

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rotäcker II“

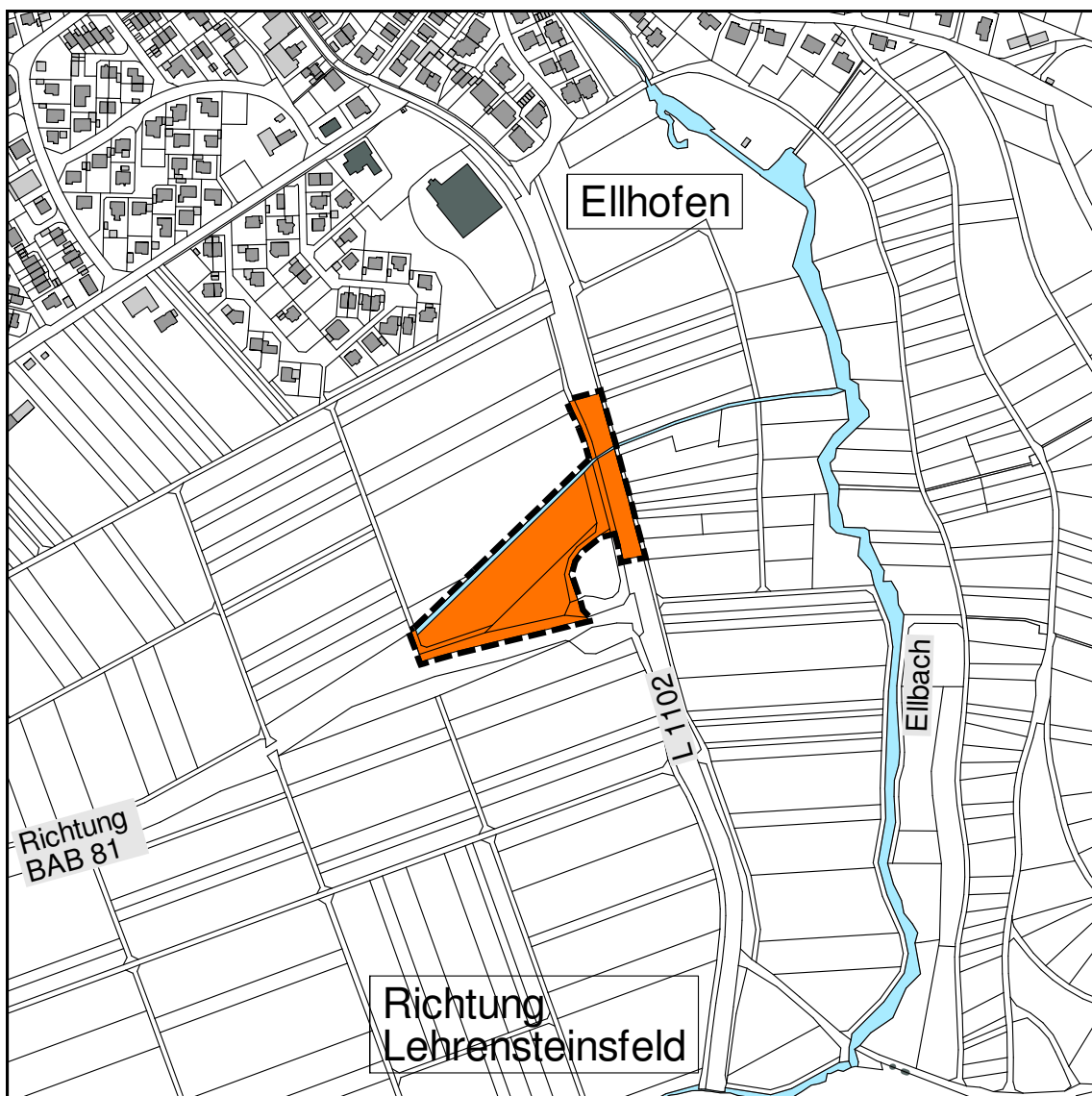
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Teil 1 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Einmündung der sog. „Querspange“ (zur B 39a) in die Landesstraße L 1102 (Ellhofen – Lehensteinsfeld), vgl. nachfolgende Abbildung.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotäcker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die seit 1. Januar 2015 vereinten Feuerwehren Ellhofen und Lehrensteinsfeld geschaffen werden. Es sollen auch Flächen vorgesehen werden, auf denen zu einem späteren Zeitpunkt die Bauhöfe der Gemeinden einen gemeinsamen Standort erhalten können.

1.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung „Gemeinbedarfsfläche Rotäcker II“ des geltenden Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“, die Planung entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

1.4 Standortwahl

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der dabei erfolgten Festlegung des Standorts wurden verschiedene Alternativen geprüft. Hierbei ist hervorzuheben, dass der vorliegend gewählte Standort sich durch seine verkehrsgünstige Lage genau zwischen den Gemeinden Ellhofen und Lehrensteinsfeld auszeichnet. Dies gilt insbesondere auf Grund der Anforderungen an einen interkommunalen Standort einer Feuerwehr, aber auch, wenn auch abgeschwächt, für einen gemeinsamen Bauhof. Geeignete Standortalternativen in Gewerbegebieten waren nicht ersichtlich, da diese Flächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen und nicht zentral zwischen den Gemeinden liegen. Unbebaute Flächen im Innenbereich verfügen zum einen nicht über den notwendigen Zuschnitt, zum anderen wären immissionsschutzrechtliche Konflikte mit umgebender Wohnnutzung vorprogrammiert, insbesondere hinsichtlich der Bauhof-Nutzung.

Alles in allem sind gleich gut geeignete Alternativen nicht ersichtlich, andere Standorte im Außenbereich wären zudem mit einem vergleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Bei der Auswahl des Standorts sind die Wertigkeit der Böden und ihre Bedeutung für die Landwirtschaft mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden, die oben dargestellten Belange überwiegen jedoch.

1.5 Städtebauliche Zielvorstellung

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der dabei erfolgten Festlegung des Standorts wurden verschiedene Alternativen geprüft. Hierbei ist hervorzuheben, dass der vorliegend gewählte Standort sich durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen den Gemeinden Ellhofen und Lehrensteinsfeld auszeichnet. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an einen interkommunalen Standort für eine Feuerwehr, aber auch für einen gemeinsamen Bauhof. Standortalternativen in Gewerbegebieten oder anderen bebauten Bereichen sind nicht ersichtlich. Gleich gut geeignete Alternativen, die ggf. mit einem geringeren Eingriff verbunden wären, sind nicht zudem ersichtlich.

die Wertigkeit der Böden und ihre Bedeutung für die Landwirtschaft wird mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die in der Begründung dargestellten Belange überwiegen jedoch.

Der Bau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses der Gemeinden Ellhofen und Lehrensteinsfeld befindet sich aktuell in der Planungsphase. Träger dieser Projektplanung ist der neu gegründete „Feuerwehrzweckverband Ellbachtal“, der aus der Fusion der beiden Feuerwehren hervorgegangen ist.

Die planerische Konzeption des Bebauungsplans nimmt die Planung dieses Feuerwehrhauses auf. Demnach ist im östlichen Plangebiet die Errichtung eines in Teilen zweigeschossigen Feuerwehrgebäudes geplant, das Fahrzeughalle, Technik- und Lagerräume sowie Umkleiden, Schulungs- und Gemeinschaftsräume enthält. Die Baugrenzen orientieren sich an den Außenmaßen der Gebäude und geben noch geringfügigen Spielraum. Gleiches gilt für die Gebäudehöhen, die auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen sind, und die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Gebäudes mit flachem Dach ermöglichen. Ein Übungsturm ist über eine textliche Freistellung in der Höhenfestsetzung zugelassen. Durch die Festsetzungen werden die Wirkungen auf das Landschaftsbild wirkungsvoll begrenzt und gleichzeitig minimiert.

Westlich und südlich des Gebäudes sind Stellplätze angeordnet, diese sind durch textliche Festsetzung allgemein auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Der Übungshof befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes.

Für den Bereich „Bauhof“, der sich im westlichen Plangebiet befindet, gibt es noch keine vertieften Planungen. Die Lage eines Gebäudes ist durch die Festsetzung von Baugrenzen grob verortet, ergänzende bauliche Anlagen (wie Schüttgutboxen, Überdachungen usw.) sind über die Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit auch außerhalb der Baugrenzen möglich, gleiches gilt für offene Stellplätze.

Nördlich entlang des Plangebiets verläuft ein Wassergraben, der momentan beidseitig an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen grenzt. Um der Regelung des Wassergesetzes Rechnung zu tragen, wird südlich, also vorhabenseitig, ein 5m breiter Gewässerrandstreifen als Fläche für Maßnahmen nach §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um dort einen Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Der Bebauungsplan sichert dies planungsrechtlich ab.

Die auf dem Flst. 4671 vorhandene Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese), die im Zuge der Querspange angelegt wurde, wird soweit als möglich erhalten und durch Festsetzung von Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert.

1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über eine Zufahrt von der L1102 Lehrensteinsfeld – Ellhofen aus. Hierzu wird dort eine Linksabbiegespur eingerichtet, die als Erschließungsstraße in das Plangebiet fortgeführt wird. Nach Süden besteht für die Feuerwehr eine Notausfahrt zur Querspange.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Infrastruktur der Gemeinde Ellhofen, von hier werden entsprechende Leitungen in das Plangebiet verlegt. Dabei werden Gas-, Wasser- und Stromleitungen nach heutigem Stand über den westlich liegenden Feldweg Flst. 4669 aus dem Wohngebiet „Dorfäcker“ an das Plangebiet herangeführt.

Die Entwässerung erfolgt hinsichtlich des Schmutzwassers in östliche Richtung, wo ein Hauptsammler aus Lehrensteinsfeld in Richtung Ellhofen verläuft.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den oben genannten Wassergraben auf Flst.Nr. 4836 eingeleitet, der im weiteren Verlauf in den Ellbach entwässert. Aufgrund der geringen Wassermenge ist keine Pufferung erforderlich, zumal die Einrichtung von Zisternen und Versickerungsmulden empfohlen wird.

1.7 Planstatistik

| | | |
|--|-----|--------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. | 140 Ar |
| davon: | | |
| Fläche für den Gemeinbedarf | ca. | 64 Ar |
| Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche | ca. | 52 Ar |
| § 9 (1) Nr. 20 BauGB – Fläche | ca. | 24 Ar |

1.8 Auswirkungen der Planung / Artenschutz

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

Im Vorgriff der Überplanung des Gebiets „Rotäcker“, das im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist, war das benachbarte Regenrückhaltebecken auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, 17.04.2014/27.01.2015

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Bearbeitung durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

Anlage der Begründung

Artenschutzfachliche Stellungnahme

Bearbeitung durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1A

70565 Stuttgart

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Ellhofen
 Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rotäcker II“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.04.2014 bis 28.05.2014:

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|--|---|---|
| 1. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.04.2014 | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der derzeitige Verlauf dieser Anlagen und die Positionen der einzelnen Kollisionspunkte sind aus der Anlage zu ersehen. Wir bitten, darauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger 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, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|--|--|--|
| | Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren. | |
| 2. Deutsche Bahn AG vom 23.04.2014 | Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich. | Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. |
| 3. Eisenbahn-Bundesamt vom 23.04.2014 | Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauvorhaben. Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften 'Rotäcker II', da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. | Kenntnisnahme. |
| 4. AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 23.04.2014 | Seitens der AVG bestehen zu dem o.g. Bebauungsplan keine Einwendungen. | Kenntnisnahme. |
| 5. Gemeinde Obersulm Landkreis Heilbronn vom 25.04.2014 | Von Seiten der Gemeinde Obersulm werden k e i n e Anregungen und Bedenken vorgetragen. | Kenntnisnahme. |
| 6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 28.04.2014 | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben. | Kenntnisnahme. |
| 7. Stadt Weinsberg vom 28.04.2014 | Zum o.g. Bebauungsplan werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. | Kenntnisnahme. |
| 8. Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“ Sitz Weinsberg vom 28.04.2014 | Zum o.g. Bebauungsplan werden von Seiten des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. | Kenntnisnahme. |
| 9. Gemeinde Lehensteinsfeld vom 30.04.2014 | Besten Dank für die Benachrichtigung. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Gemeinde Lehensteinsfeld keine Anregungen oder Bedenken. | Kenntnisnahme. |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|--|--|---|
| 10. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg vom 7.05.2014 | Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanverfahrens werden keine Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg betroffen. Vielen Dank für die Anhörung. | Kenntnisnahme. |
| 11. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 8.05.2014 | Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 17. April 2014 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. | Kenntnisnahme. |
| 12. Kabel BW GmbH vom 8.05.2014 | <p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 13. Regierungspräsidium Freiburg vom 14.05.2014 | <p>B Stellungnahme</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 berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|----------------|---|--|
| | <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/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 bzw. ggf. von Sulfatgesteinslösung 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</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>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 88.</p> <p>Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|----------------|--|---|
| | <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>„Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld III“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.</p> <p>Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.“</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes 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>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|---|--|--|
| 14. Zweckverband Gruppenkläranlage Sulmtal vom 15.05.2014 | <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rotäcker II“ nimmt der Zweckverband Gruppenkläranlage Sulmtal wie folgt Stellung:</p> <p>Der Zweckverband Gruppenkläranlage Sulmtal geht davon aus, daß die Entwässerung des Bebauungsplangebiets im Trennsystem erfolgt. Wir bitten dies zu berücksichtigen.</p> | Kenntnisnahme und Berücksichtigung. |
| 15. Regionalverband Heilbronn – Franken vom 22.05.2014 | <p>B. Stellungnahme</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Punkt 1 entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Standort und Planungsabsicht</u></p> <p>Die Gemeinde Ellhofen beabsichtigt die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der gemeinsamen Feuerwehr Ellhofen / Lehensteinsfeld zu schaffen. An dem Planstandort soll darüber hinaus zudem planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, zu einem späteren Zeitpunkt noch einen gemeinsamen Bauhof der beiden Gemeinden zu errichten. Das westlich der L1102 und nördlich der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Ellhofen und Weinsberg liegende Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist eine Flächengröße von ca. 1.4 ha auf.</p> <p><u>Bauleitplanerische Vorgaben</u></p> <p>Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der südliche Teilabschnitt des Plangebiets dargestellt. Es wird empfohlen, die Fragestellung, ob die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann, mit der zuständigen Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Heilbronn abzuklären.</p> <p><u>Beurteilung des Vorhabens</u></p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn (Genehmigungsbehörde). Die Inanspruchnahme des als geplante Wohnbaufläche dargestellten (nördlichen) Plangebiets ist geringfügig und durch den Graben auf Flst. 4836 bedingt und gerechtfertigt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|-------------------------------------|--|--|
| | <p>Der Regionalverband hat angesichts der Tatsache, dass die Fläche zu einem überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Umweltprüfung sollten aus regionaler Sicht folgende Freiraumbelange untersucht werden: Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Ellhofen (Zone III, nachrichtliche Übernahme). Potenzielle nachteilige Wirkungen durch die geplante Nutzung (Feuerwehr und Bauhof) auf das Grundwasservorkommen sollten geprüft und bewertet werden. Potenzielle Grundwassergefährdungen durch die bauliche Nutzung sind dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Zur Verbesserung des Wasserdargebotes soll die Nutzung ebenfalls auf eine Minimierung des Oberflächenabflusses ausgerichtet werden. Eine ungebremste Entwässerung über den Ellbach ist auch unter Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Einzugsbereich der Sulm zu vermeiden. Wir regen daher den Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes sowie die Erstellung eines Konzeptes zum Umgang mit Niederschlags- bzw. dem Oberflächenabfluss an. Weiter ist das Plangebiet aufgrund der Bodengüte durch hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund der betroffenen landwirtschaftlichen Belange kommt einer flächensparenden Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Die Belange der Landwirtschaft sollten daher im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Abschließend sollten die Gründe für die Standortwahl im Rahmen der Alternativprüfung dargelegt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannten Belange werden in der Umweltprüfung ermittelt und deren Betroffenheit im Umweltbericht dargestellt und bewertet.</p> <p>Die Ableitung des Oberflächenwassers wurde so konzeptioniert, dass eine Erhöhung des Abflusses aus dem Plangebiet nicht gegeben ist.</p> <p>Kenntnisnahme, die Wertigkeit der Böden und ihre Bedeutung für die Landwirtschaft wird mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die in der Begründung dargestellten Belange überwiegen jedoch.</p> <p>Die Planung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, die Standortalternativen wurden bereits auf dieser Planungsebene abgewogen. In die Begründung werden Ausführungen aufgenommen, dass der Standort mit seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen den Gemeinden Ellhofen und Lehensteinsfeld in idealer Weise den Anforderungen an einen interkommunalen Standort für Feuerwehr/Bauhof entspricht. Gleich gut geeignete Alternativen, die ggf. mit einem geringeren Eingriff verbunden wären, sind nicht zudem ersichtlich.</p> |
| 16. Netze BW GmbH vom 26.05.2014 | Wir danken für die Überlassung der Unterlagen zu oben genanntem Bebauungsplan und haben diese auf unsere Stromversorgungsbelange hin durchgesehen und erheben generell keine Einwände. | Kenntnisnahme. |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|---|---|---|
| | <p>Eine belastbare Aussage über die Art (20kV oder 0,4kV) der Versorgungsspannung können wir erst nach Angabe der Bezugsleistung des geplanten Areals nennen.</p> <p>Sollte eine neu zu erstellende Umspannstation benötigt werden, müssten Sie uns eine Fläche von 4,0m x 4,0m zur Verfügung stellen. Wir bitten Sie, sich vor Beginn der Arbeiten mit unserer Projektierung in Verbindung zu setzen, um die Maßnahmen detailliert abzustimmen.</p> <p>Ansprechpartner für diesen Bereich ist Hr. Funk Tel.: 07941 / 932 – 541 oder horst.funk@netze-bw.de</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung in der Projektplanung.</p> |
| 17. Regierungspräsidium Stuttgart vom 27.05.2014 | <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr -, der Abteilung 5 - Umwelt - und der Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Ellhofen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die vorgesehene Fusion der Feuerwehren Ellhofen und Lehensteinsfeld zu schaffen. Außerdem sollen zu einem späteren Zeitpunkt die Bauhöfe der Gemeinden Ellhofen und Lehensteinsfeld im Plangebiet einen gemeinsamen Standort erhalten.</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde sind die Ausführungen zum Bedarf für die Flächeninanspruchnahme, insbesondere der Bauhöfe, noch nicht ausreichend. Aus den Unterlagen ist auch nicht ersichtlich, ob eine Alternativenprüfung erfolgt ist. Die Ziele Flächensparen und Innen- vor Außenentwicklung sind bei jeder Planung in den Außenbereich hinein zu beachten.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, die Standortalternativen wurden bereits auf dieser Planungsebene abgewogen. In die Begründung werden Ausführungen aufgenommen, dass der Standort mit seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen den Gemeinden Ellhofen und Lehensteinsfeld in idealer Weise den Anforderungen an einen interkommunalen Standort für Feuerwehr/Bauhof entspricht. Gleich gut geeignete Alternativen, die ggf. mit einem geringeren Eingriff verbunden wären, sind nicht zudem ersichtlich.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|----------------|--|--|
| | <p>Hinzuweisen ist zudem auf Plansatz 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplan 2002, nach welchem die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rotäcker I“ vom 26.06.2012 verwiesen. Ein Anschluss vom Plangebiet „Rotäcker II“ an die L 1102 erfordert eine Linksabbiegespur (LA-Spur) und es ist ein Straßenverkehrssicherheitsaudit durchzuführen. Falls der Anschluss von „Rotäcker I“ auch an die L 1102 erfolgt, liegen zwei LA-Spuren direkt hintereinander, was verkehrstechnisch ungünstig ist. Es sollte geprüft werden, ob hier ein gemeinsamer Anschluss möglich ist, oder ob zumindest ein Anschluss an eine nichtklassifizierte Straße (nach Norden für „Rotäcker I“, vgl. Stellungnahme oben, bzw. nach Süden zur Querspange für „Rotäcker II“) erfolgen kann.</p> <p>Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.</p> <p>Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Neukamm, Tel. 0711 904-14516, Til-ja.Neukamm@rps.bwl.de.</p> <p>Umwelt</p> | <p>Kenntnisnahme, die Wertigkeit der Böden und ihre Bedeutung für die Landwirtschaft wird mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die in der Begründung dargestellten Belange überwiegen jedoch.</p> <p>Kenntnisnahme und Prüfung im weiteren Verfahren, das Wohngebiet „Rotäcker I“ wurde planerisch zurückgestellt. Die Lösung durch eine gemeinsame Linksabbiegerspur von der L1102 wird jedoch favorisiert und wäre städtebaulich möglich.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Durch die Aufweitung der L 1102 im Bereich der Linksabbiegespur beträgt der Abstand des westlichsten Gebäudeteils (= Übungsturm) nur noch 15m zum neuen Fahrbahnrand. Dieses Bauteil wird jedoch durch den Rad- und Wirtschaftsweg und den Wassergraben auf Flst. 4673 von der Straße abgegrenzt. In Abstimmung mit dem Baulastträger wird für diesen Sonderfall eine Abweichung von der allgemeinen Anforderung angestrebt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|--|---|---|
| | <p>Sollte sich die Planung realisieren, ist frühzeitig im Vorfeld eine archäologische Prospektion auf Kosten des Planungsträgers notwendig. Diese soll klären, ob sich das Kulturdenkmal in die überplante Fläche erstreckt.</p> <p>Das innerhalb der überplanten Flächen liegende Kulturdenkmal darf nicht ohne vorherige fachkundige Ausgrabung zerstört werden. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Fall die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch das Ref. 86 vom Planungsträger/Bauherrn finanziert werden muss.</p> <p>Wir schlagen vor, das weitere Vorgehen in einer gemeinsamen Besprechung zu erörtern.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/ 90445 243, andrea.neth@rps.bwl.de).</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des RVP-Erlasses vom 28.07.2008 mit jeweils aktuellem Formblatt zur "Beteiligung in Bauleit-planverfahren" http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren und um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten.</p> | <p>Die Anregung wird aufgenommen und mit dem Regierungspräsidium eine archäologische Prospektion der Bauflächen abgestimmt und durchgeführt. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich bereits terminiert.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> |
| 18. Landratsamt Heilbronn vom 28.05.2014 | <p>zu diesem Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Ellhofen plant gemeinsam mit der Gemeinde Lehensteinsfeld einen neuen Feuerwehrstandort. Eventuell sollen auch die Bauhöfe der beiden Gemeinden dort angesiedelt werden. Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen von Ellhofen und Lehensteinsfeld und grenzt sowohl an die L 1102 als auch an die Querspange zur B 39a an.</p> <p>Das für die Planung unter anderem vorgesehene Grundstück, Flst.Nr. 4672 wird bereits als Ausgleichsfläche in Form einer Obstbaumwiese in Anspruch genommen. Im weiteren Planungsverfahren müsste für die Ausgleichsfläche eine adäquate Ersatzfläche bereitgestellt werden.</p> | <p>Kennntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|----------------|---|--|
| | <p>Neben dem Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, der die möglicherweise betroffenen Artengruppen berücksichtigt.</p> <p>Das Baugebiet wird im Norden durch einen Wassergraben, Flst.-Nr. 4836, begrenzt.</p> <p>Bei dem Wassergraben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m breit. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist in den Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind verboten.</p> <p>Daher dürfen innerhalb des 5 m Breiten Gewässerrandstreifens keine baulichen und sonstigen Anlagen, gemessen ab Böschungsoberkante des Wassergrabens Flst.-Nr. 4836, 5 m errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan dar zu stellen.</p> <p>Das Einleiten des Dachflächenwassers in den Wassergraben wird dagegen begrüßt. Im Zuge der weiteren Planung muss geprüft werden, ob die Einleitung ohne Drosselung, daher ohne Errichtung eines Beckens, erfolgen kann.</p> <p>Es wird noch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im rechtskräftig verordneten Wasserschutzgebiet Ellhofen (Kaltenbrunnen und Froschäcker) befindet. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.</p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet ausschließlich Vorrangflächen der Stufe I aus. Betroffen sind Böden mit Bodenzahlen zwischen 68 und 76 sowie Ackerzahlen zwischen 73 und 85. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln.</p> <p>Es gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m verboten. Innerhalb eines Abstands von bis zu 40 m zum Fahrbahnrand bedarf es der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es wird ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Prüfung.</p> <p>Kenntnisnahme, ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Wertigkeit der Böden und ihre Bedeutung für die Landwirtschaft wird mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die in der Begründung dargestellten Belange überwiegen jedoch.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem geplanten Übungsturm wird der 20 m – Abstand unterschritten, vor allem aufgrund der notwendigen Aufweitung durch die Linksabbiegespur. Eine Ausnahme von dem Anbauverbot wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium angestrebt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss des GR |
|----------------|---|---|
| | <p>3. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>4. Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.</p> <p>5. Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |