" wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird.</p> <p>2. Durch die zulässige Neuversiegelung von mehreren Tausend Quadratmetern Boden sind die Belange des Bodenschutzes erheblich betroffen.</p>  | <p>Wird unter Ziff. 6 in der Begründung ausführlicher behandelt<br/>         Ausreichend begründet.</p> <p>Wird im Zuge der Fortschreibung des FNP abgewägt</p> <p>Ing.-Büro für Umweltplanung<br/>         Wagner + Simon, Mosbach</p> |



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   |  | <p>Außerdem verschärft jede Neuversiegelung ohne Ausgleich die Hochwasserproblematik.<br/>         Deshalb bei der noch fehlenden Betrachtung der Umweltbelange eine Bilanzierung sowie angemessene gegensteuernde Maßnahmen auch außerhalb des Baugebiets vorsehen.</p> <p>3. Zum Artenschutz sehen wir insbesondere Angaben zu Reptilien, Vögeln und Fledermäusen mit Erfassung von Habitatbäumen (Bäume mit Höhlen, Spalten) als nötig an. Höhlenbäume dabei auf holzbewohnende Käfer mit untersuchen.</p> <p>4. Konkrete Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Flachdächer Begrünung verbindlich festsetzen (s. hierzu auch Zif.11.2, S. 14 der Begründung).</li> <li>- Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf Dächern festsetzen.</li> <li>- Zäune kleintierdurchlässig vorsehen mit Maschenweite bzw. Bodenabstand von mind. 10 – 15 cm.</li> <li>- Zur Förderung des Biotopverbunds und wegen der überwiegenden Lage im HQ extrem Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ausschließen.</li> <li>- Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit einer artenreichen Wiesenmischung aus gesicherter Herkunft einsäen und extensiv pflegen (ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln).</li> </ul> | <p>Begründung Teil 2: Umweltbelange</p> <p>Ing.-Büro für Umweltplanung<br/>         Wagner + Simon, Mosbach<br/>         Anhang Fachbeitrag Artenschutz</p> <p>Empfehlung bleibt</p> <p>Empfehlung bleibt<br/>         Rechtlich schwierig festzusetzen, daher unverbindliche Empfehlung<br/>         Wird übernommen unter Ziff. 3.6 und 3.7 der örtl. Bauvorschriften.<br/>         Wird übernommen unter Ziff. 2.7.1.2 der schriftl. Festsetzungen.<br/>         Wird übernommen unter Ziff. 2.7.1.1 der schriftl. Festsetzungen.</p> |
| 7 | Landratsamt Hohenlohekreis<br><br>24.08.2020 | <p>1. Verfahren nach § 13b BauGB<br/>         In den Planunterlagen ist kein Vermerk ersichtlich, zu welchem Zeitpunkt der Aufstellungsbeschluss für dieses Baugebiet gefasst wurde. Wir gehen davon aus, dass dieser zum 31.12.2019 erfolgt ist, weil sonst die Anwendung des § 13b BauGB ausscheidet.</p> <p>Wir bitten, die Ziffer 7.1 und 7.2 der Begründung zu vereinheitlichen und zu</p>  | <p>Die Ziff. 7.1 der Begründung wird um das Datum des Aufstellungsbeschlusses ergänzt.</p>   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>korrigieren. Die Regelungen zum Umweltbericht, dessen Entfall im Übrigen nach § 13 Abs. 3 BauGB keine Ermessensvorschrift ist, sowie zum Verfahrensablauf sind in § 13 BauGB geregelt. Nachdem in den Unterlagen mehrfach vermerkt ist, dass noch Unterlagen u.a. zum Artenschutz und zur Umweltbetrachtung ergänzt wird, gehen wir davon aus, dass der Plan erneut öffentlich ausgelegt werden wird.</p> <p>2. Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen<br/>     In Ziffer 7.1 Begründung wird beschrieben, dass sich der Geltungsbereich in Teilen mit dem anderer Pläne überschneidet und diese dann für diese Teile aufgehoben werden. Dies ist im Plan und Textteil darzustellen, eine Darstellung in der Begründung alleine reicht nicht aus.</p> <p>3. Zu den einzelnen Bereichen</p> <p><b>Bodenschutz</b><br/>     In der Umweltbetrachtung sollte die Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Arbeitshilfe Heft 24 der LUBW (Stand 2012) "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" und Heft 23 der LUBW (Stand 2010) "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" vorgenommen werden.<br/>     Zudem sind die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt, wenn folgende Punkte in den Textteil übernommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der anfallende Mutterboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</li> <li>- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</li> <li>- Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich</li> </ul> | <p>Ziff 7.1 und 7.2 der Begründung wird vereinheitlicht.</p> <p>Der Entwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ist im Plan mit gelb ausgefüllten Rechtecken gekennzeichnet. Ziff. 2.12.2 in den schriftl. Festsetzungen.</p> <p>Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach<br/>     Begründung Teil 2: Umweltbelange</p> <p>Folgende Punkte werden in Ziff. 2.13.3 der schriftl. Festsetzungen unter Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter übernommen.</p> |
|--|--|--|--|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.</li> <li>- Im Hinblick auf die hohe Qualität der im Baugebiet vorhandenen Böden sollten diese zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (Aufbringhöhe max. 20 cm).</li> </ul> <p>Wasserwirtschaft<br/>         Die geplante Entwässerung im Trennsystem wird grundsätzlich begrüßt. Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Jagst eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Es wird empfohlen den erforderlichen Wasserrechtsantrag rechtzeitig - vor der abwassertechnischen Erschließung bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.<br/>         Die Formulierung in Ziffer 3.11 „Drainagen“ der örtlichen Bauvorschriften ist etwas missverständlich.<br/>         Im ersten Satz wird die Verwendung von Drainagen ausgeschlossen. Im nächsten Satz wird die Entwässerung von Drainagen über Sickerschächte vorgeschrieben. Deshalb folgender Formulierungsvorschlag:<br/>         Die Ableitung von Grundwasser über Drainagen ist nicht zulässig. Drainagen dürfen lediglich eingesetzt werden, um das in den Arbeitsraum eindringende Oberflächenwasser abzuleiten (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen gemäß DIN 4095; Abdichtung mit Dränung bei schwach durchlässigen Böden).<br/>         Das Drainagewasser ist bevorzugt in den Regenwasserkanal zu leiten.<br/>         Im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet gehen wir davon aus, dass sofern das gesamte Plangebiet auf dem bisherigen Geländeniveau gehalten wird, eine Überflutungsausdehnung nicht zu besorgen ist und der vorbeugende Hochwasserschutz nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch wirkt sich die vorgesehene Bepflanzung der Grünfläche im nordwestlichen Planbereich nicht nachteilig auf die Funktion des Überschwemmungsgebiets aus.<br/>         Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, die in Ziffer 2.8.3 und 2.13.18 der schriftlichen Festsetzungen enthaltenen Hinweise zum Grundwasserschutz wie folgt zu übernehmen:</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Formulierungsvorschlag wird in Ziff. 3.11 der örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Folgende Hinweise werden in Ziff. 2.13.18 der schriftl. Festsetzungen unter Nachrichtliche</p> |
|--|--|---|--|



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>In der Umweltbetrachtung ist darzustellen, ob die Gehölzstruktur im Bereich Flst. 765 dem gesetzlichen Biotopschutz entspricht.<br/>       Im Plan ist eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Weder in der Begründung noch in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Zweckbestimmung dieser Fläche dargestellt.<br/>       Bei der Berücksichtigung des Artenschutzes sind die vorhandenen Gehölzstrukturen einschließlich deren Säume von besonderem Interesse.<br/>       Wir gehen davon aus, dass die Umweltauswirkungen bei den betroffenen Schutzgütern, hier Boden, Tiere und Pflanzen, nach anerkannten Standards bilanziert werden und empfehlen hierzu die Verwendung der Systematik der ÖkokontoVO.<br/>       Bei Zäunen nach Ziffer 3.6 der örtlichen Bauvorschriften sollte eine Bodenfreiheit von ca. 10cm oder entsprechend weitmaschige Zaunflechte festgesetzt werden, damit Kleintiere das Gebiet nutzen können</p> <p>Baurecht<br/>       Zu den schriftlichen Festsetzungen haben wir folgende Anregungen:<br/>       Ziff. 2.2.2.1<br/>       Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall mit der festgesetzten GRZ und Geschosszahl ausreichend definiert. Auf die Festsetzung der GFZ könnte unserer Auffassung nach verzichtet werden.<br/>       Zu Ziff. 2.2.4.2<br/>       Die städtebauliche Zielsetzung der differenzierten Höhenregelung in Abhängigkeit der Wohneinheiten ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir regen deshalb an, die Höhenregelung unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten festzusetzen.<br/>       Bei Flachdachgebäuden ist die Begrifflichkeit Firsthöhe unpassend. Wir empfehlen deshalb, hier den Begriff Firsthöhe durch Gebäudehöhe ersetzen.<br/>       Zu Ziff. 2.2.5<br/>       Wir regen an, den Begriff der EFH zu präzisieren. Wir empfehlen dazu, die Oberkante des Rohbodens als EFH anzunehmen, da diese Höhe im Grunde unveränderlich ist.<br/>       Es wäre wünschenswert, für jedes Grundstück die erforderliche EFH in m</p> | <p>Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach<br/>       Begründung Teil 2: Umweltbelange<br/>       Ziff. 2.8.1.1 schriftl. Festsetzungen Zweckbestimmung wird festgelegt.<br/>       Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach Begründung Teil 2: Umweltbelange</p> <p>Wird in Ziff. 3.6 und 3.7 der örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wohneinheiten wurden einheitlich festgesetzt</p> <p>Firsthöhe wird bei Flachdächern durch Gebäudehöhe ergänzt.</p> <p>Wird in Ziff. 2.2.4 präzisiert.</p> |
|--|--|--|---|

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>ü. NN anzugeben, da beispielsweise unklar ist, welche Straßenhöhe bei Grundstücken an Wegkreuzungen maßgebend ist.<br/>       Ferner empfehlen wir, die Reihenfolge der Festsetzungen so zu ändern, dass die Regelungen zur EFH-Höhe vor der Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe steht, da sich TH und FH auf die EFH beziehen.<br/>       Zu Ziff. 2.4.2 und 2.4.3<br/>       Wir weisen darauf hin, dass es im Plangebiet keine Baugrundstücke mit max. 2 Wohneinheiten gibt. Sollte die Regelung der Zufahrtslänge (hier 10m) auf Baugrundstücke mit max. 4 WE zutreffen, so regen wir an, in die Begründung mit aufzunehmen, warum bei Gebäuden, die im Bereich von max. 6 Wohneinheiten erstellt werden, aber nur z.B. 3 WE aufweisen, eine deutlich längere Zufahrt (hier dann 20m) erforderlich wäre.<br/>       Wir empfehlen, die Regelungen für die Zufahrtslängen zu vereinfachen.<br/>       Zu Ziff. 2.8.2, 2.8.3 und 2.8.4<br/>       Bei den Ziffern handelt es sich nicht um Festsetzungen des Bauplanungsrechts.</p> <p>Diese Hinweise sollten deshalb in Ziffer 2.13 ergänzt werden.<br/>       Zu Ziff. 3.1.2<br/>       Da die wenigsten Giebel mit einem Gesims ausgeführt werden, sollte hier der Begriff Giebelgesims durch Giebelwand ersetzt werden.