

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Stadt: Murrhardt
Gemarkung: Murrhardt

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

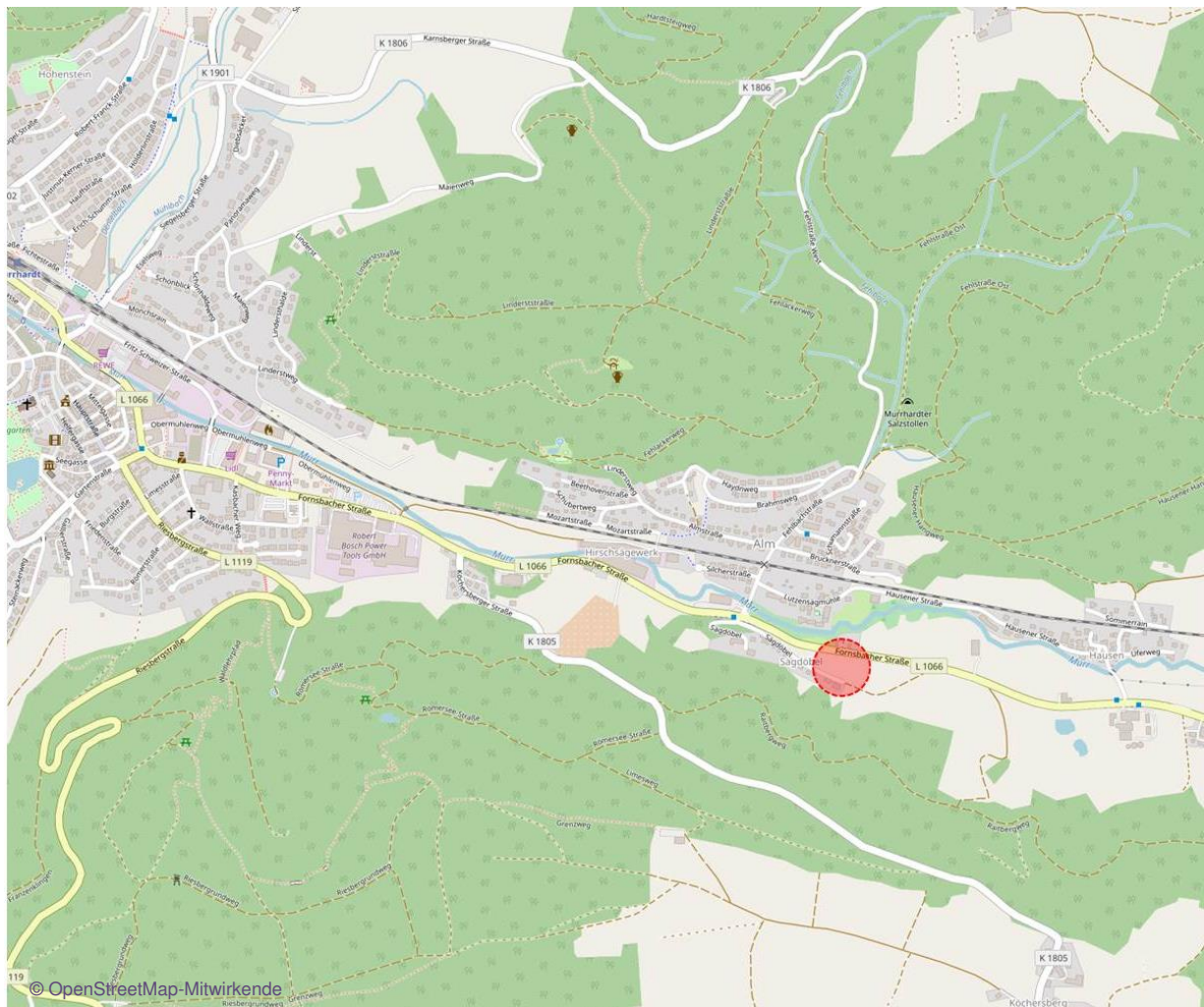
Sägdöbel – Erweiterung

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen, bislang unbebauten Seite der Straße Sägdöbel. Nördlich des Planbereichs verläuft die Fornsbacher Straße (L 1066) (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 384, 384/1, 385/2 und 387.



2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland ist die Stadt Murrhardt bestrebt durch die Nutzung von innerörtlichen Potentialflächen und durch Ortsrandabrundungen neue Baugrundstücke auszuweisen. In diesem Zusammenhang soll an dem bislang unbebauten, aber erschlossenen nördlichen Rand der Straße „Sägdöbel“ einer Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Stadt Murrhardt betreibt aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potenzialflächen und durch Nachverdichtung. Da diese Aktivitäten zur Bedarfsdeckung jedoch nicht ausreichend sind, werden im Zuge von Ortsrandabrundungen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

Naturschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Gebiete um die Murrquellflüsse“. Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Im Bereich des Baugebiets liegt ein kleiner Teil des kartierten Biotops „Feldhecken Sägdöbel“. Ein Eingriff in das Biotop ist nicht vorgesehen, es ist aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Die zwischen Landesstraße und der Straße „Sägdöbel“ gelegenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Angrenzend an das Plangebiet, bzw. teilweise im Plangebiet, befinden sich zwei Entwässerungsgräben, die mitsamt ihrem Randbewuchs als Biotope geschützt sind (vgl. 3. „Naturschutz“).

Das Plangebiet fällt um ca. 15% in nördliche Richtung. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei ca. 308 m ü NN im Südwesten und der tiefste Punkt mit ca. 302 m ü NN im Nordwesten.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauland für eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen und zur Sicherstellung der angestrebten Wohnnutzung sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ebenso werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Festlegung einer Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Rahmen der zulässigen Bauweise wird die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Entsprechend des Planungsziels sind nur Hausgruppen zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen in Form von Baufenstern bestimmt. Die maximale Gebäudelänge wird mittels der festgesetzten Bauweise begrenzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist zulässig.

Die Parkierung soll vorwiegend auf offenen Stellplätzen oder in Carports erfolgen. Hierfür sind entlang der Straße „Sägdöbel“ geeignete Standorte festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig. Entsprechend der bestehenden Bebauung im Sägdöbel, sind naturrote bis rotbraune Dachdeckungen zulässig.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und 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 in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, ist dies geboten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, um somit eine möglichst geringe Versiegelungsrate zu erzielen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Die nördlichen Gebietsaußenränder sind zur Einbindung in die freie Landschaft einzugrünen. Die Eingrünung dient zusätzlich der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

- a) Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Sägdöbel“.
- b) Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- c) Die Wasserversorgung ist durch die Erweiterung des örtlichen Versorgungssystems druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

- d) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll in die Murr eingeleitet werden.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	28 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	28 Ar

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1.135 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

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

Den überwiegenden Teil des Plangebiets nimmt eine regelmäßig gemulchte Grünfläche ein. Dort ist mit dem Eintreten der Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig. Den Bauherren wird empfohlen, sich die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen.

gefertigt:

Fellbach, den 14.11.2019/22.04.2021

anerkannt:

Stadt Murrhardt

Käser Ingenieure

Mößner, Bürgermeister

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung:

Anlage 1: Geräuschimmissionsprognose

bearbeitet durch:

rw bauphysik

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Im Weiler 5-7

74523 Schwäbisch Hall

Anlage 2: Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Landkreis: Rems Murr Kreis
 Gemeinde: Murrhardt
 Gemarkung: Murrhardt

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Sägdöbel - Erweiterung“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.12.2019 - 13.01.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Stadt Murrhardt Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus vom 04.12.2019	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Oberrot vom 10.12.2019	Vielen Dank für die Beteiligung. Der Gemeinderat wurde hierüber am 09.12.2029 informiert. Die Gemeinde Oberrot erhebt im Rahmen der Beteiligung keine Einwendungen oder Bedenken gegen die geplanten Bebauungspläne „Am Höllbächle“ und „Sägdöbel-Erweiterung“ der Stadt Murrhardt.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Auenwald vom 12.12.2019	Sehr geehrte Frau Sauer, Die Gemeinde Auenwald hat keine Einwendungen zum o.g. Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
4. Syna GmbH vom 12.12.2019	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der oben genannten Unterlagen, von unserer Seite aus bestehen keine Bedenken. Die Stromversorgung kann durch Erweiterung unsere bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Die vorhandene Freileitung im Bereich der geplanten Stellplätze bleibt bestehen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
5. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 12.12.2019	Sehr geehrte Frau Sauer, öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich. Wir verweisen auf das beiliegende Hinweisblatt. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
6. Gemeinde Fichtenberg vom 17.12.2019	In seiner Sitzung am 13.12.2019 bedankt sich der GR für die Beteiligung. Anregungen oder Einwendungen gibt es Seitens der Gemeinde Fichtenberg keine.	Kenntnisnahme.
7. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 27.12.2019	<p>A. Allgemeine Angaben Bebauungsplan "Sägdöbel - Änderung", Stadt Murrhardt, Rems-Murr-Kreis (TK 25: 7023 Murrhardt) Frühzeitige Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 04.12.2019 Anhörungsfrist 07.01.2020</p> <p>B. Stellungnahme 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 Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine.</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit hochstehendem und zementangreifendem Grundwasser zu rechnen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
8. Stadt Murrhardt Stadtbauamt vom 08.01.2020	<p>Grundsätzlich haben wir keine Einwände/ Anmerkungen zum B-Plan Sägdöbel.</p> <p>Allerdings sollte das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden. Es gibt eine Verdolung unter der L1066, wo bereits schon heute Oberflächenwasser in die Murr aus diesem Gebiet abgeleitet wird. Die Dole müssten wir noch auf Ihre Leistungsfähigkeit hin überprüfen.</p> <p>Das sollte im Zuge des Bauantrages beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. In der Begründung wird auf die geplante Entwässerung im Trennsystem hingewiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
9. Landratsamt Rems Murr Kreis vom 16.01.2020	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurden das Amt für Umweltschutz Landwirtschaftsamt Kommunalamt Straßenbauamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p><u>1. Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Schutzgebiete / Biotope:</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst auch Teile des gesetzlich geschützten Biotops "Nr. 170231196498 Feldhecken 'Sägdöbel Murrhardt". Der Schutz von Feldhecken beschränkt sich nach § 33 Abs.1 auf die freie Landschaft. Je nach Sichtweise könnte das Biotop daher unter Umständen seinen Schutzstatus verlieren, was ohne naturschutzrechtliche Ausnahme unzulässig wäre. Zur besseren Rechtssicherheit wird daher empfohlen, dass Biotop aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuklammern.</p> <p>Artenschutz:</p> <p>Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten im Planungsraum sind der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. Es wird empfohlen, die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit vom Bauherrn vor Baubeginn durch einen Sachkundigen bestätigen lassen.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Bader, Tel. 07151 - 501 2585</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Das Biotop wird aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.</p> <p>Kenntnisnahme. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird den Bauherren empfohlen, sich die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Immissionsschutz</p> <p>Das geplante Gebiet befindet sich ca. 30 m südlich der Fornsbacher Straße. Es handelt sich hier um eine relativ stark befahrene Straße, sodass Überschreitungen von Lärmimmissionsrichtwerte an den geplanten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden können. Es wird empfohlen, eine Schallimmissionsprognose anzufertigen, in der Lärmpegelbereiche ermittelt werden. Eventuell werden Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude notwendig.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Schaum, Tel. 07151 - 501 2928</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass es sich um ein Verfahren gem. § 13 b nach BauGB handelt, bestehen keine Bedenken, sofern Folgendes beachtet wird:</p> <p>Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird darum gebeten, das beigefügte Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" in den Textteil mit aufzunehmen bzw. die Inhalte in den Textteil zu übernehmen und nicht nur auf das Merkblatt zu verweisen.</p> <p>Altlasten und Schadensfälle</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen entsprechend der Empfehlung des Gutachters getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Kommunale Abwasserbeseitigung</p> <p>Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>2. Landwirtschaftsamt</u></p> <p>Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Belange der Landwirtschaft werden in der Begründung zum Bebauungsplan, Seite 2, kurz erwähnt.</p> <p>Auf den dauerhaften Verlust dieser Fläche wird nochmals verwiesen.</p> <p>Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, wie die verbleibende Fläche zwischen der Bebauung und der Landesstraße L1066 zukünftig genutzt/gepflegt werden sollen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist aufgrund des Zuschnittes und der Größe wenig sinnvoll. Aufgrund des Gebotes der größtmöglichen Schonung von Grund und Boden sollte die Verwertung dieser Fläche noch überdacht werden, evtl. als Fläche für Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen, um diese an anderen Stellen einzusparen.</p> <p><u>3. Kommunalamt</u></p> <p>Keine bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll der Murr zugeleitet werden. (vgl. Stellungnahme Nr. 8, Stadtbauamt)</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind keine Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bei Bedarf kann die Fläche für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in anderen Verfahren herangezogen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>4. Straßenbauamt</u></p> <p>Der Planbereich befindet sich im Bereich der L 1066 auf freier Strecke. Es greifen hier entsprechende Anbaubeschränkungen. Somit dürfen gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.</p> <p><u>5. Amt für Vermessung und Flurneuordnung</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Anbauverbot ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Einwendungen von Privatpersonen

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 16.12.2019	wir sind Eigentümer der Lutzensägmühle 43. Wir waren heute auf dem Baurechtsamt. Dabei hat sich herausgestellt, dass unsere Wasserzuleitung nicht in den Plänen verzeichnet ist. Diese verläuft jedoch quer durch das geplante Bebauungsgebiet. Die alten Leitungen sind als stillgelegt gekennzeichnet. Im Zuge der Erneuerung der Wasserleitungen haben wir über diese Grundstücke unsere neue Zuleitung erhalten. Bitte prüfen Sie den Sachverhalt und teilen Sie uns das Ergebnis mit, damit eine Wasserversorgung unsererseits weiterhin sichergestellt ist.	Kenntnisnahme. Eine Verlegung der Wasserleitung ist vorgesehen.
---	---	---