Landkreis: Heilbronn
Naherholungszweckverband Breitenauer See
Gemarkung: Löwenstein, Flur 0: Löwenstein

Vorlage zur Verbandssitzung am 13.12.2023

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Breitenauer See, Änderung Bereich Rondell“

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 05.06.2023 – 07.07.2023:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Bürgerwindpark Hohenlohe GmbH vom 01.06.2023	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Von unserer Seite aus bestehen keine Betroffenheiten. Wir freuen uns auf den neuen Biergarten.	Kenntnisnahme.
2. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 07.06.2023	Der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) wurde gebeten, zum Bebauungsplan „Breitenauer See, Änderung Bereich Rondell“, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Lehrensteinsfeld vom 07.06.2023	Danke für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Ich habe unseren Bürgermeister darüber informiert und darf Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Kenntnisnahme.
4. Vodafone West GmbH vom 12.06.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
5. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.06.2023	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
6. Stadtverwaltung Weinsberg Abteilung Baurecht, Bauordnung und Liegenschaften vom 13.06.2023	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
7. Gemeinde Bretzfeld vom 13.06.2023	Vielen Dank für die Beteiligung an oben genannten Verfahren. Die Gemeinde Bretzfeld wird in ihren wahrzunehmenden Aufgaben durch den Bebauungsplan nicht berührt und hat daher keine Anregungen oder Bedenken. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.	Kenntnisnahme und Beachtung.
8. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 14.06.2023	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Vorhaben. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
9. Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Referat 83 - Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 16.06.2023	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitenauer See, Änderung Bereich Rondell“ in Löwenstein liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt. Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).	Kenntnisnahme. Beachtung.
10. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 19.06.2023	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Wir begrüßen die Behandlung der regionalplanerischen Belange in den Unterlagen. Wie richtig dargestellt, wird der Regionale Grünzug aufgrund der geringen Flächengröße durch die Planung nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme.
	Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Kenntnisnahme und Beachtung.
11. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 21.06.2023	Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 1. Juni 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
12. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 22.06.2023	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.	Kenntnisnahme.
	Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.	Kenntnisnahme.
	Raumordnung	
	Aus raumordnerischer Sicht erheben wir keine Bedenken gegenüber der Planung, da insbesondere keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.	Kenntnisnahme.
	Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:	
	Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.	Kenntnisnahme. Die übergeordneten Planungen wurden entsprechend berücksichtigt (vgl. Ausführungen in der Begründung, Kapitel 3 „Planerische Vorgaben“).
	Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans sieht keine bauliche Veränderung vor, sondern primär eine Nutzungsänderung, die der bisherige Bebauungsplan ausschließt. Das Plangebiet liegt mittig auf dem Grundstück des Campingplatzes. In Hinblick auf die Relation von nicht einmal 5 Prozent der Plangebietsgröße zum eigentlichen Grundstück, erscheint ein nachteiliger Ablauf wild abfließenden Wassers auf tieferliegende Grundstücke bzw. die Veränderung des Fließwegs durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans als unwahrscheinlich. Von einer Starkregenuntersuchung wird deshalb in diesem Verfahren abgesehen.
	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.	Kenntnisnahme und Beachtung.
	Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
13. Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum vom 28.06.2023	**B Stellungnahme** 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.	Kenntnisnahme.
	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme.
	Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von anthropogenen Auffüllungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Die Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (siehe Hinweis h).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Kenntnisnahme.
	Boden	
	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
	Mineralische Rohstoffe	
	Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
	Grundwasser	
	Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.	Kenntnisnahme.
	Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme.
	Bergbau	
	Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
	Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Affaltracher Grubenfeld VI“ liegt. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt, ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt und ist auf absehbare Zeit auch nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (siehe Hinweis i).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Geotopschutz	
	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
	Allgemeine Hinweise	
	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.	Kenntnisnahme.
	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.	Kenntnisnahme.
14. Wasserverband Sulm vom 03.07.2023	Von Seiten des Wasserverbands Sulm bestehen keine Bedenken bzgl. des Bebauungsplans „Breitenauer See, Änderung Bereich Rondell".	Kenntnisnahme.
15. Landratsamt Heilbronn vom 05.07.2023	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:	
	Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz	
	Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete vor.	Kenntnisnahme.
	<u>Starkregen</u>	
	Für die Stadt Löwenstein liegen noch keine Starkregengefahrenkarten vor. Es geht aus dem zeichnerischen Teil und Textteil nicht hervor, ob und inwiefern der möglichen Gefahr durch Starkregen mittels geeigneten Maßnahmen der Bebauung gegebenenfalls entgegengewirkt werden kann.	Kenntnisnahme.
	Daher sind von der Stadt Löwenstein noch Aussagen über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg zu treffen beispielsweise mittels einer Senken-/Fließweganalyse. Die Auswirkungen einer eventuellen Umleitung oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.	Kenntnisnahme. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans sieht keine bauliche Veränderung vor, sondern primär eine Nutzungsänderung, die der bisherige Bebauungsplan ausschließt. Das Plangebiet liegt mittig auf dem Grundstück des Campingplatzes. In Hinblick auf die Relation von nicht einmal 5 Prozent der Plangebietsgröße zum eigentlichen Grundstück, erscheint ein nachteiliger Ablauf wild abfließenden Wassers auf tieferliegende Grundstücke bzw. die Veränderung des Fließwegs durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans als unwahrscheinlich. Von einer Starkregenuntersuchung wird deshalb in diesem Verfahren abgesehen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<u>Hinweise</u>	
	Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	Kenntnisnahme.
	Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. 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 (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).	Kenntnisnahme. Eine Starkregenuntersuchung wurde aus den zuvor genannten Gründen nicht erstellt.
	Grundwasser und Bodenschutz	
	<u>Grundwasser</u>	
	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.	Kenntnisnahme.
	Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen.	Kenntnisnahme.
	Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
	<u>Bodenschutz</u>	
	Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt, sodass eine Abwägung erkennbar ist. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Straßen und Verkehr Es sind ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Aus Sicht des Naherholungszweckverbands Breitenauer See sind die vorhandenen Stellplätze ausreichend.
16. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 05.07.2023	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.
	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:	Kenntnisnahme.
	Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.
	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.	Beachtung im Rahmen der Bauausführung.
17. Gemeinde Obersulm vom 31.07.2023	Die Gemeinde Obersulm bringt zu o.g. Verfahren weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 04.08.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung