

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Untereisesheim
Gemarkung: Untereisesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Hauptstraße 15“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

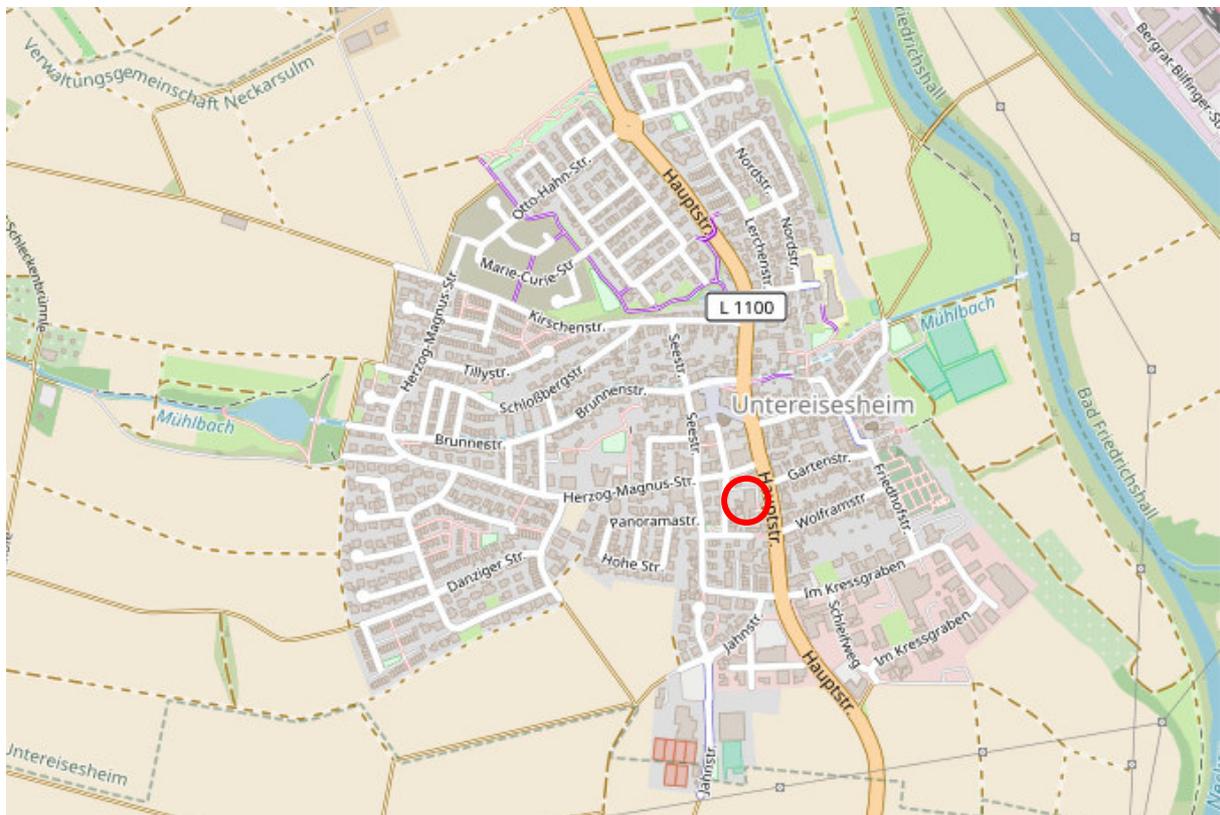
Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Untereisesheim, zwischen der Hauptstraße und der Friedenstraße. Es umfasst das Flurstück 1339/6.

Im Osten und Westen befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, im Norden und Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Gemeinde Untereisesheim liegt ein konkretes Baugesuch für das Flurstück 1339/6 vor. Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung ist geplant, auf der Fläche einer nicht mehr genutzten, innerörtlich gelegenen, landwirtschaftlichen Hofstelle 5 Mehrfamilienhäusern, samt einer dazugehörigen Tiefgarage und zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen zu errichten.

Durch diese Maßnahme kann dem in Untereisesheim gegebenen Wohnraummangel begegnet werden.

Eine Nachverdichtung durch die Umwandlung untergenutzter Flächen hin zu einer Wohnnutzung an dieser Stelle, ist aufgrund der zentralen und integrierten Lage im gewachsenen Ortskern sinnvoll und gewünscht. Die vorliegende Bauanfrage wird zum Anlass genommen, um diese Nachverdichtung zu ermöglichen, wodurch auch dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden kann.

Das Plangebiet ist durch einen Bebauungsplan überplant, dessen Festsetzungen, u.a. der Baugrenzen, Anzahl der Vollgeschosse und zulässigen Dachneigung und Dachform, eine Bebauung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulassen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Neckarsulm - Erlenbach - Untereisesheim als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine ggf. notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Hof-feld - Krappenbäumle“ aus dem Jahr 1969 überplant, der im östlichen Teil des Plangebiets ein Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) und im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festsetzt. In der Mitte des Plangebiets liegt ein Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt leicht von Nord und West nach Südost. Die Hochpunkte liegen im Norden und Westen bei etwa 162,5 bzw. 162,0 m üNN, der Tiefpunkt am südöstlichen Gebietsrand bei etwa 159,5 m üNN.

Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, einer großen Scheune und einem Stallgebäude sowie einem Garagegebäude bebaut. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche sowie befestigte Zufahrten und Stellflächen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die im Innenbereich gelegene und aktuell teilweise untergenutzte Fläche einer Nutzung durch eine moderne Wohnanlage zuzuführen und damit innerörtlichen und zentrumsnahen Wohnraum zu schaffen. Das geplante Vorhaben umfasst in Summe 5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwischen 7 und 11 Wohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage und zusätzliche offene Stellplätze. Insgesamt sind maximal 46 Wohneinheiten vorgesehen. Das Projekt schließt im Osten an die Hauptstraße und im Westen an die Friedenstraße an. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzungen.

Die Mehrfamilienhäuser sind mit jeweils drei Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss und mit einem begrünten Flachdach geplant. Höhenmäßig fügen sich die geplanten Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Die Gebäude orientieren sich hinsichtlich ihrer Flucht an dem umliegenden Bestand. Entlang der östlichen und westlichen Gebietsränder sind die oberirdischen Stellplatzflächen vorgesehen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich durchgehend erdüberdeckt unter den vorgesehenen 5 Mehrfamilienhäusern erstrecken soll.

Um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu den jeweiligen Wohnungen zu gewährleisten, werden die 5 Mehrfamilienhäuser jeweils mit einem Aufzug versehen, welcher jede Wohnebene mit dem gemeinsamen Untergeschoss und der Tiefgarage verbindet.

In den 5 Mehrfamilienhäusern ermöglichen 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4 Zimmerwohnungen mit ca. 60 bis 100 m² eine gute Durchmischung unterschiedlicher Haushaltsgrößen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet in Summe 5 Mehrfamilienhäuser, unterirdische Stellplätze (Tiefgarage), weitere überdachte und offene oberirdische Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung für das geplante Vorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 ermöglicht einen dem Planungszweck entsprechenden Gestaltungsspielraum sowie zudem eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung und dennoch genügend Raum für Freiflächen.

Da die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht wird, erfolgt eine Freistellung von wasserdurchlässigen Stellflächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die maximale Höhe baulicher Anlagen (HGP) jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze definiert. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die im obersten Geschoss geplanten Rückversätze im Sinne der Staffeldachgeschosse, ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauGB) festgesetzt. Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Durch die Festsetzung wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist die Dachform „Flachdach“, mit verpflichtender extensiver Dachbegrünung (Retentionsdach). Hierdurch wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da die Begrünung den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll vornehmlich in einer Tiefgarage sowie auf offenen Stellplätzen erfolgen. Für die insgesamt maximal 46 möglichen Wohneinheiten sind 57 Tiefgaragenstellplätze sowie zusätzliche 12 oberirdische Stellplätze und somit in Summe 69 Stellplätze vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze wird so auf 1,5 pro Wohnung erhöht, um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu stärken und gleichzeitig ein Ausweichen auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern. Die Belange des Verkehrs sind somit nicht beeinträchtigt, der Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Baugrundstück gedeckt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder sind innerhalb der Gebäude und Räumlichkeiten in der Tiefgarage untergebracht.

6. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen zirka 50m entfernt an der Ecke Friedenstraße – Mittelstraße in Form des Spielplatzes, der somit innerhalb einer fußläufig gut erreichbaren Entfernung liegt. Es wird vertraglich vereinbart, dass gemäß § 9, Abs. 3 LBO für das geplante Bauvorhaben eine Spielplatzablöse erfolgt und in diesem Zuge der Ausbau des Spielplatzes "Hofeldstraße" erfolgt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die nicht überdachten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verringerung des abzuführenden Regenwasserabflusses erzielt und die Grundwasserneubildung verbessert.

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie der hohen Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl.

Auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5° sind mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen (Retentionsdach). Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung sowie Abflussverzögerung und erwirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der durch die Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus stellen diese Flächen einen Standort für Vegetation dar und bilden somit auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

Das Plankonzept beinhaltet eine Durchgrünung des Plangebiets durch einen Pflanzzwang von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen sowie 2 Laubsträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche. Dies dient der Kompensation der Flächenversiegelung und somit auch dem Klimaschutz. Zudem dient dies der Gestaltung des Gebietes.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über einen Anschluss an die Hauptstraße im Südosten des Plangebiets. Ein entsprechender Zufahrtsbereich ist festgesetzt. Die offenen Stellplätze sind über die jeweils angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen, Hauptstraße im Osten und Friedenstraße im Westen. Die innere fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Fußweg entlang des nördlichen Gebietsrands, der im Rahmen der Realisierung des Vorhabens hergestellt wird. Am östlichen Rand des Plangebiets ist zwischen den Längsparkständen und den Gebäuden eine zusätzliche Fußwegeverbindung vorgesehen, die in nördlicher Richtung an diesen Fußweg anschließt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur in den angrenzenden Straßen Hauptstraße und Friedenstraße. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

Die zu entsorgenden häuslichen Abfälle werden vorwiegend im Untergeschoss der Wohnanlage räumlich separat und ordnungsgemäß in den notwendigen Abfallbehältnissen gesammelt. Zur regelmäßigen Entsorgung der Hausabfälle werden die dafür vorgesehenen geschlossenen Behältnisse zur Abholung im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage bereitgestellt.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	33 Ar
-------------------------------	-----	-------

10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (siehe Anlage 2 der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.12.2022/05.05.2023

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zum Pflanzzwang

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Schäfer Wohnbau GmbH
Nordstraße 5
74196 Neuenstadt a. K.

angefertigt durch:

kühn architekten
Dieter Kühn, Dipl.-Ing. (FH)
Siebeneicher Str. 7
74626 Bretzfeld-Schwabbach

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Oktober 2022)

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Untereisesheim
 Gemarkung: Untereisesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hauptstraße 15“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 13.02.2023 – 17.03.2023:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. terranets bw GmbH vom 02.02.2023	Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der BIL-Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden ist eine erneute Anfrage erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
2. TransnetBW GmbH vom 02.02.2023	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich der BIL-Anfrage mit der Nummer 20230202-0418 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 stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 02.02.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.02.2023	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.