<br/>       Sollte die Regelung zum oberen Abschluss von Gauben ausschließlich auf Schlep- und Giebelgauben angewendet werden und nicht generell für jede Gaubenform, so sollte dies zur Nachvollziehbarkeit in der Begründung dargestellt werden.<br/>       Zu Ziff. 3.2<br/>       Der Begriff Asbestzement sollte durch den Begriff Faserzement ersetzt werden.<br/>       Zu Ziff. 3.5<br/>       Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung, pro Grundstück ein Solitärbaum zu pflanzen, sich bereits unter Ziff. 2.9.2 findet und deshalb hier entbehrlich ist.<br/>       Weitere Anregungen<br/>       In Ziffer 10.2 Begründung wird hervorgehoben, dass die Festsetzungen einem modernen Charakter Rechnung tragen sollen. Dazu regen wir an, im</p> | <p>In Ziff. 2.2.4 wird zu den Eckgrundstücken die entsprechende Straße zugewiesen.<br/>       Reihenfolge wird geändert.</p> <p>Wird neu formuliert; nur noch 2 WE zulässig</p> <p>Die Ziff. 2.8.2, 2.8.3 und 2.8.4 werden unter Hinweis ohne Festsetzungscharakter verschoben.<br/>       Ziff. 2.13.3; 2.13.18 und 2.13.20</p> <p>Wird umformuliert.</p> <p>Wird umformuliert.</p> <p>Wird umformuliert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gebäude müssen so errichtet werden, dass der durch sie</p> |
|--|--|--|---|

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | <p>Sinne des Klimaschutzes weitere Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energien und zur Vermeidung von Aufheizeffekten von befestigten Wegen und Plätzen vorzusehen. Im Übrigen sind die in Ziffer 11.2 der Begründung genannten Aspekte zum Klimaschutz überwiegend nicht verbindlich festgesetzt. Zudem ist bei der Festsetzung der wie in anderen Baugebieten üblichen GRZ nicht erkennbar, inwieweit diese unter Berücksichtigung des Klimaschutzes vorgenommen wurde. Im Hinblick auf regenerative Nutzungen sollten zumindest die Standorte der festgesetzten Solitäräume überprüft werden, da diese zu Verschattungen von Solarnutzungen führen können.</p> <p><b>Abfallwirtschaft</b><br/>     Um in der Stichstraße die Abfuhr der Müllgefäße sicher zu stellen, muss der geplante Wendehammer ausreichend dimensioniert sein. Da im Kreis Müllfahrzeuge mit vier Achsen zur Abfuhr eingesetzt werden, müsste der geplante Wendehammer noch an die Größe der Fahrzeuge und die entsprechende Anforderung der UVV: "Wenden mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen" angepasst werden. Wir empfehlen, dass die Planungsfirma mit der AWH Kontakt aufnimmt, um die erforderliche Anpassung noch abzustimmen.</p> <p><b>Denkmalschutz</b><br/>     Wie bereits vom Regierungspräsidium Stuttgart dargestellt, liegt das Bebauungsplangebiet Brunnenäcker in Marlach vollständig im Bereich einer möglich vorgeschichtlichen Siedlung und ist als archäologischer Prüffall ausgewiesen.</p> <p><b>Weitere beteiligte Stellen</b><br/>     Belange aus den Bereichen Kommunalaufsicht, Immissionsschutz, Altlasten, Flurneuordnung, Straßenverkehrsamt, Vermessungsamt, Gesundheitsamt und Straßenbauamt sind nicht betroffen oder berücksichtigt.</p> | <p>induzierter Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.</p> <p>In Ziff. 2.9.2 der schriftl. Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass von festgesetzten Standorten abgewichen werden kann.</p> <p>Das Abfuhrunternehmen Veolia Umweltservice Süd-West GmbH &amp; Co. KG hat keine 4achsige Fahrzeuge im Einsatz. Das Abfuhrunternehmen Kurz Recycling GmbH hat einige 4-Achser im Einsatz. Der geplante Wendehammer reicht aus.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|---|---|

**Aufgestellt:  
Adelsheim, 03.11.2020**

**Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim**