

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schweizerhof“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 14.12.2023

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 11.04.2023 bis 12.05.2023

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| 1. TransnetBW GmbH vom 06.04.2023 | Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schweizerhof“ in Hardthausen am Kocher betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung. | Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. |
| 2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.04.2023 | Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 3. Gemeinde Jagsthausen vom 06.04.2023 | Die Gemeinde Jagsthausen hat keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Schweizerhof“ in Hardthausen am Kocher – Kochersteinsfeld. | Kenntnisnahme. |
| 4. Eisenbahn-Bundesamt vom 06.04.2023 | Ihr Schreiben ist am 05.04.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. | |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| | <p>Das in Rede stehende Vorhaben betrifft die ehemalige Kochertalbahn, Eisenbahnstrecke Bad Friedrichshall-Jagstfeld - Ohrnberg. Betreiberin dieser Strecke war die WEG mbH; mithin eine nicht bundeseigene Eisenbahn. Diese unterliegt nicht der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes, sondern der Landeseisenbahnaufsicht (Landeseisenbahnaufsicht-karstg@eba.bund.de).</p> <p>Da der Schweizer Hof fernab der ehemaligen Bahntrasse liegt, wäre selbst für den Fall eines späteren Wiederaufbaus keine Betroffenheit bzw. Bedenken zu erwarten.</p> | Kenntnisnahme. |
| 5. Stadt Öhringen vom 11.04.2023 | <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Schweizerhof“.</p> <p>Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich der Planung weder Anregungen noch Bedenken.</p> | Kenntnisnahme. |
| 6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 11.04.2023 | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben. | Kenntnisnahme. |
| 7. Stadt Neuenstadt am Kocher vom 12.04.2023 | <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.</p> | Kenntnisnahme. |
| 8. Polizeipräsidium Heilbronn vom 14.04.2023 | Gegen den Bebauungsplan „Schweizerhof“ in Hardthausen am Kocher sind aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken vorzubringen. | Kenntnisnahme. |
| 9. Netze-Gesellschaft Südwest mbH vom 18.04.2023 | <p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Mit der Gemeinde Hardthausen am Kocher besteht kein Konzessionsvertrag zur Verlegung von Erdgasleitungen. Dieser Bereich befindet sich außerhalb unseres Versorgungsnetzgebietes.</p> <p>Aus diesem Grund sind wir hiervon nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung unsererseits an diesem Planverfahren ist somit nicht erforderlich.</p> | Kenntnisnahme. |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| <p>10. Oberfinanzdirektion Karlsruhe Bundesbau Baden-Württemberg vom 18.04.2023</p> | <p>Ich nehme Bezug auf Ihre Mail vom 05.04.2023, mit der wir als Landesbetrieb Bundesbau bei oben genanntem Verfahren beteiligt wurden.</p> <p>Der Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg nimmt aufgrund entsprechender Verwaltungsabkommen Bauaufgaben der Bundesrepublik Deutschland wahr, verfügt indessen aber nicht über ein eigenes Flächenportfolio.</p> <p>Soweit Grundbesitz der Bundesrepublik Deutschland betroffen ist, bitte ich daher – falls bislang nicht geschehen – folgende zuständige Stellen direkt zu beteiligen:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn BAIUBWToeB@bundeswehr.org</p> <p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Freiburg, Sparte Portfoliomanagement Stefan-Meier-Straße 72 79104 Freiburg toeb.BW@bundesimmobilien.de</p> <p>Ich bitte dies in Ihrem Verteiler zu berücksichtigen und diesbezüglichen Schriftverkehr ausschließlich an die o.g. Stellen zu senden, vielen Dank.</p> | <p>Wurde beteiligt. Es bestehen keine Bedenken. Siehe Stellungnahme Nr. 2 vom 06.04.2023</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>11. NetzeBW GmbH vom 25.04.2023</p> | <p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Hinweis (Hinweis i)) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| | <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p>[Anlage der Stellungnahme: Leitungsplan]</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 03.05.2023</p> | <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren bezüglich des Schweizerhofs. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere informelle Stellungnahme vom 13.07.2020 an die Gemeinde Hardthausen, kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung:</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Die Fläche des geplanten Vorhabens liegt vollständig in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

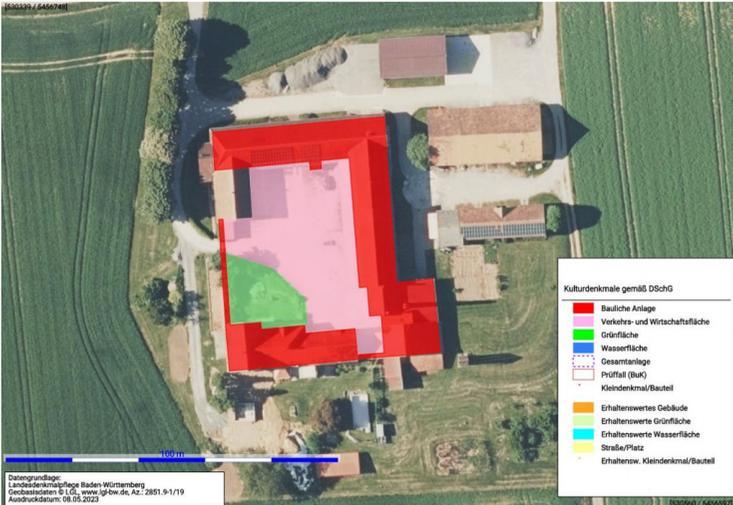
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| | <p>Normalerweise stünde auf derartigen Flächen eine Bebauung, die von einer landwirtschaftlichen Nutzung abweicht, gegen die Ziele der Raumordnung. Wir begrüßen allerdings das Interesse von Familie Melchior, die denkmalgeschützte Anlage durch eine angepasste Nutzung erhalten zu wollen.</p> <p>In diesem Fall sehen wir keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung, sofern sich die geplante Fläche auf den bereits existierten Bestand des Hofes beschränkt und die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Dabei ist zu betonen, dass sich diese Einschätzung nur auf den Umbau der Bestandsfläche beschränkt und wir bei einer potentiellen Erweiterung der Fläche Bedenken erheben würden.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesem Zusammenhang weisen wir zudem darauf hin, dass das Gebäude ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal ist.</p> <p>Wir weisen darüber hinaus vorsorglich auf mögliche Konflikte mit der aktuell laufenden Teilfortschreibung Windenergie hin, die sich durch Ausweitung möglicherweise schutzwürdiger Nutzungen im Außenbereich ergeben können.</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>Wir bitten 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. Mit dem Bebauungsplan soll neben der landwirtschaftlichen Nutzung ein zweites Standbein ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen bilden den Bestand ab und sind im Planteil festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht geplant.</p> <p>Weiterhin sind im Bebauungsplan alle Nutzungen und Nebenanlagen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde entsprechend in Kapitel 1.3 ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Ausweisung als Vorrangfläche Windkraft wird seitens der Gemeinde nicht vorangetrieben.</p> <p>Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p> |
| <p>13. Vodafone West GmbH vom 05.05.2023</p> | <p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| | <p>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.</p> | Kenntnisnahme. |
| <p>14. Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 09.05.2023</p> | <p>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.</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).</p> <p>Mit lokalen 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. 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis j)).</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</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>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| | <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>15. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 09.05.2023</p> | <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu oben genannter Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Umbau eines bestehenden Aussiedlerhofes in Kochersteinsfeld geschaffen werden. Bei dem Aussiedlerhof handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schwerpunkt Ackerbau. Der Eigentümer will sich neben der Landwirtschaft ein zusätzliches Standbein vor allem durch die Beherbergung von Gästen mit dem Neubau eines Boardinghouses aufbauen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,66 Hektar.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft. Nach PS 3.2.3.3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „die Vorranggebiete für Landwirtschaft [...] in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.“</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Laut Stellungnahme Nr. 12 vom Regionalverband Heilbronn-Franken ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die bestehende Hofstelle. Solange sich die vorgesehenen baulichen Maßnahmen innerhalb dieses Bereichs bewegen, keine weiteren Ackerböden in Anspruch genommen werden und auch eine gewisse landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt, sehen wir die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar an. Dies sollte jedoch noch etwas ausführlicher in der Begründung thematisiert werden.</p> <p>Weiter liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen <i>„in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</i></p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als <u>Grundsätze</u>, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Insgesamt tragen wir die Planung aus raumordnerischer Sicht mit und erheben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Das geplante Nutzungskonzept betrifft weite Teile des Kulturdenkmals Gutshof Schweizerhof (Kulturdenkmal §2 DSchG), bestehend aus:</p> | <p>Kenntnisnahme. Mit dem Bebauungsplan soll neben der landwirtschaftlichen Nutzung ein zweites Standbein ermöglicht werden.</p> <p>Die überbaubaren Flächen bilden den Bestand ab und sind im Planteil festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht geplant.</p> <p>Weiterhin sind im Bebauungsplan alle Nutzungen und Nebenanlagen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Planung soll der Erhalt des regional bedeutsamen, Landschaftsbild prägenden Kulturdenkmals ermöglicht werden. Dadurch wird ein Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Erholungsraums geleistet. (Siehe dazu Kapitel 1.3 der Begründung)</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – Wohnhaus mit Ökonomieteil, zweigeschossiger Satteldachbau mit eingeschossigem Querflügel, Putzfassade mit reduzierter Gliederung und Quadersockel, verbretterte Giebel, polygonale Eckerker und zwei Portale, 1909 (i) – Ökonomietrakt: Scheune, eingeschossiger Satteldachbau mit abgewalmtem Dach und Tennen, hakenförmig angesetzter Stall, zweigeschossiger Satteldachbau mit erdgeschossigem Stall, Lagerboden und Förderturm, daran angesetzter Brennereibau mit Schuppenverbindungsbau, Brennereigebäuden und Kamin, Scheune und Stall im Kern aus dem 17./18. Jahrhundert, Stall um 1910 aufgestockt und umgebaut, Brennerei um 1900, Darrenanbau von 1918 – Einfriedung, den Hof im Westen und Südosten einfassende Mauer mit zwei Portalen, verputzte Mauer mit Steinabdeckplatten, Westportal mit kugelbekrönten Steinstelen und Eisengittertor, Südostportal mit rundbogiger Durchfahrt und Rustikagliederung, im Kern 17./18. Jahrhundert – Ziergarten, vor dem Wohnhaus angelegter Garten mit Einfriedung aus Steinpfosten und Eisengitter, um 1900  | |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
| | <p>Der inmitten von Äckern und Wiesen gelegene Hof liegt weithin sichtbar in Solitärlage. Herzog Carl Rudolf von Württemberg ließ im 18. Jahrhundert das Hofgut als Jagdsitz samt nicht erhaltener Käserei und Ziegelei errichten. Carl Rudolf übernahm im Jahr 1716 die Regierungsgeschäfte der Nebenlinie Württemberg-Neuenstadt und ließ in der Folgezeit den Schweizerhof als Gutsanlage ausbauen. Am überlieferten Baubestand des Gutshofes können die historischen Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsweisen der Landbevölkerung vom Erntehelfer bis hin zum Gutsherren anschaulich nachvollzogen werden.</p> <p>Das Kulturdenkmal ist im Plan- und Textteil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet und beschrieben.</p> <p>Aufgrund der im Bebauungsplan erläuterten Umnutzungen und baulichen Erweiterungen des Gutshofs sind seitens des Landesamts für Denkmalpflege gewichtige denkmalfachliche Belange betroffen.</p> <p>Im Rahmen eines ersten Ortstermins im Frühjahr 2020 wurden daher grundsätzliche denkmalfachliche Belange erläutert und als Voraussetzung für eine mögliche Nutzung des Kulturdenkmals festgelegt. Auf die im Protokoll dokumentierten denkmalfachlichen Vorgaben wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Insbesondere die Vorgaben zu Länge und architektonischen Gestaltung des Neubaus (Länge bis max. Zwinger, Kubatur muss sich dem Gebäudebestand unterordnen, gefällige und aufgelockerte Gliederung) sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist das Kulturdenkmal im Bebauungsplan mit einer größeren Baugrenze umrahmt, als die Grundfläche der Gebäude selbst. Sollte diese Festsetzung als Angebotsplanung zukünftiger Bebauung der Flächen bzw. Anbauten an das Kulturdenkmal verstanden werden, ist dies aus Sicht der Denkmalpflege nur möglich, wenn der ursprüngliche Baukörper nicht in Kubatur und Form beeinträchtigt wird.</p> <p>Wir bitten auch darum die oben im Denkmaltext beschriebene westliche Einfassungsmauer entsprechend im BPlan als Kulturdenkmal zu kennzeichnen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- bzw. Baugenehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Textteil unter Hinweis b) „Denkmalschutz“ wird auf das Kulturdenkmal inklusive westlicher Einfassungsmauer entsprechend obiger Darstellung hingewiesen. Plangrundlage des zeichnerischen Teils bildet das amtliche Liegenschaftskataster (ohne Darstellung der Einfassungsmauer). Daran wird festgehalten.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>Abschließend verweisen wir auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sofern bauliche Eingriffe, wie auch Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals geplant sind. Der Genehmigungsantrag liegt dem LAD zum jetzigen Stand noch nicht vor, eine abschließende Stellungnahme ist daher erst im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit konkreten Planzeichnungen die über die Darstellungen im Bebauungsplan hinausgehen möglich.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bilitsch, ☎ 0711/904 45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege Der Geltungsbereich der Planung umfasst den archäologischen Prüffall „Neuzeitlicher Schweizerhof“ (9M). Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.</p>  <p>Nach Prüfung der Unterlagen sind die Belange der Archäologischen Denkmalpflege bislang nicht angemessen berücksichtigt worden. Auf dieser Grundlage kann für die betroffenen Flächen keine hinreichende Berücksichtigung der zu erwartenden Kulturgüter erreicht werden. Nach Lage der Dinge ist vielmehr davon auszugehen, dass die mit der geplanten Neubebauung verbundenen Bodeneingriffe zumindest teilweise zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen.</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung in der Baugenehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis a) wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- bzw. Baugenehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p>So ist bei Bodeneingriffen in dem ausgewiesenen Bereich vor allem in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Eine hiervon abweichende Bewertung kann nur anhand ergänzender Materialien vorgenommen werden, aus denen neben den relevanten Daten zum Vorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. rezente Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.</p> <p>Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben innerhalb des kartierten Bereichs regen wir eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege an. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und durch (meldepflichtige) Zufallsfunde bedingte Stillstandzeiten vermieden/minimiert werden können. Hierzu wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:</p> <p>Werden bei Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt, ist dies gem. § 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 Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Olaf Goldstein M. A. ✉ olaf.goldstein@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- bzw. Baugenehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- bzw. Baugenehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis (Hinweis a) ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt. Das Abwägungsergebnis ist nach Beschluss durch den Gemeinderat im Nachtrag der Begründung zu finden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | <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>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>16. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 16.05.2023</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>[Anlage der Stellungnahme: Leitungsplan]</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eigentümer werden entsprechend informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eigentümer werden entsprechend informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| <p>17. Landratsamt Heilbronn vom 11.05.2023</p> | <p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Nur ein Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht ausreichend.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Schutzgebiete sowie der Biotopverbund sind nicht betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die Habitatpotentialanalyse ergab, dass die Arten Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien näher zu untersuchen sind. Hierbei sollte auch ein Vorkommen von Mauerseglern überprüft werden. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heilbronn. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den genannten Artengruppen ist im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p><u>Umweltbericht</u></p> <p>Der Umweltbericht wird laut Planunterlagen im weiteren Verfahren vorgelegt. Dieser sollte eine Darlegung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung enthalten. Anstelle der vorgesehenen Baumpflanzung im Südwesten wäre auch eine Ergänzung der Streuobstwiese im südlichen Teil des Geltungsbereiches mit Obstbaum-Hochstämmen denkbar.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, den folgenden Punkt im Textteil zu ergänzen:</p> | <p>Kenntnisnahme. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird parallel durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die saP wurde zur Auslegung entsprechend erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Umweltbericht inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegt mittlerweile vor. Das entstehende Defizit wird über externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. (Siehe Teil 2 der Begründung.)</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis f) wurde entsprechend ergänzt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>Hinweise</p> <p><i>Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</i></p> <p>Nicht zulässig ist die aktuelle Formulierung des Hinweises f) wonach der Artenschutz auf die Baugenehmigungsebene verschoben wird. Artenschutzbelange sind auf Ebene der Bauleitplanung zu behandeln und daher das geplante Abrissgebäude vollumfänglich im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.</p> <p>Bei Hinweis e) bitten wir um die Aktualisierung des Links zu Vogelschlag, da dieser mittlerweile ungültig ist. Der korrekte Link lautet: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Bei dem Aussiedlerhof handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schwerpunkt Ackerbau.</p> <p>Der Hof soll umgebaut / -genutzt und vor allem soll die Beherbergung von Gästen mit dem Neubau eines Boardinghouses weiter ausgebaut werden. Mit der vorliegenden Planung soll, auch zur Wahrung der Kulturlandschaft und zum Erhalt des denkmalgeschützten Gutshofs, eine Zukunftsperspektive durch eine ergänzende Nutzung gegeben werden.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken:</p> <p>Der Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken weist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Diese Gebiete sind flächenmäßig sehr gering im Regionalplan ausgewiesen und u.E. besonders schützenswert.</p> | <p>Kenntnisnahme. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im weiteren Verfahren durchgeführt und entsprechende Festsetzungen/ Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Link wurde aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Laut Regionalverband Heilbronn-Franken ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>Generell ist eine Hofstelle im Außenbereich der Landwirtschaft vorzuhalten. Da es auch weiterhin eine landwirtschaftliche Hofstelle bleibt, auch wenn der Landwirt seine Flächen aktuell in einer Kooperation bewirtschaftet, sollte die Bewirtschaftung der Flächen u.E. auch bei Auflösung der Kooperation weiterhin gewährleistet bleiben und die Funktion der Hofstelle nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Die geplante zukünftige Entwicklung sollte vorgelegt werden. Zeit und Umfang der Bauabschnitte sind aus den Unterlagen nicht erkennbar.</p> <p>Aus den Unterlagen gehen keine detaillierten Nutzungen (Zweckbestimmung) der verschiedenen SO-Gebiete hervor.</p> <p>Im SO1 sind aktuell 11 Wohneinheiten geplant, genehmigt sollen 24 werden. Es fehlen die Planungsunterlagen für die weiteren 13 Wohneinheiten.</p> <p>Im SO2 sollte eine genaue Anzahl der zulässigen Wohneinheiten hinterlegt werden, sowie deren Nutzung. Üblich pro Hofstelle ist maximal eine Betriebsleiterwohnung (ca. 140m²) und eine Altenteiler Wohnung (ca. 100m²). Eine Regelung, wer in SO2 wohnen kann und die Übertragung von Wohnrecht, sollte getroffen werden. Die Wohnnutzung sollte an den landwirtschaftlichen Betrieb gebunden sein. Wie z.B.: für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Wohnungen für Saisonkräfte/Azubis. Die Wohnungen müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Ein klarer Personenkreis ist zu definieren.</p> | <p>Kenntnisnahme. Mit dem Bebauungsplan soll neben der landwirtschaftlichen Nutzung ein zweites Standbein ermöglicht werden. Auf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen hat der Bebauungsplan keine negative Auswirkung.</p> <p>Weiterhin sind im Bebauungsplan alle Nutzungen und Nebenanlagen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig.</p> <p>Hierbei handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit dem übergeordneten Ziel, den denkmalgeschützten Gutshof zu erhalten. Der Bebauungsplan soll einen Rahmen vorgeben um die künftige Entwicklung zu steuern und stützt sich dabei auf ein Konzept des Eigentümers für mögliche bauliche Entwicklungen. In die Begründung werden weitere Ausführungen aufgenommen.</p> <p>Die in den jeweiligen Sondergebieten zulässigen baulichen Nutzungen sind im Textteil unter Punkt 1.1 aufgeführt und in der Begründung in Kapitel 1.5 erläutert.</p> <p>Insgesamt sind im SO₁ maximal 24 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Davon sollen vorerst 11 Wohneinheiten als Appartements im Boardinghaus umgesetzt werden. Bei Bedarf ist eine Erweiterung um 9 Appartements auf insgesamt 20 bereits eingeplant. Dazu können noch vier Ferienwohnungen entstehen.</p> <p>In die Begründung werden weitere Ausführungen aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird insoweit aufgenommen, dass im SO₂ die Zahl der Wohneinheiten auf maximal drei Wohnungen festgesetzt wird. Im SO₂ sind laut Festsetzung Nr. 1.1. zwei Wohnhäuser zulässig, der zulässige Personenkreis ist aus Sicht der Gemeinde bereits ausreichend definiert.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p>Wir fordern ein Nutzungskonzept, in dem der Landwirt darlegt, wie im zukünftigen geplanten SO-Gebiet der landwirtschaftliche Betrieb (uneingeschränkt) möglich ist. Das Nutzungskonzept sollte auch beinhalten, wie die Verkehrswege von Landwirtschaft und Gästen genutzt werden sollen und wie die zukünftige Nutzung der Gebäude im landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen soll. Es muss sichergestellt werden, dass die Betriebsabläufe des landwirtschaftlichen Betriebes auch zukünftig ungehindert von statten gehen können. Wünschenswert sind etwas genauere Angaben zu den Betriebsabläufen, damit ersichtlich wird, dass das geplante Vorhaben und der landwirtschaftliche Betrieb nicht zu Konflikten führen.</p> <p>Wir weisen auf die Hofstelle eines tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebes westlich davon hin.</p> <p>Aus den Unterlagen geht nicht konkret hervor, ob Neubauten geplant sind oder eine Umnutzung der bestehenden Hofstelle erfolgen soll.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Es muss gewährleistet bleiben, dass der landwirtschaftliche Betrieb weiterhin auf der Hofstelle uneingeschränkt arbeiten kann. Die Funktionsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes muss gewährleistet bleiben.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Durch die geplante Nutzung sollten die Gäste auf die Durchführung von Pflanzenschutzmaßnahmen hingewiesen werden.</p> | <p>Die Gäste gelangen, wie heute auch schon, über die Privatzufahrt zum Hof. Gästeparkplätze sind in Form von offenen Stellplätzen im Norden des Plangebiets auf der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze vorgesehen. Das geplante Boardinghouse befindet sich im Westtrakt des Hofes.</p> <p>Für die Landwirtschaft ist künftig die Querscheune, dabei handelt es sich um das nördliche Wirtschaftsgebäude im SO₁), vorgesehen. Diese soll als Lager- und Abstellfläche für die betriebseigenen Fahrzeuge und Materialien dienen.</p> <p>Dadurch sind der Gästebereich und die Landwirtschaft weitestgehend voneinander abgekoppelt und Betriebsabläufe können nahezu uneingeschränkt von statten gehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Laut der Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz und Gewerbeaufsicht des Landratsamts Heilbronn (Seite 23 unten) bestehen beim Immissionsschutz keine Bedenken.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 2 wird folgendes erläutert: „...Die Landwirtschaft bildet für den Eigentümer kein ausreichendes Standbein mehr, weshalb der Hof umgebaut / -genutzt und vor allem die Beherbergung von Gästen mit dem Neubau eines Boardinghauses weiter ausgebaut werden soll. ...“</p> <p>Es werden weitere Ausführungen in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 1.5).</p> <p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan sind alle Nutzungen und Nebenanlagen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis (Hinweis g)) ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Ggfs. notwendige Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung zu erteilen.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>Beim Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist mittelspezifisch ein Mindestabstand auch zu Personen einzuhalten, die sich nur temporär in näherer Umgebung aufhalten. Der Abstand beträgt grundsätzlich mind. 3 m, in Abhängigkeit vom jeweiligen Pflanzenschutzmittel. Die Auflagen zum Schutz des Anwenders und bei Nachfolgearbeiten (SF-Auflagen) sind zu beachten. Für das jeweilige Pflanzenschutzmittel wurden Bestimmungen zum Anwenderschutz im Freiland festgelegt zur Sicherung des Gesundheitsschutzes des Anwenders, Arbeiters und unbeteiligter Dritter (Anwohner und Umstehende). Es gibt unter anderem auch Auflagen zum Wiederbetreten bzw. zum zeitlichen Rahmen von Nachfolgearbeiten einer mit Pflanzenschutzmitteln behandelten Fläche. Diese variieren je nach eingesetztem Pflanzenschutzmittel. Die Auflagen zum Betreten der behandelten Anlagen sind klar definiert. Aufgrund der räumlichen Nähe von landwirtschaftlichem Betrieb und Beherbergung, sehen wir durchaus Konfliktpotential. Eine Aufklärung der Gäste/Mieter im Vorfeld ist unseres Erachtens sinnvoll.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass mit Arbeitseinsätzen rund um die Uhr zu rechnen ist, auch an Sonn- und Feiertagen. Mit dem Einsatz von technischen Geräten und Maschinen ist ein gewisser Geräuschpegel verbunden. Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch und Lärm können nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.</p> <p>Generell ist mit mehr Freizeitverkehr zu rechnen, rund um das Plangebiet sowie zu dem Plangebiet hin. Gegebenenfalls sollte das aktuelle Konzept zur Verkehrslenkung von PKW, Fußgängern und Radfahrern überprüft bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden.</p> <p>Durch „Wildes Parken“ am Wegesrand könnten Zufahrten zu Flächen blockiert, Wege verschmälert werden und somit die Landwirte an der Bewirtschaftung ihrer Kulturen behindert werden. Eventuell können auch Schäden an den Kulturen, Begrünung oder Stützvorrichtungen entstehen.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten, sowie auch bei den Anlieferungen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Baugenehmigung.</p> <p>Der Hinweis g) im Textteil des Bebauungsplanes wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der zusätzliche Verkehr wird durch die maximale Anzahl der Zimmer des geplanten Boardinghouses begrenzt. Dadurch ist die zusätzliche Verkehrsbelastung überschaubar und schränkt den seitherigen fast ausschließlich landwirtschaftlichen Verkehr nicht ein. Das Erstellen eines Verkehrskonzepts ist auf Grund der geringfügigen Auswirkungen nicht notwendig.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Zahl der notwendigen Stellplätze muss in der Baugenehmigung nachgewiesen werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe Hinweis k) im Textteil.</p> <p>Mit der Festsetzung des landwirtschaftlichen Schutzstreifens entlang des östlich angrenzenden Feldwegs sind aus Sicht der Gemeinde landwirtschaftliche Zufahrten ausreichend gesichert. Überfahrtsrechte liegen keine vor.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass auch mit der Überplanung in SO-Gebiete die Hofstelle weiter im Anwendungsbereich des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (ASVG) bleibt, da diese als aktive Hofstelle gesehen wird.</p> <p>Die Hofstelle westlich des geplanten SO-Gebietes darf in ihrer zukünftigen Entwicklung an diesem Standort nicht gehindert werden.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe und fällt von ca. 279 m üNN im Norden auf ca. 273 m üNN im Südosten.</p> <p><u>Gewässer</u></p> <p>Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass der Aussiedlerhof über eine eigene Wasserversorgung und eine dezentrale Abwasserbeseitigung verfügt. Bei der dezentralen Abwasserbeseitigung handelt es sich um eine Pflanzenkläranlage, die in den Gänsbergbach entwässert. Kommt es durch die Beherbergung zu einer Erhöhung der einzuleitenden Wassermenge in den Gänsbergbach, so ist ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Heilbronn zu beantragen. Für die wasserrechtliche Erlaubnis sind dann auch nähere Untersuchungen, die nachweisen müssen, dass es durch die Einleitung zu keiner schädlichen Veränderung der Gewässerökologie kommt, durchzuführen.</p> <p><u>Hochwasser</u></p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der tierhaltende Hof liegt in einem Abstand von mind. 400 m westlich des Gutshofs (Plangebiet). Beide Höfe liegen auf einer Anhöhe, etwa mittig dazwischen verläuft die Kreisstraße 2014 in einer Art Tallage. Aufgrund der topografischen Gegebenheit und des Strömungsverhaltens von Gerüchen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Laut der Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz und Gewerbeaufsicht des Landratsamts Heilbronn (Seite 23 unten) bestehen beim Immissionsschutz keine Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p><u>Starkregen</u></p> <p>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. <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 (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>Die Gemeinde Hardthausen hat bereits Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auch angemerkt, dass laut Gefahrenkarte des Starkregenrisikomanagements der Gemeinde Hardthausen a. K. das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis punktuell bis max. 0,5 m überflutet (siehe dazu auch: Starkregenrisikomanagement: Hardthausen) wird.</p> <p>Diese Aussage ist noch zu konkretisieren. Neben dem außergewöhnlichen Starkregenereignis müssen noch Aussagen zum seltenen und extremen Starkregenereignis getroffen werden. Wenn es zu Einstauereignissen kommt, müssen Schutzvorkehrungen getroffen werden. Die Schutzvorkehrungen sind dann näher zu beschreiben. Es ist u. a. darzulegen, ob ein Eingriff in einen Fließweg bei einem Starkregenereignis erfolgt und wenn ja, welche Auswirkungen sich daraus ergeben.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Aussagen in der Begründung wurden konkretisiert. Weiterhin wurde eine Starkregenbetrachtung erstellt. Diese ist als Anlage 2 der Begründung angefügt. Fazit ist, dass die Umgestaltung des Schweizer Hofes nach den Plänen des Bauherrn nicht zu einer signifikanten Veränderung der bereits im Starkregenrisikomanagement berechneten Fließwege führt, da die Gebäudeflächen und -formen der geplanten Umgestaltung weitestgehend den Bestandsgebäuden entsprechen. Eine Verschlechterung der Abflusssituation im Vergleich zum Bestand kann somit nicht festgestellt werden.</p> <p>Die Gebäude des Schweizerhofes sind teilweise von Überflutungen betroffen. Um Schäden an der Bebauung auszuschließen sind konstruktive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig. Auf die bauliche Eigenvorsorge wird im Textteil hingewiesen (siehe Hinweis I) im Textteil).</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p>Abwasser Eine abschließende Stellungnahme kann derzeit nicht erfolgen. Zur zentralen Versorgung des Anwesens ist eine Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzzellager vorgesehen. Die Abwasserbehandlung und Einleitung soll im nachfolgenden Bauantrag geregelt werden. Derzeit ist dort eine Kleinkläranlage installiert die über ein Versickerungsbecken in einen naheliegenden Bach einleitet (laut Umweltinformationssystem der Gänsbergbach). Die vorhandene Kleinkläranlage ist derzeit für 8 angeschlossene Einwohner (32 EW) ausgelegt und genehmigt. Die Zahl der angeschlossenen Einwohner wird stark zunehmen. Möglicherweise steigt durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung auch die einzuleitende Regenwassermenge. Daher erhöht sich sowohl die Abwasserbelastung als auch die Abwassermenge. Im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Abwasserreinigung unter Einhaltung der rechtlichen und technischen Vorgaben erfolgt und das eine schadlose Einleitung in das Gewässer möglich ist. Erst nach Durchführung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens kann beurteilt werden, ob die Entwässerung gesichert ist.</p> <p>Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich nördlich von Kochersteinsfeld, in der Nähe der K2014. Anbaurechtliche Belange werden aufgrund der Entfernung zur K2014 nicht geprüft.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine abschließende Klärung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Nachweise werden im Zuge des Bauantrags erbracht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
| | <p>Bautechnik Zu Pkt. 1.1 im Textteil: In der textlichen Erläuterung zum SO1 (Sondergebiet 1) ist das Wort <u>Wohneinheiten</u> in <u>Einheiten</u> zu ändern, damit entsteht die Klarstellung, dass keine Wohneinheiten entstehen. Die geplanten Nutzungen sind gewerblich.</p> <p>Denkmalschutz Bei dem Schweizerhof handelt es sich um eine dreiflügelige Hofanlage im Außenbereich, ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Bei Baumaßnahmen (Abbruch, Neubau, Nutzungsänderungen) sind die Denkmalbehörden zu hören.</p> <p>Des Weiteren liegt das Grundstück in einem Bereich, der als archäologischer Prüffall ausgewiesen ist. Wird auf dem Grundstück gebaut und dabei gegraben, muss im Genehmigungsverfahren das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie angehört werden.</p> <p>Im Bauvorbescheid vom 27.05.2020 wurden folgende denkmalfachlichen Nebenbestimmung aufgenommen.</p> <p>Nebenbestimmungen für den Abbruch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Tragkonstruktion der denkmalgeschützten Scheune (Nordwestecke) ist zu erhalten. 2. Die Nordwestecke des Kulturdenkmals Scheune muss freistehend bleiben. <p>Nebenbestimmungen für den Neubau und die Umnutzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Länge des neuen Gebäudes ist zu reduzieren (bis max. Ende Zwinger). Das neue Gebäude muss sich hinsichtlich architektonischer Gestaltung und Kubatur dem Gebäudebestand unterordnen; nicht zu modern; gefälligere und aufgelockerte Gliederung; Fensterformate variieren. 2. Das Volumen der denkmalgeschützten Scheune mitnutzen. 3. Die Hauptansicht ist besser zu gestalten; aufgelockerter. 4. Der Zugang ist von innerhalb der Hofanlage zu planen. 5. Dachbelichtung ist möglich. | <p>Kenntnisnahme. Die Begrifflichkeit wird entsprechend geändert.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Referat 22 vom RP Stuttgart: Denkmalpflege wurde beteiligt. Siehe dazu die Stellungnahme Nr. 15 dieser Tabelle ab Seite 8.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung und späteren Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- / Bau-genehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- / Bau-genehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- / Bau-genehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- / Bau-genehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| | <p>6. Tonziegel (Doppelmuldenfalzziegel, Biberschwanz)</p> <p>7. Hoftür (mit Glaselement) und Fenster in Holz; keine Historisierung.</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Da das geplante Vorhaben möglicherweise eine umfangreichere Beschäftigung eines oder mehrerer Mitarbeiter erfordert, wird vorsorglich auf die damit einhergehende Notwendigkeit der Bereitstellung geeigneter Sozial- und Sanitäreinrichtungen nach Arbeitsstättenrecht hingewiesen.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- / Bau-genehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abriss- / Bau-genehmigung bzw. denkmalfachlichen Genehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabenträgers.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>18. Vermögen und Bau BW vom 14.06.2023</p> | <p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 05.12.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung