BEBAUUNGSPLAN „HOPFENÄCKER II“ IN DÜNSBACH (PROJ.-NR.: 6639)

Frühzeitige Beteiligung vom 18.11. bis 20.12.2024

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 25.11.2025

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 22 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Transnet BW GmbH, Stuttgart
- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall
- Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst
- Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg
- Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg
- Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach-Untermünkheim
- Gemeinde Blaufelden
- Stadt Ilshofen
- Stadt Kirchberg/Jagst
- Stadt Langenburg
- Gemeinde Rot am See
- Gemeinde Wolpertshausen

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Zweckverband Hohenloher Wassergruppe, Gerabronn
  Stellungnahme vom 18.11.2024

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 20.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Raumordnung	
Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind zu pauschal und sollten ergänzt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt und die Ausführungen unter Kapitel B.1. *Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans* der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Ferner wird auf die Bedarfsberechnung unter Kapitel B.4.2 *Bedarfsberechnung* der Begründung verwiesen. Diese wurde, wie unter Abschnitt A.3 der Abwägungstabelle (Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken) ausführlich dargelegt, aktualisiert.
Unserer Kenntnis nach sind noch ausreichend Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Gerabronn / Langenburg wird ein Flächentausch durchgeführt. Die genehmigte aber noch nicht bebaute Wohnbaufläche „Sandäcker III“ wird im Rahmen der Flächenausweisung „Hopfenäcker II“ um 0,8 ha reduziert. Nähere Ausführung unter Abschnitt A.3 der Abwägungstabelle.
Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Wir gehen davon aus, dass eine Änderung zeitnah betrieben wird und geben in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
Denkmalpflege	
Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: **Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)** Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 und 0711-904-10029 StEWK@rps.bwl.de **Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)** Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de **Abt. 3 Landwirtschaft** Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@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	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). 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.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Der Anregung wird gefolgt und das Regierungspräsidium Stuttgart am weiteren Verfahren beteiligt.

A.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 02.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
1.1. <u>Geologie</u>	
Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.2. <u>Geochemie</u>	
Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3. <u>Bodenkunde</u>	
Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.	Wird zur Kenntnis genommen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Angewandte Geologie 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 hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> 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 Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.* *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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt und die Hinweise unter Kapitel H4 *Baugrund/Geologie* des Schriftteils zum Bebauungsplan ergänzt.
2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet	
Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.	
Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Wird zur Kenntnis genommen.
Anlagen: Merkblatt	

A.3 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 18.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, daher ist der Bedarf darzulegen. Die Stadt Gerabronn hat rechnerisch einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 6 ha bis 2034. Die Bedarfsrechnung sollte korrigiert werden. Diesem rechnerischen Bedarf sind die Reserven gegenüberzustellen – dies fehlt in den Unterlagen bislang.	Wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt. Die Bedarfsberechnung unter Kapitel B.4.2 *Bedarfsberechnung* der Begründung zum Bebauungsplan wurde korrigiert. Ferner wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Gerabronn-Langenburg, 2. Fortschreibung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Gerabronn / Langenburg ein Flächentausch durchgeführt. Da eine Entwicklung der bereits genehmigten aber noch nicht entwickelten Wohnbaufläche „Sandäcker III“ im Teilort Dünsbach aktuell nicht vorgesehen ist, wird die Wohnbaufläche um 0,8 ha reduziert und als Alternative die Wohnbaufläche „Hopfenäcker II“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hierdurch kann die Eigenentwicklung im Teilort Dünsbach langfristig gesichert werden.
Soweit der Bedarf für die Fläche nachgewiesen wird, ist zudem die Bruttowohndichte von mindestens 45 Einwohner/Hektar zu erfüllen – in den Unterlagen wird fälschlich von 40 Einwohnern/ha ausgegangen. Die Dichte würde nach unseren Berechnungen dennoch ausreichen.	Wird zur Kenntnis genommen und die Bruttowohndichte korrigiert. Die Bruttowohndichte von 45 EW/ha kann im Baugebiet „Hopfenäcker II“ erfüllt werden. Auf Kapitel B.4.1 *Dichteberechnung* der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.
Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Nachweise zu Bedarf und Reserven sind in den Unterlagen zu ergänzen. Sinnvoll wäre es aus unserer Sicht, Bedarf und Reserven für die gesamte Kommune im Rahmen der Flächennutzungsplanung, die nach unserer Kenntnis derzeit in Arbeit ist, darzulegen und zu begründen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargelegt, wird im Zuge der Flächenausweisung für das Baugebiet „Hopfenäcker II“ eine bereits genehmigte aber noch nicht entwickelte Flächenreserve aus dem Flächennutzungsplan um 0,8 ha reduziert. Ferner wird der Anregung gefolgt und die Reserven und der Bedarf der gesamten Kommune im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausführlich dargestellt.
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.	Wird zur Kenntnis genommen und der Regionalverband Heilbronn-Franken am weiteren Verfahren beteiligt.

Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.4 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 04.02.2025

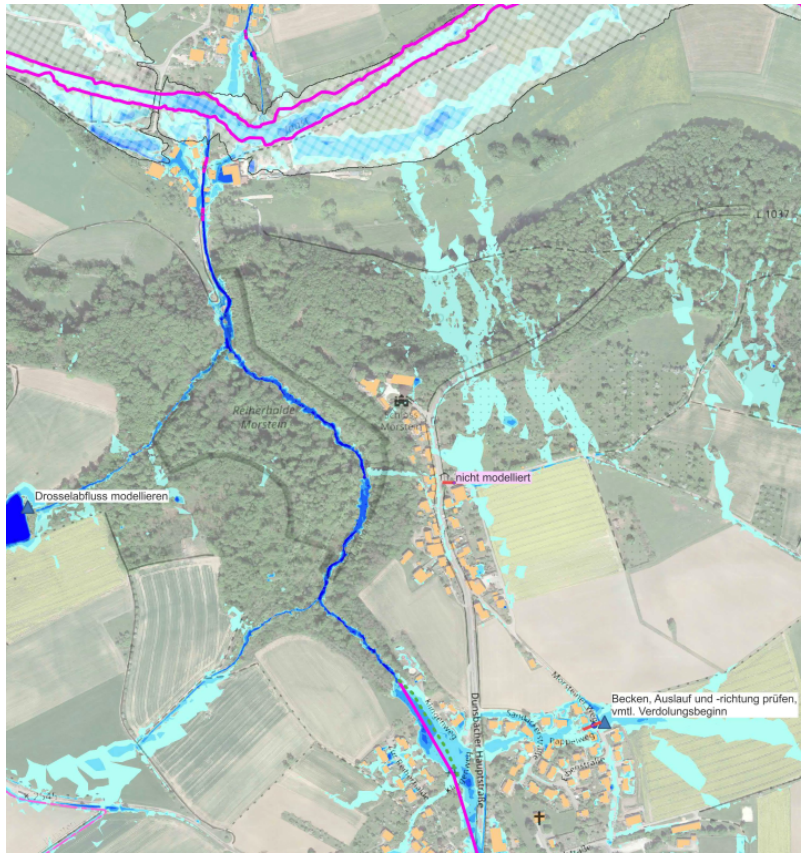
Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Untere Naturschutzbehörde:	
Nach dem vorliegenden Planentwurf soll das bestehende Wohngebiet Hopfenäcker im Wohnplatz Dünsbach der Stadt Gerabronn am nordwestlichen Ortsrand erweitert werden. Die äußere Erschließung des Erweiterungsgebietes soll nach den beschreibenden Unterlagen über bestehende Straßen des Wohngebietes Hopfenäcker erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die überwiegenden Bereiche des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine nach dem NatSchG geschützte Landschaftselemente. An den Geltungsbereich des Plangebietes schließt sich unmittelbar im Süden und Osten liegend ein Streuobstbestand an, der nach §33a NatSchG geschützt ist. Dieser Streuobstbestand ist außerdem als Kernfläche nach dem landesweiten Biotopverbund ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich sowohl ein Kernraum im direkten Anschluss an die außerhalb liegende Kernfläche sowie Suchräume zu den weiter entfernt liegenden Streuobstbeständen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Vorfeld der Planaufstellung wurden im Frühjahr/Sommer 2022 im Rahmen einer saP örtliche Erhebungen im Hinblick auf die Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Im Ergebnis der Einschätzung ergibt sich durch die Planung keine direkte artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten Arten, da es zu keinem örtlichen Eingriff in den Streuobstbestand kommt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Allerdings ist an den randlich liegenden Obstgehölzen, die auch Höhlungen aufweisen, eine Beeinträchtigung durch Randeinflüsse nicht gänzlich auszuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings wird durch die nutzungsbedingte Zerschneidung die Funktionalität des Biotopverbunds beeinträchtigt, weshalb die Erfordernisse der Biotopvernetzung bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. An den geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird festgehalten. Ferner ist am nordwestlichen Rand des geplanten Wohngebiets eine Heckenpflanzung vorgesehen. Diese dient als Verbindungsglied zu den weit entfernt liegenden Streuobstbeständen. Die Heckenpflanzung ist über ein Pflanzgebot gesichert. Auf die Kapitel U.7.3 *Biotopverbund* des Umweltberichts sowie P.11.2 *Flächenhafte Pflanzgebote* des Textteils zum Bebauungsplan wird verwiesen.
Darüber hinaus kann an den angrenzenden Obstgehölzen eine Beeinträchtigung durch Randeinflüsse nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es sind Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Kapitel P.10 des Textteils zum Bebauungsplan festgesetzt. Darunter Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Streuobstwiese.
Ausgleichsmaßnahmen sind nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs festzusetzen. Eine endgültige Stellungnahme wird bis zur Ergänzung des Umweltberichts mit vollständiger Darstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zurückgestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Da der Eingriff nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann (Pflanzung einer mehrreihigen Hecke) ist die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf Kapitel U.9.1.2 *Ausgleichsmaßnahmen* des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird verwiesen.
<u>Straßenbauamt:</u>	
Gegen den o.g. Bebauungsplan werden keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ liegt an einer Gemeindestraße, die Erschließung ist ebenfalls über die Gemeindestraße möglich. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Kreisstraße 2664 beträgt ca. 30 m. Eine Stellungnahme durch das Landratsamt Schwäbisch Hall – Straßenbauamt – ist deshalb nicht erforderlich, da keine Betroffenheit vorliegt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u>	
Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg nach der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur und nach der Flächenbilanz als Vorrangfläche 2 eingestuft sind, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff kann nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich. Auf Kapitel U.9.1.2 *Ausgleichsmaßnahmen* des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird verwiesen.
Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche um zu nutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur und Vorbehaltsflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft wurden unter Kapitel U.7.10 des Umweltberichts zum Bebauungsplan behandelt.
<u>Untere Baurechtsbehörde:</u>	
Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Von baurechtlicher Seite noch folgende Hinweise:	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“ wird im wirksamen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan muss daher entsprechend angepasst werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Gerabronn / Langeburg wurde eingeleitet. Auf Kapitel B.6.1 *Flächennutzungsplan* der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Einer Genehmigung durch das Landratsamt bedarf der Bebauungsplan nur dann, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die ersten drei südwestlich liegenden Grundstücke schließen an ein Biotop an. Die Baufeld-Tiefe ist sehr knapp bemessen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aus baurechtlicher Sicht sind Terrassen im Biotop nicht möglich. Abstandsflächen sind einzuhalten und ggf. über Baulasten zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden seitens der Gemeinde an die Eigentümer weitergeleitet.
<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u>	
Nach Aktenlage des Immissionsschutzes gab es bereits mehrfach Beschwerden zum Betrieb der südlich sich befindenden Schreinerei „Der Holzhof GmbH Kunze“.	Wird zur Kenntnis genommen.
Von Seiten des Immissionsschutzes wird daher empfohlen, die Immissionsverträglichkeit der herannahenden Wohnbebauung an den bestehenden Gewerbebetrieb durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt und eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall erstellt. Das im August 2025 abgeschlossene Gutachten kommt zu dem Ergebnis: *„Im Plangebiet sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowie der zulässigen Maximalpegel der TA Lärm [5] bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] durch den Gewerbelärm der Firma ‚Der Holzhof GmbH Kunze‘ zu erwarten.* *Es sind keine Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärm aus der Nachbarschaft erforderlich*“. Auf die Kapitel U.6.3.2 *Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn* und U.7.9 *Immissionsschutz* des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird verwiesen.

<u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u>	
<u>Starkregen</u>	
Das Baugebiet Hopfenäcker II in Dünsbach, Stadt Gerabronn liegt oberhalb des Dünsbaches, der in Kleinforst in die Jagst mündet. Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen soll über das Regenrückhaltebecken Baugebiet „Hopfenäcker" in das Gewässer „Dünsbach" eingeleitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hopfenäcker wurde bereits entsprechend dimensioniert.
Gemäß Starkregengefahrenkarten können im unteren Bereich des Dünsbaches in der Ortslage von Kleinforst Überflutungen durch Starkregen auftreten.	Wird zur Kenntnis genommen. Angaben zum Themenfeld Starkregen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter Kapitel U.7.7 *Gewässerschutz / Hochwasserschutz* ergänzt.
Extreme Überflutungen entstehen allgemein erst, wenn die natürlichen Wasserspeicher weitgehend gefüllt sind. Oberstes Ziel muss es daher sein, möglichst viel Wasser möglichst lange in der Fläche zu halten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Starkregens müssen seitens der Stadt Gerabronn beziehungsweise des Erschließungsplaners im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet werden.
Wenn Regenwasser nicht direkt über die Kanalisation oder auf anderen Wegen in einen Fluss oder Bach fließt, sondern zunächst im Boden versickert und dort gespeichert wird, entlastet dies die Flüsse und Bäche während des Hochwassers, insbesondere in kleinen Einzugsgebieten.	Wird zur Kenntnis genommen.



Starkregengefahrenkarte Dünsbach

Durch die fortschreitende Bebauung in Dünsbach werden zunehmend Flächen befestigt oder versiegelt, so dass deutlich weniger Niederschlagswasser verdunsten oder über Versickerung in der Fläche gehalten wird. Die Situation in Kleinforst könnte sich dadurch bei Starkregen verschlechtern.	Wird zur Kenntnis genommen.

Durch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, sollten Verdunstung und Versickerung gefördert und dadurch der Oberflächenabfluss über den Rückhalt in der Fläche verringert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Dies geht über die planmäßige Entwässerung von Siedlungsflächen im Rahmen der geltenden Bemessungsansätze hinaus.	Wird zur Kenntnis genommen.
Rückhaltung von Regenwasser erfolgt am effektivsten unmittelbar dort, wo es anfällt, also dezentral. Dazu eignen sich beispielsweise Gründächer, Regentonnen oder (Retentions-)Zisternen als Pufferbehälter für die Wasserspeicherung, z. B. zur Gartenbewässerung sowie der Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen für Gebäude.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner werden die Empfehlungen seitens der Kommune an die Eigentümer im Rahmen der Grundstücksvermarktung weitergegeben.
Der dezentrale Regenwasserrückhalt auf Grundstücken kann sich bei entsprechenden Speichervolumina und großflächiger Umsetzung im Gemeindegebiet bei kleineren und mittleren Starkregenereignissen positiv auswirken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die oberflächige Versickerung kann gefördert werden, indem man die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Wenn eine Oberfläche unbedingt befestigt werden muss, kann man mit unterschiedlichen Belägen eine durchlässige Befestigung schaffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir empfehlen, mögliche Konzepte zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser zu prüfen und in den Bebauungsplan zu integrieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Entwässerung</u>	
Die geplante Erschließung wurde bereits bei der Entscheidung vom 27.11.2020, Az: 33.3-702.10 als Erweiterungsfläche mitberücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, daher bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.5 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 06.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
• Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Einwände: In den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Versorgungsanlagen und -leitungen) wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen als unzulässig festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung der Telekom jedoch nicht geteilt. Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch und damit nach Bundesrecht. Gemäß des Kommentars von „Ernst – Zinkhahn – Bielenberg“ war es die Absicht des Gesetzgebers, in der Neufassung des Baugesetzbuches ausdrücklich die Festsetzungsmöglichkeit der Leitungsführung aufzunehmen (dies war bisher auch schon nach der BBauGB-Novelle 1976 möglich): „Im Bebauungsplan kann daher z.B. festgesetzt werden, dass die Führung von Telekommunikationslinien unterirdisch zu erfolgen hat“ (Rand-Nr. 113).
• Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).	Wird zur Kenntnis genommen.
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist seitens der Kommune im Rahmend er Erschließungsplanung zu beachten.

unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de	
Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma.	Wird zur Kenntnis genommen.
Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
Anlagen: Lageplan	

A.6 Netze BW GmbH (Stromversorgung), Öhringen

Stellungnahme vom 05.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.	Wird zur Kenntnis genommen.
Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.	Wird zur Kenntnis genommen. Jedoch befindet sich die Leitungsinfrastruktur der Netze BW GmbH außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“ im Bereich des Wohngebiets „Hopfenäcker“ sowie im Bereich der Obersteinacher Straße südlich des Plangebiets.
Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind seitens der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.
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.	Wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen, der Anregung jedoch nicht gefolgt. Die Erschließung des Baugebiets wird seitens der Stadt Gerabronn geplant und mit den ausführenden Baufirmen koordiniert.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt. Die Netze BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.
Anlagen: Planauszug als Übersicht	

A.7 Netze BW GmbH (Gasversorgung), Öhringen

Stellungnahme vom 11.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Vielen Dank für die Information über den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ in Gerabronn. Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine geplanten oder bestehenden Gasleitungen der Netze BW GmbH betroffen.	 Wird zur Kenntnis genommen.

A.8 Vodafone West GmbH, Düsseldorf

Stellungnahme vom 05.12.2024 und 09.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Stellungnahme vom 05.12.2024	
Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind seitens der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herzlichen Dank! 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. **Anlagen:** Nutzungsbedingen Kabelschutzanweisung 2022 Kabelschutzanweisung 2021 Datenschutzhinweise	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme vom 09.12.2024</u> Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.	Wird zur Kenntnis genommen.
Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Hopfenäcker II“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Wird zur Kenntnis genommen.

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.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

Es sind keine Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

Es sind keine Änderungen erforderlich.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Auf Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde Kapitel B.1 zum Punkt Flächenbedarf ergänzt.
- Der Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Schriftteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, unter Kapitel H4, aufgenommen.
- Weiterhin wurde den Anregungen des Regionalverband Heilbronn Franken gefolgt und Angaben zur Dichte- und Bedarfsberechnung unter den Kapiteln B.4.1 und B.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt beziehungsweise korrigiert.
- Auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Schwäbisch Hall wurde eine *Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn* erstellt. Die Ergebnisse wurden unter den Kapitels U.6.3.2 und U.7.9 des Umweltberichts zusammengefasst. Überdies wurde das Gutachten den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt.
- Grundsätzlich wurden die Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB weiter ausgearbeitet.