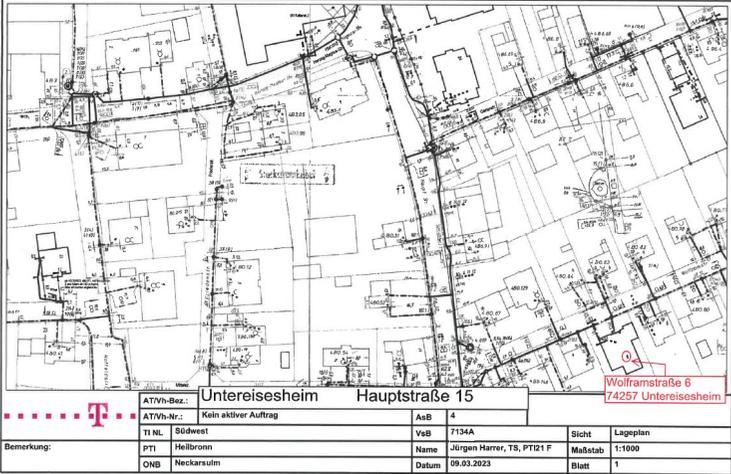
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
5. Südwestdeutsche Salzwerke AG vom 08.02.2023	<p>Die Fläche, welche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 15, Untereisesheim“ ausgewiesen ist, befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerke AG. Sie befindet sich nicht über dem Grubengebäude des Steinsalzbergwerkes Heilbronn oder des Steinsalzbergwerkes Kochendorf. Südwestlich der Fläche aus dem Bebauungsplan befindet sich geplanten Abbaufäche aus dem Rahmenbetriebsplan 2009-2024.</p> <p>Grundsätzlich können bergbauliche Einflüsse infolge von untertägigem Steinsalzabbau nicht ausgeschlossen werden. Senkungen infolge von untertägigem Steinsalzabbau werden aller 4 Jahre gemessen. Derzeit sind keine Senkungsraten in diesem Bereich messbar. Bei aktivem Abbau durch Bohren & Sprengen, können an der Tagesoberfläche Sprengeräusche wahrgenommen werden.</p> <p>Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche ist nach derzeitigem Planungsstand kein Salzabbau vorgesehen.</p>	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (vgl. Hinweis h).
6. Stadt Bad Friedrichshall vom 08.02.2023	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Städtebauliche Belange der Stadt Bad Friedrichshall sind nicht betroffen. Es werden keine. Bedenken, oder Anregungen erhoben.	Kenntnisnahme.
7. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 08.02.2023	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 14.02.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen diese Maßnahme der Innenentwicklung sowie die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum ausdrücklich.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>9. Polizeipräsidium Heilbronn vom 14.02.2023</p>	<p>Zum Bebauungsplan „Hauptstraße 15“ in Untereisesheim nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Osten an die Hauptstraße, im Westen an die Friedenstraße an.</p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Hauptstraße aus geplant. In der Tiefgarage sind 57 Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der L 1100 besteht großes Konfliktpotential zwischen Verkehrsteilnehmern, die zur oder aus der Tiefgarage fahren und dem Durchgangsverkehr.</p> <p>Weitere Konflikte entstehen mit den Fußgängern, die den Gehweg im Bereich des Plangebiets in Richtung Ortsmitte und insbesondere Richtung Schule (verkehrsschwache Verkehrsteilnehmer) nutzen.</p> <p>Es wird angeregt die Zufahrt zur Tiefgarage von der Friedenstraße anzulegen.</p> <p>Der Ein- / Ausfahrbereich zur Tiefgarage und den privaten Stellplätzen sollte sichtbar gestaltet sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ortsdurchfahrt, damit auch die Hauptstraße, als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Der Verkehr, bzw. die Zufahrt aus der Tiefgarage auf die Hauptstraße wird über die Vorfahrtsregel geregelt. Die Wartefläche im Tiefgarageneinfahrtbereich ist für einen Halte-/Wartevorgang ausreichend bemessen. Die Einfahrt in die Tiefgarage aus der Hauptstraße verhält sich vergleichbar eines Kreuzungsbereichs, die es entlang der Hauptstraße bereits an verschiedenen Stellen gibt. Auch hier gelten die gängigen Vorfahrtsregeln.</p> <p>Die Überschneidung mit anderen Verkehrsteilnehmern ist im Bestand auch an anderen Stellen entlang der Hauptstraße gegeben und stellt eine normale Verkehrssituation innerhalb der Ortsdurchfahrt dar. Bei den notwendigen Vorgängen wie Ein- und Ausfahrt Tiefgarage sowie An- und Abfahrt zu den offenen Stellplätzen wird auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verwiesen - wie auch auf allen anderen Verkehrswegen. Da gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan keine sichtbehindernden baulichen Anlagen vorgesehen sind, ist eine gute gegenseitige Sichtbarkeit gegeben.</p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage in die Friedenstraße zu verlegen, wäre mit einem zusätzlich erhöhten Verkehrsaufkommen in einer aktuell verhältnismäßig gering belasteten Straße verbunden. Zudem wäre auch dort eine Überschneidung mit anderen (verkehrsschwachen) Verkehrsteilnehmern gegeben.</p> <p>Im Ein- und Ausfahrbereich sowie zwischen den Stellplätzen und Verkehrsflächen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan keine sichtbehindernden baulichen Anlagen vorgesehen, eine gute Sichtbarkeit ist gegeben. Zwischen den Stellplätzen bzw. der Tiefgaragenzufahrt und den befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen liegt zudem noch ein mindestens 1,5 m breiter öffentlicher Gehweg, der ebenfalls sichtbar gestaltet ist.</p> <p>Da es sich bei den offenen Stellplätzen um private Stellplätze handelt, wird von einer geringen Wechselfrequenz ausgegangen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die Stellplätze sind ausreichend zu bemaßen, so dass Rangiermanöver, insbesondere auf der stark frequentierten Hauptstraße möglichst selten sind.	Die Stellplätze entlang der Hauptstraße sind mit einer Länge von min. 6,0 m und einer Breite von min. 2,5 m bemaßt. Zudem befindet sich zwischen den Stellplätzen und den befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ein mindestens 1,5 m breiter Gehweg. Dies wirkt der übermäßigen Nutzung der Hauptstraße für Rangiermanöver entgegen.
10. Stadt Heilbronn vom 14.02.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Heilbronn am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 15“ werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt.</p> <p>Für die anstehenden Verfahrensschritte wünschen wir Ihnen viel Erfolg.</p>	Kenntnisnahme.
11. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 16.02.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Wir begrüßen, dass mit dem geplanten Vorhaben die im Regionalplan festgelegte Mindest-Bruttowohndichte umgesetzt und deutlich überschritten wird.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Abwägung wurden die Belange hinsichtlich einer Starkregengefahr ausreichend berücksichtigt (vgl. Stellungnahme Nr. 17).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
12. Gemeinde Erlenbach vom 16.02.2023	Seitens der Gemeinde Erlenbach gibt es keine Anregungen zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren. Planungsabsichten oder Belange der Gemeinde Erlenbach werden von dem Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
13. IHK Heilbronn-Franken vom 27.02.2023	Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 7. Februar 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.03.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																																
	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p>  <table border="1" data-bbox="586 683 1317 770"> <tr> <td colspan="2">Untereisesheim Hauptstraße 15</td> <td colspan="2">Wolframstraße 6 74257 Untereisesheim</td> </tr> <tr> <td>ATWV-Bes.:</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>AsB</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>VsB</td> <td>7134A</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PT1 Helbronnen</td> <td>Name</td> <td>Jürgen Harrer, TS, PT121 F</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ONB Neckarsulm</td> <td>Datum</td> <td>09.03.2023</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	Untereisesheim Hauptstraße 15		Wolframstraße 6 74257 Untereisesheim		ATWV-Bes.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	4	TI NL	Südwest	VsB	7134A	Bemerkung:	PT1 Helbronnen	Name	Jürgen Harrer, TS, PT121 F		ONB Neckarsulm	Datum	09.03.2023			Sicht	Lageplan			Maßstab	1:1000			Blatt	1	
Untereisesheim Hauptstraße 15		Wolframstraße 6 74257 Untereisesheim																																
ATWV-Bes.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	4																															
TI NL	Südwest	VsB	7134A																															
Bemerkung:	PT1 Helbronnen	Name	Jürgen Harrer, TS, PT121 F																															
	ONB Neckarsulm	Datum	09.03.2023																															
		Sicht	Lageplan																															
		Maßstab	1:1000																															
		Blatt	1																															
<p>15. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 13.03.2023</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>																																

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der geotechnische Hinweis d) wurde entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, 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 Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.</p> <p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (vgl. Hinweis h).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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. 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>16. Stadt Neckarsulm vom 14.03.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm - Erlenbach - Untereisesheim als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das geplante Vorhaben sieht eine ausschließliche Wohnnutzung vor. Von seitens der Stadt Neckarsulm wird hierzu angemerkt, dass daher im Weiteren eine Anpassung im Flächennutzungsplan erforderlich ist. Die Anpassung wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft der Stadt Neckarsulm vorgenommen werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden keine erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anpassung des FNP erfolgt im Wege einer Berichtigung, wie in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Landratsamt Heilbronn vom 15.03.2023</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Natur- und Artenschutz Die Planfläche befindet sich innerorts von Untereisesheim. Aktuell befindet sich auf der Planfläche noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Haus, Scheune und Schuppen. <u>Artenschutz</u> Laut der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist ausschließlich die Artengruppe der Vögel betroffen. Dies ist aufgrund der Begründung der naturschutzfachlichen Relevanzuntersuchung nachvollziehbar. Genutzte Nistmöglichkeiten wurden nicht nachgewiesen. Um den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, sollen die Gebäude außerhalb der Schonzeit (01.Oktobert bis 28.Februar) abgerissen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist im Entwurf des Bebauungsplans bereits enthalten (vgl. Hinweis e).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Textteil</u> Wir regen an, den folgenden Hinweis zu ergänzen: Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.</p> <p>Landwirtschaft Landwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert und eine Nachverdichtung ist zu begrüßen.</p> <p><u>Hinweise</u> Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integriertes Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwänden und über Verkehrswegen umzusetzen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.</p> <p>Wir regen an, die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.</p> <p>Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden.</p>	<p>Der Hinweis f) wird umformuliert und allgemeiner gefasst vgl. Hinweis f).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die bestehende Gesetzeslage zur PV-Pflicht wird verwiesen. Das Potential innerhalb des Plangebiets wird ausreichend ausgeschöpft.</p> <p>Dies ist durch die Textfestsetzung Nr. 1.7 a) bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange des Bodenschutzes werden durch die Textfestsetzung Nr. 1.7 b) ausreichend berücksichtigt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet fällt leicht von Nord und West nach Südost. Die Hochpunkte liegen im Norden und Westen bei etwa 162,5 bzw. 162,0 m üNN, der Tiefpunkt am südöstlichen Gebietsrand bei etwa 159,5 m üNN. Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, einer großen Scheune und einem Stallgebäude sowie einem Garagengebäude bebaut. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche sowie befestigte Zufahrten und Stellflächen.</p> <p><u>Gewässer</u></p> <p>Im Plangebiet liegen keine Gewässer II. Ordnung. Der Neckar als Vorfluter für das Plangebiet fließt ca. 550 Meter östlich.</p> <p><u>Hochwasser</u></p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets und auch außerhalb eines Extremhochwassers vom Neckar. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Starkregen</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.</p> <p><i>Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (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>Daher sind von der Gemeinde Untereisesheim noch Aussagen über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Die Gemeinde Untereisesheim hat bereits Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Mit Hilfe der Starkregengefahrenkarten müssen Aussagen getroffen werden, ob Fließwege bei einem seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis vorhanden sind. Zudem sind die Wasserspiegelhöhen auf dem Plangebiet darzustellen. Auch Hochwasserschutzanlagen sind darzustellen. Zudem müssen auch Aussagen getroffen werden, wie die geplante Tiefgarage hochwassersicher vor Starkregenereignissen errichtet werden kann.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auf allgemeine Belange des Grundwasserschutzes wird im Textteil eingegangen.</p> <p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Altlasten bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.</p>	<p>Unter Hinzuziehen der erstellten Starkregengefahrenkarten liegt das Plangebiet in seltenen, extremen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen nicht entlang eines Fließwegs. Innerhalb des Plangebiets können Überflutungstiefen von max. 0,5 m erreicht werden. Die Bereiche in denen diese Überflutungstiefen anzunehmen sind, beschränken sich auf wenige zentral gelegene und verhältnismäßig kleine inselartige Teilbereiche.</p> <p>Bereits im Bestand sind innerhalb des Plangebiets Baukörper mit einer ähnlichen Dimensionierung und Ausrichtung vorhanden.</p> <p>Da keine Fließwege vorhanden sind, wird der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück mit dem Vorhaben demnach nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert. Auch wird der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert.</p> <p>Bei der Zufahrt zur Tiefgarage liegt die Hauptstraße auf einer Höhe von ca.158.8 m üNN, die Tiefgaragenzufahrt ist auf einer Höhe von ca. 159,5 m und damit ca. 0,5 m über Straßenniveau geplant. Da das Plangebiet bzw. insbesondere die Zufahrt zur Tiefgarage zudem gemäß den zugrundeliegenden Starkregengefahrenkarten nicht entlang eines Fließweges liegt, ist ein Eindringen von Hochwasser in die Tiefgarage nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abwasser</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich. Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden. Angaben zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser gibt es nicht. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist. Daher wird die Erhöhung des Versiegelungsgrades aus wasserwirtschaftlicher Sicht kritisch gesehen. Dies ist mit den aktuellen Zielen, den Wasserhaushalt in Siedlungsgebieten zu erhalten oder auf Hinblick auf Starkregenereignisse sogar zu verbessern, nicht vereinbar. Die Begründung zum Bebauungsplan ist zu diesem Thema zu ergänzen. Es ist zu erläutern, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Untereisesheim und grenzt direkt an die L 1100 an. Anbaurechtliche Belange werden aufgrund der innerörtlichen Lage nicht geprüft.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt ist für Gegenverkehr ausreichend breit dimensioniert. Die Stellplätze Nr. 56 und 57 erscheinen etwas kurz. Sie sollten mind. 5m lang sein.</p>	<p>Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen. Da es sich bei vorliegender Planung um die Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Fläche handelt, auf der aktuell landwirtschaftlich genutzte Gebäude und ein Wohnhaus stehen, die ebenfalls an die örtliche Kanalisation angebunden sind, werden keine Kapazitätsprobleme erwartet. Nach Betrachtung des Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sind beim Einleiten in das bestehende Kanalnetz keine Probleme zu erwarten. Eine Detailbetrachtung erfolgt auf Ebene des Bauantrags.</p> <p>Durch entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung der Hauptgebäude, wasserdurchlässige Beläge bei offenen Stellplätzen und Zufahrten) wird eine Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet begünstigt. Durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung wird eine geordnete Entwässerung gewährleistet.</p> <p>Der Hinweis auf die Arbeitsblätter wird zur Kenntnis genommen, geht jedoch aus Sicht der Gemeinde am Thema vorbei, da gerade keine neue Siedlungsfläche geschaffen wird, sondern eine Nachnutzung innerhalb der Ortslage erfolgt. Diese Nachverdichtung ist geeignet, eine Neuversiegelung durch Neubaugebiete an anderer Stelle zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Ein Widerspruch zu den Zielen der DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) ist nicht gegeben.</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange sind durch geeignete Festsetzungen auch in dieser Planung berücksichtigt, so z.B. die wasserdurchlässig auszuführenden Stellplätze und Zufahrten oder die Dachbegrünung. Die Begründung enthält bereits Aussagen hinsichtlich eines auf das notwendige Maß an begrenzter Versiegelung durch die Bebauung sowie zum Wasserhaushalt (vgl. Kapitel 5.1 und 8). Eine Ergänzung der Begründung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Länge der betroffenen Stellplätze wurde im Zuge einer Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans auf ca. 5,3 m erweitert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die oberirdischen Stellplätze sind ebenfalls mit mind. 2,50m x 5m zu dimensionieren.</p> <p>Die Sichtfelder sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen beeinträchtigt werden.</p> <p>ÖPNV</p> <p>Wir bitten darum, bei Neubauten zukünftig je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze mit zu planen. Diese sollten leicht zugänglich und diebstahlgeschützt sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Abmessungen der oberirdischen Stellplätze erfüllen die Mindestanforderung von 2,5 x 5,0 m.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen innerhalb der notwendigen Sichtfelder vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist dies bereits mit diesem Vorhaben erfüllt.</p>
Einwendungen aus der Öffentlichkeit		
<p>Ö1 [REDACTED] vom 03.03.2023</p>	<p>Mit großem Entsetzen haben wir den Bebauungsplan "Hauptstraße 15" gesehen und realisiert, dass in vielen Richtungen akuter Anpassungsbedarf besteht. Gegen diesen, am 13. Februar 2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan bringen wir folgende Einwände vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsdichte • Zunehmende Fahrzeugdichte • Lärmbelästigung • Abluft aus der Tiefgarage • Beeinträchtigungen durch Extremwetterereignisse • Entstehung eines benachteiligten Quartiers • Naturschutz 	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bebauungsdichte:</p> <p>Die Bebauungsdichte ist nicht angemessen. Weder mit der Planung von fünf Wohnhäusern (maximale Bebauung des Grundstücks) noch in der Höhe und Länge der Gebäude. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine Häuser, die die Höhe der geplanten Häuser erreichen. Das nächstgelegene höhere Gebäude, das neugebaute Seniorenheim befindet sich an einer Straßenkreuzung abseits der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Projekt, ist niedriger als der geplante Neubau und kann daher nicht als Referenz in die Planung des Projekts "Hauptstraße 15" mit einbezogen werden. Der Neubau "Hauptstraße 15" wird analog einer Insel in ein bestehendes Wohngebiet eingebaut und ist somit an die unmittelbare Nachbarschaft anzugleichen. Ebenso sind die Freiflächen der umliegenden, bestehenden Häuser größer und weitläufiger bemessen als die Freiflächen der vorliegenden Planung. Hier ist nur das absolute rechtlich vorgegebene Muss an Freiflächen eingeplant.</p> <p>Durch diese Planung sollen ca. 100- 150 Personen ein neues Zuhause finden, was unseres Erachtens eine unzumutbare Dichte innerhalb des Komplexes und für die bestehenden Nachbarschaft darstellt.</p> <p>Die Bebauung muss umgebungsangepasst erfolgen, Die vorliegende Planung der "Hauptstraße 15" widerspricht komplex dem Gebietscharakter. Die Nachbarschaft ist durch eine lebendige Vielfalt in Bezug auf Gebäudehöhen, Fassadengestaltung und Dachformen (mit überwiegend Giebeldächern) geprägt. Das Vorhaben missachtet alle diese Punkte und Aspekte. Eine nachhaltige Ortsplanung, die sich positiv auf das Zusammenleben aller Ein- und Anwohner auswirkt, wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.</p>	<p>Im Regionalplan Heilbronn-Franken wird für Untereisesheim als Gemeinde im Verdichtungsraum bereits eine höhere Mindest-Bruttowohndichte festgelegt. Im Umkreis von ca. 200 m, was einen städtebaulich nachvollziehbaren Rahmen für eine Betrachtung der benachbarten Bebauung darstellt, liegen einige Referenzbeispiele vor, die eine ähnliche Bebauungsdichte und Gebäudehöhe vorweisen (Wohnbebauung Neckarstraße 10; Seniorenwohnanlage Hauptstraße 27; Wohnbebauung Herzog-Magnus-Straße 1, 17 und 22). Somit ist eine städtebauliche Verträglichkeit vorhanden. Zudem verfolgt das Vorhaben mit der Bebauungsdichte das übergeordnete städtebauliche Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Zusammenhang mit einer Nachverdichtung in einer zentralen und integrierten Lage im gewachsenen Ortskern gegenüber einer nicht gewünschten Zersiedelung und Inanspruchnahme „grüner Wiesen“ im Außenbereich. Die beschriebene unmittelbare Nachbarschaft ist u.a. geprägt von Bauten aus anderen städtebaulichen Epochen und damit zusammenhängenden Zielen verbunden. Mittlerweile ist eine flächensparende verträgliche Nachverdichtung mit höherer Wohndichte innerhalb der bestehenden Siedlungen und insbesondere der Ortskerne ein wichtiges städtebauliches Ziel. Das Plankonzept strebt dennoch auch eine möglichst geringe Versiegelungsrate sowie stadtkologische Maßnahmen und eine Durchgrünung des Plangebiets an.</p> <p>Unter Annahme einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohneinheit (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021) und max. 46 realisierbaren Wohneinheiten wird eher mit 97 zusätzlichen Einwohnern gerechnet. Die Abwägung eines verträglichen Einfügens in die Umgebungsbebauung erfolgte bereits im obigen Absatz.</p> <p>Auch hinsichtlich der Aspekte Gebäudehöhen, Fassadengestaltung und Dachformen fügt sich das Bauvorhaben gut in die divers geprägte Umgebung ein.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Zunehmender Stellplatzbedarf auf ein nicht zumutbaren Maß - zusätzlicher, deutlich erhöhter Kfz-Zufluss</p> <p>Zu der bereits genannten Personenanzahl kommen noch mindestens 100 Fahrzeuge neu hinzu, die zusätzlich in diesem Wohngebiet verkehren werden. Seit dem Bau des Seniorenheims hat der Verkehr und insbesondere der Parkverkehr exorbitant zugenommen. Es ist aus den Plänen nicht ersichtlich wie dieser nochmals neu hinzukommende Verkehr geleitet und gemanagt werden soll. Aus Erfahrung können wir sagen, dass die Autos zuerst nicht in der Tiefgarage abgestellt werden. Die Einwohner fahren in erster Linie durch das Wohngebiet um nach einem Parkplatz zu suchen, um erst dann in die Tiefgarage zu fahren, wenn sie an der Straße keinen Parkplatz gefunden haben. In der Tiefgarage sind 57 Stellplätze eingeplant. Es ist jedoch davon auszugehen, dass jede Wohneinheit mindestens zwei Autos besitzen wird. Zusätzlich zum Anwohnerparkverkehr ist auch der Besucherparkverkehr zu berücksichtigen (in der Regel ca. 10-20% zusätzlich). Und dies zusätzlich zum bereits bestehenden Besucherparkverkehr des Seniorenheims. Hier wurden bei der Planung des Objekts nur vier Besucherparkplätzen eingeplant. Die Besucher parken seit dem Bezug des Seniorenheims überwiegend in der Friedenstraße. Es ist bereits aktuell schwierig, aufgrund der Enge der Friedenstraße an den, am Seitenstreifen geparkten Fahrzeugen vorbeizukommen und in die Einfahrt unseres Hauses zu fahren.</p>	<p>Aufgrund der festgesetzten Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, ist nicht ersichtlich, dass mit dem Vorhaben ein erhöhtes Parkaufkommen durch die zukünftigen Bewohner in den umliegenden Straßen verbunden ist. Begünstigt wird eine nicht übermäßige Erhöhung der Stellplatzzahl je Wohneinheit durch die örtlichen Angebote des ÖPNV (wenige Gehminuten zur nächsten Bushaltestelle). Mit dem Bauvorhaben ist u.a. auch die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ im Sinne kleinerer Wohnungen verbunden. Unter Beachtung des erfahrungsgemäß damit zusammenhängenden niedrigen Pkw-Besitzes, ist eine Annahme von 1,0 Stellplatz je Wohneinheit für diese Wohnungen ausreichend.</p> <p>Die Gesamtanzahl von 69 Stellplätzen (57 in Tiefgarage + 12 oberirdische Stellplätze), die mit der Realisierung des Baugesuchs geschaffen werden, werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Abwicklung des mit dem Seniorenheim verbundenen Verkehrs ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Zufahrt der Tiefgarage und zu weiteren oberirdischen Stellplätzen erfolgt über die Hauptstraße. Über die Friedenstraße werden lediglich 6 Stellplätze erschlossen. Die Stellplatzflächen befinden sich vollständig innerhalb des Plangebiets. Das mit diesen Stellplätzen verbunden Verkehrsaufkommen sowie die Rangiervorgänge werden für den Verkehr in der Friedenstraße als verträglich erachtet und schränken diesen nicht ein.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Lärmbelästigung: Durch die geplante Bebauungsdichte mit der miteinhergehenden Bewohnerdichte von ca. 100- 150 Personen und der Bebauungsabstände zu unserem Grundstück wird der Lärm und damit die Lärmbelästigung für die Anwohner der Friedenstraße 5 extrem stark zunehmen. Die Häuserschluchten innerhalb des Komplexes begünstigen diesen Lärmeffekt. Auch die in den Plänen nicht geplante Abgrenzung zu unserem Grundstück tut ihr Übriges. Ebenso stellt der hinzukommende Tiefgaragenlärm u.a. durch die Entlüftungsanlage eine zusätzliche Lärmbelastung dar. Auf den Plänen ist nicht ersichtlich, wo und wie die Tiefgarage entlüftet werden soll.</p> <p>Abluft aus der Tiefgarage: Das Ausweiten der Abgase aus der Tiefgarage stellt nicht nur eine Lärmbelästigung dar, sondern auch eine unzumutbare Belastung und Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner der Friedenstraße 5. Die Abluft, die mit Feinstaub und Kohlenmonoxid angereichert ist, wird, durch die Häuserschluchten, die Nord-Süd-ausgerichtet sind, direkt auf unser Grundstück abgeleitet.</p>	<p>Es ist nicht anzunehmen, dass durch die zukünftige Wohnnutzung und/oder die Nutzung der Tiefgarage (Zufahrt über die Hauptstraße) eine Überschreitung der für das vorliegende Gebiet heranzuziehenden Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Bauliche Anlagen sind gem. § 15 (1) S. 2 BauNVO unzulässig, „[...] wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind [...]“. Bei den ausgehenden Geräuschemissionen der geplanten Wohnanlage handelt es sich um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Von unzumutbaren Störungen oder Belästigungen nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO ist nicht auszugehen. Störungen und Beeinträchtigungen, die außerhalb der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnnutzung auftreten, sind nicht auf Ebene des Bebauungsplans zu klären (Ordnungsrecht, Nachbarschutzrecht).</p> <p>Die für die Durchlüftung der Tiefgarage vorgesehenen Lüftungsschächte werden gem. des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Grundriss Untergeschoss) am westlichen und nördlichen Rand sowie zentral innerhalb des Plangebiets hergestellt. Mit dem Bauvorhaben sind, mit Ausnahme des Baukörpers im Osten entlang der Ortsdurchfahrt, keine langen Gebäuderiegel verbunden, die zudem durch Grünflächen untereinander und gegenüber der benachbarten Bebauung getrennt sind. Eine unmittelbare Ableitung lediglich auf das besagte Grundstück ist daher nicht ersichtlich. Eine unzumutbare Belastung durch Abluft aus der Tiefgarage ist nicht anzunehmen.</p> <p>Es wird zudem auf den positiven Trend der Zunahme an E-Mobilität und die damit einhergehenden geringeren Emissionen (Lärm, Feinstaub, Geruch) verwiesen. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten von Ladestationen werden gem. der Aussagen des Vorhabenträgers zu Verfügung stehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Beeinträchtigungen durch Extremwetterereignisse</p> <p><u>1.Hitze</u> Ausrichtung der geplanten Anlage ist Nord-Süd, die Windrichtung in den überwiegenden Fällen ist jedoch Westwind. Dies bedeutet, dass sich die Luft der zunehmenden Hitze im Sommer in den Häuserschluchten extrem aufheizt, staut und nicht mehr abkühlt. Haus E wirkt wie ein Bollwerk und lässt den Westwind nicht durch die Häuserreihe ziehen. Durch die Klimaänderung wird es jedoch vermehrt heißere und trockenere Sommer geben. Die entstehende Hitze wird u.a. nach Süden in den Innenhof meines Gebäudes abgeleitet, was eine unzumutbare Belastung meiner Mieter darstellt. In Stuttgart werden mittlerweile Steinfassaden begrünt, um die aufgeheizten Fassaden (60 bis 80°C) abzukühlen und für die Bewohner ein erträgliches Klima zu schaffen. Eine begrünte Passage kann sich maximal auf 35 Grad aufheizen.</p> <p><u>2.Starkregen:</u> Es ist nicht ersichtlich, wie das Wasser bei Starkregenereignissen abgeleitet werden soll. Das Grundstück soll, laut den vorliegenden Plänen, komplett mit einer Tiefgarage "unterkellert" werden. Es ist kein Regenrückhaltebecken vorgesehen, wie dies aktuell in vielen Gemeinden Baden-Württembergs von den Bauherren gefordert wird. Dadurch ist unser Grundstück 1339/5 bei Extremwetterereignissen wie Starkregen und keiner Abflussmöglichkeit des überschießenden Regenwassers auf dem gesamten Grundstück 1339/6 stark gefährdet, insbesondere das Volllaufen der Kellerräume des Gebäudes Friedenstraße 5, 74257 Untereisesheim, Grundstück 1339/5. Ein Versickerungskonzept zusätzlich zum Bauantrag fehlt.</p> <p>Benachteiligtes Quartier: Durch die Schaffung dieser exorbitant hohen Anzahl von Wohneinheiten (46 Wohneinheiten) auf diesem engen Raum, mit insgesamt ca. 100 - 150 Personen (46 Wohneinheiten x mindestens 2 / 3 Personen) kann bereits im Vorfeld von einer städtebaulichen Fehlplanung gesprochen werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung dieses Wohnungsbauprojekts wird weder auf Umweltschutz noch auf den, allen bekannten Klimawandel Rücksicht genommen. Im Gegenteil, beides wird, trotz besseren Wissens in keinster Weise berücksichtigt und dadurch nachhaltig geschädigt. Ebenso wird die Lebensqualität für die seit Jahrzehnten in diesem Wohngebiet wohnende Nachbarschaft (einschließlich unserer Mieter) durch dieses Projekt nachhaltig massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Die geplanten Gebäude sind durch Grünflächen untereinander und gegenüber der benachbarten Bebauung getrennt. Zudem wird für die Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Grünflächen wirken, wie in der Stellungnahme erwähnt wird, einer Aufheizung entgegen (Verdunstung, Schattenwurf). Die Bestandsbebauung besitzt bereits ebenfalls eine Nord-Süd Ausrichtung und zudem durch deren riegelartige Bebauung eher die Eigenschaft einer schlecht durchdringlichen Barriere. Eine Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen in der benachbarten Bebauung durch die Realisierung des Vorhabens wird nicht angenommen.</p> <p>Die Starkregensituation wurde anhand der vorliegenden Risikokarten überprüft, es ergeben sich keine Anhaltspunkte, die für eine besondere Behandlung des Vorhabens sprechen (vgl. Stellungnahme Nr.17).</p> <p>Wie weiter oben dargelegt, können die vorgelegten Behauptungen nicht mitgetragen werden.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich städtebaulich verträglich in die umgebende Bebauung und insbesondere in den gesamten Ortskern ein und folgt dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Es wird eine Nachverdichtung in einer zentralen und integrierten Lage im gewachsenen Ortskern gegenüber einer nicht gewünschten Zersiedelung und Inanspruchnahme „grüner Wiesen“ im Außenbereich angestrebt. Die Belange des Umweltschutzes und Klimawandels wurden im Rahmen des Bebauungsplanes, wo möglich, berücksichtigt und abgewogen. Die angesprochene massive Beeinträchtigung der Lebensqualität der Nachbarschaft durch das Bauvorhaben ist nicht ersichtlich, insbesondere weil die gesetzlichen Abstandsvorgaben eingehalten sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da aus den Plänen nicht hervorgeht, wie die Abgrenzung zu meinem Grundstück 1339/5 erfolgen soll, gehen wir davon aus, dass keine Abgrenzung in Form einer Hecke (mind. 1,50m hoch) als Abgrenzung, Sichtschutz und Begehungsschutz geplant ist. Da sich gewohnheitsmäßig die Menschen den einfachsten Weg nehmen, um z.B. zu ihren in der Friedenstraße geparkten Autos (oder zum Spielplatz) zu kommen bzw. generell die Friedenstraße zu erreichen, wird sich ein Durchgang über unser Grundstück bilden. Zu einer eigenen Abgrenzung zum Grundstück 1339/6 fehlt uns die notwendige Grundfläche / Platz. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist dann für meine Mieter nicht mehr möglich.</p> <p>Flucht- und Rettungswege: Aus den Plänen geht nicht hervor, wo Flucht- und Rettungswege eingeplant sind. Insbesondere die Erreichbarkeit der Häuser C und D durch schweres Gerät, wie z.B. Feuerwehrfahrzeuge ist aus den zur Einsicht ausgelegten Plänen nicht ersichtlich. Es ist auch fraglich, ob das Dach einer Tiefgarage für die Auffahrt solcher Fahrzeuge ausgelegt ist. Im schlimmsten Fall werden die Rettungsfahrzeuge, insbesondere auf dem Weg zu den Häusern C und D unser Grundstück als Zufahrt verwenden.</p> <p>Naturschutz: Seit Jahrzehnten haben Schwalben und Mauersegler nachweislich ihre Nester in den Stallgebäuden des ehemaligen Bauernhofes. Diese Tatsache wird in der "Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung" vom Oktober 2022 nicht erwähnt. Auch an unserem Haus befinden sich 12 Nistgelegenheiten für Schwalben und Mauersegler. Durch die extrem dichte Bebauung, die Entstehung von Häuserschluchten und Missachtung jeglicher Rücksicht auf Umwelt- und Naturschutz wird diesen Vögeln jegliche Lebensgrundlage entzogen.</p> <p>Mit der Berücksichtigung unserer Einwände und einer entsprechenden Anpassung der Planung rechnen wir fest.</p>	<p>Die geplante fußläufige Erschließung der Gebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, auch die Pflanzung von Hecken entlang der Grenzen. Es ergibt sich also keine Notwendigkeit, durch das Nachbargrundstück zu gehen.</p> <p>Der Nachweis zum Brandschutz erfolgt abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren. Die Planung wurde jedoch vorab durch einen Sachverständigen auf die brandschutzrechtlichen Vorgaben geprüft und von dort grundsätzlich freigegeben.</p> <p>Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde kein Brutvorkommen im Plangebiet nachgewiesen. Unter Beachtung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch stadtoökologische Maßnahmen (Dachbegrünung, Durchgrünung Plangebiet) ergeben sich positive Wirkungen auf potentielle Lebensräume und die Artenvielfalt. Folgende Aussagen des Fachgutachters (Erstellers der Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung) können zur potentiellen Betroffenheit ergänzt werden: Bezüglich der Flugbahn sind die extrem wendigen Schwalben nicht auf lange gerade Korridore angewiesen, die Nisthilfen sind ohne Probleme anfliegbar. Die Anflugbahn wird der Situation entsprechend angepasst. Auch die baubedingten Störungen sind nicht relevant, da die Tiere als Kulturfolger relativ störungsunempfindlich sind und ihre Nester sogar anfliegen, wenn sich Menschen längere Zeit in nächster Nähe (ca. 3 m Abstand) von der Brut aufhalten.</p> <p>Die Wertung und Abwägung der Einwände erfolgt durch den Gemeinderat.</p>