

GEMEINDE SCHÖNTAL



**ORTSTEIL OBERKESSACH,
BEBAUUNGSPLAN "HOFÄCKER II"**

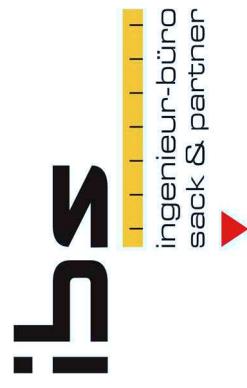
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HOFÄCKER" UND
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MARTINSLOCH"**

- ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND ÄUSSERUNGEN

DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT -

Stand: Vorentwurfsplanung mit Fassung vom 01.10.2020

Frühzeitige Beteiligung vom 16.10. – 20.11.2020



Adelsheim – Tauberbischofsheim

**Gemeinde Schöntal, Ortsteil Oberkessach,
Bebauungsplan "Hofäcker II" und 1. Änderungen des Bebauungsplans
"Martinsloch"**

Stand: Vorentwurfsplanung mit Fassung vom 01.10.2020

Frühzeitige Beteiligung vom 16.10. – 20.11.2020

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- 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 Stadt Osterburken
- Bürgermeisteramt Weißbach
- Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken
- Bürgermeisteramt Gemeinde Jagsthausen
- Bürgermeisteramt Stadt Adelsheim
- Bürgermeisteramt Stadt Ravenstein

3. Folgende private Personen haben Stellungnahmen teils mit Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

Id. Nr.	Name/ Eingang des Schreibens	Anregungen/Hinweise	(Abwägungs-) Vorschlag
1	[REDACTED] 09.11.2020	<p>[REDACTED] aus Oberkessach wies darauf hin, dass im Weg mit der Flurstück Nr. 1042/1 eine Breitbandleitung liegt, die das Industriegebiet versorgt. Dies habe ich bereits im Mail vom 25. Oktober erwähnt.</p> <p>Außerdem kommt bei Starkregen Grundwasser aus dem Hang des Flurstücks 1041, das in den Grasweg zwischen Römerstraße 31 und Römerstraße 29 fließt.</p> <p>Ein Einlaufschnitt wäre im ehemaligen Bebauungsplan eingezeichnet, aber nicht vorhanden. Bei Starkregen würde so viel Wasser kommen, dass selbst die Gummistiefel ihnen nass werden.</p> <p>[REDACTED] befürchtet, dass bei Bebauung des Flurstückes 1041 das Wasser unkontrolliert auf sein Grundstück laufen könnte, das Haus beschädigt und den Keller füllen könnte.</p> <p>Er empfiehlt eine Vorortbegehung, wenn es einmal 3 Tage geregnet hat. Außerdem sollte überprüft werden, ob das Ablaurohr in der Stichstraße zwischen Römerstraße 29 und Römerstraße 31 groß genug ist.</p>	<p>[REDACTED] Wird zur Kenntnis genommen Die Leitung wird verlegt</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine geplante Entwässerungsmulde abgeleitet.</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine geplante Entwässerungsmulde abgeleitet. Zugleich erfolgt für das Baugebiet eine ordnungsgemäße Straßen- und Grundstücksentwässerung</p>
2	[REDACTED] 74214 Schöntal-Oberkessach 15.11.2020		<p>[REDACTED] Eigentümer des Flurstückes [REDACTED] möchte hiermit fristgerecht Einspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplan Hofäcker 2 in Oberkessach einlegen. Es geht um die Änderung des Grenzverlaufes am oberen Ende des neuen Baugebietes Hofäcker 2, (Grenzziehung Stichstraße Römerstraße 5 bei Flst. Nr. 1040/3 und 1039/10 im Bild 1 mit P1+P2 gekennzeichnet). Diese Grenze sollte von Punkt P1 auf den vorhandenen Vermessungspunkt P2 angepasst werden (rote Linie). Die Straße wurde beim Baugebiet Martinsloch bis über diesen Vermessungspunkt bereits fertig gestellt und verrechnet (siehe Bild 2 / Abschnitt Bebauungsplan Martinsloch + Luftbild Google).</p> <p>[REDACTED] Wir erheben Einspruch zur Ausführung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Hofäcker II in Oberkessach.</p>
3	[REDACTED]		

		Als Anlieger des Grundstücks [REDACTED] haben wir folgende Einwände:		
18.11.2020	74214 Schöntal-Oberkessach	<p>1. Der bestehende Erdweg 1042/1, oberhalb unseres Grundstücks, sollte erhalten bleiben. D. h. Verschiebung des geplanten Baugebiets um ca. 3 m in westliche Richtung.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Erdweg verlegte Breitbandleitung (künftig Privatgrundstück) Entschräfen des bestehenden Höhenniveaus</p> <p>In der "Schriftlichen Festsetzung und örtliche Bauvorschriften" sind für die uns bergseits angrenzenden Grundstücke Stützmauern bis zu 3 m Höhe zulässig. Aufgrund des stark ansteigenden Geländes ist mit dieser Umsetzung zu rechnen. Für uns entspricht diese Situation nicht mehr einem ländlichen Wohncharakter, zumal unsere Terrasse unweit der Grundstücksgrenze liegt.</p> <p>Der Erdweg wird von allen Anwohnern zur Gartenpflege genutzt und dementsprechend über 20 Jahre lang gepflegt. Weiter wurde in Eigeninitiative das Wegefälle so verlegt, dass die Grundstücke talseits vor Überschwemmung geschützt und bei Starkregen das Oberflächenwasser gezielt abgeleitet wird.</p> <p>2. Zulässige Firsthöhe reduziert bei den Bauplätzen 7 und 8 (Ausweisung als 2 WA).</p> <p>Zur Erläuterung der Situation bitten wir und weitere Anlieger um einen Vororttermin.</p> <p>Ich erhebe Einspruch zur Ausführung des Vorentwurs des Bebauungsplans Hofäcker II in Oberkessach.</p>	<p>Eine Verschiebung ist nicht möglich, da die Bebauungsplangrenze nachträglich nicht erweitert werden kann</p> <p>Die Breitbandleitung soll im Zuge der Erschließung verlegt werden. Das Höheniveau kann durch die geplanten Festsetzungen ausglichen werden.</p> <p>Die Festsetzungen entsprechen den gültigen Gesetzen. Stützmauern sind bei hangligen Gebieten nicht zu vermeiden.</p> <p>Die Grundstücke werden nach der Erschließung vor Starkregeneereignissen besser geschützt als mit dem vorhandenen Erdweg, da dann eine geordnete Entwässerung vorhanden ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Eine weitere Bürgerbeteiligung ist für den 19.07.21 vorgesehen.</p> <p>Die Straßennentwässerung erfolgt über die Wasserführung durch Bordsteine und durch Einfäufe. Die Straßenlängsneigung soll</p>
4	74214 Schöntal-Oberkessach	Als Anlieger des Grundstücks [REDACTED] habe ich folgenden Einwand:		

18.11.2020	<p>Oberhalb meines Grundstückes soll die Planstraße 2 entstehen. In der vorgesehenen Ausführung verläuft diese direkt auf mein Haus zu. Aufgrund der starken Steigung birgt dies ein massives Gefährdungspotential hinsichtlich des Straßenverkehrs sowie Probleme bei der Oberflächenwasserableitung, vor allem bei Starkregen.</p> <p>Des Weiteren ist im Hofäckerweg am Fuße der bergseitigen Böschung eine Drainage verlegt, da hier drückendes Hangwasser ansteht.</p> <p>Ich bitte Sie, im Zuge der weiteren Planungsaktivitäten, dies zu berücksichtigen.</p>	<p>maximal 12 % betragen und entspricht damit dem einschlägigen Regelwerk. Dies wird bei der Erstellung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5	<p>Bezüglich Ableitung des Oberflächenwassers vom Baugebiet Hofäcker II erhalten wir hiermit Einspruch.</p> <p>Der bestehende Graben von der Hösselessteige zur Hösselesstraße fasst das Wasser bei Starkregen nicht und das Wasser kann somit in die Gebäude eindringen und beschädigen.</p> <p>Wir bitten um schnellste Rücksprache wie dieses Problem gelöst werden kann.</p>	<p>Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine geplante Entwässerungsmulde abgeleitet.</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser vom Baugebiet „Hofäcker II“ wird nicht in den bestehenden Gräben abgeleitet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan des geplanten Baugebiet Hofäcker II in Oberkessach.</p> <p>Die genaue Begründung lege ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch dar.</p>		

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

Ifd. Nr.	Name/ Eingang des Schreibens	Anregungen/Hinweise	(Abwägungs-) Vorschlag
1	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 70563 Stuttgart	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
	19.10.2020	Eine weitere Beteiligung am erfahren ist nicht erforderlich	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Vodafone BW GmbH 34020 Kassel	Im Planbereich liegen 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
	28.10.2020	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitte wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Netze BW GmbH 74613 Öhringen	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	09.11.2020	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitte wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 erforderlich. Der Bereich für die Trafostation ist bereits im Ihrem Planwerk eingetragen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, E-Mail [REDACTED]	Wird zur Kenntnis genommen.
		[REDACTED] zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.	

	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn seitens der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür geschaffen sind (Straßenbau).</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesene Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
4	<p>Regionalverband Franken 74072 Heilbronn</p> <p>10.11.2020</p>	<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Die Gemeinde Schöntal ist laut Plansatz 2.3.4 Z (2) als Kleinzentrum festgelegt. Über die Eigenentwicklung hinaus soll sich laut Plansatz 2.4.1 Z (2) die Siedlungstätigkeit in Schöntal-Oberkessach konzentrieren, wobei gemäß Plansatz 2.4.0 Z (5) bei Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha zu Grunde zu legen ist. Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Bereich in einer in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellten Planungsfläche für Wohnen und Mischgebiet.</p>

	<p>Das Planvorhaben hat einen Gesamtumfang von 3,55 ha. Davon sind laut Unterlagen ca. 1,54 ha im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet und 0,24 ha als bestehendes Wohngebiet und Sondergebiet (Wochenhendhäuser) dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit zu mehr als der Hälfte (1,77 ha+ etwa 0,12 ha = 1,89 ha) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die gesamte Planungsfläche unbebaut ist und zu 90% landwirtschaftlich genutzt wird.</p> <p>Eine Prüfung des Wohnbaufächenbedarfs gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Baufächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau kommt zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Schöntal bis zum Jahre 2030 einen Zuwachs von 321 Einwohnern erwarten kann. Bei einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha errechnet sich ein relativer Wohnbaufächenbedarf von 7,14 ha. Dem sind die Reserven und die Innepotentiale der Gemeinde gegenzurechnen, um den tatsächlichen Bedarf an Neubauflächen für den Wohnungsbau zu ermitteln. Da dies bislang nicht geschehen ist, bitten wir dies nachzuholen und in die Begründung aufzunehmen. Der Hinweis, dass die Gemeinde im Teillort Oberkessach nur noch über sechs freie Grundstücke verfügt, reicht als Begründung nicht aus. Insbesondere sollte auch dargelegt werden, welchen Umfang die Innepotentiale ausmachen, welche Anstrengungen die Gemeinde zur Aktivierung von Innepotentialen unternimmt und welche Erfolge sie dabei hat.</p>	<p>Die Erforderlichkeit wurde konkretisiert; der tatsächliche Bedarf wurde ermittelt; Der Umfang der Aktivierung des Innepotenzial wurde dargelegt. Siehe Punkt Erforderlichkeit der Planaufstellung in der Begründung.</p>	<p>Die Wohnungsanzahl wurde für 37 Bauplätze auf 3 Wohneinheiten erhöht. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von 51 Einwohner pro Hektar.</p>
	<p>Das Plangebiet soll 40 Bauplätze umfassen. Wir begrüßen, dass drei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Bei einer aktuellen gemeindespezifischen Belegungsdichte von 2,1 Personen/Wohneinheit laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg errechnen wir eine Bruttowohndichte von 40,2 Einwohnern/ha. Der Wert liegt somit erkennbar unter der Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha und sollte gemäß dem raumordnerischen Ziel erhöht werden.</p> <p>Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Da der Standort des Vorhabens im Teillort Oberkessach gemäß Plansatz 2.4.1 Z (2) generell richtig ist und auch eine</p>		

	<p>abschnittsweise Erschließung vorgesehen ist, gehen wir davon aus, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung dargestellt werden kann, sobald die aufgeworfenen Fragen hinsichtlich des Bedarfsnachweises und der Brutto-Einwohnerdichte abgearbeitet sind.</p> <p>Da mit dem Vorhaben in bestehende Bebauungspläne eingegriffen wird und insoweit keine erforderliche erstmalige Planung stattfindet, regen wir an zu prüfen, ob dies mit den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB vereinbar ist.</p>	<p>Wurde entsprechend überarbeitet (siehe oben)</p> <p>Das Verfahren erfolgt nach §13 in Verbindung mit §13b BauGB.</p>
	<p>Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Dies Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubaute gestaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorseht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit wurde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.</p>	<p>Empfehlung bleibt Es wird hier die rechtliche Durchsetzung bezweifelt, daher unverbindliche Empfehlung</p>
	<p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie die um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		und Übersendung einer Planzeichnung möglichst in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	
5	<p>Regierungspräsidium Freiburg 79104 Freiburg</p> <p>13.11.2020</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan beeinflussen können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsreich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbereitungsbereich von Gesteinen der Meißen-Formation.</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>

		Die Hinweise werden unter Ziff. 2.14.18 der schriftlichen Festsetzungen übernommen.	
	<p>Verkarstungsscheinungen (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 Baugrund-eigen-schaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte vor der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sick-erbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	Ziff. 2.14.19 schriftliche Festsetzungen	
Boden	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Mineralische Rohstoffe	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Grundwasser	Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Regierungspräsidium Stuttgart 70507 Stuttgart 17.11.2020	Raumordnung Gemäß PS 2.4.1 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der Siedlungsbereich von Schöntal-Oberkessach gebietscharf als Vorranggebiet festgelegt, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll . Für ein Kleinzentrum im Ländlichen Raum im engeren Sinne sind zudem gemäß PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre bei Wohnungsbau 45 Hektar je Einwohner als Mindest-Bruttopwohndichte festgelegt. Diese Siedlungsdichte ist im Durchschnitt des gesamten Gebiets der Kommune sicherzustellen. Allerdings sollte insbesondere bei Neubaugebieten grundsätzlich darauf hingewirkt werden, die im Regionalplan festgelegte Mindest-Bruttopwohndichte zu erreichen. Gemäß den Planunterlagen wird im geplanten Wohngebiet eine Dichte von 48 EW/ha erreicht (vgl. S. 10 der Begründung; dies liegt v.a. an der angenommenen Anzahl von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit. Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist für die Gemeinde

	<p>Schöntal allerdings nur eine Belegungsdichte von 2,1 EW/ha angegeben. (vgl. https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS126072). Nach unseren Berechnungen wird somit nur eine Dichte von rund 40 EW/ha erreicht, so dass die o.g. Dichthevorgabe deutlich unterschritten wird:</p> $\frac{40 \text{ Baufelder}}{37 \text{ EFH} * 1,5 \text{ WE} * 2,1 \text{ EW/WE} - \frac{25,20 \text{ EW}}{3 \text{ MFH} * 4 \text{ WE} * 2,1 \text{ EW/WE}} = 141,75 \text{ EW} = 142 \text{ EW}$ $142 \text{ EW} : 3,55 \text{ ha} = \underline{\underline{40 \text{ EW/ha}}}$	<p>Durch die vorgesehene Festsetzung großer Baufenster sowie der geplanten drei Mehrfamilienhäuser kann jedoch eine hohe Dichte erreicht werden. Um die im Regionalplan festgelegte Dichthevorgabe zu erreichen, wird daher angelegt, die Festsetzungen zur Bauweise um Hausgruppen zu ergänzen. Hierdurch würde auch § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.</p>	<p>Die Wohnungsanzahl wurde für 37 Bauplätze auf 3 Wohneinheiten erhöht. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von 51 Einwohner pro Hektar.</p>
	<p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und §4 Abs. 1 ROG).</p>	<p>Ferner ist das Plangebiet nicht komplett aus dem FNP entwickelt. Die Einhaltung des Entwicklungsgesbots trifft nur für den südlichen Teilbereich mit einer Flächengröße von ca. 2,0 ha zu; somit ist der Bedarf für diesen Teil des Plangebiets dargelegt. Der nördliche Teilbereich mit ca. 1,55 ha Flächengröße ist dagegen nicht aus dem FNP entwickelt. <u>Insofern ist für diesen Teil des Plangebiets die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB noch nicht dargelegt.</u> Die Hinweise in den Planunterlagen, dass im Ortsteil Oberkessach noch 6 freie Bauplätze vorhanden sein sollen und sich weitere Potentialflächen im Innernbereich in Privateigentum befinden, wodurch eine weitere Innenentwicklung erschwert sei, sind als Argumente hierfür nicht ausreichend.</p>	<p>Die Erforderlichkeit wurde konkretisiert; der tatsächliche Bedarf wurde ermittelt; Der Umfang der Aktivierung des Innenpotenzial wurde dargelegt. Siehe Punkt Erforderlichkeit der Planaufstellung in der Begründung.</p>

	<p>Daher sind die Planunterlagen noch um nachvollziehbare Ausführungen zum Bedarf zu ergänzen (z. B. Anzahl der Bauinteressenten, Größe der vorhandenen Innenentwicklungsressourcen, Darlegung der Aktivierungsstrategien für diese Innenentwicklungsressourcen etc.). Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, da südlich des Plangebiets im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch eine weitere Wohnbaufläche (ca. 0,4 ha) dargestellt ist. Hierzu ist ebenfalls nachvollziehbar darzulegen, warum diese Wohnbaufläche nicht zur Verfügung stehen bzw. i. V. m. mit der ebenfalls im FNP rechtswirksam dargestellten Wohnbaufläche mit ca. 2,0 ha Flächengröße (südlicher Teil des Plangebiets) als Wohnbauflächenpotenzial nicht ausreichend ist.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen aufgrund der vorgenannten Aspekte daher derzeit Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p><u>Wichtige Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht:</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB, den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbauundmobilisierung ermöglichen soll.</p> <p>Ferner weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p> <p>Wir bitten zusätzlich um redaktionelle Anpassung der Begründung auf S. 5, da bei einem Verfahren nach § 13b BauGB der <u>Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst</u> wird.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Die Erforderlichkeit wurde konkretisiert; der tatsächliche Bedarf wurde ermittelt; Der Umfang der Aktivierung des Innenpotenzials wurde dargelegt. Siehe Punkt Erforderlichkeit der Planaufstellung in der Begründung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird in der Fortschreibung berücksichtigt.</p> <p>Wurde angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-württemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LpIG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen und Hinweisen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB).	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH 74074 Heilbronn 19.11.2020	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bei einem Ausbau des Neubaugebietes durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien- Reihen- Doppel- Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Vorsorgung vorsehen. Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbanjkanten und Grenzen) zu übersenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

	<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 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 Koordination ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8	<p>1. Anwendbarkeit</p> <p>Die überbaubare Grundfläche für das 3,55 Hektar große Gebiet soll exakt 9.999 m² betragen. Da ab 10.000 m² überbaubarer Grundfläche § 13 b BauGB nicht mehr angewendet werden kann, sehen wir schon aus Gründen der Rechtssicherheit das reguläre Verfahren als notwendig an.</p> <p>2. Bedarf</p> <p>Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind zur Eindämmung des Flächenverbrauchs ausreichende Angaben zum Bedarf nötig, insbesondere nachdem über die Hälfte des Gebiets über die im Flächennutzungsplan</p>	<p>Die Grundfläche beträgt unter 10.000 m² und ist somit zulässig.</p> <p>Die Erforderlichkeit wurde konkretisiert; der tatsächliche Bedarf</p>

	<p>ausgewiesene Wohnbaufläche hinausreicht. Wir sehen Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017 einschließlich konkreter Angaben zum innerörtlichen Entwicklungspotential als notwendig an.</p> <p>Oberkessach hat am MELAP-Förderprogramm des Landes teilgenommen. Durch MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung über des Landesverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) sollte eine weitere Siedlungsentwicklung über die derzeitigen Ortsänder hinweg überflüssig werden.</p>	<p>wurde ermittelt; Der Umfang der Aktivierung des Innenpotenzial wurde dargelegt. Siehe Punkt Erforderlichkeit der Planaufstellung in der Begründung.</p> <p>Das MELAP-Förderprogramm ist bereits ausgelaufen und kann somit nicht mehr berücksichtigt werden.</p>	
	<p>Mit der Ausweisung von gleich 40 Bauplätzen auf der „Grünen Wiese“, noch dazu auf über der Hälfte nicht im Flächennutzungsplan enthaltenen Baufächen, wird genau das Gegenteil erreicht. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und Schonung der Freiflächen stehen wir eine deutliche Reduzierung der Bauplätze als nötig an.</p>	<p>3. Biotopschutz Im Süden reicht das Baugebiet gem. der Begrünung (Zif.5, S.6) direkt an das gesetzlich geschützte Heckenbiotop entlang der Hösselseite heran. Noch prüfen, ob das Heckenbiotop bereits in das Baugebiet hineinragt. Es ist ein ausreichender Grünpuffer zum mit teils hohen Bäumen bestandenen Biotop notwendig. Ein solcher Grünpuffer ist bisher noch nicht durchgehend vorgesehen (noch nachbessern s. Zif.4).</p> <p>Faktische (nicht amtlich erfasste Biotope) sind ebenfalls gesetzlich geschützt. Hierzu zählen soweit erkennbar eine Schlehenhecke auf Flst.1023 (im Südteil der geplanten Grünfläche entlang der Ostgrenze) sowie ein auf der Wegböschung des Hofäckerwegs auf Flst. 1008 stockender linearer heimischer Gehölzbestand (ohne das nordöstliche Teilstück mit lückigem Bewuchs).</p> <p>Alle geschützten Biotope in den Unterlagen darstellen.</p>	<p>Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Punkt Schutzbiete. Wagner + Simon Ingenieure GmbH</p> <p>Wurden in den zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.</p>

	<p>Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind vollständig auszugleichen. Als Eingriff gilt genauso der Wegfall des gesetzlichen Schutzstatus bei Umbauung des Biotops. Dies betrifft den Ostteil des Biotops entlang der Hösselesteige sowie die gesamte Schlehenhecke auf Flst. 1023.</p> <p>4. Konkrete Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> -Im Süden es Plangebiets zum geschützten Gehölzbiotop (mit teils hohen Bäumen) entlang der Hösselesteige einen durchgehenden Grünpuffer vorsehen. Deshalb den südwestlichen Bauplatz, dessen Haugarten bis an die Biotopgrenze heranreicht, streichen. Damit werden außerdem Probleme wegen künftiger Verschattung von Baugrundstücken vermieden. -Die Schlehenhecke auf Flst. 1023 innerhalb der Grünfläche entlang der Ostgrenze im Plan darstellen und mit einer Pflanzbindung sichern. -Auf den geplanten Grünflächen im Gebiet Baum- und Gehölzpflanzungen mit vorsehen (s. auch Zif. 11.2, Abs. 2 auf S.15 der Begründung). -In der Legende bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie im Textteil (unter Zif.2.9) § 9 Abs. 1 Nr. 20 (statt Nr. 16) BauGB nennen -In den öffentlichen Grünflächen Einfriedungen ausschließen. 	<p>Die Schlehenhecke und Teile des Feldahorns wurden zum Erhalt festgesetzt. Antrag auf Ausnahme § 30 Abs. 4 BNatSchG wird gestellt.</p> <p>Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Punkt Schutzbiete. Wagner + Simon Ingenieure GmbH</p>
	<p>Zur Verbesserung des Kleinklimas eine Begrünung für Flachdächer verbindlich festsetzen (s. auch Zif. 11.2, S. 16 der Begründung).</p> <p>Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf Dächern ebenfalls verbindlich festsetzen.</p> <p>Auf den nicht überbauten gärtherisch genutzten Flächen wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen (Zif. 3.5 im Textteil entsprechend ergänzen).</p>	<p>Wurde dargestellt und festgesetzt.</p> <p>Wurden vorgesehen.</p> <p>Wurde korrigiert.</p> <p>Wurde ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Empfehlung bleibt Es wird hier die rechtliche Durchsetzung bezweifelt, daher unverbindliche Empfehlung Wird als Empfehlung mit aufgenommen. Ziff. 3.5 Örtliche Bauvorschriften.</p>
	<p>5. Artenschutz</p> <p>Wir erwarten insbesondere Angaben zu Vögeln, Reptilien</p>	<p>Fachbeitrag Artenschutz Wagner + Simon Ingenieure GmbH</p>

		<p>6. Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Zusammen mit den Verkehrsflächen und den gem. LBO zulässigen Überschreitungen können um die 2 Hektar Boden versiegelt werden. Damit sind insbesondere die Belange des Bodenschutzes massiv betroffen. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung die Hochwasserproblematis und trägt zur Aufheizung bei. Schon deswegen sollten auch angemessene externe Maßnahmen erfolgen. Mit Maßnahmen ausschließlich im Baugebiet können die Beeinträchtigungen schon wegen der hierzu begrenzten Flächen nicht aufgefangen werden.</p>	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Punkt Schutzbiete. Wagner + Simon Ingenieure GmbH
9	Ladratsamt Hohenlohekreis 74643 Künzelsau 04.12.2020	<p>1. Verfahren nach § 13b BauGB</p> <p>Nach Ziffer 7 der Begründung soll der Bebauungsplan „Martinstloch“ sowie der Bebauungsplan „Hofäcker“ in den jeweiligen Überschneidungsbereichen mit der aktuellen Planung geändert und aufgehoben werden. Wir haben aufgrund des Gesetzeswortlautes und der entsprechenden Kommentierung Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Zweifel, ob in einem Verfahren nach § 13b BauGB Flächen bestehender Bebauungspläne und damit Innenbereichsflächen einbezogen werden können und empfehlen alternativ, diesen Sachverhalt weitergehend zu prüfen.</p> <p>Sollte eine solche Einbeziehung nach einer Prüfung zulässig sein, empfehlen wir, bei der Planbenennung und auch in der Begründung nicht von einer Änderung der angegebenen Bebauungspläne zu sprechen. Es reicht dann vollkommen, wenn dargestellt wird, dass mit dieser Planung alle andern im räumlichen Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne aufgehoben werden.</p> <p>Nachdem im Plangebiet exakt 9999m² bebaubare Fläche bestehen, wird die Bedingung für ein Verfahren nach § 13b BauGB gerade eingehalten. Um diesen Sachverhalt überprüfen zu können, benötigen wir eine detaillierte Flächen- und Größendarstellung.</p>	<p>Das Verfahren erfolgt nach § 13 in Verbindung mit § 13b BauGB</p> <p>2. Lesbarkeit des Planes</p> <p>Der digital erstellte Bebauungsplan muss für eine Lesbarkeit stark vergrößert werden. Dies hat zur Folge, dass die Signaturen und</p> <p>Die Flächen sind in der Begründung 9.1 exakt aufgelistet. Die Flächen sind aus CAD ermittelt.</p>

	<p>Bezeichnungen unscharf und unleserlich werden. Wir empfehlen, zur öffentlichen Auslegung den Plan in besserer Qualität einzustellen. Ggf. könnte eine solche Darstellungsunschärfe auch ein Verfahrensfehler darstellen.</p> <p>3. Baurecht</p> <p>Zu Ziff. 3.1.2 der örtlichen Bauvorschriften:</p> <p>Aus optischen und gestalterischen Gründen wäre es sinnvoller, den Abstand zwischen Dachgaube und Dachrand (Ortgang) zu regeln, als den Abstand zwischen Dachgaube und Giebelwand. Wir empfehlen deshalb, den Mindestabstand auf den Dachrand und nicht auf die Giebelwand zu beziehen. Zudem lässt sich der Abstand zum Ortgang einfacher ermitteln als der Abstand zur Giebelwand, da die Innenkante des Giebels in der Regel nicht in den Ansichtszeichnungen dargestellt wird.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Da der Dachüberstand je Gebäude unterschiedlich ist; ist der Bezug auf den Dachrand ungernau. Der Bezug auf die Giebelwände bleibt.</p>
	<p><u>Zu Ziff. 3.7 der örtlichen Bauvorschriften:</u></p> <p>Die Festsetzung zum Versatz von Stützmauern ab mehr als 2 m Höhe ist etwas unverständlich formuliert. Der Text der Festsetzung sollte deshalb eindeutiger verfasst werden. Zudem empfehlen wir eine Aussage zu treffen, wie die Fläche im Bereich des Rücksprungs zu gestalten ist (z. B. durch eine Intensiv- oder Extensivbegrünung). Zudem sollte auf die Vorschriften des Abstandflächenrechts und Nachbarschaftsrechts hingewiesen werden.</p> <p><u>Zum zeichnerischen Teil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Legende ist ein Symbol für anzupflanzende Sträucher aufgeführt. Dieses findet derzeit im Plan keine Verwendung. 	<p>Wurde umformuliert</p> <p>Wurde in den zeichnerischen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Wurde überarbeitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Ziffer 2.10.2 Textteil ist dargestellt, dass neben dem im Lageplan dargestellten Pflanzgebotsfächern je Grundstück ein großkroniger Baum entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen ist, wobei von den festgesetzten Pflanzstandorten abgewichen werden kann. Wir gehen davon aus, dass die festgesetzten Pflanzstandorte nicht im Hinblick auf die Verpflichtung, einen Baum an der Erschließungsstraße zu pflanzen, vorgesehen sind. Insofern sollte diese Festsetzung überarbeitet werden.

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bezeichnung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaugB bezogen und sollte in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geändert werden. <p>4. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte noch geprüft werden, welche Nutzungen in den Gebäuden Hösselerstraße 12 und 14 stattfinden (Wirtschaftsgebäude?) und ob ggf. negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Die Prüfung sollte deshalb erfolgen, da hier ggf. Immisionen näher heranrücken</p>	<p>Die Gebäude in der Hösselerstraße 12 und 14 sind Wohngebäude. Ein Gewerbe ist hier nicht vorhanden.</p>	<p>Wurde geändert.</p>
	<p>5. Bodenschutz und Altlasten In den schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.13.3 werden die Belange des Bodenschutzes hinreichend behandelt.</p>	<p>In Bezug auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist anzumerken, dass das Trennungsgebot zu beachten ist. Grundsätzlich ist in Bezug auf die landwirtschaftlichen Nutzungen zu prüfen, ob eine Abwägungsrelevanz besteht oder nicht, d.h. ob die Beeinträchtigungen objektiv geringfügig sind oder nicht. Geringfügig sind sie dann, wenn sie keinen nennenswerten Umfang haben, da z.B. Arbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht und somit eine Wohngebieteverschärfung vorliegt. Hierzu sollten Ausführungen in der Begründung ergänzt werden.</p>	<p>Wurde in Begründung unter Ziff. 10 Immissionsschutzrechterlicher Trennungsgrundsatz ergänzt</p>
	<p>6. Wasserwirtschaft Die Belange des Grund- und Oberflächengewässerschutzes sind in den Unterlagen berücksichtigt. Im Bereich Abwasser weisen wir auf folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. - Gemäß §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer 	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Demnach sind für das geplante Baugebiet Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht zu ziehen und auf ihre Realisierbarkeit zu untersuchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollte eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich sein ist zu beachten, dass bei der Kanalnetzberechnung nur ein Teilbereich des geplanten Wohngebiets berücksichtigt wurde. Sollte das gesamte Wohngebiet im Mischsystem erschlossen werden, ist der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass das bestehende Mischwassernetz die zusätzlichen Niederschlagsmengen schadlos ableiten kann. <p>- Für die Ableitung von Außengebietswasser über Mulden/Gräben in die Kessach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Mit Entscheidung vom 17.11.2008 wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Außengebietswasser erteilt. Sollte das bestehende Entwässerungssystem (Gräben/Mulden/Regenwasserkanäle/Einleitstelle) weiter genutzt werden können, ist keine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Allerdings muss das bestehende Wasserrecht an den neuen Sachverhalt angepasst werden (geänderte Einzugsgebietsflächen, Wassermengen).</p> <p>- Sollten das Wohngebiet bzw. Teilbereiche des Wohngebiets im Trennsystem entwässert werden können, wäre auch für die Einleitung von dem anfallenden Niederschlagswasser in die Kessach eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>- Das Wasserrechtsverfahren kann im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<h2>7. Naturschutz</h2> <h3>Artenschutz</h3> <p>Nach Ziffer 11.3 der Begründung werden die artenschutzrechtlichen Bedingungen im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu haben wir folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vogel: Das Gebiet ist als Lebensraum für die Offenlandbrüter wie die Feldlerche gut geeignet. Zudem sind in den Heckenstrukturen Saumbrüter wie Goldammer, Stieglitz oder Hänfling zu erwarten. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Reptilien: Zauneidechsenvorkommen sind entlang der südlichen Grenze, im Bereich des geschützten Feldgehölzes, und entlang der Gehölzstruktur am Hofäckerweg zu erwarten. - Säugetiere: Die Haselmaus kann in der Hecke entlang der südlichen Grenze des Plangebietes vorkommen. - Untersuchung der Bäume entlang des Hofäckerwegs auf Baumhöhlen und Besiedlung dieser Höhlen. <p><u>Gesetzlicher Biotopschutz</u></p> <p>Im Hinblick auf gesetzlich geschützte Biotope gehen wir davon aus, dass die Schlehenhecke auf Flst. 1023 diesen Schutzstatus erfüllt, genauso wie Teile des Gehölzbestandes im Flst. 1008 entlang des Hofäckerwegs. Diese Strukturen verlieren durch die Überplanung grundsätzlich ihren rechtlichen Schutz, weil sich dieser nur auf die Lage in der freien Landschaft bezieht. Ein Ausgleich ist deswegen gleichartig erforderlich.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist auch darzustellen, ob für das gesetzlich geschützte Biotop im Flst. 1001 durch die heranrückende Bebauung dieser gesetzliche Schutz im östlichen Teil noch gegeben ist bzw. die Biotopfunktion dort nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>Wir empfehlen, entlang der Grenze zum Flst. 1001 entweder einen ca. 15m breiten Streifen, der als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird, vorzusehen, oder die Grenze des Baugebietes entsprechend zu verschieben.</p>	<p>Fachbeitrag Artenschutz Wagner + Simon Ingenieure GmbH</p> <p>Die Schlehenhecke und Teile des Feldahorns wurden zum Erhalt festgesetzt. Antrag auf Ausnahme § 30 Abs. 4 BNatSchG wird gestellt.</p> <p>Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Punkt Schutzbereiche. Wagner + Simon Ingenieure GmbH</p>
	<p>Umweltbelange</p> <p>Nach Ziffer 11.1 der Begründung werden die Umweltbelange in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche regen wir an, auch kleinere Bauplätze vorzusehen. und die Planstraße 2 in geringerer Breite auszuführen und als Einbahnstraße auszuweisen. - Ferner sollten die in Bestimmungen in Ziffer 2.4.3 Textteil im Hinblick auf eine flächenschonende Bauweise überprüft werden. Wir weisen darauf hin, dass bei den Bauflächen mit 6 WO die Grundstückstiefe bei ca. 25 m liegt. Insofern ist die Festsetzung, wonach die 	<p>Durchschnittliche Bauplatzgröße 624 m² bei teilweise steiler Hanglage. Straßenbreite bleibt, da keine Gehwege vorgesehen sind.</p>

	<p>Zufahrtslänge max. 20 m sein darf, inhaltlich unsubstantiiert. Auch bei den Bauflächen mit 2 WO, die überwiegend zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Grenze der überbaubaren Fläche knapp 20 m Raum aufweisen, führt eine Festsetzung einer maximalen Zufahrtslänge von 10 m nicht zu einer wirkungsvollen Begrenzung des Flächenverbrauchs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Klima/Luft bitten wir darum zu prüfen, ob gemäß § 9 Abs. 23b BauGB Gebiete festgesetzt werden sollen, in denen eine Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen besteht. Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer halten wir eine Pflicht für Dachbegrünung für erforderlich, wenn dort keine Photovoltaiknutzung stattfindet. <p>Wir regen an, den Bodenabstand bzw. den Gitterabstand von Zäunen in Ziffer 3.6 Textteil auf mind. 0,15 m zu erhöhen, damit eine ungehinderde Durchquerung möglich ist.</p> <p>Wir regen ferner an, in westlicher Richtung (Richtung Feldflur), Zäune zumindest in Form von Drahtgeflechten nicht zuzulassen.</p>	Zufahrtslänge wurde reduziert
	<p>Wurde geändert.</p>	Empfehlung bleibt Es wird hier die rechtliche Durchsetzung bezweifelt, daher unverbindliche Empfehlung
	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>8. Landwirtschaft Oberkessach ist ein sehr landwirtschaftlich geprägter Teilort. Die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen darf auch nach der geplanten Ausweisung des Baugebietes als Wohnbaufläche nicht eingeschränkt werden. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen. Hier ist eine diesbezügliche Regelung in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	Bereits festgesetzt Ziff. 2.13.21 Festsetzungen
	<p>9. Abfallwirtschaft Die in Planstraße 3 geplante Sackgasse wird von Müllsammelfahrzeugen nicht direkt angefahren. Die zukünftigen Anwohner müssen ihre</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Müllbehälter an der Einmündung zur Planstraße 1 zur Leerung bereitstellen. Dies sollte im Bebauungsplan noch durch einen ausgewiesenen Sammelplatz kenntlich gemacht werden.</p> <p>10. Kommunalaufsicht Die Herstellung der Erschließungsanlagen könnte auch für Grundstücke außerhalb des Bebauungsplangebietes (insbesondere Anlieger Hofäckerweg) beitragsrechtliche Veränderungen und Konsequenzen mit sich bringen. Wir empfehlen daher, den Bebauungsplan mit dem zuständigen Sachbearbeiter für die Beitragsveranlagung der Gemeinde zu beraten.</p> <p>11. Weitere am Verfahren beteiligte Stellen Belange der Flurneuordnung, des Straßenverkehrsamts, des Vermessungssamtes, des Denkmalschutzes und des Straßenbauamtes werden durch die Planung nicht berührt oder sind berücksichtigt.</p>	Möglichkeit des Zurücksetzens und Einbiegen/Wenden in Planstraße 1 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

Aufgestellt:
Adelsheim, 12.07.2021

Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim