

GEMEINDE BRETZFELD

VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

"RIEDSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"

Öffentliche Auslegung vom 10.07. bis 11.08.2023
Abwägung der Stellungnahmen am 25.07.2024

**ZUSAMMENSTELLUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN
IN DER FASSUNG VOM 25.07.2024:**

- 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
- 2. ÖFFENTLICHKEIT**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Altstadt 36
74613 Öhringen

Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30

info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	VERWEIS AN	BETROFFEN	KEINE BEDENKEN
Stadtverwaltung Weinsberg			X
Handwerkskammer Heilbronn-Franken			X
Deutsche Bahn			X
IHK Heilbronn-Franken			X
Polizeipräsidium Heilbronn			X
Stadtverwaltung Öhringen			X
Gemeinde Pfedelbach			X
Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald			X
Gemeinde Obersulm			X
Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW)			X

1.2 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:


TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Agentur für Arbeit Schwäbisch Hall
Nahverkehr Hohenlohe
Gemeinde Wüstenrot
Gemeinde Mainhardt
Gemeinde Langenbrettach

1.3 Folgende Träger öffentlicher Belange hatten Bedenken und Anregungen:

NR.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BEDENKEN / ANREGUNGEN
1	NetzeBW GmbH - Gas	x
2	NetzeBW GmbH - Strom	x
3	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21 für Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	x
4	Deutsche Telekom	x
5	Regierungspräsidium Freiburg	x
6	Regionalverband Heilbronn-Franken	x
7	Landratsamt Hohenlohe	x
8	Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 4 für Mobilität, Verkehr, Straßen	x

Die Stellungnahmen der TÖB werden nachfolgend aufgeführt.

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	11.07.2023	Netze BW GmbH Auskunft Gas	<p>Sehr geehrte Frau Weckbach, Vielen Dank für die Beteiligung In dem betreffenden Bereich liegt eine Vorstreckung für einen Gashausanschluss. Zur Information habe ich Ihnen einen Gaslageplanausschnitt beigelegt. Wenn die Bauarbeiten beginnen sind aktuelle Bestandspläne kostenlos unter leitungs-auskunft-nord@netze-bw.de einzuholen. Die Gasversorgungsleitung in der Adolzfurter Straße darf nicht überbaut oder mit Baumaterialien zugestellt (Baukran) werden. Der Zugang zur Gasleitung ist für betriebliche Belange stets freizuhalten. Aus gastechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gasversorgungsleitung in der Adolzfurter Straße nicht überbaut oder mit Baumaterialien zugestellt werden darf und der Zugang zur Gasleitung für betriebliche Belange stets freizuhalten ist. Berücksichtigung der Anregung in den Hinweisen unter Ziffer „4.10 Gasleitung“. Aus gastechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
zu 1	11.07.2023	Netze BW GmbH Auskunft Gas		Kenntnisnahme

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	13.07.2023	Netze BW GmbH Auskunft Strom	<p>Sehr geehrte Frau Weckbach, der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. 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. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stromversorgung für das Plangebiet aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen kann. Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen unter Ziffer „4.11 Stromversorgung“.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung. Die Netze BW wird am weiteren Verfahren beteiligt. Nach Abschluss des Verfahrens wird über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes informiert.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	24.07.2023	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21 für Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht begrüßen wir die geplante Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht berührt. Insoweit bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte nach Plansatz 2.4.0. Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 erreicht wird, empfehlen wir, hierzu nachvollziehbare Ausführungen zu ergänzen.</p> <p>Mit Blick auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplans weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.</p> <p>Anmerkung Abteilung 8 — Landesamt für Denkmalpflege — meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach</p>	<p>Raumordnung Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus begrüßt wird. Es bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung in der Begründung unter Ziffer „1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan“.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen werden sollte.</p> <p>Anmerkung Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken oder Anregungen vorbringt.</p> <p>Hinweis Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird eine Fertigung der Planunterlagen zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	24.07.2023	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21 für Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	<p>KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Be-kanntmachungs-nachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	Berücksichtigung der Anregung. Es erfolgt die Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4	02.08.2023	Deutsche Telekom	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Weckbach,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Einwände bestehen.</p> <p>Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen unter Ziffer „4.12 Telekommunikationslinien“.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die übersandte Planunterlage wird in der vorliegenden Synopse nicht aufgeführt.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	09.08.2023	Regierungspräsidium Freiburg	<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange A Allgemeine Angaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedstraße, 1. Änderung", Gemeinde Bretzfeld, Hohenlohekreis (TK 25: 6822 Obersulm)</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben Az. 621.31/ vom 03.07.2023 Anhörungsfrist 11.08.2023</p> <p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik 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 Verantwortungsbereich 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 Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Geotechnik Es wird zur Kenntnis genommen, dass der LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten vornimmt.</p> <p>Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen unter Ziffer „4.13 Geotechnik“.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	09.08.2023	Regierungspräsidium Freiburg	<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 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 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zum Planungsvorhaben sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Boden Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Planungsvorhaben keine Bedenken oder Anregungen bestehen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Planungsvorhaben keine Bedenken oder Anregungen bestehen.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	09.08.2023	Regierungspräsidium Freiburg	<p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und — geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung des LGRB statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lcirb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der</p>	<p>Grundwasser Es wird zur Kenntnis genommen, dass der LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten vornimmt. Ein hydrologisches Gutachten liegt nicht vor. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet zementangreifendes Grundwasser nicht auszuschließen ist und im Plangebiet das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Zur Kenntnis wird auch genommen, dass aktuell im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung des LGRB stattfindet. Die Hinweise werden in Ziffer „4.4 Grundwasser“ aufgenommen.</p> <p>Bergbau Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet liegt und auch nicht vom Altbergbau betroffen.</p> <p>Geotopschutz Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert werden. Der Hinweis wird in Ziffer „4.13 Geotechnik“ aufgenommen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geologischen Untergrundverhältnisse dem geologischen Kartenwerk auf der Homepage des LGRB entnommen werden können, wo auch auf das Geotop-Kataster verwiesen wird. Der Hinweis wird in Ziffer „4.13 Geotechnik“ aufgenommen.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	09.08.2023	Regierungspräsidium Freiburg	<p>Adresse https://lörb-bw.deigeotourismusigeotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>TÖB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.</p> <p>1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen</p> <p>Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB <u>nur</u> digital bereitzustellen.</p> <p>Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsf lächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.</p> <p>Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.</p> <p>Bei Flächennutzungsplanverfahren, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.</p> <p>2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).</p> <p>3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren</p> <p>Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.</p> <p>4 Einheitlicher E-Mail-Betreff</p> <p>Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.</p> <p>5 Hinweis zum Datenschutz</p> <p>Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.</p>	<p>Das Merkblatt für Planungsträger wird zur Kenntnis genommen und bei nächsten Anhörungsverfahren entsprechend berücksichtigt.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	09.08.2023	Regierungspräsidium Freiburg	<p>6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten</p> <p>Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index.html?lang=1 zur Verfügung.</p> <p>Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB</p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:</p> <p>A Bohrdatenbank</p> <p>Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Tabelle: https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb • Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb • Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb <p>B Geowissenschaftlicher Naturschutz</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope • Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope <p>C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen</p> <p>Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (https://maps.lgrb-bw.de).</p> <p>Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter https://lgrb-bw.de/Newsletter/.</p> <p>Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.</p> <p>Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf</p> <p>Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!</p>	

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	10.08.2023	Regionalverband Heilbronn-Franken	<p>Gemeinde Bretzfeld - 9. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren - Bebauungsplanverfahren „Riedstraße, 1. Änderung“</p> <p>Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Laut Raumnutzungskarte verläuft gemäß Plansatz 4.1.7. Z (6) eine als Ziel der Raumordnung festgelegte Richtfunkstrecke über das betroffene Gebiet. Bestehende und geplante Richtfunkstrecken sind von störender Bebauung freizuhalten. Die diesbezügliche Unbedenklichkeit sollte in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 bei diesem Projekt eingehalten wird; die Berücksichtigung dieses Ziels der Raumordnung gemäß Plansatz 2.4.0 sollte ebenfalls in den Unterlagen zur Begründung dargestellt werden. Das Vorhaben grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz; eine Beeinträchtigung ist an diesem Standort jedoch nicht zu erkennen.</p> <p>Insgesamt begrüßen wir die geplante Nachnutzung gewerblicher Fläche für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass über das Plangebiet eine nach den Zielen der Raumordnung festgelegte Richtfunkstrecke verläuft. Berücksichtigung der Anregung dahingehend, dass in der Begründung unter Ziffer 1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) auf die Richtfunkstrecke hingewiesen wird.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung bezüglich der Mindest-Bruttowohndichte in der Begründung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben an ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz angrenzt, jedoch ist eine Beeinträchtigung nicht zu erkennen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	10.08.2023	Regionalverband Heilbronn-Franken	<p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form.</p> <p>Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Berücksichtigung der Anregung. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung. Eine Planausfertigung wird übersandt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>Hallo Frau Weckbach, für die Fristverlängerung bedanken wir uns und nehmen zur Planung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Baurecht Für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf den Grundstücken Flst. Nr. 414/3 und 423/1 der Gemarkung Bretzfeld wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Riedstraße, 1. Änderung“ aufgestellt. Hierzu gab es bereits im Jahr 2022 Vorabstimmungen seitens des Planungsbüros mit dem Landratsamt Hohenlohekreis. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans beinhaltet gem. Ziffer 1.1 Begründung das Vorhaben „Mehrfamilienhaus“, folglich müsste als Art der baulichen Nutzung ein WA festgesetzt werden. Da südlich ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Riedstraße) angrenzt. Vielmehr sollte als „Puffer“ zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet ein Mischgebiet ausgewiesen werden, was jedoch eine entsprechend gemischte Nutzung voraussetzt (nicht nur Wohnen).</p> <p>Es sollte also demnach das Wohn- und Betriebsgebäude Adolzfurter Straße 72 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und dieser gesamt als Mischgebiet ausgewiesen werden <u>oder</u> es wird nur für den Bereich des Wohn- und Betriebsgebäudes Adolzfurter Straße 72 ein Mischgebiet festgesetzt (Durchmischung ist ja wohl vorhanden) und für den nördlichen Bereich (geplantes Mehrfamilienhaus) ein WA.</p> <p><u>Entgegen</u> der im Vorfeld erfolgten Absprache/Empfehlung wurde im Bebauungsplan nun eine Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es bzgl. der Art der baulichen Nutzung: „Entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird im Plangebiet eine Wohnnutzung zugelassen.“</p>	<p>1. Baurecht Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung. Am 16.04.2024 fand eine Besprechung zwischen Landratsamt, Gemeinde Bretzfeld und dem Bauherrn statt. Die Festsetzung wird angepasst. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt. Festgesetzt wird: Zulässig ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten (MFH1) und ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>Dies entspricht nicht nur der beabsichtigten Nutzung des Gebiets, sondern fügt sich auch in die angrenzende Wohnbebauung und Gewerbebebauung mit Büro- und Wohngebäude ein.“</p> <p>Diese Argumentation ist nicht schlüssig, denn es geht ja gerade nicht nur um den zu überplanenden Bereich bzw. das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus, sondern auch um den vorhandenen Gewerbebetrieb und dessen Gebietserhaltungsanspruch.</p> <p>Die Festsetzung einer Wohnnutzung direkt neben einer gewerblichen Nutzung hängt wie bereits ebenfalls vorabgestimmt, vom Ergebnis einer Lärmprognose ab. Ein solches ist, wie in Ziffer 2 dieser Stellungnahme klar zum Ausdruck kommt, nicht absehbar. Wir empfehlen deshalb dringend, die vollständige und aktualisierte Lärmprognose mit dem Landratsamt abzustimmen. Erst dann kann entschieden werden, ob die Planung so weitergeführt werden kann.</p> <p>Zu Ziffer 2.10 Textteil Hier wird dargestellt, dass zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft die Maßnahmenfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB erforderlich ist. Wir weisen erstmal darauf hin, dass in einem Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffswirkungen entstehen können. Zum anderen hat diese Fläche keine entsprechende Zweckbestimmung, sondern nur den Eintrag pfg1. Sollte die Regelung pfg1 zum Tragen kommen, ist die Fläche entlang der Grenze nach Westen und fast an der Grenze zur zulässigen Baugrenze im Osten für den vorgesehenen Pflanzung einer 2-reihigen Hecke und Baumpflanzungen nicht geeignet. Der eigene Hinweis Seite 9 Textteil auf nachbarrechtlich geltende Abstandsvorschriften führt die Festsetzung vollends ad absurdum.</p> <p>2. Immissionsschutz mit dem vorhabenbezogenen B-Plan soll gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein MFH mit 14 Wohneinheiten entstehen, wobei zwei Baukörper mit einem gemeinsamen Treppenhaus verbunden sind.</p>	<p>(MFH2), Garage im Erdgeschoss und oberirdischen Stellplätzen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.07.2024 des Vorhabenträgers Gebhardt Immobilienverwaltung GbR, ausgearbeitet durch das Planungsbüros Kühn Architekten, Bretzfeld.</p> <p>Berücksichtigung der Anregung. Es erfolgt eine Überarbeitung des Lärmgutachtens und anschließend eine Abstimmung mit dem Landratsamt.</p> <p>Zu Ziffer 2.10 Textteil Berücksichtigung der Anregung. Es erfolgte eine Überprüfung der Festsetzung. Das pfg1 ist nicht als Ausgleichsmaßnahme erforderlich (siehe oben und Stellungnahme Landratsamt).</p> <p>2. Immissionsschutz Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p><u>2.1. Schalltechnische Untersuchung</u> Aufgrund der Lage an Landesstraße L 1090 sowie am benachbarten Gewerbegebiet GEE im Geltungsbereich des Bebauungsplans Riedstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro MAST aus Öhringen mit Datum 12.04.2023 vorgelegt. Hierzu haben wir folgende Anmerkungen: a) Die Untersuchung stellt nur einen Entwurf dar und ist nicht das vollständige Dokument (vgl. Nummer 8 der Untersuchung). Es fehlen sämtliche Berechnungsgrundlagen und Ansätze, Literaturangaben etc., die vornehmlich im Anhang zu finden sind. b) Die Untersuchung bezieht sich im Titel nicht auf den Bebauungsplan. c) Unter Nummer 2.1 wird beschrieben, dass die Orientierungswerte ohne rechtliche Verbindlichkeit zugeordnet werden. Hierzu ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 im Blatt 1 ausführt, dass die Orientierungswerte als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen im Städtebau aufzufassen sind. Auch für die Begründung haben sie Relevanz (siehe hierzu Ausführungen unter Buchstabe d). d) Die Tabelle unter Nummer 2.1.1 weist die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm als Beurteilungsgrundlage nicht aus. e) Der zweite Satz unter vorgenannter Tabelle ist inhaltlich falsch. Er nimmt Bezug auf Immissionsrichtwerte. Diese sind in der TA Lärm festgelegt, die keine Grundlage für die Ermittlung und Bewertung von Verkehrslärmimmissionen darstellt. Es wird kein Bezug zur DIN 18005 oder der 16. BImSchV hergestellt. Deshalb hierzu nochmal folgende Hinweise, die bei der Prüfung und Abwägung in Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen zu beachten sind: - Die Stadt/Gemeinde hat für den Bereich des Lärmschutzes die Planungsleitlinien „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ und „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu beachten. Demnach sind Lärmbelastungen in erster Linie so weit wie möglich zu vermeiden und sämtliche planerischen Instrumentarien einzusetzen die zur Bewältigung eines prognostizierten Konfliktes beitragen. Wichtig ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Wenn ein Lärmkonflikt erst durch die Planung selbst aufgeworfen wird, muss er auch durch die</p>	<p><u>2.1. Schalltechnische Untersuchung</u> Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen dahingehend, dass das Gutachten überarbeitet wird und eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>Planung gelöst werden. Es ist problematisch Lärmsituationen aufgrund einer Neuplanung zu akzeptieren, die wegen des Auftretens schädlicher Umwelteinwirkungen bereits im Planungsstadium dem Katalog der akustischen Sanierungsfälle im Gemeindegebiet zuzurechnen wären (städtebauliche Lärmfibel BW).</p> <p>- Wenn Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt werden, können in die Betrachtung auch die Grenzwerte der 16. BImSchV mit einbezogen werden, die für den Neubau bzw. wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen heranzuziehen ist. Die Anforderungen der 16. BImSchV sind Mindestanforderungen, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Im Bebauungsplanverfahren stellen sie die Zumutbarkeitsschwelle dar. Die städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, die vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg herausgegeben wurde, weist darauf hin, dass im Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für die Gemeinden ein Planungsspielraum besteht. Die Gemeinden können demnach auch ohne weitere Maßnahmen von den Orientierungswerten abweichen, aber nur, wenn eine plausible Begründung geliefert werden kann.</p> <p>Für die Bereiche, in denen diese Grenzwerte überschritten werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich.</p> <p>- Gemäß dem Urteil des BVerwG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007 müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe umso gewichtiger sein, je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um dies zu verhindern.</p> <p>Zu den zu prüfenden Aspekten und Maßnahmen zählen z.B. Lage des Plangebiets, Abstandsvergrößerung, Gliederung des Baugebietes, aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwand/-wall, Riegelbebauung, Grundrissgestaltung zur Bildung lärmgeschützter Freibereiche etc., kombinierte Maßnahmen etc.</p>	

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>Zu beachten ist weiterhin, dass nicht nur der Innenwohnbereich sondern auch der Außenwohnbereich (z.B. Balkone, Terrassen) geschützt ist, der wegen seiner Bestimmung zu Wohnzwecken gleichermaßen schutzwürdig ist. Dies gilt auch für Verkehrslärm. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist anzustreben. Diese sollten bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.</p> <p>Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sollte immer das letzte Mittel sein, um einen gewissen Schutzgrad herzustellen.</p> <p>- In der Rechtsprechung werden Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht als Schwellenwerte für die Schutzpflicht für Gesundheit und Eigentum des Staates (Gesundheitsgefahr) angesehen.</p> <p>f) Unter Nummer 4 wird beschrieben, dass für die Bestandsbebauung keine eindeutige Gebietseinstufung besteht und deshalb die Prognose durchgeführt wird.</p> <p>Eine derartige Aussage, sollte in einer Prognose nicht auftauchen, da dies im Vorfeld zu klären ist. Hierzu ist der tatsächliche Gebietscharakter mit der zuständigen Baurechtsbehörde zu klären</p> <p>g) Unter Nummer 4.1 ist nicht ablesbar, auf welcher Grundlage die Annahmen getroffen wurden. Wurden die Beurteilungsansätze in Abstimmung mit der Zimmerei auf Grundlage der tatsächlichen Betriebsabläufe vorgenommen? Wurden mögliche Erweiterungsmöglichkeiten/-pläne mit der Zimmerei abgestimmt und in die Prognose mit aufgenommen?</p> <p>Wenn bei der Zimmerei keine Tätigkeiten im Nachtzeitraum erfolgen, ist dies in der Prognose zu vermerken. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Nachtzeitraum auf Wunsch noch ergänzt werden kann. Wenn Tätigkeiten im Nachtzeitraum erfolgen, sind diese selbstverständlich zu prognostizieren und in die Bewertung mit einzubeziehen.</p> <p>h) Für die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch den Planer und die Bewertung durch die Immissionsschutzbehörde wäre es hilfreich, wenn die ermittelten tatsächlichen Werte an den einzelnen Immissionsorten zu Nummer 4.1 entweder in tabellarischer Form mit</p>	

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>Gegenüberstellung der zutreffenden Immissionsrichtwerte oder in der Grafik ablesbar als Zahl dokumentiert werden würden.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt fehlten die Anlagen, in denen bspw. die einzelnen Schallquellen beschrieben werden.</p> <p>i) Die Aussagekraft der Verkehrszahlen ist zu hinterfragen, da zwischen der Zählstelle und dem Plangebiet ein Knotenpunkt liegt (Abzweig L1089) und somit keine Rückschlüsse auf L1090 gezogen werden können. Mit diesen Annahmen stehen und fallen die Aussagen zur Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte und wirken sich demnach auch auf die zu treffenden Schutzmaßnahmen aus. Prognosedaten wurden auch nicht eingearbeitet. Wenn eine Überschätzung im Raum steht, bei welchen Verkehrszahlen würde denn eine Einhaltung der Orientierungswerte oder der Grenzwerte erreicht werden?</p> <p>Wie werden Eingangsdaten von der Planungsseite beurteilt?</p> <p>j) Die Ergebnisse der Verkehrslärmimmissionen sind unter Nummer 5.2 neben der 16. BImSchV auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 darzustellen, da wie oben erwähnt, hier ein Planungsspielraum für die Gemeinde besteht. Eine Begründung kann jedoch nur erfolgen, wenn die Untersuchungsergebnisse neben den Isophonenkarten auch zahlenmäßig ablesbar sind.</p> <p>k) Unter Nummer 5.2 wird von Orientierungswerten der 16. BImSchV gesprochen, obwohl es sich um Immissionsgrenzwerte handelt.</p> <p>l) Weshalb werden die Beurteilungspegel nur für eine Höhe von 2 m über Grund berechnet? Üblicherweise weisen die oberen Stockwerke höhere Pegel auf. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Stockwerke doch bekannt.</p> <p>m) Der erste Satz unter Nummer 5.3 sollte gestrichen werden. Der Lärmgutachter kann die Überschreitungen zahlenmäßig darlegen. Die Beurteilung und Bewertung in Hinblick auf weitere Maßnahmen ist vom Plangeber vorzunehmen. Ein pauschaler Vergleich mit irgendwelchen anderen Vorhaben, ist weder angebracht noch zielführend.</p> <p>n) Weshalb wird die Gesundheitsgefahr unter Nummer 5.3 nur für den Nachtzeitraum beurteilt?</p>	

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>o) Die Bewertungen im 2. und 3. Satz unter Nummer 7.1 zum aktiven Schallschutz (...lediglich, aus unserer Sicht...) fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Lärmgutachters. Dieser sollte die prognostizierten Ergebnisse darzustellen oder ggf. Aussagen zur Wirksamkeit möglichen Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Grundsätzlich sind wie oben erwähnt, immer aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen. Ob, weshalb und welche ergriffen werden oder nicht, ist in der Begründung durch den Planer zu bewerten und zu dokumentieren.</p> <p><u>2.2 Zur Begründung und den textlichen Festsetzungen</u></p> <p>1) Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund von Verkehrslärm betreffen zum Großteil die straßenzugewandte Seite. Durch die geplante Bauform mit einem geschlossenen, die beiden Gebäudeteile verbindenden Treppenhaus entsteht auf der lärmabgewandten Seite ein ruhiger, geschützter Wohn- und Außenbereich. In diesem Bereich sind Wohnen und Schlafen bei geöffnetem Fenster uneingeschränkt möglich. Demnach kann in der Festsetzung (Nr. 2.11) auch empfohlen werden, dass Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite platziert werden sollten.</p> <p>Bzgl. der Anforderungen der DIN 4109 möchten wir noch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Die Anforderungen der DIN 4109 an die Ausbildung von Gebäudefassaden sind grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben zu beachten, da diese DIN in die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) im Baurecht aufgenommen wurde. Somit wird grundsätzlich ein gewisser passiver Schallschutz realisiert. Dieser greift jedoch nur bei geschlossenen Fenstern.</p> <p>2) In der Begründung wird unter Nummer 2.11 sehr kurz umrissen, weshalb keine aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Frage, inwieweit ein wirksamer aktiver Schallschutz grundsätzlich hergestellt werden könnte, wird dabei nicht beleuchtet. Denn erst dann können erst Aussagen zur Wirtschaftlichkeit etc. getroffen werden.</p>	<p><u>2.2 Zur Begründung und den textlichen Festsetzungen</u></p> <p>Berücksichtigung der Anregung dahingehend, dass nach Überarbeitung des Lärmgutachtens die textlichen Festsetzungen und die Begründung entsprechend angepasst werden.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>3) Weiterhin wird unter Nummer 2.11 auf die Empfehlungen zu den Schutzmaßnahmen in der schalltechnischen Untersuchung verwiesen. Diese Aussage sollte geändert werden. Richtigerweise muss hier auf die Festsetzungen im Textteil (Nummer 2.11) verwiesen werden.</p> <p>4) Den aus der schalltechnischen Untersuchung übernommenen Satz zur Verringerung des Verkehrsaufkommens unter Nummer 2.11 empfehlen wir inhaltlich zu ändern. Er sollte allgemeiner formuliert werden ohne den Grund der Änderung (z.B. nur: wenn an der Fassade geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden, dann ...). Der Grund hierfür ist, dass sich die Außenlärmpegel nicht nur aus den Verkehrslärmimmissionen zusammensetzen.</p> <p>Aufgrund der o.g. Punkte halten wir eine grundlegende Überarbeitung der Unterlagen für erforderlich.</p> <p>3. Naturschutz <u>3.1. Zur artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</u> <i>Zu Ziffer 4.2 (S. 30) Mögliche Betroffenheit von Zauneidechsen</i> Eine Worst-Case-Annahme ist nicht ausreichend, wie wir mit mail von Frau Morhaus an Herrn Dannecker am 15.2.2023 schon dargestellt haben, wonach Bestandskartierung mit 4 Begehungen zwischen Mai und August/September erforderlich sind. Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Zauneidechse (Anhang IV) liegen noch nicht vor. Eventuell müssen dann bei Vorkommen der Zauneidechse weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgenommen werden.</p>	<p>3. Naturschutz <u>3.1. Zur artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Worst-Case-Annahme nicht ausreichend ist. Zwischenzeitlich haben am 20.06., 03.07., 19.07. und 01.08.2023 Begehungen des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche bei geeigneter Witterung stattgefunden. Bei den Begehungen konnte ein Weibchen der Zauneidechse auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 414 nachgewiesen werden. Im Plangebiet und den dort vorhandenen Böschungen erfolgten keine Nachweise der Art. Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen in die Bebauungsplanung ein.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p><u>Zu Ziffer 5.1 (S. 31) Vorbemerkungen</u> Eine Anlage von Ersatzlebensraum für die Zauneidechse kann erst erfolgen, wenn die Anzahl der vorkommenden Zauneidechsen bekannt ist. Hierzu ist zuvor eine Bestandsaufnahme und die Anfertigung eines Plans erforderlich, der die Vorkommen darstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind dann in den Unterlagen darzustellen.</p> <p><u>Zu Ziffer 6.1 Stellungnahme des LRA vom 15.2.2023 und Punkt 6.3 Fazit der Abstimmung mit dem LRA (S. 33-34).</u> Die geforderte Bestandsaufnahme liegt noch nicht vor.</p> <p><u>3.2. Zur Begründung</u> Ziffer 6 Artenschutz (S. 23) Gem. den oben beschriebenen Darstellungen liegen die Ergebnisse zur Zauneidechsen-Untersuchung noch nicht vor. Eine abschließende Aussage zu den Beeinträchtigungen der Fauna ist derzeit nicht möglich.</p> <p><u>3. Zum Textteil</u> Zu 2.12.2 Pflanzlisten (S. 9) Unabhängig von der unter Ziffer 1 dargestellten Problematik der entsprechenden Festsetzung pfb1 ist die Gewöhnliche Esche aufgeführt. Wir empfehlen, aufgrund des Eschen-Triebsterbens von der Pflanzung des Laubbaumes abzusehen.</p>	<p><u>Zu Ziffer 5.1 (S. 31) Vorbemerkungen</u> Berücksichtigung der Anregung. Zwischenzeitlich haben am 20.06., 03.07., 19.07. und 01.08.2023 Begehungen des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche bei geeigneter Witterung stattgefunden. Die Ergebnisse der Erhebungen zum Vorkommen der Zauneideche im Plangebiet werden dem B-Plan als Anlage 5 beigelegt und in den B-Plan eingearbeitet.</p> <p><u>Zu Ziffer 6.1 Stellungnahme des LRA vom 15.2.2023 und Punkt 6.3 Fazit</u> Zwischenzeitlich haben am 20.06., 03.07., 19.07. und 01.08.2023 Begehungen des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche bei geeigneter Witterung stattgefunden. Die Ergebnisse der Erhebungen zum Vorkommen der Zauneideche im Plangebiet werden dem B-Plan als Anlage 5 beigelegt und in den B-Plan eingearbeitet.</p> <p><u>3.2. Zur Begründung</u> Ziffer 6 Artenschutz (S. 23) Zwischenzeitlich haben am 20.06., 03.07., 19.07. und 01.08.2023 Begehungen des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche bei geeigneter Witterung stattgefunden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>3. Zum Textteil</u> Zu 2.12.2 Pflanzlisten (S. 9) Berücksichtigung der Anregung. Die Gewöhnliche Esche wird aus der Pflanzliste gestrichen.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>4. Landwirtschaft Landwirtschaftliche Belange werden derzeit bei der Pflanzfläche im Westen erheblich betroffen (s.a. Ziffer 1 Baurecht), da weder der Abstand der Pflanzfläche noch deren Breite eine den nachbarrechtlichen Bestimmungen entsprechende Regelung enthält, und damit zu befürchten ist, dass die geplante Begrünung die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandfläche einschränken wird. Wir gehen zudem davon aus, dass die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen sind, und empfehlen, eine solche Regelung in den Textteil aufzunehmen.</p> <p>5. Wasserrecht Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, die Ziffer 4.4 Textteil Absatz 3, Satz 3 wie folgt zu übernehmen: Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).</p> <p>6. Bodenschutz und Altlasten Im Textteil Ziffer 4 Hinweise wird unter 4.1 angegeben, dass im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind. Auf Flst. Nr. 414/3 ist die Fläche „AS Müller / Bauunternehmen mit EV-Tankstelle“ unter der Flächennummer 01330-000 verzeichnet. Die Fläche ist mit B-Entsorgungsrelevanz eingetragen. Ziffer 4.1 ist entsprechend zu ändern. Deshalb sollte in Ziffer 4 Textteil folgende Punkte ergänzt werden: - Eventuell festgestellte Bodenbelastungen sind bei Aushubmaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung getrennt auszuheben und entsprechend ihrer Belastung fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p>4. Landwirtschaft Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei der Pflanzfläche im Westen die landwirtschaftlichen Belange erheblich betroffen sind, weil die geplante Begrünung die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandfläche einschränken wird. Berücksichtigung der Anregung in den Hinweisen unter Ziffer „4.14 Landwirtschaft“.</p> <p>5. Wasserrecht Berücksichtigung der Anregung. Es erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzung in Ziffer „4.4 Grundwasser“.</p> <p>6. Bodenschutz und Altlasten Berücksichtigung der Anregung. Es erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzung in Ziffer „4.1 Altlasten“.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	24.08.2023	Landratsamt Hohenlohekreis	<p>- Bei Aushub ist belastetes Aushubmaterial zu separieren und getrennt zu lagern.</p> <p>- Bei Verwertung von Bodenmaterial ist die Eignung entsprechend der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) nachzuweisen.</p> <p>- Die Maßnahmen im Rahmen der fachlichen Bauüberwachung sind zu dokumentieren und in einem Bericht unter Angabe der Lage der Kontaminationen, der Analyseergebnisse und der entsorgten Massen einschließlich des Entsorgungsweges dem Landratsamt vorzulegen.</p> <p>7. Straßenbauamt Das geplante Baugebiet liegt an der L 1090, außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Wir gehen davon aus, dass der Träger der Straßenbaulast für die Landesstraßen (Land Baden-Württemberg, vertreten durch das RP Stuttgart) am Verfahren beteiligt wurde. Hinsichtlich der Anbauabstände und Zufahrten ist eine Stellungnahme beim Regierungspräsidium Stuttgart einzuholen.</p> <p>8. Weitere am Verfahren beteiliget Stellen Belange des Abfallrechts, der Abfallwirtschaft, des Straßenverkehrsamtes, des Flurneuordnungsamtes, der Kommunalaufsicht und des Vermessungsamtes sind entweder nicht betroffen oder berücksichtigt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Hansjörg Weidmann</p>	<p>7. Straßenbauamt Das RP Stuttgart wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>8. Weitere am Verfahren beteiliget Stellen Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	22.08.2023	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4-Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 42	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung.</p> <p>Vorgesehen ist hier der Neubau eines Wohnhauses (MFH) mit Tiefgarage im Zuge der Landesstraße L 1090 bei Bretzfeld. Das geplante Vorhaben befindet sich teilweise innerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt (OD/E). Nach dem Straßengesetz sind in diesem Bereich keine besonderen Anbaubeschränkungen zu beachten.</p> <p>Zum Großteil befindet sich das geplante Vorhaben jedoch entlang der freien Strecke der L 1090. Den Planunterlagen ist ein exakter Abstand zur Landesstraße nicht zu entnehmen. Nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg sind hier in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig.</p> <p>Zudem sind bei Einfriedungen entlang der Landesstraße die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS 2009) zu beachten. Demnach sind die Seitenräume an Straßen in einem Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand von jeglichen Hindernissen freizuhalten.</p> <p>Laut der bei uns eingereichten Unterlagen sind im Bereich der freien Strecke drei Zufahrten geplant, dem können wir aus unserer derzeitigen Sicht nicht zustimmen. Die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart spricht sich nicht grundsätzlich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem es sich um einen Lückenschluss handelt, aus. Jedoch wird hier im Rahmen des Bebauungsplans eine Verlegung der OD/E empfohlen, insbesondere da das bestehende Ortsschild bereits an der freien Strecke außerhalb des Erschließungsbereichs (OD/E) aufgestellt wurde.</p> <p>Bei den geplanten Zufahrten auf das Grundstück ist auf ausreichende Sichten zu achten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach dem Straßengesetz keine besonderen Anbaubeschränkungen zu beachten sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Textteil aufgenommen, dass nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Textteil aufgenommen, dass die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten sind. Die Seitenräume sind in einem Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand von jeglichen Hindernissen freizuhalten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Regierungspräsidium Stuttgart nicht grundsätzlich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausspricht. Mit dem RPS hat am 27.06.2024 eine telefonische Abstimmung stattgefunden. Im Zuge des Bebauungsplans wird ein Antrag auf „Befreiung vom Anbauverbot“ und ein Antrag auf „zwei neue Zufahrten“ gestellt (siehe Textteil Ziffer 4.15 „Landesstraße“).</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Textteil ergänzt, dass bei den geplanten Zufahrten auf ausreichende Sicht geachtet wird.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	22.08.2023	Regierungspräsi- dium Stuttgart Abteilung 4-Mo- bilität, Verkehr, Straßen Referat 42	Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen gez. Karsten Grothe	Die Anregungen werden in die Hinweise unter Ziffer „4.15 Landesstraße“ aufgenommen.

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	23.08.2023	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4-Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 42	<p>Az. RPS42-2511-285/6/1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung.</p> <p>Zunächst bedanken wir uns bei Ihnen für die in dem oben genannten Verfahren gewährte Fristverlängerung.</p> <p>Der Änderung des Flächennutzungsplans - Änderung der Art der Nutzung - steht aus unserer Sicht grundsätzlich nichts entgegen (vgl. Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedstraße, 1.Änderung").</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart empfiehlt eine Verlegung der OD/E, insbesondere da das bestehende Ortsschild bereits an der freien Strecke außerhalb des Erschließungsbereichs aufgestellt wurde.</p> <p>Die Anzahl der Zufahrten ist im Rahmen der Baugenehmigung zu thematisieren. Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium Stuttgart eine Verlegung der OD/E empfiehlt.</p> <p>Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die Anzahl der Zufahrten im Rahmen der Baugenehmigung zu thematisieren sind.</p>

2. ÖFFENTLICHKEIT

SEITENS DER ÖFFENTLICHKEIT GINGEN KEINE STELLUNGNAHMEN EIN.