

BEBAUUNGSPLAN „Kobach II“ in Bad Rappenau – Grombach

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

FÖRMLICHE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 4 (2) BAUGB

FRIST: AB DEM 29.09.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 30.10.2017

STAND: 29.11.2017

FOLGENDE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN STELLUNG GENOMMEN:

Nr.	Angeschrieben wurden	Antwort	Anregung
01	Landratsamt Heilbronn	Ja	Bodenbewertung, Immissionen aus Landwirtschaft, Ausgleichsmaßnahmen
02	Regierungspräsidium Stuttgart	Ja	
03	Regionalverband Heilbronn Franken	Ja	
04	Deutsche Telekom	Ja	Beachtung Merkblatt bei Bauausführung
05	Netze BW	Ja	
06	Zweckverband Wasservers. Mühlbach	Nein	
07	Bodenseewasserversorgung	Ja	
08	Regierungspräsidium Freiburg – LGRB	Ja	Hinweis auf objektbezogene Baugrunduntersuchungen
09	Unitymedia	Ja	
10	Verwaltungsintern	Ja	Erschließungsbeiträge

IM ZUGE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VON DER ÖFFENTLICHKEIT KEINE ANREGUNGEN ZUR PLANUNG VORGEBRACHT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Landratsamt Heilbronn vom 25.10.2017</p>	
<p>Zu diesem Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Blick auf die bisherige Abwägung erscheint eine Erwägung alleine aufgrund der Ackerzahl nicht ausreichend. Die Wertstufen der Wirtschaftsfunktionenkarte beinhalten nicht nur die Ackerzahl. Die im Plangebiet vorliegende Vorrangflur 1 umfasst überwiegend landbauwürdige Fläche mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung (...) für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. (...) (www.flurbilanz.de).</p> <p>Wir regen an, die Erwägung um vorgenannte Gesichtspunkte zu erweitern.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Mit Beschluss zur förmlichen Offenlage hat der Gemeinderat einen Verfahrenswechsel zu § 13b BauGB vollzogen. Dadurch entfallen der Umweltbericht und die Abarbeitung des Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.</p>
<p>Mit Blick auf die Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG kann sich abkühlende Luft in den Abend- und Nachtstunden von den tierhaltenden Betrieben in Richtung Wohnbebauung „fließen“ und dabei Gerüche aus der Tierhaltung transportieren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet Emissionen geringfügig wahrnehmbar sein können. Aus diesem Grund empfehlen wir, die bestehende Tierhaltung bereits beim Verkauf der Grundstücke zu erwähnen, um somit Konflikte gänzlich auszuschließen.</p>	<p>Berücksichtigung Käufer der Grundstücke werden beim Verkauf auf Sachverhalt hingewiesen.</p>
<p>Des Weiteren können durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Diese Emissionen sind unabhängig von der nahegelegenen Tierhaltung zu betrachten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Ackerflächen) entstehen Stäube oder Pflanzenschutzmittelabdrift. Diese Emissionen i.S.d. § 906 BGB können nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) hinzunehmen.</p>	<p>Berücksichtigung Käufer der Grundstücke werden beim Verkauf auf Sachverhalt hingewiesen.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Mit Beschluss zur förmlichen Offenlage hat der Gemeinderat einen Verfahrenswechsel zu § 13b BauGB vollzogen. Dadurch entfallen der Umweltbericht und die Abarbeitung des Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.</p>

<p>stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sollte vermieden werden. Als Alternative für die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir für den weiteren Verfahren folgende Maßnahmen an: Entsiegelung von bebauten Flächen Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen Verbesserung der FFH-Gebiete Aufwertung geeigneter Flächen durch Auftrag von hochwertigem Oberboden Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie</p> <p>Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>Unabhängig davon wurde vor dem Verfahrenswechsel parallel zum Bebauungsplan ein Umweltbericht bereits aufgestellt. Es wurden darin nur solche Eingriffe festgestellt, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hätten kompensiert werden können.</p> <p>Durch den Verfahrenswechsel zu § 13b BauGB sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.</p>
2. Regierungspräsidium Stuttgart vom 26.10.2017	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p>	Kenntnisnahme
Raumordnung <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	Kenntnisnahme <p>In der Begründung wurden die entsprechenden Vorschriften berücksichtigt.</p> <p>Eine Mehrfertigung geht nach Inkrafttreten an das Regierungspräsidium.</p>
3. Regionalverband Heilbronn-Franken - 05.10.2017	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 07.06.2016 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p>	Kenntnisnahme

<p>STN vom 13.06.2016</p>	
<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan). Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PT121 Mosbach (Ansprechpartner: Herr Dick, Tel. 0622 1/55- 5144) und Über-sendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5. Netze BW - 18.10.2017</p>	
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben mit der Beteiligung an der oben genannten Maßnahme. Auf das Schreiben an Sie vom 13.06.2016 wird verwiesen, es hat auch weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit. Weitere Anregungen oder Anmerkungen haben wir zurzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>STN vom 13.06.2016</p>	
<p><i>Wir danken für die Überlassung der Unterlagen zu oben genanntem Bebauungsplanverfahren und haben diese auf unsere Stromversorgungsbelange hin durchgesehen und erheben keine Einwände. Die Versorgung des überplanten Gebietes mit elektrischer Energie ist entsprechend dem Leistungsbedarf durch die Erweiterung des bestehenden Mittel- und Niederspannungsnetzes sichergestellt. Weitere Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan haben wir zurzeit nicht.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>6. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach - keine STN</p>	
<p>7. Bodensee-Wasserversorgung – 05.10.2017</p>	
<p>Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen des BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8. Regierungspräsidium Freiburg – LGRB – 23.10.2017</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>Kenntnisnahme</p>
<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>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>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Übernahme: Es wird ein Hinweis mit der Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textteil wie folgt aufgenommen:</p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und</i></p>

<p>rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><i>Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. 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>9. Unitymedia – 23.10.2017</p>	
<p>Vielen Dank für Ihre Information. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Verwaltungsintern Liegenschaften – 11.10.2017</p>	
<p>Zum aktuellen Bebauungsplanentwurf „Kobach II Teil 2“ gibt es von Seiten der Grundstücksverwaltung keinerlei Anmerkungen oder Änderungswünsche.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Verwaltungsintern Rechnungsamt - 02.11.2017</p>	
<p><u>Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge:</u></p> <p>Für alle neu erschlossenen Bauplätze entstehen die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge nach den örtlichen Satzungen.</p> <p>Die Beiträge entstehen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans.</p> <p>Durch die Festsetzung der Gebäudehöhemuss der Abwasser- und der Wasserversorgungsbeitrag auf die Zahl der Vollgeschosse umgerechnet werden. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 4,0 ergibt sich eine eingeschossige Bebaubarkeit und ein Nutzungsfaktor von 1,0. Daraus ergeben sich folgende Beiträge:</p> <p>3,89 €/m² Nutzungsfläche Klärbeitrag 3,33 €/m² Nutzungsfläche Kanalbeitrag 3,83 €/m² Nutzungsfläche Wasserversorgungsbeitrag + 7% Umsatzsteuer</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Erschließungsbeitrag</u></p> <p><u>Anliegerstraßen</u></p> <p>Für die zum Anbau bestimmte Straße (gelb schraffiert) entstehen die Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Grundstücke mit der endgültigen Herstellung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Private Grünfläche</u> Die Festsetzung „Private Grünfläche“ bereitet beitragsrechtliche Probleme, denn im Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen weisen grundsätzlich Bau- landqualität auf, rechnen also zur erschlossenen Fläche des Baugrundstücks. So- fern also im Rahmen der Umlegung keine selbständigen Grundstücke gebildet werden, sind diese Flächen bei der Beitragsberechnung zu berücksichtigen. Dass ein Grundstück auf Grund dieser Festsetzung nicht in voller Tiefe bebaut werden kann, steht der Einbeziehung der gesamten Fläche des Buchgrundstücks im Er- schließungsbeitragsverfahren rechtlich nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Öffentliche Parkfläche</u> Aufgrund der geringen Größe und der engen räumlichen Beziehung zur Fahrbahn ist dieser als Teil der Erschließungsanlage Anbaustraße zu sehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>