

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Langenbrettach
Gemarkung: Langenbeutingen-Neudeck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Simmetsgasse, 2. Änderung

Aufstellung im Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung mit Nachträgen

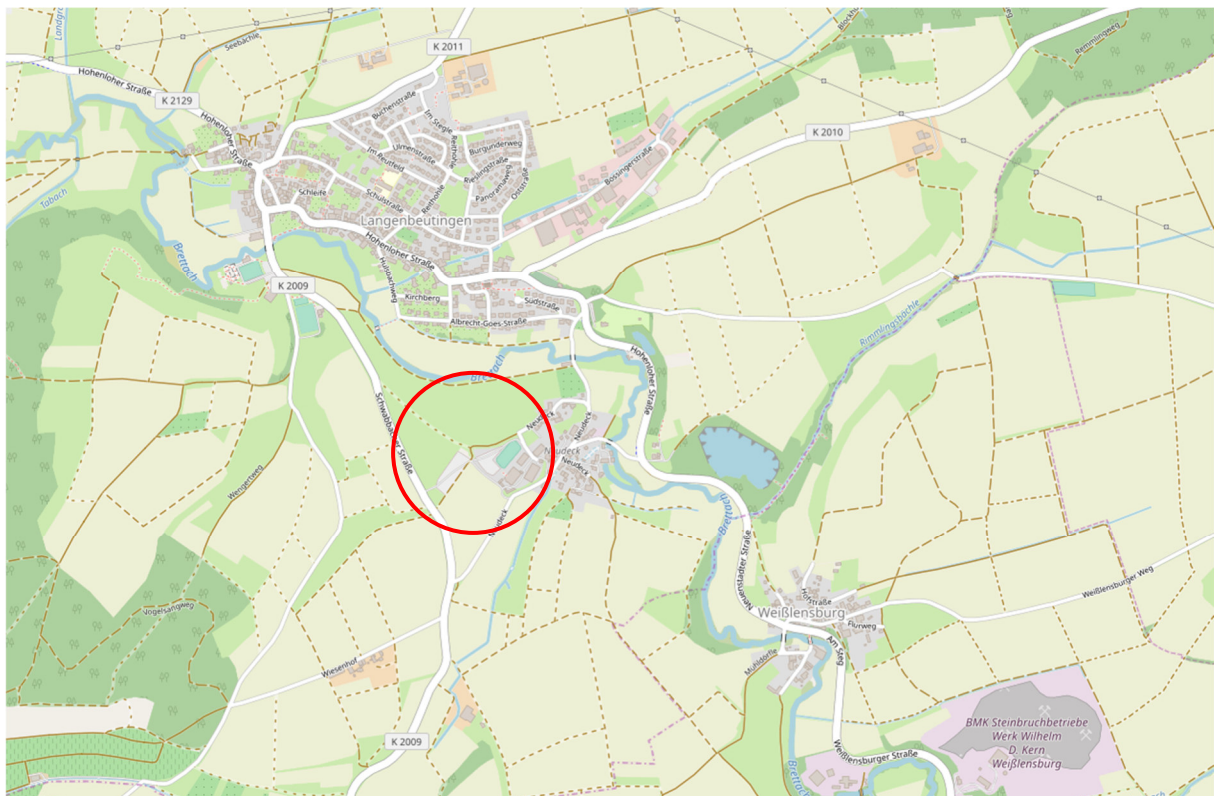
ENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Langenbrettacher Teilorts Neudeck. Im Norden schließen sich Wiesenflächen an, im Osten grenzt es an die Bebauung von Neudeck. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil als Pferdekoppeln genutzt werden. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 3423, 3423/1, 3423/2, 3423/3, 3423/4, 3423/5, 3423/6, 3695/1, 3698/1 und 3700/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 3697, 3698.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

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 im Plangebiet vorhandene Nutzung bzw. Bebauung geht auf einen landwirtschaftlichen Betrieb zurück, der sich über die Jahre zu einem Reiterhof entwickelt hat. Dieser Reiterhof wurde erstmals 1998 durch den Bebauungsplan „Simmetsgasse“ planerisch gefasst. In den Folgejahren wurde der Betrieb weiterentwickelt und neben dem Ausbau der Pferdehaltung und Reitveranstaltungen wurde ein Teil der Anlage für kommerzielle Veranstaltungen ausgebaut. Zwischenzeitlich wurde Beherbergung und Gastronomie als ein weiteres Standbein etabliert und soll noch weiter ausgebaut werden. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Entwicklung und zur Anpassung an die gebaute Situation ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planerische Vorgaben

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet ohne Funktion dargestellt. Nördlich in der Talau angrenzend befindet sich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Brettachtal“ (vgl. nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan). Dieses umfasst noch die Feldwege 3754 und 3700, die nördlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufen. Das Gelände fällt anschließend in nördliche Richtung in Richtung Langenbeutungen bzw. der Brettach ab.

Das Sondergebiet "Reiterhof" wurde mit der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Jahr 1998 aufgenommen. Bei der 2. Fortschreibung im Jahr 2006 wurde dann der Behelfsparkplatz, wie er im Bebauungsplan Simmetsgasse 1. Änderung festgesetzt wurde, dargestellt.

Die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich damit innerhalb der Flächendarstellung des gültigen Flächennutzungsplans. Er stellt den bebauten Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche dar, westlich sind Stellplatz- und Grünflächen dargestellt. Durch das Ausschneiden der Grünfläche mit Zweckbestimmung Behelfsparkplatz im Zuge der Entwurfsfortschreibung ist die verfahrensgegenständliche 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist Ausgangspunkt der Bebauungsplan „Simmetsgasse“ von 1998. Dieser wurde 2003 durch die „1. Änderung“ an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Die hier gegenständliche 2. Bebauungsplanänderung soll auf Basis des §13 BauGB umgesetzt werden (vgl. Kap. 1.11).

Maßnahmen zum Schutz vor urbanen Sturzfluten / Starkregenrisikomanagement

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es in Gebieten in denen nur sehr kleine oder keine Gewässer vorhanden sind zu Überschwemmungen innerhalb bebauter Flächen kommen kann. Auch davon betroffen sind Ableitungen aus Außengebieten welche auf besiedelte Gebiete treffen. Aber auch innerhalb von Siedlungsgebieten kommt es zu Sturzfluten über befestigte Flächen deren Gefährdungspotential für die Bebauung von hoher Bedeutung ist. Hierzu ist es notwendig zu untersuchen und zu berücksichtigen welche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden können um Schäden zukünftig zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

Starkregen sind Niederschläge in lokal begrenzten Gebieten innerhalb kurzer Zeit mit sehr hoher Intensität und Menge. Die Haupteinflussfaktoren sind die vorhandene Topographie, die räumliche und zeitliche Verteilung von Niederschlägen, die Wasserspeicherkapazität von Böden, die Leistungsfähigkeit kommunaler Gewässer sowie die Bebauung einschl. Flächen- bzw. Landnutzung. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen. Bzgl. der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministerium Baden-Württemberg verwiesen.

Die noch unbebauten Bauflächen für Ferienhäuser (d) und für das Wohnhaus (a) sind aufgrund ihrer Kuppenlage von Fluten durch Starkregen kaum betroffen. Generell wird jedoch die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so bemessen, dass eine bauliche Vorsorge gegen Sturzfluten getroffen werden kann. Für die bereits bestehenden Gebäude und Einrichtungen verbleiben die Möglichkeiten einer baulichen Eigenvorsorge.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Der östliche Teil des Plangebiet stellt sich als nach Südosten geneigter Hang dar und fällt in Richtung Ortslage Neudeck (ca. 206m üNN). Im westlichen Teil fällt das Gelände leicht nach Westen bzw. nach Nordwesten. Der Hochpunkt des Plangebiets liegt mit ca. 230 m ü. NN in etwa beim bestehenden Parkplatz (Flst. 3698/1).

Das Plangebiet wird momentan im Osten durch Stall- und Reitanlagen, Wohn- und Nebengebäude genutzt. Südwestlich befindet sich eine große Veranstaltungshalle mit Nebengebäuden, die zur Beherbergung genutzt werden. Westlich befinden sich Flächen für Stellplätze (Flst. 3698/1).

1.5 Chronologischer Ablauf der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet "Simmetsgasse" in Langenbrettach-Neudeck wurde am 06.07.1998 rechtskräftig. Durch eine erweiterte Nutzung des Reiterhofs (u. a. Westernreiten, Durchführung von Großveranstaltungen) war es erforderlich, auf einem bestehenden Reitplatz eine zusätzliche Reit- und Lagerhalle zu errichten und private Parkplätze für eine größere Zahl von Besuchern anzulegen. Diese baulichen Erweiterungen wurden durch eine „1. Änderung“ des Bebauungsplans abgesichert, diese wurde am 18.12.2003 rechtskräftig.

Der Hof hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1998 auf mehreren Standbeinen weiterentwickelt. Neben dem Westernreiten hat sich der Hof als Veranstaltungsstätte für Firmen- und Familienfeiern sowie Musikveranstaltungen etabliert und einen überregionalen Bekanntheitsgrad erlangt. Dadurch konnten zahlreiche Arbeitsplätze im Ort geschaffen bzw. gehalten werden. Zwischenzeitlich sind die Bereiche Gastronomie und Beherbergung als weitere Standbeine ein Teil der betrieblichen Konzeption, die in Zukunft noch weiter ausgebaut werden sollen. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Entwicklung und zur Anpassung an die gebaute Situation ist die (2.) Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Standortes zu schaffen. In diesem Zug sollen auch die vorhandenen Nutzungen abgesichert werden und Anpassungen an den zwischenzeitlich gebauten Bestand vorgenommen werden. Desweiteren sollen aktuelle Entwicklungen hin zu weiteren betrieblichen Standbeinen ermöglicht werden. Die grundlegende Steuerung erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebiets, das in die Teilbereiche „Reiterhof“ (SO 1) und „Freizeit, Gastronomie und Veranstaltung“ (SO 2) aufgeteilt ist. Auf eine innere Untergliederung der Sondergebiete wird im Zuge der Entwurfsfortschreibung verzichtet, da sie städtebaulich unerheblich ist.

Der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans liegen insbesondere die nachfolgenden aufgeführten Planungen zu Grunde (vgl. Abb. Übersichtsplan):

a) Baufläche für betrieblichen Wohnhaus

Für den Betriebsnachfolger soll die Errichtung eines Wohnhauses im Nordosten des Plangebiets ermöglicht werden. Das Baufenster und die Gebäudehöhen werden entsprechend dimensioniert. Nach Norden und Westen ist eine Eingrünung festgesetzt bzw. abgesichert. Die Bebauung setzt die am Ortsrand von Neudeck vorhandene Wohnbebauung schlüssig fort.

b) Reithalle

Im östlichen Gebiet soll eine Reithalle (ca. 18 x 30 Meter) zum longieren, einreiten oder für den Anfängerunterricht im Westernreiten entstehen. Hierfür wird eine entsprechende Baufläche bereitgestellt. Diese nimmt Rücksicht auf die zwischenzeitlich nördlich verlegte Leitungstrasse der Netze BW, die zur betriebseigenen Trafostation führt.

c) Reitplatzüberdachung

Um sich als deutschlandweites Turnier- und Trainingszentrum für Westernreiten weiter zu entwickeln ist langfristig geplant, den im nördlichen Teil angelegten Reitplatz (40 x 80 Meter) zu überdachen, um ihn ganzjährig zu jeder Witterungsbedingung nutzen zu können. Auch für die Ausbildung von professionellen Western-Pferden ist ein überdachter Reitplatz in dieser Größenordnung notwendig. Nur hierdurch ist sicherzustellen, dass qualifizierte Pferdetrainer etabliert werden können und Westernreitersport auf hohem Niveau ausgetragen werden kann. Da sich die Reitplatzüberdachung an einer exponierten Lage befindet wird eine maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Die Baufläche ist gegenüber der Umgebung deutlich eingegraben, was sich auch in der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) abbildet. Entlang des nördlichen Gebietsrandes wurde ein Erdwall geschüttet, der intensiv durch Sträucher bepflanzt ist. Dieser Bewuchs wird über eine Pflanzbindung festgesetzt und damit als Sichtschutz gesichert.

d) Feriendorf

Für Turniere im Westernreiten und auch andere Veranstaltungen wie z.B. Hochzeiten und Firmenfeiern sind weitere Unterkünfte vor Ort erforderlich. Gestalterisch sollen sich die geplanten Blockhütten im Western-Stil in das Gesamtkonzept der Anlage einfügen.

e) Nutzungsänderung der Bestandshalle

Die vorhandene zentrale Halle im südwestlichen Teil wird bei der Bebauungsplanänderung dem Bereich SO 2 „Freizeit, Gastronomie und Veranstaltung“ zugeordnet, das Baufenster wird den Gegebenheiten angepasst. In diesem Baufeld findet Gastronomie, Beherbergung und Veranstaltung statt.

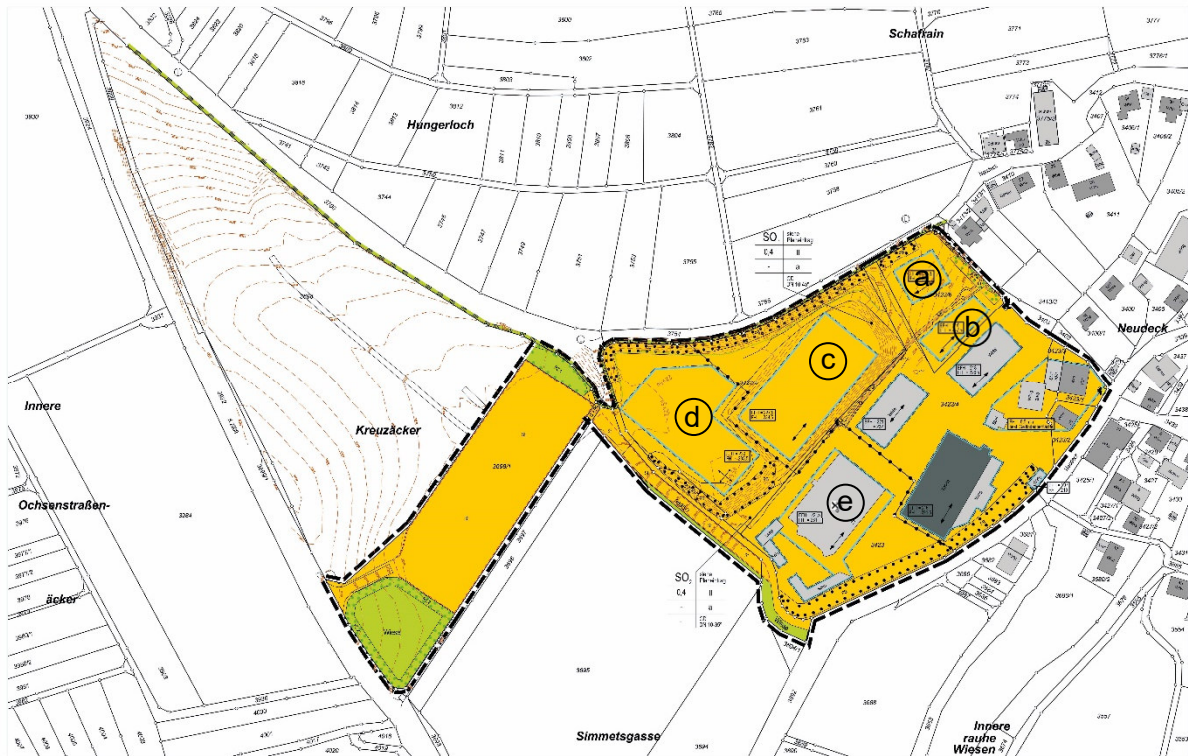


Abb. Übersichtsplan „Städtebauliche Zielsetzung und Planung“

Generell wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die maximale Höhe wird über die Festlegung der Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bestimmt. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Aufgrund dieser Festlegung ist jederzeit auch ein Bezug zum Gelände bzw. zur gebauten Umgebung möglich. Zur beitragsrechtlichen Steuerung wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt anhand der Bestandsgebäude und der Planungsabsichten. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen im Bestand werden die Dächer mit „geneigtem Dach“ (GD) zugelassen, die Spanne der Dachneigung beträgt 10 - 35° bzw. 10 - 45°. Die Einteilung orientiert sich an beiden Teilbereichen des Sondergebiets, wo im Gebiet SO 1 (Reiterhof) auch steilere Dächer vorkommen.

1.7 Schalltechnische Situation

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Dabei konnte für alle Betriebsszenarien nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte an der Umgebungsbebauung eingehalten sind.

Auf freiwilliger Basis wurde entlang des nördlichen Gebietsrandes ein Erdwall geschüttet, der zwischenzeitlich durch einen intensiven Bewuchs bestanden ist. Durch diese Maßnahme werden Emissionen in Richtung Langenbeutungen weiter minimiert.

1.8. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

Eine artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung wurde bereits ohne Befund durchgeführt und liegt den Unterlagen bei (vgl. Anlage der Begründung).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, in nördliche Richtung grenzt das „Landschaftsschutzgebiet Brettachtal“ an. Am südlichen Gebietsrand (innerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich das geschützte Biotop nach § 32 NatSchG „Ahorn-Eschen-Feldgehölz am SW-Ortsrand von Neudeck“, das Teil der bewachsenen Böschung zur Ortsdurchfahrt Neudeck ist. Die Fläche des Biotops wird, ebenso wie die gesamte Böschung im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsgebiets mit Pflanzbindung belegt. Ein Eingriff findet nicht statt.

1.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende K 2009 / „Schwabbacher Straße“ im Westen und über die K 2129 im Osten an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Parkplätze sind dabei über die K 2009 im Westen erschlossen, wodurch der Besucherverkehr nicht durch die Ortslage von Neudeck geleitet wird.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

Das Schmutzwasser wird wie bisher in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet.

1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	491,5 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (SO): (SO 1: ca. 226 Ar, SO 2: ca. 232 Ar)	ca.	458 Ar	93 %
- Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	33,5 Ar	7 %

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13 BauGB

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine geringfügige Anpassung des geltenden Bebauungsplans beabsichtigt. Diese umfassen Anpassungen an den Bestand (z.B. private Grünfläche Behelfsparkplatz) und kleinere Änderungen an den überbaubaren Flächen. Die Grundzüge der Planung sind bei dieser Änderung nicht berührt, weshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die weiteren Anforderungen an das vereinfachte Verfahren liegen ebenfalls vor. So wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 10.03.2015/19.03.2021/29.11.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht

Angefertigt durch:

Grünwerk, Ludwigsburg
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten
Osterholzallee 140/7
71636 Ludwigsburg

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 2: Geräuschemissionsprognose

Angefertigt durch:

rw Bauphysik
Ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG
Im Weiler 5-7
74523 Schwäbisch Hall

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Simmetsgasse, 2. Änderung“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 13.04.2015 – 13.05.2015:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Stadtverwaltung Öhringen vom 13.04.2015	Auf Ihre Anfrage vom 07.04.2015 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Öhringen keine Anregungen vorgebracht werden.	Kenntnisnahme.
2. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft MBH vom 14.04.2015	Wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Kenntnisnahme.
3. Stadtverwaltung Neuenstadt a.K. vom 14.04.2015	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 15.04.2015	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Deutsche Telekom vom 20.04.2015	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 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>6. Kabel BW GmbH vom 29.04.2015</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. Netze BW vom 29.04.2015</p>	<p>Im überplanten Gebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen der Netze BW GmbH. Diese sind im beiliegenden Bestandsplanauszug eingetragen. Die vorhandene Umspannstation ist kundeneigen. Bitte tragen Sie die Stromversorgungseinrichtungen in Ihr Planwerk ein. Die 20kV-Erdkabel sind mit einem Schutzstreifen von 2x1m, ab Leitungssachse, im Planwerk einzutragen. Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die kundeneigene Versorgungseinrichtung und die Erdkabel mit ihren Schutzstreifen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Im Osten des Plangebiets auf dem Flst. 3423/1 (Neudeck 20/1) wurde eine weitere Versorgungseinrichtung durch Planzeichen gekennzeichnet.</p>
<p>8. Bürgermeisteramt Eberstadt vom 04.05.2015</p>	<p>Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen bringt die Gemeinde Eberstadt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch bedenken vor. Aus unserer Sicht ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>9. Regierungspräsidium Freiburg vom 04.05.2017</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offen oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen 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 objektivbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (siehe Hinweis c).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10. IHK Heilbronn-Franken vom 05.10.2015	<p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o.g. liegen uns zurzeit nicht vor.</p>	Kenntnisnahme.
11. Bauverband Schwäbisch Hall vom 07.05.2015	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten des Bauverbandes keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 11.05.2015	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Punkt 1 entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Standort und Planungsabsicht</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan Sondergebiet „Simmetsgasse“ 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erweiterte Nutzung eines bestehenden Reithofes geschaffen werden. Im Bereich des rechtskräftigen Sondergebietes sind zwei zusätzliche Stallungen, eine Reithalle (18 x 30 m), die Überdachung des bestehenden Reitplatzes sowie 21 Blockhütten zur Unterbringung von Gästen geplant. Im Bereich einer 1,4 ha umfassenden Erweiterungsfläche ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorgesehen, die bei Veranstaltungen als Ausweichparkplatz dienen soll.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7,8 ha und befindet sich auf der Gemeinde Langenbrettach am westlichen Rand des Ortsteils Neudeck.</p> <p><u>Bauleiterplanerische Vorgaben</u></p> <p>Das Plangebiet ist mit den bestehenden Planflächen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt a.K., Hardthausen a.K., Langenbrettach als Sondergebiet Reithof, Stellplatzfläche und private Grünfläche festgelegt. Die Erweiterungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren angepasst werden.</p> <p><u>Beurteilung des Vorhabens</u></p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht sind bei der Entwicklung des Gebietes vor allem die Belange von Bodenerhaltung und Landwirtschaft, des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege und des Landschaftsbildes zu beachten.</p> <p>Im Norden grenzt im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an den Geltungsbereich an.</p> <p>Darüber hinaus grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet Brettachtal an das Plangebiet. Das angrenzende Brettachtal ist lt. landesweiter Landschaftsbildbewertung durch hohe Landschaftsbildqualitäten gekennzeichnet.</p> <p>Die Erweiterungsfläche umfasst Böden mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz sowie Standorte mit hoher Bedeutung für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1 der digitalen Flurbilanz, Vorrangfläche 1 der digitalen Flächenbilanz).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Parallelverfahren wird durch die VVG Neuenstadt a.K./Langenbrettach/Hardthausen eingeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach Plansatz 3.2.2 des Regionalplans sollen die Böden nur in unbedingt erforderlichem Umfang in Anspruch genommen werden. Die Böden der Flurbilanz Stufe I umfassen Böden, die der Landwirtschaft vorzubehalten sind. In Anbetracht des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege ist im Sinne des Plansatze 3.2.1 zu beachten: In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. (...) Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. (Plansatz 3.2.1 (2)). Laut Begründung umfassen die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege darüber hinaus Gebiete, die die Eigenart der Landschaft in besonderem Maße bestimmen.</p> <p>In diesem Sinne sollten aus regionaler Sicht der Flächenbedarf für den Ausweichparkplatz nachvollziehbar begründet und geeignete Festsetzungen zur Erhaltung der Bodenfunktionen und der landwirtschaftlichen Nutzungseignung getroffen werden. Angesichts der exponierten Lage über dem Brettachtal ist ferner zu überprüfen, in wie weit sich die Firsthöhen der geplanten Blockhütten, der Überdachung des Reitplatzes und der Stallungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirken. Ggf. sollten geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der Ortrandlage und des im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sowie des angrenzenden Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege wird seitens des Regionalverbandes ferner die Eingrünung der Anlagen samt der Festsetzung der Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan angeregt.</p> <p>Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bitten wir um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu unseren vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf des Behelfsparkplatzes werden ergänzt. Festsetzungen zur Gestaltung des Parkplatzes, z.B. zur Befestigung, sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist als Firsthöhe (FH) im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in den letzten Jahren ein Feldgehölz aufgewachsen, das im Bebauungsplan als „Pflanzbindung“ festgesetzt ist. Damit ist eine Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung gewährleistet und ihre Fernwirkung minimiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der im nordöstlichen Bereich des Plangebiets schon heute vorhandene Feldgehölzstreifen (vgl. Kartierung im Umweltbericht) wird im Bebauungsplan als flächige Pflanzbindung festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren.</p>
13. Regierungspräsidium Stuttgart vom 11.05.2015	In der o.g. Angelegenheit nimmt das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 (Denkmalpflege) wie folgt Stellung:	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Raumordnung</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der vorgelegten Unterlagen und unter Heranziehung eines Luftbildes davon auszugehen ist, dass der fragliche Bereich schon vorbelastet ist. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde sind im weiteren Verfahren insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erweiterungsfläche umfasst Böden mit hoher landwirtschaftlicher Bedeutung. Somit ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Thematik erforderlich. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken verwiesen, wonach die Böden nur sehr schonend in Anspruch genommen werden sollen. Darüber hinaus bestimmt Plansatz 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002, dass die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken ist. Diese Regelungen haben zur Folge, dass der Flächenbedarf für den Behelfsparkplatz noch nachvollziehbar dargelegt werden muss. Des Weiteren sind im Bebauungsplan auch geeignete Festsetzungen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung zu treffen. - Das Plangebiet grenzt ferner an ein in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken ausgewiesenes Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Landschaftsschutzgebiet an. Dies ist in der Abwägung ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen und zu gewichten. Gemäß dem Plansatz 3.2.1 Abs. 2 (Z) sind in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggfs. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Bestehende Belastungen sollen zurückgeführt werden. Die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in ihrer Gesamtheit vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. <p>Für eine abschließende raumordnerische Bewertung des Vorhabens bittet das Regierungspräsidium, die genannten Punkte abzuarbeiten. Des Weiteren wird angeregt, im Bebauungsplan entsprechende Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erweiterungsfläche (überwiegend als Private Grünfläche „Behelfsparkplatz“ festgesetzt) bleibt weiterhin landwirtschaftlich als Grünland nutzbar.</p> <p>Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft mit entsprechendem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Dies wird auch durch eine entsprechende Gewichtung im Umweltbericht in Kapitel 4.2 berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf des Behelfsparkplatzes werden ergänzt. Festsetzungen zur Gestaltung des Parkplatzes, z.B. zur Befestigung, sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in den letzten Jahren ein Feldgehölz aufgewachsen, das im Bebauungsplan als „Pflanzbindung“ festgesetzt ist. Damit ist eine Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung gewährleistet und ihre Fernwirkung minimiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten, z.B. entlang des nördlichen Gebietsrandes, aber auch innerhalb des Plangebiets.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Denkmalpflege</p> <p>Durch die Planung werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt.</p> <p>Das Plangebiet umfasst randlich Teile des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs Neudeck (Prüffall 1M, siehe Kartierung in der Anlage), das erstmal im Jahr 1215 über den hier ansässigen Ortsadel der Herren von Neudeck fassbar wird. Innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereichs sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Neudeck, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen ist daher im gekennzeichneten Bereich mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.</p> <p>Wir bitten daher, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten in Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme o.g. denkmalpflegerischer Belange in die Planungsunterlagen wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis a).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Hinweis</p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen möchten wir auf den RVP-Erlass vom 28.07.2008 mit aktuellem Formblatt zur „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“ hinweisen.</p> <p>In diesem Zusammenhang erlauben wir uns insbesondere hervorzuheben, dass Referat 21 für die hausinterne Koordination bei Bauleitplanverfahren zuständig ist. Ob eine Beteiligung der verschiedenen Fachbereiche durch Referat 21 erfolgt, ist abhängig von dem Formblatt „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“, welches die Gemeinden mit den Planunterlagen an Referat 21 übersenden. Aus Gründen der Vollständigkeit weisen wir darauf hin, dass aber in jedem Fall – also unabhängig ob derartige Belange auf dem o.g. Formblatt angekreuzt wurden – eine Beteiligung der Denkmalpflege durch Referat 21 erfolgt. Aufgrund der Angaben im Formblatt wurden im konkreten Fall – neben der Denkmalpflege – keine weiteren Fachbereiche am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>14. Landratsamt Heilbronn vom 12.05.2015</p>	<p>Die Gemeinde Langenbrettach plant die Erweiterung der bestehenden Reit- und Freizeitanlage um 1,4 ha.</p> <p>Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen des bestehenden Anwesens. Es handelt sich hierbei insbesondere um Reithallen, Stallungen sowie Fest- und Lagerhallen. Zudem soll ein Feriendorf mit ca. 21 Ferienwohnungen entstehen sowie die Parkplatzflächen erweitert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir bitten, den Flächennutzungsplan parallel fortzuschreiben.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung kommt nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass von der Erweiterung keine relevanten Artengruppen betroffen sind, die eine vertiefte Untersuchung erfordern würden. Allerdings fehlen sowohl der Umweltbericht als auch die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung. Diese sind im weiteren Verfahren nachzureichen.</p>	<p>Ein Parallelverfahren wird durch die VVG Neuenstadt a.K./Langenbrettach/Hardthausen eingeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde zwischenzeitlich erarbeitet und ist als Teil 2 der Begründung beigefügt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mit Blick auf den Umweltbericht weisen wir darauf hin, dass sich nördlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Brettachtal“ (vgl. LSG-VO vom 25.09.1986) befindet. Zudem weist der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 im Norden angrenzend ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Mit Blick auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes als auch den Zielen der Raumordnung bitten wir, die konkurrierenden Nutzungen, insbesondere mit Blick auf das Landschaftsbild im Umweltbericht ausreichend zu berücksichtigen. Nach Plansatz 3.2.1 sind in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggfs. zu verbessern bzw. wiederherzustellen.</p> <p>In der Abwägung sind darüber hinaus hochwertige landwirtschaftliche Böden des Plangebietes zu berücksichtigen.</p> <p>Ergänzend sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass für die im Planteil vom 10.03.2015 genannten Pflanzgebotsflächen ausschließlich standortheimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ verwendet werden dürfen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan unmittelbar an das 100-jährliche Hochwasser der Brettach angrenzt. Beigefügt ist ein Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, die sich derzeit noch in der Plausibilisierung befindet. Leichte Veränderungen an der HQ₁₀₀-Linie sind daher noch möglich.</p> <p>Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind uns im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die aufgeführten Belange in der bauleitplanerischen Abwägung und im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erweiterungsfläche (überwiegend als Private Grünfläche „Behelfsparkplatz“ festgesetzt) bleibt weiterhin landwirtschaftlich als Grünland nutzbar. Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft mit entsprechendem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Umweltbericht und im Textteil (vgl. 1.11) ist jeweils die Pflanzliste des Landratsamts aufgeführt bzw. berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die HQ₁₀₀-Linie tangiert das Plangebiet nur minimal im Osten, Bauflächen sind nicht betroffen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis d).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das gesamte Areal ist direkt über die K 2009 erschlossen. Auf Grund der stetigen Erweiterungen und der Ausweitung der Veranstaltungen wird es zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Zu- und Abfahrt kommen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch weiterhin gewährleisten zu können, ist die Kreisstraße durch einen Linksabbieger des Typs LA 4 nach den RAL 2012 aufzuweiten. Die Kosten für die Herstellung dieser Linksabbiegespur trägt gemäß dem Verursacherprinzip der Betreiber des Anwesens. Zudem sind dem Straßenbausträger die Mehrkosten für die Unterhaltung abzulösen. Wir regen an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um diesen Bereich zu erweitern.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>1. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu vermeiden. Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschaftler frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>2. Bei Erweiterung der Tierhaltung um 16 Großpferde muss die erweiterte, gesamtbetriebliche Düngelagerung dargestellt werden, dies gilt analog für die fachgerechte Verbringung des anfallenden Pferdemists. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nach zwischenzeitlicher Rücksprache des Betreibers mit dem Landratsamt, Abteilung Straßen und Verkehr, kann auf die Anlegung einer Linksabbiegespur verzichtet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass durch die planinternen grünordnerischen Festsetzungen ein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
15. Bürgermeisteramt Bretzfeld vom 13.05.2015	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Belange der Gemeinde Bretzfeld sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
16. Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal	Der Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal braucht im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden. Die an die Gruppenkläranlage bezüglich der Schutzwasserbeseitigung anzuschließenden Flächen ergeben sich aus der Flächennutzungs- bzw. Perspektivplanung und sind insoweit in der Erweiterungskapazität des Gruppenklärwerks abgebildet.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>Ö1 Privatperson vom 04.05.2015</p>	<p>Hiermit möchte ich meine Bedenken gegen die Erweiterung des Reitstalls Küffnerhof um 21 Ferienwohnungen usw. aussprechen.</p> <p>Die damit einhergehende Veränderung eines so kleinen Weilers wie Neudeck einer ist bei einer fast Verdopplung der Einwohnerzahl im Auslastungsfall der Ferienwohnungen ist glaube ich nicht im Sinne aller Neudecker. Zumal unter anderem die Infrastruktur hierfür nicht vorhanden ist.</p> <p>Wenn ich mir ein Naherholungsgebiet wie den Breitenauer See anschau, dessen Campingplatz lediglich 5 (!) Ferienblockhäuser unterhält, ist die spätere Nutzung der Neudecker Ferienwohnungen mehr als absehbar. Nachdem der Einzelne Neudecker wahrscheinlich keine Möglichkeiten hat dem entgegenzuwirken hoffe ich auf die volle Unterstützung der Gemeinde, Neudeck weiterhin als einen erholsamen, ruhigen Wohnort zu erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Gelände des Reiterhofs befindet sich auf der zur Ortslage Neudeck abgewandten Seite, dies gilt insbesondere für die im vorliegenden Verfahren gegenständlichen Erweiterungen. Die Beeinträchtigungen durch den Betrieb sind dadurch entsprechend minimiert.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Belange, sowohl der Anwohner als auch des Betreibers, sind unter- und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der gutachterlichen Überprüfung der Immissionen, die Entwicklung im Plangebiet so gesteuert wird, dass auch die Belange der Anwohner durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt sind.</p>
<p>Ö2 Privatpersonen (109 Unterzeichner/innen) vom 08.05.2019</p>	<p>Aus der Presse und sonstigen Quellen haben wir entnommen, dass auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Sondergebiet Simmetsgasse in Neudeck „Reiterhof Küffner“ einige Änderungen vorgenommen werden sollen.</p> <p>Natürlich tauschen wir uns direkt und indirekt Betroffene über die Auswirkungen auf unseren Wohnort und Lebensmittelpunkt aus und möchten Ihnen – auf Wunsch einiger Mitglieder des Gemeinderates – hiermit unsere Bedenken zu weiteren Bauvorhaben anmelden:</p> <p>- Reithalle mit den Maßen 90 x 40 m x 8 m Höhe ! auf dem nahezu höchsten Punkt des Geländes, das zuvor jahrelang Meter um Meter aufgefüllt wurde.</p> <p>Finden hier Veranstaltungen – jeglicher Art – statt, so wird der Schall ringsherum getragen, auch die Anlieger in Langenbeutingen und Weißleinsburg konnten das teilweise schon miterleben. Außerdem wurden nach unserem Kenntnisstand bereits vor Jahren durch das Landratsamt Heilbronn aus Gründen des Landschaftsschutzes das Aufstellen von Indianerzelten (Tipis) an einer nahe gelegenen Stelle untersagt. Wie kann denn dann ein solch großes Bauwerk nunmehr genehmigungsfähig sein?</p>	<p>Die Fernwirkung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Pflanzflächen zur Eingrünung minimiert, insbesondere entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Auch innerhalb des Gebiets erfolgt eine Durchgrünung, um die Einbindung in die Umgebung zu verbessern.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs, insbesondere bei Veranstaltungen, wurden gutachterlich überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Betrieb in allen drei Fällen (Regelbetrieb/Reitturnier an Sonn-/Feiertagen/ Veranstaltungen zur Nachtzeit) die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind (vgl. Anlage der Begründung).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>- Ferienhäuser 22 Stück an der Zahl mit je 2 Appartements (=44 Wohneinheiten)!</p> <p>Hier kommt eine völlig neue Dimension auf uns zu. Niemand kann vorhersagen, welche Beeinträchtigungen hieraus für uns entstehen werden.</p> <p>Und was passiert in der Zeit, in der keine Feriengäste kommen – oder die Ferienunterkünfte nicht wie gewünscht nachgefragt werden? Werden diese Appartements dann dauerhaft vermietet? Bekommen wir hier eine Wohnbebauung an einer Stelle, die niemals dafür vorgesehen war. Wie verkraftet unsere Infrastruktur einen solchen Zuwachs. Sind unsere Straßen (ohne Gehsteige), unser Kanalnetz unser Sozialgefüge, sind wir darauf vorbereitet und dazu bereit uns einem Zuwachs an Bevölkerung (sei es auch nur zeitweise) zu stellen?</p> <p>Dieses Bauensemble soll an einer exponierten landschaftlichen Stelle errichtet werden, die wir für bedenklich halten, noch dazu wurde auch dieser Teil des Geländes zuvor massiv aufgefüllt.</p> <p>- Neue Pferdeboxen, Anzahl nicht bekannt: bereits bei einigen Bauanträgen wurde die Genehmigung zum Bau weiterer Stallungen mit der Begründung gewährt, dass die armen Pferde aus der Halle genommen werden sollten, um Ihnen die Geräuschkulisse zu ersparen. Wir sind gespannt, ob dieses Mal diese Auflage erfüllt wird.</p> <p>Wir befürchten, das bei der geplanten Expansion wiederum Einheiten entstehen, die – um wirtschaftlich betrieben und rentabel zu sein – mit immer neuen Veranstaltungen belegt sein müssen.</p> <p>Eine Investition dieses Ausmaßes lohnt sich nur, wenn eine vernünftige wirtschaftliche Auslastung vorhanden ist. Dies bedeutet jedoch für uns Einwohner und Angrenzer, ein MEHR an Lärm, Schmutz, Einschränkung.</p> <p>Und das immer dann, wenn wir ein erhöhtes Ruhebedürfnis haben, nämlich an den Wochenenden, Feiertagen und in der Nacht! Fasching, Ostern, Pfingsten, Oktoberfest, Halloween, Weihnachten, Silvester, dazu Open-Air-Veranstaltungen, große Hochzeiten, Live-Bands, Abi-Party, Biker-Treffs, SWR-Partys, Schlagerhitparaden, Firmenfeste mit Feuerwerk, Familienfeiern, Märkte, usw. und so fort, diese Liste ist unerschöpflich.</p>	<p>Der Bereich „Ferienhäuser“ ist im Westen des Küffnerhofs geplant, also abgewandt von der Ortslage Neudeck. Über eine eigene Zufahrt von der K 2009 kann vermieden werden, dass Verkehre über die Straßen der Ortslage gelenkt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der durch den Bebauungsplan zugelassene Betrieb des Reiterhofs umfasst grundsätzlich auch den Bau von Pferdeboxen. Ob und wo diese umgesetzt werden, unterliegt einem späteren Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Das Betriebskonzept des Küffnerhofs zielt künftig darauf ab, dass nur noch Veranstaltungen mit höherer Qualität angeboten werden. Hierzu wurde in den letzten Jahren verstärkt in den Gebäudebestand investiert, um dort ein wertiges Erscheinungsbild zu erreichen. Die geänderte Konzeption bei Veranstaltungen wirkt sich in Verbindung mit den baulich verbesserten Gebäuden unmittelbar durch eine geringere Geräuschkulisse aus. Dies ist auch deshalb gewünscht, um Konflikte mit der angestrebten Beherbergung in den Ferienhäusern zu vermeiden.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs, insbesondere bei Veranstaltungen, wurden gutachterlich überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Betrieb in allen drei Fällen (Regelbetrieb/Reitturnier an Sonn-/Feiertagen/ Veranstaltungen zur Nachtzeit) die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind (vgl. Anlage der Begründung).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Dazu vermehrt Reitveranstaltungen und Turniere mit Lautsprecherdurchsagen über das ganze Wochenende hinweg von morgens früh um 7.00 Uhr bis kurz vor Mitternacht. Und abends Lagerfeuerromantik mit Musik.</p> <p>Jeder Teil für sich allein betrachtet, sicher kein Grund zum Ärgernis – aber in der Summe wird es unerträglich.</p> <p>Es geht nicht allein um die Lärmbelästigung durch laute Musik und die Ruhestörung in der Nacht, die Gefühltermaßen gerade über die Sommermonate an Häufigkeit zunehmen. Die Anlieger sind zwischenzeitlich sensibilisiert: jederzeit kann es durch randalierende Festbesucher zu Sachbeschädigungen kommen, auf deren finanziellen Schaden der Geschädigte oder die Gemeinde sitzen bleibt. Ungebetene Besucher auf dem eigenen Grundstück, auf der Terrasse, in der Garage mit brennender Zigarette, Suchtrupps der Polizei und Feuerwehr am frühen Morgen im eigenen Schuppen.</p> <p>Durch die Massen an Menschen, die nach Neudeck kommen, werden auch die Häuser und Anwesen mit unlauterem Ansinnen ausspioniert. Es entsteht Unsicherheit, Unbehagen und vereinzelt kamen schon mehrere kleine Diebstähle vor.</p> <p>Die ersten Neudecker haben das nicht mehr ertragen, das Anwesen verkauft und sind weggezogen. Wir denken nicht, dass das im Sinn der Gemeinde ist.</p> <p>Es gibt viele junge Familien in Neudeck, die Hoffnung auf noch mehr Kinder und eine rege Bautätigkeit, die erkennen lässt, dass Neudeck auch für die Zukunft ein attraktiver Wohnort ist. Alle haben dieser beschaulichen Idylle, der funktionierenden Dorfgemeinschaft und Nachbarschaftshilfe den Vorzug vor Anonymität der Messe und guter Verkehrsanbindung gegeben.</p> <p>Wir in Neudeck haben in die Zukunft investiert.</p> <p>Das gilt natürlich ebenso für die Bebauung im angrenzenden Langenbeutinger Wohngebiet und für Weißlensburg.</p> <p>Wir haben ein Recht darauf unsere Freizeit zuhause in angenehmer Atmosphäre und die Sonn- u. Feiertage und alle Nächte genau wie alle anderen Langenbrettacher Einwohner in Ruhe zu verbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch das veränderte Betriebskonzept bei den Veranstaltungen sich auch die unerwünschten Auswirkungen reduzieren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir appellieren deshalb an die zuständigen Gremien und an die bei der Anhörung beteiligten Behörden, ein Bauvorhaben, das in unserer Gemeinde an Größe, Art und Auswirkung seinesgleichen sucht, nicht vorschnell abzusegnen.</p> <p>Bitte lassen Sie sich bei Ihrer Entscheidungsfindung Zeit und ziehen Sie wirklich alle Aspekte und Blickwinkel in Betracht.</p> <p>Es geht hier nicht allein um die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen, sondern um die grundsätzliche Entscheidung, wie die Entwicklung in unserem Dorf weitergehen soll</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Belange, sowohl der Anwohner als auch des Betreibers, sind unter- und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der gutachterlichen Überprüfung der Immissionen, die Entwicklung im Plangebiet so gesteuert wird, dass auch die Belange der Anwohner durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt sind.</p>

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Simmetsgasse, 2. Änderung“

Nachtrag 2 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung vom 23.04.2021 – 25.05.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Gemeinde Hardthausen a. K. vom 21.04.2021	Die Gemeinde Hardthausen bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
2. Stadt Neuenstadt a. K. vom 23.04.2021	Die Stadtverwaltung Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
3. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 26.04.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal vom 26.04.2021	Da der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde und gleichzeitig die flächenmäßige Dimension überschaubar bleibt, sind die Belange des Zweckverbands Gruppenklärwerk Brettachtal nicht betroffen. Anregungen und Bedenken werden unter dem Vorbehalt der technischen Umsetzungsmöglichkeit der geplanten Entwässerungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Kläranlage des Zweckverbandes nicht vorgebracht. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 26.04.2021	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
6. Gemeinde Bretzfeld vom 29.04.2021	Die Gemeinde Bretzfeld ist von Ihren Aufgaben durch den Bebauungsplan nicht berührt, es werden keine Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 06.05.2021	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
8. Gemeinde Eberstadt vom 06.05.2021	Die Gemeinde Eberstadt hat hierzu weder Anregungen noch Bedenken und es bedarf daher keiner weiteren Beteiligung.	Kenntnisnahme.
9. Große Kreisstadt Öhringen vom 06.05.2021	Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich der Planung weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme.
10. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz/Verkehr vom 11.05.2021	Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan derzeit keine Bedenken. Die bisherigen Zufahrten zum Hof bleiben unverändert.	Kenntnisnahme.
11. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.05.2021	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Wilhelm Keicher vom 9. April 2015 Stellung genommen - in der Abwägungstabelle unter laufender Nr. 5 „Deutsche Telekom vom 20.04.2015“ aufgelistet.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung weiter:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Reiterhofs mit Wohnhaus/ Reithalle/ Ferienhäuser kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung, die Bauherren werden entsprechend informiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses zur abgegebenen Stellungnahme sowie um Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes. Gerne können Sie dies an unsere o. g. Mail-Adresse schicken.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
<p>12. Transnet BW GmbH vom 12.05.2021</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Simmetsgasse, 2. Änderung“ in Langenbrettach betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
<p>13. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.05.2021</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</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.</p> <p>Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschachte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Hinweis c) wird ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis c) wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.05.2021</p>	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 11.05.2015 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die Planung ist mit dem Zielen der Raumordnung vereinbart.</p> <p>Wir begrüßen, dass im Umweltbericht das im Norden angrenzende Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 und der Plansatz 3.2.2 zur Bodenerhaltung thematisiert werden. Die Pflanzbindung sowie das Pflanzgebot auf der Lärmschutzeinrichtung stufen wir als ausreichenden Puffer zum Vorranggebiet ein.</p> <p>Wir regen an, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Neuenstadt / Harthausen / Langenbrettach zeitnah durchzuführen und in die Begründung zum Bebauungsplan einen konkreten Zeitplan für das Verfahren aufzunehmen.</p> <p>Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass es eine neue Kulisse des landesweiten Offenland-Biotopverbund gibt. Die neue Kulisse (Stand 2020) steht beim Daten- und Kartendienst der LUBW zum Download.</p> <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>Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abgrenzung des Bebauungsplans wurde so geändert, dass keine Abweichung zur Darstellung im Flächennutzungsplan besteht: Die temporäre Stellplatzanlage (private Grünfläche mit Einschrieb „Behelfsparkplatz“) ist im Zuge der Entwurfsfortschreibung aus dem Geltungsbereich entfallen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>15. Landratsamt Heilbronn vom 20.05.2021</p>	<p>Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan „Simmetsgasse, 2. Änderung“ auf. Durch die Aufstellung sollen größtenteils bereits umgesetzte Vorhaben planerisch gesichert werden sowie die planungsrechtliche Grundlage für weitere Bauvorhaben geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiets Brettachtal (LSG) an den Geltungsbereich an. Ca. 100 m² liegen im Geltungsbereich, dies wird in den Unterlagen nicht berücksichtigt. Die Abgrenzung des bisher gültigen Bebauungsplans verläuft außerhalb des LSG. Wir bitten um Prüfung und Begründung, warum dieser Teil in den Geltungsbereich einbezogen wird und ob eventuell eine Änderung der Gebietsabgrenzung möglich ist, sodass das LSG außerhalb des Bebauungsplans bleibt.</p> <p>Bei dem Teil des LSG handelt es sich um eine bereits bestehende Zufahrt und wenige Quadratmeter einer Grünfläche. Den Unterlagen nach zu urteilen ist mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben geplant, das in die LSG-Fläche eingreift. Wir weisen darauf hin, dass - sollte die Abgrenzung beibehalten werden - für Handlungen im Bereich des LSG die LSG-Verordnung gilt und zahlreiche Handlungen erlaubnispflichtig sind, auch wenn die Fläche zukünftig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen sollte.</p> <p>Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt im Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Dort sind temporäre Behelfsparkplätze vorgesehen, deren Zufahrten wasserdurchlässig geschottert werden bzw. eine wasserdurchlässige Schotterung der Zuwege liegt bereits vor. Die Funktionen des Biotopverbunds werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der ehemalige geschützte Biotop-Nr. 167221250372 Ahorn-Eschen-Feldgehölz am SW-Ortsrand Neudeck befindet sich innerhalb des aktuell vorgelegten Geltungsbereiches, jedoch außerhalb eines baulichen Eingriffs. Es konnten vor Ort großflächige Fällungen festgestellt werden. Im Artenschutzbericht wurden diese Gehölze nicht untersucht. Wir bitten um Darlegung, inwieweit vor der Fällung der Artenschutz überprüft wurde, dieser ist auch im Innenbereich zu beachten.</p>	<p>Mit Fortschreibung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich angepasst. Das Landschaftsschutzgebiet liegt jetzt außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass die temporäre Stellplatzanlage (private Grünfläche mit Einschrieb „Behelfsparkplatz“) im Zuge der Entwurfsfortschreibung aus dem Geltungsbereich entfallen ist.</p> <p>Die gesamte Böschung zwischen Reiterhof und Ortseinfahrt Neudeck ist im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt, es wurden dort lediglich Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung im Hinblick auf die dort dicht heranreichende Ortseinfahrt von Neudeck vorgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Untersuchungsgebiet im Artenschutzbericht von 2016 umfasst nur einen Ausschnitt der Neuerungen des Bebauungsplanes. Der neu hinzukommende westliche Teil ist ausgespart worden, ebenso der Bauplatz für das Wohnhaus und die neue Reithalle. Dadurch entsteht ein unvollständiges Bild darüber, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind. Wir bitten um eine Überarbeitung und Bewertung aller Neuerungen des Bebauungsplanes, da die ursprüngliche Habitatpotentialanalyse (2013) des gesamten Geltungsbereiches älter als 5 Jahre ist und von der Einschätzung des Artenschutzberichtes 2016 abweicht. Aus dem Ergebnis der Überprüfung kann sich die Notwendigkeit weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen ergeben.</p> <p>Im Gelände sind mehrere Bereiche, die sich für Zauneidechsen eignen. Hierunter fallen beispielsweise vorhandene Böschungen, Randstrukturen, sandige Ablagerungsplätze, lückige Vegetation usw. Zur Abschätzung eines Bestandes fordert die Fachliteratur mindestens vier Begehungen zwischen April und Juli, wobei im August eine weitere zum Nachweis der Reproduktionsfähigkeit durchzuführen ist. Aufgrund der Größe und Unübersichtlichkeit des Geländes halten wir zwei Begehungen für nicht ausreichend, um das Vorkommen von Zauneidechsen sicher ausschließen zu können. Es sind Nachkartierungen erforderlich, die den gesamten, für die Art relevanten Bereich der geplanten Änderungen abdecken. Das Untersuchungsgebiet kann mit der UNB im Vorfeld vor Ort abgestimmt werden, falls gewünscht.</p> <p>Der Ausgleich im Schutzgut Boden wird mit einer hohen Entsiegelung der Teilversiegelten Flächen begründet. Wir bitten um eine kurze nähere Erläuterung oder Darstellung, welche Bereiche genau entsiegelt oder von vollversiegelter zu teilversiegelter Fläche werden. In der Planzeichnung sind beispielsweise Fußwege zu den Blockhäusern nicht eingezeichnet. Es ist jedoch zu erwarten, dass auch hier geschotterte oder teilversiegelte Bereiche entstehen. Werden die Blockhäuser auf Stelzen gestellt oder wie kommt der hohe Entsiegelungsanteil auf der Fläche des zukünftigen Feriendorfs zustande? Für den Gartenbereich werden 2.800 m² aufgeführt. Insgesamt wird eine Minderversiegelung von -4.597 m² angesprochen, obwohl für das Wohnhaus und weitere Vorhaben Versiegelung (ca. 5000 m²) hinzukommt. Wir bitten noch einmal um Verdeutlichung, wo die restlichen Flächen entsiegelt werden.</p>	<p>Der Artenschutzbericht wurde zwischenzeitlich entsprechend aktualisiert, dabei wurde der Untersuchungsumfang mit dem Landratsamt vorabgestimmt (siehe Anlage der Begründung). Dabei war insbesondere zu beachten, dass durch die Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs der Geltungsbereich verändert wurde und der Behelfsparkplatz nun nicht mehr Teil der Planung ist.</p> <p>In die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechende Erläuterungen zu den Entsiegelungen aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Anteil der Schotterung der Zuwegung des Behelfsparkplatzes ist im Bebauungsplan nicht vorgegeben. In der Planbeschreibung heißt es, dass eine wasserdurchlässige Schotterung der Zuwege vorgesehen ist. Später im Text wird beschrieben, dass die Schotterung bereits erfolgt ist. Wir bitten um Darlegung, ob weitere Schotterungen für Zuwegungen geplant sind und auf welcher Grundlage die Schotterungen damals durchgeführt wurden. Ggf. ergibt sich die Verpflichtung der Nachbilanzierung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, falls die Zuwegungen ohne rechtliche Grundlage angelegt wurden und sofern dies in der Bilanzierung nicht schon berücksichtigt wurde.</p> <p>Aus welchem Material wird der Erdwall aufgeschüttet? Grundsätzlich wird der Boden darunter durch die Aufschüttung erst einmal verdichtet. Wir bitten um nähere Erläuterungen zur Beschaffenheit des Erdwalls und die erwartete Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen im Vergleich zum Bestand. Ist hier eine Verschlechterung zu erwarten, so wäre dies zu bilanzieren. Zudem empfehlen wir ein naturnahes Pflegemanagement des Bewuchses. Dem Anschein nach wurden großflächig Gehölze auf den Stock gesetzt. Hier empfiehlt sich ein abschnittsweises Vorgehen, um die Struktur der Begrünung zu erhalten.</p>	<p>Der Bereich „Behelfsparkplatz“ (festgesetzt als private Grünfläche mit Wall und Eingrünung) entfällt im Zuge der Entwurfsfortschreibung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Anmerkungen zum Textteil: Der Punkt 1.9 c) „Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.“ Ist aufgrund der Nähe des Gebietes zum Außenbereich und aufgrund der Größe aus artenschutzrechtlichen Gründen wie folgt zu ergänzen: Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Hinweise und Vorgaben aus dem Umweltbericht in den Textteil oder die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen: Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung ergänzt.</p> <p>Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis g).</p> <p>Ein Hinweis auf die Rechtslage beim Artenschutz wird aufgenommen (vgl. Hinweis h).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Beachtung der Vogelschutzperiode vom 1. März bis 30. September. Die Baufeldfreimachung bzw. die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Schutzperiode zu erfolgen.</p> <p>Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt wird oder Brutstätten von Vögeln vorliegen wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist zur Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, sodass die naturnahe Gestaltung und Einbettung in die Landschaft langfristig gewährleistet ist und artenschutzrechtliche Verbote im Rahmen des Pflegemanagements durch fachgerechte Vorgaben vermieden werden.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p>	<p>Durch die Änderung des Entwurfs mit dem Entfall der privaten Grünfläche „Behelfsparkplatz“ sind keine großflächigen Neupflanzungen mehr vorgesehen, eine ökologische Baubegleitung ist aus Sicht der Gemeinde für die verbleibenden Maßnahmen nicht mehr notwendig.</p> <p>Ein Hinweis auf die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Die Gemeinde Langenbrettach beabsichtigt die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Simmetsgasse“. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Langenbrettacher Teilorts Neudeck. Im Norden schließen sich Wiesenflächen an, im Osten grenzt es an die Bebauung von Neudeck. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil als Pferdekoppeln genutzt werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 3423, 3423/1, 3423/2, 3423/3, 3423/4, 3423/5, 3423/6, 3695/1, 3698/1 und 3700/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 3697, 3698 und 3700. Der östliche Teil des Plangebiet stellt sich als nach Südosten geneigter Hang dar und fällt in Richtung Ortslage Neudeck (ca. 206m ÜNN). Im westlichen Teil fällt das Gelände leicht nach Westen bzw. nach Nordwesten. Der Hochpunkt des Plangebiets liegt mit ca. 230 m ü. NN in etwa beim bestehenden Parkplatz (Flst. 3698/1).</p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird ein kleiner Teil im Osten des Plangebiets bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Neudecker Bachs, ein Gewässer II. Ordnung überschwemmt. Nach § 65 Absatz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.</p> <p>Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ... insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Weiterhin ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen untersagt. Im Bebauungsplan muss daher das Überschwemmungsgebiet deutlich im Planteil wie auch im Textteil dargestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Rechtslage im Zusammenhang mit Überschwemmungsgebieten ist bekannt.</p> <p>Die Belange des Hochwasservorsorge sind, wie in der Begründung ausgeführt, durch die vorliegende Planung nicht betroffen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dem Leitfaden zum „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg“ ist zu entnehmen, dass nach einem BGH-Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p> <p><i>Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden</i></p> <p><i>(BGH-Urteil vom 18.02.1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</i></p> <p>Da das Plangebiet entsprechende Hangneigungen aufweisen und somit nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Fall eines Starkregenereignisses es im Plangebiet zu Überschwemmungen kommen kann, müssen die Planunterlagen hinsichtlich einer Starkregenrisikomanagement-Bewertung ergänzt werden.</p> <p>Straße und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Langenbrettacher Ortsteil Neudeck und grenzt direkt an die K 2009 an.</p> <p>Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Risiko von Überschwemmungen durch Starkregen wurde überschlägig geprüft. Entsprechende Ausführungen zum Überschwemmungsrisiko werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Plangebiet wird direkt über die K 2009 über eine bestehende Zufahrt erschlossen. Eine Linksabbiegespur ist nicht erforderlich, da es sich um keine Straße mit wichtiger Verkehrsbedeutung handelt. Sollte sich in diesem Bereich ein auffälliges Unfallgeschehen entwickeln oder sich das Verkehrsaufkommen auf der K 2009 deutlich erhöhen, ist auf Kosten des Betreibers eine Linksabbiegespur nachträglich herzustellen.</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Im Schallschutzgutachten sind Lärmschutzwälle sowie ein verändertes Betriebskonzept benannt.</p> <p>Lärmschutzwälle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nördlich des Reitplatzes bereits vorhanden - Da die Richtwerte nach TA Lärm rechnerisch nicht überschritten werden, werden keine Lärmschutzwälle gefordert. - Es ist im Bebauungsplan dargestellt, dass auch der westlich liegende Behelfsparkplatz mit einem Erdwall entlang seiner Nord-, West- und Südseite versehen wird. <p>Neues Betriebskonzept lt. Schallschutzgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Rockfestivals mehr mit über 1000 Besuchern (nur noch max. 700) und - Max. 92 dB(A) im Veranstaltungssaal bei geschlossenen Fenstern und Türen mit Lüftungsanlage. - Das neue Betriebskonzept muss in der Baugenehmigung berücksichtigt werden. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bereich „Behelfsparkplatz“ entfällt im Zuge der Entwurfsfortschreibung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung beim Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 25.05.2021</p>	<p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf- jeweils direkt Stellung.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Raumordnung</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die westlich einbezogene Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll hier eine Grünfläche festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung zeitnah betrieben wird.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird weiter darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	<p>Der Bereich „Behelfsparkplatz“ entfällt im Zuge der Entwurfsfortschreibung, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht mehr erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die Begründung und hier insbesondere auf den Umweltbericht wird verwiesen. Dort wird diesen Regelungen entsprechend Rechnung getragen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
17. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH Gasversorgung Unterland GmbH vom 26.05.2021	<p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes, gibt es von unserer Seite keine Einwände. Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.</p> <p>Der Ortsteil Neudeck gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Gasversorgung Unterland GmbH.</p> <p>Eine weitere Beteiligung an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.