

Landkreis: Hohenlohekreis  
Gemeinde: Bretzfeld  
Gemarkung: Schwabbach

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Krautgartenäcker II“

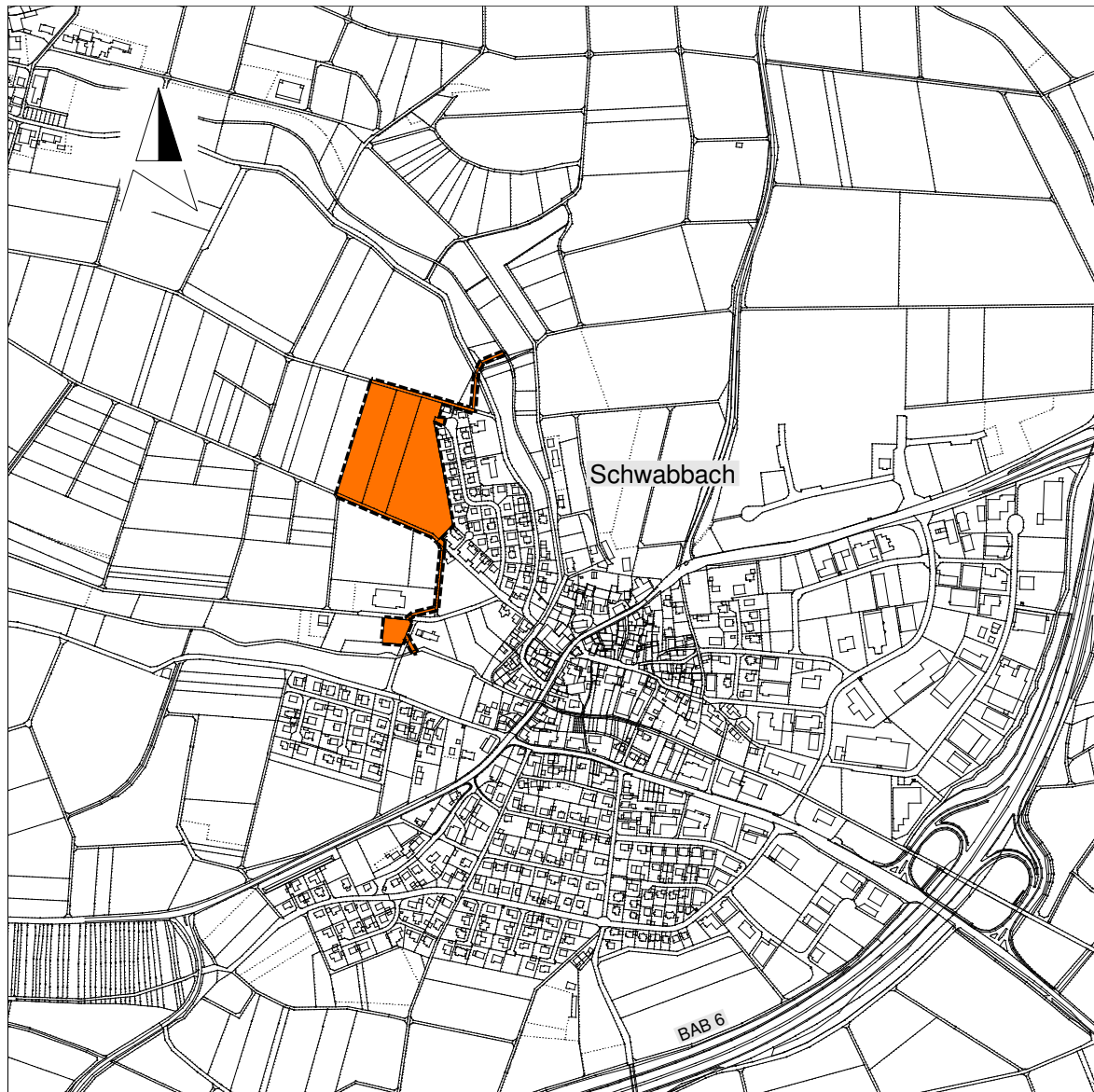
Begründung mit Nachtrag

**Entwurf**

## Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Bretzfeld-Schwabbach. Der östliche Rand des Plangebietes ergibt sich durch die Bebauung der „Jakob-Fischer-Straße“ im Baugebiet Krautgartenäcker. Im Süden grenzt es an einen asphaltierten Feldweg (Flst. Nr. 473), der im weiteren Verlauf nach Siebeneich führt; zum Norden und Westen grenzt es an die freie Feldflur. Die zur geordneten Ableitung des Regenwassers erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich einbezogen.



## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

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

Die Gemeinde Bretzfeld ist aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage von einer positiven Einwohnerentwicklung geprägt. Das Baugebiet soll die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern decken. Für diesen Bedarf bestehen innerhalb des Ortsteils nur wenige geeignete Baulücken. Diese stehen für eine Bedarfsdeckung oft nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht zur Veräußerung bereit sind oder eine andere Verwendung anstreben. Teilweise sind Nutzungskonflikte mit in der Ortslage noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben oder mit Gewerbebetrieben gegeben. Auch die hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt Schwabbach verursacht Konflikte mit einer Wohnnutzung.

Zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau ist eine weitere Baulandentwicklung in Schwabbach, dem viertgrößten Teilort der Gemeinde Bretzfeld erforderlich, nicht zuletzt um die in Bretzfeld vorhandene Infrastruktur zu sichern und eine ausgewogene Entwicklung der Gesamtgemeinde zu gewährleisten. Durch die Baulandpolitik der Gemeinde Bretzfeld, bei der alle Flächen im Plangebiet im Voraus durch die Gemeinde erworben werden, ist gewährleistet, dass die Bauplätze vollständig zur Bedarfsdeckung beitragen und keine Baulücken verbleiben.

### **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB)**

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung, wird im weiteren Verfahren erarbeitet) dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einfließen. Aufgrund der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

Die Gemeinde Bretzfeld strebt die Bedarfsdeckung durch Aktivierung innerörtlicher Potentialflächen an, Eigentümer von Baulücken werden gezielt angesprochen. Weiter wird die Überbauung von Baulücken und von anderen Nachverdichtungspotentialen Schritt für Schritt durchgeführt und durch die Gemeinde aktiv begleitet und gefördert. Für den Bedarf nach Bauflächen für Einfamilienhäuser bestehen jedoch innerhalb des Ortsteils nur wenige geeignete Baulücken, die zudem durch Nutzungskonflikte geprägt sind.

Trotz dieser parallel geführten Aktivitäten ist die Entwicklung von Bauland und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, da diese Aktivitäten keinen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung nach Eigenheimen/Einfamilienhäusern leisten können. Die Flächen im Bereich „Krautgartenäcker“ sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten, ihre Entwicklung entspricht daher der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Bretzfeld. Durch eine schutzgutbezogene Festlegung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. durch ein Oberbodenmanagement, wird die Betroffenheit landwirtschaftlichen Belange so weit als möglich reduziert.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 (2) BauGB).

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet hat seine höchste Stelle entlang des westlichen Gebietsrandes. Das Relief des Gebiets ist leicht wellenförmig, der im Süden liegende asphaltierte Feldweg liegt dabei auf ca. 238m üNN, der nördliche Feldweg auf ca. 236m üNN. Dazwischen senkt sich das Gelände um bis zu 2m ab, um danach wieder geringfügig anzusteigen.

Das Plangebiet fällt insgesamt mit etwa 5 % gleichmäßig in östliche Richtung, hin zum heutigen Siedlungsrand Schwabbachs im Gebiet „Krautgartenäcker“. Die Geländehöhe beträgt dort ca. 230m üNN im südöstlichen Bereich bzw. ca. 232 m üNN im Nordosten.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Der Bebauungsplan soll durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) Flächen für die Bebauung mit überwiegend Einzel- und einigen Doppelhäusern bereitstellen. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Wohngebietes, wie z.B. Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Doppelhäuser werden nur an Baugrundstücken zugelassen, an denen durch eine Erschließung von Norden ein möglichst großer Gartenanteil verbleiben kann und wo die beidseitige Anordnung von Grenzgaragen möglich ist. Zudem sind an städtebaulich-verkehrlich ungünstigen Stellen, z.B. an unübersichtlichen Kurven, Doppelhäuser von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Entsprechend der bestehenden Nachfrage sind im Plangebiet so überwiegend Einzelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel ist eine harmonische Fortsetzung der Bebauungsstruktur des angrenzenden Gebiets „Krautgartenäcker“. Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird deshalb auf zwei im Einzelhaus bzw. im Doppelhaus beschränkt. Dies ist erforderlich und sinnvoll, um die gewünschte Bebauungsstruktur im Plangebiet abzusichern. Die zu erwartende Wohndichte im neuen Wohngebiet beträgt damit ca. 60 EW/ha. Dies ergibt sich aus der geschätzten Anzahl der Wohneinheiten (Basis städtebaulicher Entwurf) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Bewohnern pro Wohneinheit. Die dabei zu Grunde gelegte Wohnbaufläche beträgt ca. 2,56 Hektar (netto).

Die zulässige Gebäudekubatur wird jeweils eindeutig begrenzt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge sowie durch Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Trauf-(TH) und Firsthöhe (FH) jeweils in Normalnull als Höchstgrenze. In Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist städtebaulich gewährleistet, dass die Baulandentwicklung die bestehende Nutzungsstruktur aufnimmt und weiterführt. Die zulässige Gebäudehöhe zwischen EFH und TH beträgt überwiegend 4,50m, wodurch eine eingeschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock ermöglicht wird. An geeigneten Stellen des Plangebiets, d.h. im Bereich der Hauptzufahrt und im Zentrum, wird eine TH von 6m über der EFH zugelassen, um im Erdgeschoss eine zusätzliche gewerbliche Nutzung zu ermöglichen (Friseur, Dienstleistungen o.ä.). Auch im Bereich der Doppelhäuser wird eine TH von 6m über EFH festgesetzt, um bei dieser Gebäudeform eine volle Nutzung des Obergeschosses zu ermöglichen. Die zulässige Gesamthöhe (FH) wird bei diesen Bauplätzen auf 10m erhöht.

Zugelassen sind die Dachformen Satteldach und Walmdach. Für diese Dachformen sind im Bebauungsplan neben der Erdgeschossfußbodenhöhe auch die Traufhöhe und die Firsthöhe, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt. Alternativ ist die Dachform „höhenversetztes Satteldach“ (vSD, siehe Schemaschnitte) zulässig. Bei Realisierung dieser alternativen Dachform gelten nur die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschoss- und Firsthöhen, die festgesetzten Traufhöhen sind nicht einzuhalten, sodass ein höherer Kniestock möglich ist. Die zulässige Firsthöhe ist wegen der geringeren zulässigen Dachneigung um 1,50 m gegenüber dem Planeinschrieb reduziert. Dies ist erforderlich, um die sich ergebenden Wandhöhen zu begrenzen.

Zur Sicherung des Entwässerungskonzepts für das Oberflächenwasser sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Bretzfeld festgesetzt, welche die Einlegung eines Regenwasserkanals vorbereiten sollen. Diese führen zum einen entlang der Nordseite zum Siebeneicher Bächle, wo das ggf. vom Außenbereich ankommende Oberflächenwasser oberhalb des Hochwasserdamms eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets wird über ein Leitungsrecht nach Süden zum Brühlbächle geführt. Dort ist eine Regenwasserrückhaltung durch ein offenes Becken festgesetzt.

Die Stellplatzanforderung für Wohnungen wird auf 2/Wohnung erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet ist geboten und sachgerecht, weil nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs dies erforderlich ist. Die Erhöhung der Stellplätze auf zwei je Wohnung gewährleistet, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten.

## **1.6 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt an zwei Stellen. Dabei wird der Anschluss an die „Gravensteiner Straße“ eine übergeordnete Funktion einnehmen, da er günstiger zur Hauptverkehrsrichtung liegt. Der zweite Anschluss an die „Jakob-Fischer-Straße“ ist planerisch im Bebauungsplan „Krautgartenäcker“ bereits vorbereitet und wird durch die vorliegende Planung aktiviert. Dies ist sinnvoll, da so auch in Notfällen ein zweiter Zugang zum Gebiet besteht, dies gilt umgekehrt auch für das Bestandsgebiet. Grundsätzlich wird angestrebt die Baugebiete auch verkehrlich miteinander zu verbinden um keine abgeschlossenen Gebiete entstehen zu lassen.

Zur inneren Erschließung sind durchgängige Straßen mit einseitigem Gehweg und 5,80 m Gesamtbreite vorgesehen, die einen Ring mit entsprechend hohem Erschließungskomfort ausbilden. Der Ringschluss erleichtert es insbesondere Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Einsatzfahrzeugen das Plangebiet in allen Bereichen uneingeschränkt zu erreichen. Die Erschließung der südlichen und südöstlichen Grundstücke erfolgt über Wohnwege, die mit 5 m dimensioniert und als gemischt genutzte Anliegerwege konzipiert sind. Fußwege gewährleisten kurze Wege in das Altgebiet (zur Jakob-Fischer-Straße) bzw. in den Außenbereich (zum asphaltierten Feldweg Schwabbach – Siebeneich).

## **1.7 Infrastruktureinrichtungen**

Infrastruktureinrichtungen (z.B. Spielplatz) sind im Gebiet nicht erforderlich, da diese in den angrenzenden Baugebieten vorhanden sind und mit genutzt werden können. Diese können über die festgesetzten Fuß- und Gehwege sicher und schnell erreicht werden.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Die intensive Begrünung der Plangebietsaußenränder im Süden, Westen und Norden sowie die innere Durchgrünung dienen der Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, z.B. durch Verschattung. Die entstehenden Habitatstrukturen bieten Kleinlebewesen aller Art einen Lebensraum, was verglichen zum Ausgangszustand (ausgeräumte Ackerflur) eine deutliche Aufwertung bedeutet.

## **1.9 Allgemeine Planungsgrundsätze**

- a) Zur Verringerung des abzutransportierenden Erdaushubes für den Straßenkoffer werden die Straßenhöhen so festgesetzt, dass weitgehendst Erdmassenausgleich erzielt wird.
- b) Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die geeignet bemessenen Grundstückszuschnitte.

## 1.10 Ver- und Entsorgung

- a) Die Stromversorgung wird durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur gesichert.
- b) Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig gesichert. Durch die geplante Straßenführung ist ein betrieblich vorteilhafter Ringschluss in der Leitungsverlegung möglich.
- c) Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Besonderen Wert wird auf die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers gelegt:

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser (Dächer, Straßen, Wege) wird in Regenwasserkanälen gesammelt und geordnet in ein Regenrückhaltebecken bei der Mehrweckhalle eingeleitet. Von dort erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Ableitung in den Brühlbach.

Das im Starkregenfall aus Richtung Westen auf das Gebiet anströmende Oberflächenwasser wird am neuen Siedlungsrand durch einen Wall zurückgehalten und kann nicht in das Baugebiet eindringen. Das Wasser wird über eine vorgelagerte offene Mulde nach Norden zum Feldweg Flst.Nr. 502 abgeleitet werden. Dort ist ein Muldeneinlauf angeordnet, an den sich eine unterirdische Ableitung des Wassers bis zum Siebeneicher Bächle anschließt. Die Einleitung erfolgt oberhalb des Hochwasserdamms Hätzenberg.

## 1.11 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca.	358 ar
Baufläche WA	ca.	256 ar
Öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Verkehrsgrün	ca.	53 ar
Öffentliche Grünfläche mit Wall/Mulde zur Oberflächenwasserableitung	ca.	4 ar
Feldwege (Bestand)	ca.	4 ar
Regenrückhaltebecken	ca.	18 ar
Fläche Leitungsrechte	ca.	23 ar
Zahl der Baugrundstücke (vgl. städtebaulicher Entwurf)		51

## 1.12 Auswirkungen der Bauleitplanung

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

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 23.05.2015 / 22.03.2018

Matthias Käser  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

**Teil 2 der Begründung:**

**Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichem Beitrag**

bearbeitet durch  
Büro für Umweltplanung  
Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Krautgartenäcker II“**

**Nachtrag**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung:

<b>Anregungen von</b>	<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Beschluss des Gemeinderates</b>
1. Privatpersonen: Fam. Bürkle vom 12.06.2016	<p>Wir sind die Familie Bürkle aus der Jakob-Fischer-Str.8 in Schwabbach.</p> <p>Wie wir dem Bretzfelder Blättle am Freitag den 10.06.16 entnehmen konnten, soll zukünftig die Jakob-Fischer-Straße als eine der beiden Zufahrten des neuen Baugebietes in Schwabbach dienen. Dieses Thema beschäftigt uns und die gesamte umliegende Nachbarschaft die man seit Freitag auf der Straße getroffen hat sehr. In der Jakob-Fischer-Straße leben viele Familien mit kleinen Kindern und Jugendlichen. Unsere Straße ist sehr lebendig, da die Kinder oft draußen und auch auf der Straße gemeinsam spielen. Grundsätzlich ist jetzt schon sehr viel Verkehr auf der Straße(die Straße ist ohnehin schon sehr lang) und davon fahren noch sehr viele Autos wie Lieferverkehr und Besucher meistens deutlich zu schnell.</p> <p>Wir persönlich wohnen seit 13 Jahren in dieser Straße, sprich seit es diese Straße gibt. In diesen 13 Jahren kam es oft zu gefährlichen Situationen, in denen Kinder fast von zu schnell fahrenden Autos angefahren wurden, natürlich gab es auch Situation wo das Kind nicht aufmerksam war und einfach einem Ball nachgerannt ist. Wie Sie selbst als Vater wissen, kann man auch sein Kind je nach Alter nicht den ganzen Tag beobachten. Man kann es nur bestmöglich Rücksicht auf den Verkehr zu nehmen lehren. Man kann von Glück sagen, dass bis heute nichts Schlimmes passiert ist.</p>	<p>Die Erschließungskonzeption für das Baugebiet „Krautgartenäcker II“ sieht vor, den planerisch bereits vorbereiteten Anschluss an das Bestandsgebiet (nördliches Ende der Jakob-Fischer-Straße) für die Ausbildung eines Ringschlusses zu nutzen. Dies ist sinnvoll, da so – neben dem Hauptanschluss über die Gravensteiner Straße – ein zweiter Anschluss für das Plangebiet geschaffen werden kann. Dieser zweite Anschluss mit Ausbildung eines Ringschlusses erleichtert den Fahrverkehr, da nicht gewendet werden muss, insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Zudem ist in Notfällen (Feuerwehr, Notarzt) ein zweiter Anschluss für den Fahrverkehr sinnvoll. Nicht zuletzt sollen die Baugebiete auf kurzen Wegen miteinander verbunden sein und sich keine abgeschlossenen Bezirke bilden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Wir wünschen uns sowieso seit Jahren, dass unsere Straße zur Spielstraße erklärt wird. Und jetzt soll genau das Gegenteil passieren! Sprich wir müssen durch die neuen Anwohner und vor allem durch die Baustellenfahrzeuge mit mehr Verkehr rechnen. Besonders der gefährliche Baustellenverkehr macht uns große Sorgen. Denn bei den Situationen in denen es in der Vergangenheit fast zu Unfällen gekommen wäre, hätte ein LKW-Fahrer diesen auf Grund des längeren Bremsweges, nicht verhindern können.</p> <p>Die momentan vorgeschriebenen 30 km/h sind so schon zu schnell und für LKW etc. erst recht. Leider gibt es sowieso schon Rücksichtslose, die nicht mal die 30 km/h einhalten und die Kinder gefährden.</p> <p>Folgend möchten wir Ihnen mehrere Varianten vorschlagen, wie die Anfahrt in das neue Baugebiet geregelt werden könnte, ohne die Sicherheit der Kinder weiter zu gefährden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Variante: Zufahrt von hinten über Siebeneicher Straße, siehe Skizze 1.</li> <li>2. Variante: die Jakob-Fischer-Str. bleibt eine Sackgasse und wird im Idealfall zur Spielstraße (Schrittgeschwindigkeit), siehe Skizze 2</li> <li>3. Variante: die Jakob-Fischer-Str. wird zu einer Spielstraße erklärt, sprich Schrittgeschwindigkeit und es gibt zusätzlich ein Zufahrtverbot für Baustellenfahrzeuge, siehe Skizze 3</li> </ol> <p>Für weitere Vorschläge sind wir offen. Uns ist bewusst, dass all diese Varianten für die Gemeinde mit Mehrkosten verbunden sind.</p> <p>Aber an der Sicherheit darf nicht gespart werden!</p> <p>Herr Piott, wir wünschen uns von Ihnen, dass Sie nun unser Anliegen intensiv prüfen und keine Kosten und Mühen scheuen, um die Sicherheit unserer Kinder sprich unserer „Spiel-Straße“ zu gewährleisten.</p>	<p>Die Jakob-Fischer-Straße ist bisher eine reine Anliegerstraße. Es ist ein einseitiger Gehweg vorhanden, der dem Fußgänger eine sichere und komfortable Gehmöglichkeit bietet. Für die Anordnung einer „Spielstraße“ müsste die Verkehrsanlage umgebaut werden (Rückbau Gehweg), um für die Verkehrsteilnehmer erkennbar zu machen, dass die Verkehrsfläche gleichberechtigt genutzt werden kann. Zuständig für die straßenverkehrsrechtliche Maßnahme ist die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde ist ein Rückbau des Gehwegs jedoch nicht sinnvoll, da er eine hohe Verkehrssicherheit für die Fußgänger gewährleistet. Aufgrund der geschwungenen Straßenführung der Jakob-Fischer-Straße ist die Fahrgeschwindigkeit reduziert. Der Charakter einer Anliegerstraße besteht auch nach der Erweiterung des Baugebiets, da die Anbindung über die Jakob-Fischer-Straße absehbar nur untergeordneten Charakter hat.</p> <p>Diese Anbindung ist umwegig und würde deshalb nur wenig angenommen. Zudem entsteht ein hoher Flächenverbrauch und hohe Kosten.</p> <p>Zwei Anbindungen sind sinnvoll, nicht zuletzt bei Notfällen und wegen des höheren Erschließungskomforts. Die Baugebiete sollen miteinander verbunden werden, dies war schon durch die Planung „Krautgartenäcker I“ vorgesehen und der Anschluss ist baulich bereits vorbereitet. Die Verkehrssicherheit ist gegeben.</p> <p>Der Aufwand für den Rückbau zur Spielstraße steht nicht im Verhältnis zur Verbesserung bei der Verkehrssicherheit.</p> <p>Falls erforderlich könne für die Bauphase verkehrsrechtliche Regelungen getroffen werden.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Bitte geben Sie uns eine kurze Lesebestätigung und sobald Sie unsere Varianten geprüft haben auch eine Rückmeldung.</p> <p>Vielen Dank vorab!</p>	
<p>2. Privatpersonen: Fam. Haertel vom 14.06.2016</p>	<p>Als Anwohner (Familie Haertel, Jakob Fischer Straße 7) sehen wir eine große Problematik an der geplanten Ringstraße Jakob Fischer Straße.</p> <p>Bereits jetzt ist zeitweise der Durchgangsverkehr recht hoch und man kann immer wieder doch recht „brenzlige“ Situationen beobachten die glücklicherweise noch keine größeren Unfälle nach sich zogen. Besonders der Kreuzungsbereich Jakob Fischer Straße / Gravensteiner Straße / Hammelwiesen ist recht unübersichtlich.</p> <p>Dass hier die Schulbushaltestelle ist sorgt zusätzlich für ein hohes Gefahrenpotential.</p> <p>Wir Anwohner würden uns eine Lösung, in der die Jakob Fischer Straße keine Durchgangsstraße wird, wünschen.</p> <p>Eventuell wäre ja auch eine Anbindung über die Siebeneicher Straße möglich.</p> <p>Es wäre schön wenn weitere Zufahrtmöglichkeiten geprüft würden, um auch in Zukunft sichere und Kinderfreundliche Straßen in unserer Gemeinde zu haben.</p>	<p>Die Erschließungskonzeption für das Baugebiet „Krautgartenacker II“ sieht vor, den planerisch bereits vorbereiteten Anschluss an das Bestandsgebiet (nördliches Ende der Jakob-Fischer-Straße) für die Ausbildung eines Ringschlusses zu nutzen. Dies ist sinnvoll, da so – neben dem Hauptanschluss über die Gravensteiner Straße – ein zweiter Anschluss für das Plangebiet geschaffen werden kann. Dieser zweite Anschluss mit Ausbildung eines Ringschlusses erleichtert den Fahrverkehr, da nicht gewendet werden muss, insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Zudem ist in Notfällen (Feuerwehr, Notarzt) ein zweiter Anschluss für den Fahrverkehr sinnvoll. Nicht zuletzt sollen die Baugebiete auf kurzen Wegen miteinander verbunden sein und sich keine abgeschlossenen Bezirke bilden.</p>
<p>3. Gemeinde Ellhofen vom 28.07.2016</p>	<p>Die Gemeinde Ellhofen hat bezüglich des oben genannten Bebauungsplanverfahrens keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht für erforderlich erachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>4. Gemeinde Pfedelbach vom 28.07.2016</p>	<p>Die Gemeinde Pfedelbach hat keine Bedenken gegen die o.g. Planung.</p> <p>Belange der Gemeinde sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>5. Polizeipräsidium Heilbronn vom 28.07.2016</p>	<p>Das Polizeipräsidium Heilbronn hat beim derzeitigen Planungsstand keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Für die weitere Planung aus verkehrspolizeilicher Sicht folgender Hinweis:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>In jüngster Zeit werden zur optimierten Nutzung der vorhandenen Flächen sowohl in Tiefgaragen, aber auch oberirdisch sogenannte „gefangene Stellplätze“ geplant.</p> <p>Da diese in der Praxis jedoch nicht wie angedacht genutzt werden, führt dies zu einer (oft behindernden) Beparkung öffentlicher Flächen.</p> <p>Eine massive Beparkung der Fahrbahn birgt neben der erhöhten Gefahr für spielende Kinder auch immer Konflikte mit Grundstücksausfahrten, die oft mit entsprechenden Parkverboten/Markierungen gelöst werden müssen.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht wäre es sachgerecht gefangene Stellplätze bereits per Bebauungsplan als unzulässig zu erklären.</p>	<p>Die Anregung betrifft das spätere Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Hierzu besteht aus Sicht des Plangebers keine Rechtsgrundlage.</p>
6. Netze BW GmbH Bereich: Gas Techn. Betriebsführung HVG vom 1.08.2016	<p>Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine geplanten oder bestehenden Gasleitungen der Netze BW GmbH. Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist nicht geplant.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
7. NOW ZV Wasserversorgung Nordostwürttemberg vom 1.08.2016	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Krautgartenacker II‘ in Bretzfeld – Schwabbach sind keine Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg betroffen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p>	Kenntnisnahme.
8. Gemeinde Wüstenrot vom 4.08.2016	<p>Gegen die Aufstellung des oben aufgeführten Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Gemeinde Wüstenrot weder Anregungen noch Bedenken. Von einer weiteren Beteiligung der Gemeinde Wüstenrot in diesem Bauleitverfahren kann abgesehen werden.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
9. Deutsche Bahn AG vom 4.08.2016	<p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
10. Stadt Weinsberg vom 8.08.2016	<p>Zum o. g. Bebauungsplanverfahren werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme.
11. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 8.08.2016	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
12. Unitymedia BW GmbH vom 9.08.2016	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
13. Gemeinde Obersulm vom 11.08.2016	Von Seiten der Gemeinde Obersulm werden k e i n e Anregungen und Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme.
14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.08.2016	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Wir möchten unsere Planungen und ggf. Ausschreibungsunterlagen rechtzeitig vorbereiten. Wir bitten daher den Bauträger, uns mindestens 3 Monate vor der Ausschreibung die endgültigen Ausbaupläne zuzusenden und die Ausschreibungs- und Ausführungstermine mitzuteilen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 17.08.2016	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Vorranggebietsfestlegungen berührt werden, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir regen jedoch an, in den Unterlagen noch weitere Angaben zum Bedarf und zur Mobilisierbarkeit von Innenpotentialen in der Gemeinde zu ergänzen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung ergänzt: Das Baugebiet soll die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern decken. Für diesen Bedarf bestehen innerhalb der Gemeinde nur wenige geeignete Baulücken. Diese stehen für eine Bedarfsdeckung zudem oft nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht zur Veräußerung bereit sind. Teilweise sind Nutzungskonflikte mit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben oder Gewerbebetrieben gegeben. Auch die hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt Schwabbach verursacht Konflikte mit einer Wohnnutzung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
16. Große Kreisstadt Öhringen vom 22.08.2016	Von der Großen Kreisstadt Öhringen werden keine Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
17. IHK Heilbronn-Franken vom 22.08.2016	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
18. Regierungspräsidium Freiburg vom 23.08.2016	<p><b>B Stellungnahme</b></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><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss unbekannter Mächtigkeit den Baugrund. Darunter folgen Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen), sind möglich. Eventuelles Grundwasser kann erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und betonaggressiv wirken.</p> <p>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 sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, Aufnahme in Hinweise.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 165.</p> <p>Eventuelles Grundwasser kann erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und betonangreifend wirken.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LG RB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme, Aufnahme in Hinweise.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>19. Netze BW GmbH Bereich Netz Tenn vom 23.08.2016</p>	<p>Im überplanten Bereich befinden sich keine Stromversorgungseinrichtungen der Netze BW GmbH.</p> <p>Die Stromversorgung der geplanten Wohnbebauung ist durch eine Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes möglich.</p> <p>Zu Ihrer Information liegt dieser Stellungnahme ein Bestandsplanauszug bei.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum bestehenden Planungsstand haben wir nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>20. Privatperson: Alfred Daiß vom 25.08.2016</p>	<p>Der Bebauungsplan des Baugebiets „Krautgartenäcker II in der Gemarkung Schwabbach sieht Entwässerung zum überwiegenden Teil durch Einleitung in das „Siebeneicher Bächle“ oberhalb des Hochwasserdamms Hätzenberg vor. Die im Südosten des Plangebiets liegenden Baugrundstücke sollen in die bestehenden Anlagen entwässert werden, wegen dem erhöhten Aufwand einer Entwässerung Richtung Süden zum „Brühlbächle“ wird Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Gravensteinerstraße bevorzugt. Quelle: <i>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Krautgartenäcker II“, Begründung</i>, Fassung vom 23.07.2015, Abschnitt 1.10 c). Durch die in Abschnitt 1.8 derselben Quelle vorgegebenen Maßnahmen <i>„wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert“</i>, was im Klartext bedeutet, dass die geplante Bebauung nach Bewertung durch die planenden Experten die Hochwassergefahr im Vergleich zur gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) de facto verstärkt.</p> <p>Ferner lautet der Bebauungsplan in Abschnitt 1.5: <i>„Zum Schutz vor Außenbereichswasser, das bei Starkregen von den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Baugebiets abfließen kann, wird am westlichen Gebietsrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der bauliche Maßnahmen zum Schutz getroffen werden (Wall-Mulde-Kombination).“</i> Dies schützt zwar das Plangebiet, das Wasser wird dadurch jedoch in erhöhtem Maße und in erhöhter Abflussgeschwindigkeit den umliegenden Flächen und letztendlich der Entwässerung (s.o.) zugeführt.</p>	<p>Für das Neubaugebiet „Krautgartenäcker II“ wurde ein aufwändiges Entwässerungskonzept erarbeitet, das auch die Belange der „Unterlieger“ ausreichend berücksichtigt. Besonderen Wert wird auf die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers gelegt:</p> <p>Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser (Dächer, Straßen, Wege) wird in Regenwasserkanälen gesammelt und geordnet in ein Regenrückhaltebecken bei der Mehrweckhalle eingeleitet. Von dort erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Ableitung in den Brühlbach.</p> <p>Das im Starkregenfall aus Richtung Westen auf das Gebiet anströmende Oberflächenwasser wird am neuen Siedlungsrand durch einen Wall zurückgehalten und kann nicht in das Baugebiet eindringen. Das Wasser wird über eine vorgelagerte offene Mulde nach Norden zum Feldweg Flst.Nr. 502 abgeleitet werden. Dort ist ein Muldeneinlauf angeordnet, an den sich eine unterirdische Ableitung des Wassers bis zum Siebeneicher Bächle anschließt. Die Einleitung erfolgt oberhalb des Hochwasserdamms Hätzenberg.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Gerade die Regenfälle Ende Mai 2016, sowie mehrere weitere zeitnah zurückliegende Starkregenereignisse, beispielsweise im Mai 2013, bei denen die Schwabbacher Bäche den oberen Rand ihrer Uferbegrenzung wiederholt eben erreicht haben, haben eindeutig und reproduzierbar gezeigt, dass die Bäche im Schwabbacher Ortskern die Grenze ihrer Aufnahmefähigkeit zur Abführung der Wassermengen bei Starkregen erreicht haben, und zwar ohne jeglichen weiteren Spielraum. Das bedeutet, dass jede Verstärkung der Hochwassergefahr, wie sie eine Bebauung des Plangebiets bedingt (so.), bei jedem vergleichbaren Starkregenereignis zwangsläufig zu Hochwasserereignissen durch Überlaufen der Schwabbacher Bachläufe und/oder der abführenden Kanalisation führen muss. Die Bebauung des Plangebiets muss also zwangsläufig zu vermehrten beziehungsweise verstärkten Überflutungsereignissen der tiefer gelegenen Anwesen und Gebäude im Bereich der Schwabbacher Bäche und der anhängigen Kanalisation führen. Dies ist für die Anwohner im betreffenden durch Hochwasser gefährdeten Gebiet, die die Schäden zukünftiger Hochwasserereignisse tragen müssen, nicht zumutbar und nicht akzeptabel.</p> <p><b>Da ich Anwohner im betreffenden Hochwasser gefährdeten Gebiet bin, widerspreche ich dem Bebauungsplan „Krautgartenacker II“, Gemarkung Schwabbach, in seiner vorliegenden Fassung.</b></p> <p>Ich fordere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine Änderung des Bebauungsplans durch wirksame Maßnahmen, die gewährleisten, dass das Oberflächenwasser auch bei Starkregen ohne Hochwasserereignis abgeführt wird, und zwar mindestens bis nach der Durchführung der Schwabbacher Bachläufe im weiteren Verlauf unter der Bundesautobahn A6 hindurch Richtung Rappach.</li> <li>2. Ein dahingehend verbesserter Entwässerungsplan ist anhand der Ist-Niederschlagsmengen und -verläufe der vergangenen 50 Jahre, d.h. 1966 bis 2016, in einer dynamischen Simulation einem Stresstest zu unterwerfen. Dabei darf im benannten Gebiet kein Hochwasserereignis auftreten.</li> </ol>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>3. Dass die geplanten Maßnahmen, sowie die im Stresstest hinterlegten Annahmen und Stresstest Ergebnisse, lückenlos nachvollziehbar in schriftlicher und elektronischer Form offengelegt werden und den Anwohnern im o.g. Hochwasser gefährdeten Gebiet durch fachkundige Experten öffentlich bei einem gemeinsamen Termin erläutert werden.</p> <p>Unabhängig von der Umsetzung dieser Forderungen hat mein o.g. Widerspruch Gültigkeit, bis ich ihn ausdrücklich und in schriftlicher Form aufhebe.</p> <p>- Anlagen -</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Krautgartenacker II“, Begründung, Fassung vom 23.07.2015</p>	
<p>21. Regierungspräsidium Stuttgart vom 2.09.2016</p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind allerdings recht pauschal und sollten ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wäre die Darstellung der Strategie der Kommune zum Flächenmanagement im Hinblick auf nicht bebaute Grundstücke in bestehenden Bebauungsplänen, Baulücken, Brachflächen, Konversionsflächen u.ä.m. sehr empfehlenswert.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 in Bretzfeld als Kleinzentrum beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll. Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die Gemeinde angesehen werden, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Es sollte daher im weiteren Verfahren dargelegt werden, welche Bruttowohndichte das Wohngebiet voraussichtlich haben wird und ob und wie gegebenenfalls ein Ausgleich mit anderen Wohngebieten erreicht werden kann.</p> <p><b>Denkmalpflege</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung wurden mit Blick auf die Verfügbarkeit von Baulücken ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die zu erwartende Wohndichte im neuen Wohngebiet beträgt ca. 60 EW/ha. Dies ergibt sich aus der geschätzten Anzahl der Wohneinheiten (Basis städtebaulicher Entwurf) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Bewohnern pro Wohneinheit. Die zu Grunde gelegte Wohnbaufläche beträgt ca. 2,56 Hektar (netto).</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>22. Landratsamt Hohenlohekreis vom 8.09.2016</p>	<p>1. Abfallwirtschaft Hohenlohekreis Die Belange der Abfallwirtschaft sind berücksichtigt, entsprechende Müllbehältersammelplätze sind vorgesehen.</p> <p>2. Immissionsschutz In die Unterlagen sind Aussagen zum Immissionsschutz gegenüber der sich ca. 100m südlich des gepl. Baugebiets befindenden Mehrzweckhalle aufzunehmen. Je nach Art, Dauer und Maß der Nutzung der Halle können Konflikte mit angrenzenden Nutzungen entstehen.</p> <p>3. Baurecht zu Ziff. 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen Im Planteil sollten noch die Höhenangaben zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe aufgenommen werden. zu Ziff. 1.4 Stellung der baulichen Anlagen Aufgrund der vom Gesetzgeber gewünschten Nutzung von erneuerbaren Energien, u. a. Solarenergie, sollten die vorgegebenen Längsachsen der Hauptgebäude (Firstrichtung) der im süd-östlichen Plangebiet gelegenen Baugrundstücke - ab dem Fußweg bis zum südlichen Ende entlang des bestehenden Baugebietes - für alle Richtungen freigegeben werden. Wir regen an, die Freigabe der Stellung der Gebäude für das gesamte Plangebiet anzustreben. zu Ziff. 1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern Im Festsetzungstext ist bisher kein Hinweis auf Stützmauern enthalten. Sollte keine Festsetzung beabsichtigt sein, so sollte zur Klarstellung das Wort „Stützmauer“ in der Überschrift weggelassen werden. zu Ziff. 1.8 Garagen, überdachte Stellplätze Der Satz 3 setzt einen Abstand zu befestigten Verkehrsflächen fest. Dieser sollte nicht auf die Außenwände bezogen werden, sondern auf die Außenkanten der Gebäude, um auch Dachüberstände einzubeziehen. Eine Formulierung könnte lauten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Abstände zur geplanten Bebauung an der Gravensteiner Straße betragen ca. 130m. Dieser Abstand reduziert den dort ankommenden Lärm nach unserer Einschätzung auf den für allgemeine Wohngebiete zulässigen Wert. Die Halle liegt im Verhältnis zum Wohngebiet deutlich tiefer und ist zudem in südliche Richtung orientiert (Eingang, Fenster). Auf der Nordseite befinden sich nur Nebenräume.</p> <p>Die EFH und die Gebäudehöhen wurden ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung zur Gebäudestellung aufgehoben.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Stützmauern werden im Zuge der Entwurfsfortschreibung unter Nr. 2.2 geregelt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>„...Von befestigten Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Gebäudeaußenkanten, z. B. Außenwände, Dachüberstände, sonstige Bauteile, Abstände von mind. 0,5 m eingehalten werden. ...“</p> <p>4. Denkmalschutz Beim Plangebiet handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche vorgeschichtlicher Siedlungsreste. Wir gehen davon aus, dass das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt wurde.</p> <p>5. Landwirtschaft Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich außerordentlich wertvolle Flächen die nach der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe 1 zugeordnet sind. Das Baugebiet rückt im Westen an Erwerbssobstanlagen. Ferner liegt südlich des angrenzenden Feldweges Nr. 473 eine bereits bestehende Erwerbssobstanlage, die knapp unter 15 m Abstand zur geplanten Wohnbebauung aufweist. Sowohl nach Westen als auch nach Süden sind Pflanzungen vorgesehen, zusätzlich soll nach Westen eine öffentliche Grünfläche angelegt werden. Zur Vermeidung von Konflikten mit landwirtschaftlichen Nutzungen ist es aus unserer Sicht erforderlich, dass die am südlichen Rand des Baugebietes geplante Pflanzfläche als dichte und hochwachsende Bepflanzung anzulegen ist, damit rasch möglichst eine Pufferwirkung entsteht. Dazu sollte neben einer dichten Pflanzung z.B. 3-reihig im Verband 50x50cm, nur die Verwendung von mehrtriebigen Laubsträuchern mit 200-250cm Höhe zugelassen werden. Eine Ausnahme oder Befreiung davon soll nicht erfolgen, da sonst die Pufferwirkung nicht vollumfänglich eintreten kann. Zudem soll bei dem südöstlichen Bauplatz direkt gegenüber der Erwerbssobstanlage ebenfalls eine entsprechende Pflanzgebotsfläche festgesetzt werden. Der Abstand zur Intensivobstanlage sollte mindestens 15 Meter betragen. Der allgemein zu beobachtenden, wachsenden Sensibilität der Wohnbevölkerung gegenüber der in unvermeidlicher Weise mit der Bewirtschaftung von Erwerbssobstanlagen verbundenen Emissionen, sollte damit Rechnung getragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, siehe Stellungnahme Nr. 21.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Wertigkeit der Böden fließt mit entsprechendem Gewicht in die E/A-Bilanzierung ein. Ein schutzgutbezogener Ausgleich durch ein Oberbodenmanagement wird angestrebt.</p> <p>Die Wohnlagen im Süden des Plangebiets sind durch den asphaltierten Feldweg Flst.Nr. 173 von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt, sodass keine unmittelbare Beeinträchtigung besteht. Durch die festgesetzten Pflanzflächen wird eine Abschirmung erreicht, im Anschluss daran befinden sich die privaten Gartenflächen, die nicht dauerhaft zum Aufenthalt dienen.</p> <p>Die gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzungen ist aus Sicht des Plangebers auf ein vertretbares Maß reduziert.</p> <p>Zur Erwerbssobstanlage auf Flst. 436, ebenfalls südlich des Plangebiets, besteht ein Abstand von ca. 15 m bis zum Baufenster. Sie sind durch die verlängerte Gravensteiner Straße getrennt. Die Festsetzung eines zusätzlichen Pflanzstreifens ist hier nicht möglich, da die Baugrundstücke von der Gravensteiner Straße her erschlossen werden. Da die Bewirtschaftungsrichtung orthogonal zur Straße verläuft ist eine mögliche Beeinträchtigung der Bebauung, z.B. beim Pflanzenschutz, reduziert, da die Abdrift in östliche bzw. westliche Richtung erfolgt.</p> <p>Zur Information der künftigen Anwohner ist ein Hinweis auf die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bebauungsplan enthalten, sodass diese zumindest informiert sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Besonders wichtig ist, dass als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand keine Wirtspflanzen des Feuerbrands im öffentlichen und privaten Grün angepflanzt werden dürfen. Dazu zählen Wildapfel, Wildbirne, hochanfällige Sorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler oder oberösterreichische Wasserbirne sowie hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feuerdorn.</p> <p>Dies ist entsprechend festzusetzen und betrifft nicht nur die Pflanzfestsetzungen, sondern auch die freie Gestaltung der Gartenflächen. Die bloße Aufnahme als Hinweis genügt hier nicht.</p> <p>6. Wasserwirtschaft 6.1 Abwasser</p> <p>Gemäß der abwassertechnischen Rahmenplanung „Entlastungskonzeption, Nachweis der Regenwasserbehandlung“ soll das geplante Baugebiet von 3,2ha vollständig im Trennsystem entwässern. Entsprechend der Ziffer 1.10 der Begründung ist jedoch vorgesehen, das südöstliche Plangebiet über die Mischwasserkanalisation zu entwässern. Insofern ist eine Auseinandersetzung mit der Zielstellung der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung im Sinne von § 55 WHG noch vorzunehmen, da die bislang aufgezeigten Maßnahmen nicht ausreichen. Neben der Regenwasserableitung sind auch Möglichkeiten zur Rückhaltung, zur gedrosselten Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet noch zu untersuchen.</p> <p>6.2 Gewässer:</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Deshalb ist ein hydraulischer Nachweis über die Aufnahmefähigkeit bzw. Belastung der aufnehmenden Fließgewässer (Siebeneicher Bächle, Brühlbächle, Schwabbach) gemäß Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser der LUBW zu führen.</p> <p>6.3 Grundwasser</p> <p>Die Belange des Grundwasserschutzes sind in der Planung bisher nur unvollständig berücksichtigt.</p> <p>Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sollten übernommen oder ergänzt werden:</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Pflanzempfehlung ergänzt. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Apfel- und Birnensorten unter Beachtung Feuerbrandproblematik zu verwenden.</p> <p>Für das Neubaugebiet „Krautgartenäcker II“ wurde ein aufwändiges Entwässerungskonzept erarbeitet:</p> <p>Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser (Dächer, Straßen, Wege) wird in Regenwasserkanälen gesammelt und geordnet in ein Regenrückhaltebecken bei der Mehrweckhalle eingeleitet. Von dort erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Ableitung in den Brühlbach.</p> <p>Das im Starkregenfall aus Richtung Westen auf das Gebiet anströmende Oberflächenwasser wird am neuen Siedlungsrand durch einen Wall zurückgehalten und kann nicht in das Baugebiet eindringen. Das Wasser wird über eine vorgelagerte offene Mulde nach Norden zum Feldweg Flst.Nr. 502 abgeleitet werden. Dort ist ein Muldeneinlauf angeordnet, an den sich eine unterirdische Ableitung des Wassers bis zum Siebeneicher Bächle anschließt. Die Einleitung erfolgt oberhalb des Hochwasserdamms Hätzenberg.</p> <p>Der hydraulische Nachweis wird im Zuge des Entwässerungsgesuchs geführt.</p> <p>Kenntnisnahme, Aufnahme in Hinweise.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Erlenwiesen“, Rappach. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiets-Rechtsverordnung vom 22.10.2003 sind zu beachten.</li> <li>• Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.</li> <li>• Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Landratsamt Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).</li> <li>• Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.</li> <li>• Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.</li> <li>• Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.</li> </ul> <p>Zudem ist der im Hinweis b) zitierte § 37 Abs. 4 WG entsprechend dem neuen Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 03.12.2013 nicht mehr aktuell.</p> <p>7. Straßenverkehrsamt Wir weisen auf folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehwege im Plangebiet sollten eine Breite von 1,5m aufweisen</li> <li>- Das von Hindernissen freizuhalten Lichtraumprofil sollte einen seitlichen Sicherheitsabstand von 0,5m vom Fahrbahnrand und eine Höhe von 4,5m nicht unterschreiten.</li> </ul>	<p>Die Rechtsgrundlage wurde aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme, die Gehwege haben inkl. Randstein eine Breite von mind. 1,5m.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>8. Naturschutz</p> <p>Wir halten eine Einbeziehung der Feldlerche für zwingend geboten. Zwar stellt das Chinaschilf eine höherwachsende Struktur dar, allerdings wird auch dieses gemäht und verhält sich damit ähnlich wie Mais, sodass hier vor allem im Frühjahr keine Barrierewirkung erwartet werden kann. Ferner ist es nicht angemessen, bei Intensivobstanlagen den gleichen Abstand wie von hohen Streuobstbeständen anzuwenden, auch wenn hier der Mindestabstand angesetzt wurde. Die der Feldlerche tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen sind deshalb aus unserer Sicht deutlich größer als angenommen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Umweltbericht die naturschutzrechtliche E/A- Bilanzierung enthält. Aufgrund der nicht unerheblichen Bodenversiegelung gehen wir davon aus, dass der Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann und regen an, zusätzlich zu den in Ziffer 9 genannten Bodenverbesserungen weitere Maßnahmen, die im Zuge der Steinkrebskartierung an Bachoberläufen im Gemeindegebiet entwickelt werden, durchzuführen.</p> <p>9. Bodenschutz</p> <p>Im Hinblick auf die hohe Qualität der Böden (L 3Lö 74 und L 4Lö 68) sollten der anfallende Oberboden zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Maßnahme könnte auch als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Schutzgutes Boden herangezogen werden.</p> <p>Dabei sind die fachlichen Anforderungen nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. Grundsätzlich muss der Boden der Auftragsfläche besserbar sein (hier Bodenwertzahl kleiner 60).</p>	<p>Mit der UNB wurde vorab in einer Art „Telefonscoping“ der Untersuchungsumfang abgesteckt.</p> <p>Für das hier zu behandelnde Vorhaben wurde eine Relevanzanalyse mit Schwerpunkt Bodenbrüter als ausreichend angesehen.</p> <p>Trotz der Einwände halten wir das Plangebiet für suboptimal für die Lerche.</p> <p>Neben den Hagelschutzanlagen ist auch die Topografie zu berücksichtigen, die für eine weitere relative Hinderniserhöhung sorgt und die „Übersichtlichkeit“ für die Lerche vermindert.</p> <p>Es erfolgt jedoch aktuell eine Überprüfung vor Ort.</p> <p>Ein Oberbodenmanagement wird angestrebt. (vgl. Ausführungen im Umweltbericht).</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>23. Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.06.2016</p>	<p>Fragen über die Modalitäten des Grundstücksverkaufes (Kaufpreis, ob die Grundstücke nur an Bürger oder auch nach außerhalb verkauft werden, ob man auch 2 Baugrundstücke kaufen kann).</p> <p>Das Interesse an größeren Baugrundstücken ist groß.</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass in diesem Stadium noch keine Modalitäten für den Verkauf festgelegt sind, dies wird erfolgen, wenn der Bebauungsplan seine Satzungsreife erhält. Dann wird auch mit der Reservierungsliste für die Grundstücke begonnen. Zur Verfolgung der Mitteilungen im Bretzfelder Blättle wird geraten. Gerne kann bei der Verwaltung nachgefragt werden, wie weit der Verfahrensstand ist.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Die Anwesenden interessieren sich für die Entwässerung der Grundstücke im neuen Baugebiet. Nach den jungen Erfahrungen mit Hochwasser im Ortsteil Schwabbach, explizit auch im vorhandenen Baugebiet, melden sich jetzt viele Anwesenden und teilen mit:</p> <p>Ein Bürger berichtet, dass jetzt schon zu viel Oberflächenwasser vorhanden sei. Er kann sich nicht vorstellen, wie das ganze Wasser abgeleitet werden soll, wenn noch mehr Häuser dorthin gebaut werden. Ein anderer meint, dass auch im Kontrollschacht in der Siebeneicher Straße der Kanal völlig überlastet sei und er das ganze Wasser nicht verarbeiten kann. Durch das Neubaugebiet gibt es noch mehr Abwasser. Schäden die dadurch entstehen, müsste die Gemeinde übernehmen. Weiter wird mitgeteilt, dass der Bach viel mehr Wasser führt als früher. Das ganze Oberflächenwasser kommt dort hinein. Es muss anders abgeführt werden, und nicht durch die vorhandenen Rohre, die viel zu eng sind. Durch noch mehr versiegelte Fläche, wird es noch mehr Wasser geben. Beim letzten Hochwasser war die Brücke überspült.</p> <p>Der Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Flst. 2862, Jakob-Fischer-Str. 30, bekundet Interesse an einer Erweiterung seines Grundstückes. Er möchte den Teil des überplanten Feldweges entlang seines Grundstückes kaufen.</p> <p>Thema der Leitungsrechte und deren Konsequenzen auf die Baugrundstücke (z.B. Überbaubarkeit).</p> <p>Thema Bauverkehr bei Erschließung des neuen Baugebietes. Er soll nicht über die Jakob-Fischer-Straße erfolgen soll, da viele Kinder dort wohnen und spielen.</p>	<p>Für das Neubaugebiet „Krautgartenacker II“ wurde ein aufwändiges Entwässerungskonzept erarbeitet, das auch die Belange der „Unterlieger“ ausreichend berücksichtigt. Besonderen Wert wird auf die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers gelegt:</p> <p>Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser (Dächer, Straßen, Wege) wird in Regenwasserkanälen gesammelt und geordnet in ein Regenrückhaltebecken bei der Mehrweckhalle eingeleitet. Von dort erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Ableitung in den Brühlbach.</p> <p>Das im Starkregenfall aus Richtung Westen auf das Gebiet anströmende Oberflächenwasser wird am neuen Siedlungsrand durch einen Wall zurückgehalten und kann nicht in das Baugebiet eindringen. Das Wasser wird über eine vorgelagerte offene Mulde nach Norden zum Feldweg Flst.Nr. 502 abgeleitet werden. Dort ist ein Muldeneinlauf angeordnet, an den sich eine unterirdische Ableitung des Wassers bis zum Siebeneicher Bächle anschließt. Die Einleitung erfolgt oberhalb des Hochwasserdamms Hätzenberg.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Stelle weitergeleitet.</p> <p>Vom Interessenten wurde zwischenzeitlich mitgeteilt, dass kein Interesse mehr an einem Grunderwerb besteht.</p> <p>Die Leitungsrechte wurden nach Abschluss der Vorplanung der Erschließung auf das notwendige Maß reduziert. Die Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden, da sie jedoch stets in Grenznähe verlaufen ist die Einschränkung reduziert.</p> <p>Es wird versucht dies zu berücksichtigen und den Baustellenverkehr über die Hauptzufahrt Gravensteiner Straße und den Feldweg seitlich des neuen Baugebietes zu leiten. Falls erforderlich können für die Bauphase verkehrsrechtliche Regelungen getroffen werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Weiter wird angeregt, dass im neuen Baugebiet mehr öffentliche Stellplatzflächen geplant werden sollen. Es sei heute üblich, dass jede Familie mehr Autos hat als früher, was sich auf den Straßen deutlich bemerkbar macht, da die Leute ihre Autos eben dort abstellen oder in landwirtschaftlichen Flächen geparkt wird. Weiter wird begründet, dass viele neue Häuser ohne Keller gebaut werden und die Dinge, die in einen Keller gehören, dann in der Garage aufbewahrt werden. Die Autos können dann dort nicht mehr stehen. Fazit soll lt. der Bürger sein: weniger Bauplätze, dafür mehr öffentliche Stellplätze.</p> <p>Fragen, nach Höhe der Gebäude, ob Mehrfamilienhäuser in Planung sind, wo Doppelhaushälften festgelegt sind. Es gibt die Anregung, dass man wenigstens auch auf einem großen Grundstück ein Doppelhaus stellen können soll.</p> <p>Ein Bürger aus dem Ortskern in Schwabbach hätte gerne, dass die Planung des neuen Baugebietes nicht weiterverfolgt wird. Es gäbe mindestens 25 Bauplätze im alten Ortskern zum Bebauen, es entsteht nur mehr Verkehr durch ein neues Baugebiet.</p> <p>Ein anderer Anwesender meint, in der Umgebung der überplanten Fläche werde noch Obstbau betrieben. Es bestehe Pflanzenschutz. Die Gemeinde solle nicht auf der „grünen Wiese“ planen, sondern den Ortskern durch z.B. Sanierung aufwerten.</p> <p>An der vorhandenen Bushaltestelle vor dem bisherigen Baugebiet sei sehr viel Verkehr, zu viele Autos fahren morgens dort.</p> <p>Weiter wird ein Spielplatz im Baugebiet angeregt, dafür könne ein Bauplatz als Fläche herangezogen werden.</p>	<p>Der sog. „ruhende“ Verkehr soll primär auf den Privatgrundstücken Platz finden, die Stellplatzanforderung wird daher auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht (Anforderung der Landesbauordnung 1 Stellplatz/Wohnung).</p> <p>Das Erschließungskonzept sieht 11 öffentliche Stellplätze vor, die gleichmäßig über das Plangebiet verteilt sind. Die Dimensionierung der Straßen erlaubt zudem ein einseitiges Parken im Straßenraum.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde anhand des Entwurfs erläutert. Im inneren Ring sind auch Doppelhäuser zulässig, da dort eine effiziente Norderschließung vorhanden ist. Mehrfamilienhäuser sind im Bebauungskonzept nicht berücksichtigt, da sie den Rahmen der Umgebungsbebauung (Ortsrand) sprengen würden.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurde auf geeigneten Grundstücken eine etwas höhere Traufhöhe vorgesehen, so z.B. im zentralen Bereich und bei der südlichen Gebietszufahrt (verlängerte Gravensteiner Straße).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauflächen sollen den vorhandenen Bedarf nach Einfamilienhäusern decken, der auf Baulücken im Ortskern nur schwer zu bedienen ist.</p> <p>Der Abstand der Gebäude zu den Obstbauflächen beträgt im Minimum 15m, im Bereich der Gravensteiner Straße/Friedhof. Die Nutzungen sind durch die Straße bzw. den Feldweg nach Siebeneich voneinander getrennt. Wo es möglich ist, wird ein flächiges Pflanzgebot zur Abschirmung der Nutzungen festgesetzt.</p> <p>Die Verkehrszunahme liegt erfahrungsgemäß im vertretbaren Bereich, die Straßen verfügen über Gehwege und können den Mehrverkehr sicher abwickeln. Durch das Neubaugebiet ist nur mit Anliegerverkehr zu rechnen.</p> <p>Auf die Spielplätze beim Sportplatz (südlich des Baugebiets) und beim Kindergarten (östlich des Baugebiets) wird verwiesen. Diese können über die Gehwege und Fußweganbindungen verkehrssicher erreicht werden.</p>

<b>Anregungen von</b>	<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Beschluss des Gemeinderates</b>
	Auf die Frage, ob Erdgas in das Gebiet kommt, wird auf die Anhörung der Träger öffentlicher Belange verwiesen.	Die Beteiligung der Netze BW GmbH, Bereich Gas (Betriebsführung HVG), hat ergeben, dass keine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas geplant ist (vgl. Stellungnahme Nr. 6).