

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Neckarwestheim  
Gemarkung: Neckarwestheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Nahweg“

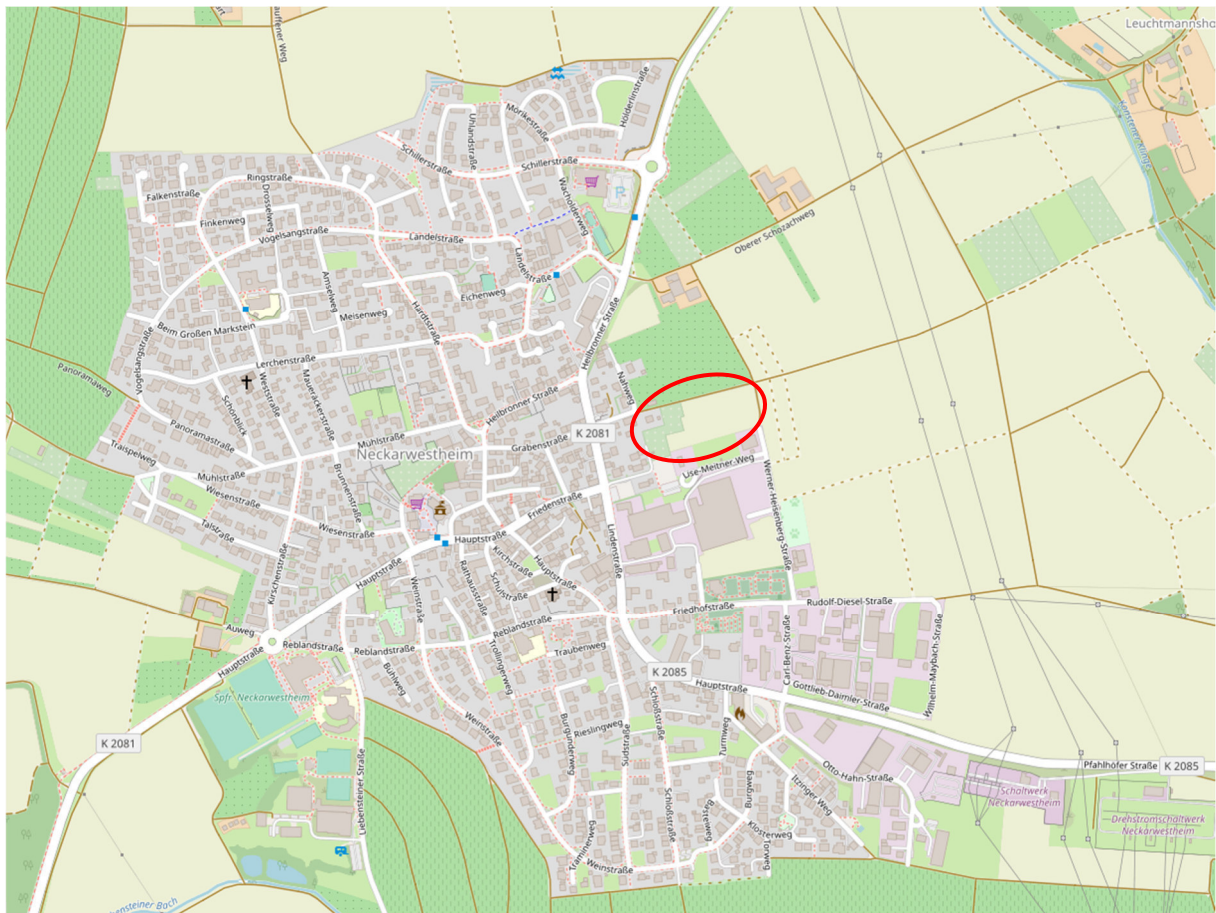
Begründung mit Nachträgen

**ENTWURF**

### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Neckarwestheim, zwischen der verlängerten Grabenstraße im Norden und dem Gewerbegebiet „Südlicher Nahweg“ im Süden. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung des Ortsrandes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahweg“ umfasst die Flurstücke 4336, 4339, 4340, 4341/1, 4342, 4343, 4357/1, 4358 bis 4363 und 4385 sowie Teile der Flurstücke 4337 (Nahweg), 4338 (Grabenstraße), 7316 (Am Heilig Häusle) und 7327 (Werner-Heisenberg-Straße).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Neckarwestheim benötigt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums Flächen für die Errichtung eines weiteren Kindergartens. Da die unmittelbar am östlichen Ortsrand liegende Fläche sowohl aus der Ortslage heraus als auch von den Neubaugebieten her gut zu erreichen ist, wurde die Baufläche als Standort für diese dringend erforderliche Infrastruktureinrichtung ausgewählt. Östlich an die Fläche des Kindergartens sollen sich weitere Nutzungen anschließen, welche mit der umgebenden Nutzung verträglich sind.

## **1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die geplante Entwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen um die höchste Eignungsstufe I. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) dargestellt und auch mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Auch durch das kürzlich erschlossene Neubaugebiet sieht sich Neckarwestheim derzeit mit stetig steigenden Geburtenzahlen konfrontiert. Die bestehenden Kindergärten in der Gemeinde sind zwar derzeit noch ausreichend, in den nächsten Jahren ist jedoch mit weiter steigenden Geburtenzahlen zu rechnen. Daher musste eine Fläche für einen Neubau gefunden werden. Diese Fläche muss diverse Anforderungen erfüllen. Einerseits benötigt sie eine gewisse Größe, andererseits muss der Kindergarten vom Ort her gut erreichbar sein und, wenn möglich, dennoch etwas geschützt liegen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind eingeschränkt. Zum einen wurden in Neckarwestheim in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt (z.B. Kinderkrippe am Sperlingweg), zum anderen befinden sich derzeit keine geeigneten innerörtlichen Flächen in Besitz der Gemeinde. Daher muss für die Planung Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Da es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine ehemalige Gärtnerei handelt, die zwar in Randlage, aber dennoch an gut erreichbarer Stelle liegt, ist der Standort ideal.

Trotz des Neubaugebiets und aktueller Maßnahmen zur Innenentwicklung in der Ortsmitte besteht nach wie vor eine starke Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeeinheiten in Neckarwestheim. Brachflächen und Leerstände sind jedoch kaum noch vorhanden. Daher sollen die östlichen Teilbereiche der Gärtnerei zeitgleich mit dem Kindergarten mitentwickelt werden. Dies ermöglicht einerseits eine bessere Einbindung des Kindergartens in die örtlichen Strukturen, andererseits eine Abrundung der bereits in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Strukturen.

Insgesamt wird der Flächeninanspruchnahme durch das Baugebiet bei der bauleitplanerischen Abwägung letztendlich der Vorrang eingeräumt. Die landwirtschaftlichen Belange werden jedoch nach Möglichkeit in der weiteren Planung berücksichtigt, so zum Beispiel bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen.

## **1.4 Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N./Neckarwestheim/Nordheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben, das Plangebiet ist als Fläche „NW 8, Schozacher Weg“ darin enthalten.

Auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene ist das Plangebiet nicht überplant, es schließt östlich an den bebauten Ortsrand von Neckarwestheim an. Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Südlicher Nahweg“ vom 21.04.2006 an, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

## **1.5 Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände fällt von West nach Ost, im östlichen Bereich bildet es eine flache Mulde aus, die Höhenlage liegt dabei zwischen ca. 258m und 249m über NN.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Grundstück, das momentan noch für den Erwerbsobstbau landwirtschaftlich genutzt wird. Nördlich angrenzend befindet sich Grünland, bei dem es sich um ehemalige Flächen einer Gärtnerei handelt. Westlich im Plangebiet befinden sich das zur ehemaligen Gärtnerei gehörende Wohnhaus, das momentan zur Anschlussunterbringung für Geflüchtete genutzt wird, sowie Nebengebäude und ehemalige Gewächshäuser.

## **1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ein bedeutender Teil der städtebaulichen Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens. Diese Einrichtung wird westlich, also möglichst ortsnah, angeordnet, um kurze Wege zur Ortslage bzw. zum Neubaugebiet zu gewährleisten. Weiter östlich sollen sich Nutzungen anschließen, die mit der umliegenden Bebauung, sowohl mit der geplanten als auch der vorhandenen, verträglich sind.

Die Baufläche für den geplanten Kindergarten wird, zusammen mit dem bestehenden Wohnhaus Grabenstraße 30, als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Durch die Festlegung der Baugrenzen ist eine flexible Anordnung der Bebauung bzw. der Freianlagen möglich. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird so festgesetzt, dass ein zweigeschossiges Gebäude gemäß den Ergebnissen eines zwischenzeitlich durchgeführten Architekturwettbewerbs errichtet werden kann. Eine zukünftige Erweiterung im topografisch höhergelegenen westlichen Grundstücksteil ist planerisch vorbereitet. Am südlichen Gebietsrand wird zur Abschirmung der Außenbereiche des Kindergartens vor Gewerbelärm eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Östlich anschließend wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) festgesetzt. Zur Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt die Einschränkung der zulässigen Betriebe dergestalt, dass nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ zugelassen sind. Wohnen ist damit nur ausnahmsweise und für den Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonal zulässig. Damit fügt sich diese Gebietsart immissionsschutzrechtlich schlüssig zwischen das vorhandene Gewerbegebiet im Süden und die geplanten gemischten Bauflächen. Insbesondere die Verträglichkeit mit den südlich genehmigten und ausgeübten Gewerbebetrieben ist durch die Festsetzung gewährleistet. Analog zur Handhabung im Gewerbegebiet „Waldweg III“ werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sowie bestimmte belästigende und störende Betriebe von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind streifenförmig festgelegt, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Der topografisch stärker bewegte westliche Teil der GE/E-Fläche wird hinsichtlich der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe und der Gebäudehöhe vom restlichen Baufeld abgetrennt. Die Gebäudehöhen entsprechen in etwa dem südlich zulässigen Rahmen, die Höhenlage ist jedoch topografisch bedingt etwas niedriger. Die Bauweise ist mit „offen“ festgesetzt.

Gemäß der Entscheidung im Architektenwettbewerb ist die Dachform des Kindergartens als begrüntes Flachdach vorgesehen. Um eine harmonische Fortsetzung der Gebäude- und Dachformen zu erreichen sind auch die Dachformen auf den anschließenden Bauflächen als Pult- oder Flachdach festgesetzt. Satteldach und dessen Unterformen sind nur im Bereich des Bestandsgebäudes Grabenstraße 30 zugelassen, das noch den Übergang zu den Wohnhäusern des Ortsrandes bildet.

### **Schalltechnische Situation**

Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, bei der insbesondere die Emissionen der bestehenden Betriebe im Gebiet „Südlicher Nahweg“ betrachtet wurden. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet (MU) im Tagzeitraum vollständig eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Werte jedoch am südlichen Rand des geplanten Baugebiets überschritten. In der bisherigen Planung wurden sämtliche östlich des geplanten Kindergartens gelegenen Flächen (beidseitig der projektierten Straße) als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden diese Flächen nun komplett als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) festgesetzt, wodurch die Belange der bestehenden Betriebe in besonderem Maß in die Abwägung eingestellt werden. Da sich bei einem uneingeschränkten Gewerbegebiet die Schallproblematik lediglich vom bestehenden Gewerbegebiet in das Plangebiet hinein verlagern würde, wird wie bereits ausgeführt die zulässigen Schallemissionen auf ein die Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Niveau begrenzt. Der Außenbereich des geplanten Kindergartens wird zusätzlich durch eine zu errichtende Schallschutzwand vor dem Gewerbelärm geschützt.

### **1.7 Verkehrliche Erschließung**

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ist vorgesehen, die von Westen auf das Plangebiet zulaufende Grabenstraße auszubauen und mit einem südseitigen Gehweg in die neuen Bauflächen hineinzuführen. Dabei erfolgt ein Ausbau auf die volle Fahrbahnbreite von 6,5m nur bis auf die Höhe des Kindergartenstandorts bzw. dessen Zufahrt. Im Bereich des Kindergartens werden 29 öffentliche Stellplätze angeboten und der Feldweg (Flst.Nr 4338) angebunden. Im weiteren Verlauf verschmälert sich die Fahrbahn auf 6m, eine Einbahnstraßenregelung wird geprüft. Westlich des Kindergartens ist mit der Verlängerung der Straße „Am Heilig Häusle“ eine gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen, die eine direkte Verbindung zwischen Kindergarten und Ortskern ermöglicht und einen zweiten Zugang zum Kindergarten bietet. Von der Lindenstraße her ist der Ausbau einer Fußwegeanbindung von und zum Ortskern auf dem gemeindeeigenen Grundstück 6064/2 vorgesehen.

Im Osten des Plangebiets werden Flächen für eine denkbare Verlängerung der Werner-Heisenberg-Straße in nördliche Richtung vorgehalten, sowie die Anbindung an das Feldwegenetz sichergestellt.

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Plangebieteitig, entlang des nördlichen Feldweges (Flst.Nr. 4338, verlängerte Grabenstraße), ist vorgesehen, eine Bepflanzung durch Einzelbäume zu etablieren. Diese Bepflanzung ergänzt die entlang des Feldwegs vorhandene Bepflanzung und schafft einen Übergang zur nördlich des Plangebiets vorhandenen Baumwiese, die Teil eines Biotopverbunds ist. Wo baulich möglich und sinnvoll werden vorhandene Einzelbäume über Pflanzbindungen gesichert.

Um die Bauflächen des Kindergartens und des urbanen Gebiets zum südlich liegenden Gewerbegebiet abzuschirmen wird entlang des Gebietsrandes ein flächiger Pflanzzwang festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

## 1.9 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des östlichen Feldweges (verlängerte Werner-Heisenberg-Straße), verläuft ein Abwasserkanal. Da dieser am tiefsten Punkt des Plangebiets verläuft kann das Plangebiet dort an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der gegebenen Bodenbeschaffenheit nicht ausreichend möglich. Zudem ist kein geeigneter Vorfluter ersichtlich, in den das Oberflächenwasser eingeleitet werden könnte.

## 1.10 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca.	147 Ar
- Urbanes Gebiet (MU)	ca.	43 Ar
- Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E)	ca.	62 Ar
- Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	42 Ar

## 1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung / Artenschutz

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

Die Betroffenheit von geschützten Arten wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Potentialanalyse überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung sind in der Anlage der Begründung niedergelegt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 15.01.2018/19.09.2019/24.06.2020

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Teil 2 der Begründung**

### **Umweltbericht**

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstr.18  
74223 Flein

### **Anlage der Begründung**

#### **Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Nahweg“**

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstr.18  
74223 Flein

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Nahweg“**

**Nachtrag der Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.02.2018 - 03.04.2018:

Anregungen von		Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 27.02.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2.	Gemeinde Talheim vom 27.02.2018	Von Seiten der Gemeinde Talheim bestehen keine Bedenken gegen das BBP-Verfahren "Nahweg".	Kenntnisnahme.
3.	Syna GmbH vom 28.02.2018	Für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.  Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzgebietes befindet.  Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist daher nicht weiter notwendig.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.
4.	TransnetBW GmbH Vom 29.03.2018	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.  Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahweg" in Neckarwestheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.  Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.
5.	ZV Bodensee Wasserversorgung vom 01.03.2018	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.
6.	Amprion GmbH vom 05.03.2018	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Dies ist erfolgt.
7. Netze BW vom 06.03.2018	<p>Im Planbereich befinden sich keine Bestandsleitungen der Netze BW. Die Errichtung neuer Stromleitungen durch die Netze BW ist auf diesem Abschnitt nicht geplant. Bitte beteiligen Sie uns nicht weiter am Verfahren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel. : 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungs-auskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>
8. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 07.03.2018	<p>Zur Versorgung des v. g. Neubaugebietes mit elektrischer Energie werden von der ZEAG/NHF Niederspannungskabel von unserem Kabelverteilerschrank bei der Grabenstraße 30 bis zur Kreuzung Werner-Heisenberg-Straße - Lise-Meitner-Weg mitverlegt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung an der weiteren Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
9. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.03.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 02.08.2017 zur 2. Fortschreibung des FNP hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir halten jedoch folgende Aspekte für bedenkenswert: Wir hatten in der o. a. Stellungnahme vom 02.08.2017 darauf verwiesen, dass wir in Bezug auf die Gemeinde Neckarwestheim eine Reduzierung der Neuausweisung für erforderlich halten. Nach unserer Kenntnis handelt es sich beim Plangebiet um einen Teil einer Neuplanungsfläche (NW8 im FNP-Vorentwurf).</p> <p>Soweit wie inzwischen vorgesehen ein Verzicht auf die Fläche NW7 im FNP-Vorentwurf erfolgt, sehen wir bedarfsseitig die Weiterverfolgung des Gebiets "Nahweg" mit einem Wohnanteil als nachvollziehbar an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Nachweis der Flächenbedarfe wird im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans erbracht. Wir verweisen darauf.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Plangebiet ist einerseits eine städtebauliche Konstellation mit einer gewissen Immissionsbelastung andererseits aber eine mögliche Perspektive als faktisch vorrangiges Wohngebiet gegeben. Wir regen vor diesem Hintergrund noch eine sorgfältige Prüfung der Festsetzung der geeigneten Art der baulichen Nutzung (statt Urbanes Gebiet ggf. auch Mischgebiet) wie auch eine aufmerksame Begleitung der Umsetzung des Gebiets an.</p> <p>Wir regen an, im Umweltbericht, der im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt wird, aufgrund der Betroffenheit von Böden hoher Gesamtwertigkeit und des vorhandenen Gehölzbestands insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einzugehen.</p> <p>Soweit der FNP nicht vor dem Bebauungsplan rechtskräftig wird, ist hier von einem Bebauungsplan im Parallelverfahren auszugehen. Dahingehend sollten noch Ausführungen in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Ausweisung einer gemischten Baufläche zwischen dem Gewerbegebiet „Südlicher Nahweg“ und dem geplanten Standort für den Kindergarten bzw. dem durch Wohnen geprägtem Ortsrand ist städtebaulich sinnvoll und entspricht den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (§ 50 BImSchG).</p> <p>Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets entspricht im Hinblick auf die bauliche Nutzung der geeigneten Gebietsart, da hier (im Gegensatz zum Mischgebiet) die Wohnnutzung deutlich überwiegen kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Für den zwischenzeitlich erarbeiteten Umweltbericht wurden alle nötigen Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
10. Regierungspräsidium Stuttgart vom 26.03.2018	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das Gebiet liegt allerdings teilweise im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3. 2. 6. 1 (G) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir verweisen außerdem auf unsere Stellungnahme vom 11.08.2017 zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Lauffen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Nachdem das Plangebiet momentan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind im Bebauungsplanverfahren noch weitere Angaben zum Bedarf für die geplanten Flächen zu machen. Der Bebauungsplan wäre zurzeit auch genehmigungspflichtig. Sollte das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vor Inkrafttreten des Bebauungsplans beendet sein, ist es ausreichend, wenn die vertiefenden Bedarfsbegründungen dort enthalten sind. Hierbei sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweisen) zu beachten. Allerdings sollte sich auch aus dem Bebauungsplan ergeben, warum die Planung mit all ihren Teilen erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist.</p> <p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Die Abteilungen 4 (Straßenwesen und Verkehr) und 8 (Landesamt für Denkmalpflege) melden Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Neukamm, Tel. 0711 904-14224, Tilja.Neukamm@rps.bwl.de (Abteilung 4).</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, imke.ritzmann@rps.bwl.de (Abt. 8).</p> <p><b>Hinweis:</b></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Belange der landschaftlichen Erholungseignung werden durch eine Eingrünung des Plangebiets, das den künftigen östlichen Ortsrand bildet, beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Nachweis der Flächenbedarfe wird im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans erbracht. Wir verweisen darauf.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
11. Deutsche Bahn AG vom 28.03.2018	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Entfernung zur Trasse der Stromleitung beträgt gut 250m, sodass eine Beeinflussung der Bebauung im Plangebiet nicht gegeben sein dürfte.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>12. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 29.03.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch den ausreichend bemessenen Straßenraum können die Telekommunikationslinien dort untergebracht werden. Die Aufteilung der Leitungen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber 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. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
13. Landratsamt Heilbronn vom 03.04.2018	<p>Die Gemeinde Neckarwestheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Nahweg". Neben einer Fläche, die für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen werden soll, wird ein Teil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet und ein Teil als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Lauffen entwickelt, sondern dieser wird derzeit parallel fortgeschrieben. Dies sollte in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse geht von einem Habitatpotenzial für freibrütende Vögel und für Zauneidechsen aus. Eine vertiefte Brutvogelkartierung hält der Verfasser der Potenzialanalyse nicht für erforderlich, wenn die Rodungen zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchgeführt werden.</p> <p>Um einen Überblick über die im Gebiet vorkommenden Arten zu erhalten, ist eine Übersichtsbegehung mit je einem Erfassungstermin im April und Mai durchzuführen. Anhand der nachgewiesenen Arten sind ggf. erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Eine Brutvogelkartierung und eine Reptilienkartierung wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Auf Grund des Habitatpotenzials für die Zauneidechse ist eine Reptilienkartierung erforderlich. Hierfür sind vier flächendeckende Begehungen der für Reptilien geeigneten Strukturen bei geeigneten Witterungsbedingungen ab April erforderlich. Sofern bei der ersten und zweiten Begehung keine Nachweise von Reptilien erbracht werden, können die dritte und vierte Begehung entfallen.</p> <p>Das Flurstück 4358 ist Teil des landesweiten Biotopverbunds. Es handelt sich um eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 4328 bis 4335 eine größere Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes ist auf den Biotopverbund näher einzugehen. Da es sich bei dem Flurstück 4358 um eine Kernfläche des Biotopverbundes handelt, ist zu beschreiben, wie diese für den Biotopverbund verloren gehende Fläche ersetzt werden soll. Für die auf diesem Flurstück vorgesehenen Einzelbäume (Pflanzzwang) sind Angaben zu den zu pflanzenden Arten zu machen, zudem ist ein geeigneter Unterwuchs festzulegen.</p> <p>Die Erschließung erfolgt durch eine Verbindung der Werner-Heisenberg-Straße mit der Grabenstraße, die im weiteren Verlauf an die K 2081 angebunden ist.</p> <p>Die von Westen her kommende Grabenstraße soll mit einer Breite von 6,50m bis nach dem Kindergarten weiter geführt werden. Anschließend wird die Breite auf 5,0m verkleinert, hier soll eine Einbahnregelung getroffen werden, um Abkürzungsverkehr aus dem Gewerbegebiet zu vermeiden.</p> <p>Auf Höhe des Kindergartens sind insgesamt 18 öffentliche Parkplätze geplant.</p> <p>Für die mögliche Wohnnutzung im Osten, empfehlen wir mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit fest zu legen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Im Umweltbericht wird die digitale Biotopverbundplanung abgehandelt. Grundsätzlich handelt es sich beim Plangebiet um eine ehemalige intensiv genutzte Gärtnereifläche mit u.a. zwei chinesischen (also nicht standortgerechten) Blauglockenbäumen. Daher wird die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund als untergeordnet angesehen.</p> <p>Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde im Hinblick auf den Kindergarten erhöht.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung wurde für das gesamte Gebiet auf 1,5 Stellplätze/Wohnung festgesetzt. Dies ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend. Vor dem Hintergrund, dass im östlichen Bereich auch eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau möglich sein soll, wird eine pauschale Erhöhung der Stellplatzanforderung auf 2,0 Stellplätze/Wohnung als nicht sachgerecht angesehen, da hier eine Mischung aus kleinen und großen Wohnungen erwartet wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Sollte die "gemischt genutzte Verkehrsanlage" östlich der Parkplätze am Zugang zum Kindergarten als Wendefläche mit benutzt werden, sollte hier der Gehweg durchgängig weiter geführt und baulich (bspw. durch Polier) gesichert werden, um hier laufende Kinder zu schützen, die bei Wendevorgängen aufgrund ihrer Körpergröße häufig übersehen werden. Wir empfehlen zudem, die Gehwege im Plangebiet für die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder, richtlinienkonform mit Hochbord auszubauen.</p> <p>Im zeichnerischen Teil sind die EFH- und HGP-Höhen noch festzulegen und nachzutragen.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Mit Blick auf eine geordnete Abwasserbeseitigung sollten folgende Punkte einer entwässerungstechnischen Vorplanung dargestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Kläranlagenkapazität.</li> <li>• Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation.</li> <li>• Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems.</li> <li>• Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagswassers.</li> </ul> <p>Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs.2 ROG).</p>	<p>Die Situation im Bereich der Zufahrt zum Kindergarten wurde nach Abstimmung zwischen dem Verkehrsplanungsbüro und den Architekten des Kindergartens deutlich verändert.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist zwischenzeitlich geschehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genaue Planung der Entwässerung wird im weiteren Verfahren erarbeitet und rechtzeitig mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen ist im Umweltbericht dargestellt und ist mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Ein Teil des Oberbodens kann zur Verbesserung schlechterer Böden verwendet werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach § 1 Abs.6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969-4C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (<a href="http://www.flurbilanz.de">www.flurbilanz.de</a>).</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 Abs.3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.</p> <p>Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Entsiegelung von bebauten Flächen</li> <li>■ Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>■ Verbesserung bestehender FFH-Gebiete</li> <li>■ Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie</li> </ul> <p>Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p>	<p>Entsprechende Ausführungen zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die hohe Wertigkeit der Böden wird in die Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt, es wird jedoch letztlich den Belangen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Kenntnisnahme. Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht erarbeitet, die geplanten Ausgleichsflächen sind dort dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wurde nach Möglichkeit bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Als Abstand sind derzeit 0,5m vorgesehen. Dies wird als ausreichend angesehen, da lediglich ein Feldweg betroffen ist, und es mehrere Ausweichmöglichkeiten gibt.</p> <p>Des Weiteren grenzt das Plangebiet nicht direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen, sodass hier keine Beeinflussung und folglich kein Regelungsbedarf besteht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



<b>Anregungen von</b>		<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Beschluss des Gemeinderats</b>
		Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.	Das Plangebiet grenzt nicht direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen, sodass hier keine Beeinflussung und folglich kein Regelungsbedarf besteht.
14.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 04.04.2018	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Nahweg“**

**Nachtrag zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 08.11.2019 - 06.12.2019:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 08.11.2019	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 7. November 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
2. Bürgermeisteramt Ilsfeld vom 14.11.2019	Die Gemeinde Ilsfeld hat zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
3. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 14.11.2019	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 21.01.2019	Das Land Baden- Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen o.g. Bebauungsplanverfahren.  Landeseigene Interessen und Planungen sind hiervon nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.11.2019	Zu der o. g. Planung haben wir bereits zum 29.03.2018 Stellung bezogen.  Die damalige Stellungnahme gilt weiterhin unverändert.	Kenntnisnahme und Beachtung
6. Unitymedia BW GmbH vom 26.11.2019	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.  Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.  Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>7. Regierungspräsidium Stuttgart vom 27.11.2019</p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen weiterhin grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Da in einem Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, verweisen wir vorsorglich auf die Agglomerationsregelung von Einzelhandelsbetrieben nach PS 2.4. 3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe werden bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration angesehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum behandelt, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Nachdem das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26.03.2018 verwiesen, insbesondere hinsichtlich der Bedarfsbegründung.</p> <p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Hahn, Tel. 0711/904-45183, E-Mail: <a href="mailto:martin.hahn@rps.bwl.de">martin.hahn@rps.bwl.de</a>.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit <b><u>jeweils aktuellem Formblatt</u></b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die bisherigen MU-Flächen in ein GE/E umgewandelt. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist dort ausgeschlossen (siehe Textteil).</p> <p>Die bislang als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bauflächen wurden in urbane Gebiete umgewandelt. Auf dem größten Teil dieser neuen MU-Flächen ist der projektierte Kindergarten vorgesehen. Die Restfläche ist zu klein, um dort großflächigen Einzelhandel anzusiedeln.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird parallel geführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 03.12.2019</p>	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Laut den Planunterlagen wird der Flächenbedarfsnachweis für den Bebauungsplan „Nahweg“ im Zuge der parallelverlaufenden Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens erbracht. Derzeit liegt uns kein Änderungsverfahren zur Beteiligung vor, insofern können wir den Flächenbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend beurteilen.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die vVG Lauffen a. N. den Gesamtausweisungsumfang im Rahmen der geplanten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit uns abgestimmt hat. Einzelflächen waren nicht Gegenstand der Vorabstimmung. Uns ist jedoch aufgefallen, dass das Plangebiet in den Entwurfsunterlagen als Fläche NW 8 „Schozacher Weg“ mit einem Umfang von 1,4 ha bestehend aus Wohnbau- und Mischbauflächen sowie sonstigen Flächen aufgeführt ist.</p> <p>Wir halten eine Aussage zur voraussichtlichen Mindest-Bruttowohndichte gem. PS. 2.4.0 Abs. 5 für erforderlich. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten (0,4 ha) kann von der Bezugsgröße abgezogen werden, da diese Fläche nicht dem Wohnungsbau zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Verfahren zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist mittlerweile vorangeschritten.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ist zutreffend, dass es sich um die FNP-Fläche „NW 8, Schozacher Weg“, handelt.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die bisherigen MU-Flächen in ein GE/E umgewandelt, die Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen sind jetzt als MU festgesetzt. Die Bauflächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde, sodass die Nutzung über den Verkauf gesteuert werden kann. Für den allgemeinen Wohnungsbau verbleibt damit nur die MU-Bauflächen nordwestlich des geplanten Kindergartens. Aufgrund der geringen Fläche ist die Bruttowohndichte von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>9. Landratsamt Heilbronn vom 06.12.2019</p>	<p><b>Immissionen und Gewerbe</b></p> <p>Es bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken aufgrund des angrenzenden, in den Planunterlagen nicht erwähnten, Gewerbes.</p> <p>Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Betrieb, zu dem schon im näheren Umfeld bereits Lärm- und Geruchsbeschwerden vorliegen, die noch nicht vollumfänglich abgearbeitet sind.</p>	<p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die bisherigen MU-Flächen in ein GE/E umgewandelt, die Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen sind jetzt als MU festgesetzt. Südlich entlang des geplanten Kindergartens ist eine Lärmschutzeinrichtung zur Abwehr von Gewerbelärm vorgesehen und festgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Betrieb sollte keine Einschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung erfahren.</p> <p>Aus unserer Sicht sind die verschiedenen Gewerbebetriebe im Einzelnen in den Planunterlagen zu betrachten und bezüglich der möglichen Emissionen zu bewerten.</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b>  <u>Gesetzlicher Biotopverbund</u></p> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplans liegen das Flurstück 4358 vollständig, sowie in Teilbereichen die Flurstücke 4336 und 4339 im landesweiten Biotopverbund. Es handelt sich dabei um Kernbereiche des Biotopverbunds mittlerer Standorte (Streuobstflächen). Nach Prüfung vor Ort ist das gesamte Flurstück 4336 zum Biotopverbund zuzuordnen. Die Flurstücke 4339 und 4358 sind anhand der Strukturen nicht dem Biotopverbund zu zuweisen. In der letzten Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass der Umweltbericht eine Beschreibung zur Ersetzung der durch die Bebauung verlorene Fläche des Biotopverbundes enthalten soll. Der Umweltbericht von Oktober 2019 enthält zu den aufgeführten Punkten keine konkreten Angaben.</p> <p>Es ist zu überprüfen, ob die Gehölze auf der Fläche des Biotopverbundes auf dem Flurstück 4336 durch Umplanung der Parkmöglichkeiten erhalten bleiben können (Pflanzbindung), da es sich um alte, gut gewachsene, hochstämmige Birnbäume handelt. Bei zwingender Überplanung und daraus resultierend notwendiger Fällung der Gehölze ist die durch die Bebauung verloren gehende Fläche des Biotopverbundes planextern zu ersetzen.</p> <p>Hintergrund: Der Biotopverbund wurde aufgrund von Vorschriften der EU eingeführt und befindet sich derzeit noch in der Schaffung. Die Ziele des Biotopverbundes sind in § 21 Absatz 1 BNatschG formuliert. Danach dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Wichtig ist hier der Erhalt der Funktionen und nicht die bloße räumliche Verbindung von Flächen. Vielfach genügt auch ein ausreichend dichtes Raster. Zu den Funktionen gehören u.a. die Aufrechterhaltung von Wandermöglichkeiten zwischen Lebensräumen, der regelmäßige Austausch und die Besiedlung neu entstehender Lebensräume und die Reaktionsmöglichkeit auf klimatische Veränderungen.</p>	<p>Eine schalltechnische Beurteilung wurde erstellt.</p> <p>Durch die beschriebene Änderung des Entwurfs ist sichergestellt, dass sich keine Einschränkungen für die Gewerbebetriebe ergeben.</p> <p>Kenntnisnahme, die Auffassung zur Einordnung der Flst. 4358 und 4339 wird geteilt. Auf die Ausführungen zum Biotopverbund im Umweltbericht wird verwiesen (Nr. 3.9).</p> <p>Da damit auf diesen Flächen kein Eingriff in die Biotopverbundflächen erfolgt ist auch keine Ersetzung von Flächen erforderlich, folglich wurde in den Umweltbericht hierzu keine Beschreibung aufgenommen.</p> <p>Die Anordnung von ausreichend Stellplätzen beim Kindergarten ist aus Sicht der Gemeinde zwingend erforderlich. Eine Verlegung an eine andere Stelle ist nicht sinnvoll, um eine gute Nutzung zu erreichen.</p> <p>Die sich ergebenden Eingriffe werden bilanziert und ausgeglichen. Zudem ist der Bereich der Stellplätze bereits durch einen Schuppen überbaut und damit baulich vorgeprägt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Schaffung eines Biotopverbundes auf mindestens 10 % der Fläche eines jeden Landes ist seit 2002 durch das Bundesnaturschutzgesetz § 20 Abs. 1 BNatschG vorgeschrieben. Die Landesgesetze haben diese Vorgabe aufgegriffen, so dass durch § 22 Abs. 1 - 3 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger dazu verpflichtet sind, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen, diesen zu stärken und zu sichern. Primär gilt es, vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiter zu entwickeln. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Auf Grund des Habitatpotenzials für die Zauneidechse wurde eine Reptilienkartierung angefordert. Die Kartierung sollte durch vier flächendeckende Begehungen der für Reptilien geeigneten Strukturen bei geeigneten Witterungsbedingungen ab April erfolgen. Sofern keine Nachweise bei der ersten und zweiten Begehung erbracht werden, konnte die dritte und vierte Begehung entfallen.</p> <p>Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass die ersten beiden Begehungen der Reptilienkartierung bei ungünstigen Witterungsbedingungen (zu kalten Temperaturen) für die Zauneidechse erfolgten. Auf die dritte und vierte Begehung wurde aufgrund des fehlenden Nachweises der Zauneidechse verzichtet.</p> <p>Aufgrund der Reptilienkartierung bei ungünstigen Witterungsbedingungen kann ein Vorhandensein der Zauneidechse im Bebauungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, da die im Geltungsbereich liegende Fläche überwiegend geeignete Lebensraumstrukturen aufweist (grabbarer Boden, Mauselöcher, geeignete Vegetationsstrukturen und Versteckmöglichkeiten) und auch im Umfeld Vernetzungsstrukturen gegeben sind. Darüber hinaus waren die Begehungszeiträume mit 30 Minuten je Termin relativ kurz für eine unübersichtliche Fläche dieser Größenordnung.</p> <p>Die Reptilienkartierung ist bei geeigneten Witterungsbedingungen durch eine reptilienkundige Fachperson zu wiederholen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. (siehe Ergänzungen im fortgeschriebenen Umweltbericht Seite 31 -37)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die geforderte avifaunistische Untersuchung wurde im Jahr 2018 durchgeführt und tabellarisch dargestellt. Es wurden vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert (6 Nisthilfen).</p> <p>Wir bitten, die Ergebnisse der Brutvogelkartierung (v. a. der relevanten Brutreviere) in einer Karte graphisch darzustellen, um die Anzahl der zu ersetzenden Brutplätze ableiten zu können.</p> <p>Zudem ist eine Karte nachzureichen, auf der dargestellt ist, wo die Nisthilfen platziert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Neckarwestheim und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein.</p> <p>Um Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten.</p> <p>Das Monitoring der CEF-Maßnahme ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen.</p> <p><u>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Die Dachbegrünung ist in der Bilanz des Planzustandes für das Schutzgut Arten und Biotop sowie als Aufwertung Boden eingeflossen und in der Minimierungsmaßnahme M4 aufgeführt.</p> <p>Wenn im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes die Dachbegrünung nicht als verbindliche Vorgabe, sondern nur als Empfehlung vorliegt, kann diese nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgenommen werden. Die Bilanzierung ist deshalb erneut zu erstellen.</p> <p>In der Bewertung des Planzustandes für das Schutzgut Arten und Biotop wurde das Verkehrsgrün großflächig als Fettwiese (33.41) bewertet. Als Minderungsmaßnahme ist eine kräuterreiche Saatgutmischung vorzugeben.</p> <p>Laut Umweltbericht soll der Ausgleich des Restdefizits über das Ökokonto der Gemeinde Neckarwestheim erfolgen.</p> <p>Die Maßnahmen, mit denen das Restdefizit über das Ökokonto der Gemeinde Neckarwestheim ausgeglichen werden soll, sind zu benennen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. (siehe Ergänzungen im fortgeschriebenen Umweltbericht Seite 31 -37)</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Dachbegrünung ist verpflichtend festgesetzt, nicht nur als Empfehlung. Da überwiegend flachgeneigte Dächer zulässig sind erfolgt eine entsprechende Bilanzierung zu Recht.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Sonstige Hinweise</u> Zur Vermeidung von Vogelschlag bitten wir folgenden Punkt in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen: Größere Glasflächen ab zwei Quadratmetern erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a></p> <p><b>Landwirtschaft</b> Auch nach erfolgter Abwägung bleiben die Bedenken aufgrund des Verlustes dieser sehr guten landwirtschaftlichen Böden bestehen. In der Abwägung wurde erwähnt, dass das Plangebiet nicht direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenze; auch Grünlandflächen und Streuobstwiesen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und dürfen weder beschattet noch anderweitig durch das Plangebiet beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Abwasser</b> Im Bereich des östlichen Feldweges (verlängerte Werner-Heisenberg-Straße) verläuft ein Abwasserkanal. Da dieser am tiefsten Punkt des Plangebiets verläuft, soll das Plangebiet dort an das bestehende Netz (Mischwasserkanal) angeschlossen werden. Da Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist zu begründen, warum kein Trennsystem möglich ist und Mischwasserkanalisation gewählt wurde.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b> Auf Höhe des Kindergartens wurde die Stellplatzanzahl auf 27 erhöht, was wir sehr begrüßen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen, da es sich um Ortsrandlage handelt (Festsetzung 1.8 f).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch den gegebenen Abstand sind unzumutbare Beschattungen und andere Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen. Eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung ist aufgrund der gegebenen Bodenbeschaffenheit nicht ausreichend möglich. Zudem ist kein geeigneter Vorfluter ersichtlich, in den das Regenwasser eingeleitet werden könnte.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Gestaltung des Vorplatzes wurde nochmals überarbeitet. Es sind nun insgesamt 29 Stellplätze vorgesehen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die neben den Stellplätzen am Kindergarten gelegene kurze gemischt genutzte Verkehrsanlage wurde L-förmig ausgebaut und schließt nun an zwei Stellen an die Planstraße an. In diesem Bereich sind mehrere Parkmöglichkeiten geplant, es ist also mit vermehrtem Fahrzeugverkehr zu rechnen, besonders zur Bring- und Abholzeit der Kindergartenkinder. Wir raten deshalb davon ab, die Straße als Mischverkehrsfläche auszuweisen, da besonders im Zugangsbereich des Kindergartens vermehrt Kinder die Straße kreuzen und aufgrund ihrer Körpergröße häufig übersehen werden. Zum Schutz der laufenden Kinder sollte auf einer Seite ein Gehweg errichtet werden, der zwingend hinter den Parkplätzen verlaufen sollte, damit beim Rückwärtsausfahren aus der Parklücke der Gehweg nicht überfahren werden muss. Zudem ist der Gehweg bspw. durch Poller baulich zu sichern.</p>	<p>Die Anregung kann ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung aufgenommen werden, in dem die Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich anders aufgeteilt werden und ein schmaler Gehweg westlich der Stellplätze angeordnet wird. Die Breite der Zufahrt kann noch geringfügig reduziert werden.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Hauptzugang für Fußgänger über den neu anzulegenden Fußweg auf Flst. 6064/2 von und zur Ortsmitte/Lindenstraße erfolgt.</p>
<p>P1 Privatperson vom 08.11.2019</p>	<p>Die Gemeinde Neckarwestheim hat im Amts- und Gemeindeblatt vom 31. 10.2019 den Entwurf des Bebauungsplans „Nahweg“ öffentlich bekannt gemacht und die Auslegungsfrist auf die Zeit vom 8.11.2019 bis 6.12.2019 festgelegt. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bzw. Einwendungen zum Bebauungsplan bei der Gemeinde abgegeben werden.</p> <p>Nach dem im Gemeindeblatt veröffentlichten Lageplan ist in den Bebauungsplan auch einbezogen das mir im Wege des Tauschs von der Gemeinde überlassene Grundstück mit der neuen Flst.-Nr. 4340/1 mit einem Messgehalt von 120 qm, abgemessen an der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. 4340 (siehe Tauschvertrag des Herrn Notar Michael Schreiber aus Lauffen a.N. vom 20.07.2018, der ihnen vorliegt). Ebenso im Bebauungsplan enthalten ist, soweit ersichtlich, ein kleiner Teil an der östlichen Grundstücksgrenze des Flst. 4341 (siehe §2 Nr. 1. b) des Tauschvertrags.</p> <p>Dies kann ich so nicht nachvollziehen, weil es eindeutig im Widerspruch zum Vertragstext im Tauschvertrag steht. <b>Lt. § 12 des Tauschvertrags v. 20.07.2018 „wird die Gemeinde die von ihr im Tausch hingegebenen Flächen nicht in die geplante Baulandumlegung „Nahweg“ einbeziehen.“</b></p>	<p>Das neu gebildete Flst. 4340/1 wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.</p> <p>Auch der östliche Teil des Flst 4341 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, hier besteht keine Notwendigkeit für eine Überplanung.</p> <p>Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Ich gehe davon aus, dass der Gemeinde bei der Erstellung des Bebauungsplans der eindeutige und nicht auslegungsfähige Vertragstext im Tauschvertrag nicht mehr präsent war. Ganz sicher bin ich mir auch, dass sie sich an die getroffenen Vereinbarungen im Vertrag nach dem alten römischen Rechtsgrundsatz „pacta sunt servanda“ (Verträge sind einzuhalten) hält und den Bebauungsplan entsprechend abändert. Auf weitere Rechtsprobleme will ich nicht eingehen, weil sie im jetzigen Stadium nicht relevant sind und auch hoffentlich künftig nicht relevant sein werden.</p> <p>Anmerken darf ich noch, dass die mir im Tausch übertragenen Flächen geometrisch abgemessen und von mir eingezäunt sind und der Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen ist.</p>	<p>Kennntnisnahme. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Liegenschaftskataster wurde zwischenzeitlich aktualisiert.</p>
<p>P2 4 Privatpersonen vom 04.12.2019</p>	<p>Als ortsansässige Gewerbetreibende in direkter Angrenzung zum Baugebiet „Nahweg“ möchten wir zu verschiedenen Punkten Stellung beziehen und auch Bedenken äußern.</p> <p>Östlich an die Fläche des Kindergartens sollen sich weitere Nutzungen anschließen, welche mit der umgebenden Nutzung verträglich sind, so heißt es im Bebauungsplan. Hier wurde ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist unserer Ansicht nach ein urbanes Mischgebiet direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet nicht verträglich mit der umgebenden Nutzung. Das Gewerbegebiet liegt wesentlich höher als das MU. Die Lärmimmission vom Gewerbegebiet in das flacher gelegene MU wurde unserer Ansicht nach nicht ausreichend betrachtet. Per Definition ist im MU eine Nutzung durch Wohnbebauung oder durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Besonderheit beim MU liegt darin, dass die Wohnnutzung auch deutlich überwiegen kann. Unserer Ansicht nach sind hier Lärmbeschwerden vorprogrammiert. Die hier gültigen Lärmwerte lassen sich definitiv nicht einhalten.</p> <p>Zur Erklärung, maßgeblich sind immer die an der Wohneinheit ankommenden und nicht die beim Gewerbe abgehenden Werte. D.h. dass im Gewerbegebiet zwar grundsätzlich höhere Lärmwerte erlaubt sind, diese aber bei nah angrenzenden Gebieten mit Wohnungen, wie wir es hier haben, nicht voll ausgeschöpft werden können.</p>	<p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die bisherigen MU-Flächen in ein GE/E umgewandelt, die Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen sind jetzt als MU festgesetzt. Südlich entlang des geplanten Kindergartens ist eine Lärmschutzeinrichtung zur Abwehr von Gewerbelärm vorgesehen und festgesetzt.</p> <p>Eine schalltechnische Beurteilung wurde erstellt.</p> <p>Durch die beschriebene Änderung des Entwurfs ist sichergestellt, dass sich keine Einschränkungen für die Gewerbebetriebe ergeben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																								
	<p>Folgende Lärmwerte lassen sich aus der TA Lärm entnehmen:</p> <table border="1" data-bbox="580 288 1323 703"> <thead> <tr> <th data-bbox="580 288 1113 363">Gebietseinstufung</th> <th data-bbox="1113 288 1227 363">tags (dB(A))</th> <th data-bbox="1227 288 1323 363">nachts (dB(A))</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="580 363 1113 408">Industriegebiet</td> <td data-bbox="1113 363 1227 408">70</td> <td data-bbox="1227 363 1323 408">70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 408 1113 453">Gewerbegebiet</td> <td data-bbox="1113 408 1227 453">65</td> <td data-bbox="1227 408 1323 453">50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 453 1113 497">Urbane Gebiete</td> <td data-bbox="1113 453 1227 497">63</td> <td data-bbox="1227 453 1323 497">45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 497 1113 542">Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete</td> <td data-bbox="1113 497 1227 542">60</td> <td data-bbox="1227 497 1323 542">45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 542 1113 617">Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete</td> <td data-bbox="1113 542 1227 617">55</td> <td data-bbox="1227 542 1323 617">40</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 617 1113 662">Reine Wohngebiete</td> <td data-bbox="1113 617 1227 662">50</td> <td data-bbox="1227 617 1323 662">35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 662 1113 703">Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten</td> <td data-bbox="1113 662 1227 703">45</td> <td data-bbox="1227 662 1323 703">35</td> </tr> </tbody> </table> <p>Des Weiteren wird Ihnen nahezu jeder Gewerbetreibende von Nachbarschaftsbeschwerden in unterschiedlichster Ausprägung berichten können. Im Aufeinandertreffen von Gewerbe und Wohnungen ist heutzutage enormes Konfliktpotential vorhanden. Mit veränderter Gesellschaft wird dies in den nächsten Jahren erfahrungsgemäß auch nicht einfacher und weniger werden.</p> <p>Das Arbeiten von uns Gewerbetreibenden wird mit jedem Konflikt erschwert.</p> <p>Rechtsstreitigkeiten blockieren unsere Arbeit und stellen unnötige Kosten dar, die sich wiederum indirekt auf die Gemeinde auswirken. Und auch die Verwaltung und die Gemeinderäte werden i.d.R. mit diesen Streitigkeiten unnötig belastet.</p> <p>Wir können nicht nachvollziehen, warum die Gemeinde dieses Gebiet nicht als Gewerbegebiet erschließen will. Das an einer Ecke angrenzende Gebiet zum Ortskern hin ist, zumindest für uns aus der Planung heraus erkennbar, ein Mischgebiet. Somit entsteht kein „harter Übergang“ von Gewerbe-, zu Wohngebiet.</p> <p>Ein MD ist hier für uns nicht tragbar, das Gebiet muss als Gewerbegebiet eingestuft werden. Für das bereits bestehende angrenzende Mischgebiet mit Wohnbebauung entsteht hierdurch keine Verschlechterung, da die gültigen ankommenden Lärmwerte im Gebiet eingehalten werden müssen.</p>	Gebietseinstufung	tags (dB(A))	nachts (dB(A))	Industriegebiet	70	70	Gewerbegebiet	65	50	Urbane Gebiete	63	45	Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40	Reine Wohngebiete	50	35	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35	<p>Der nicht überplante Teil der Bebauung des Ortsrandes muss als Wohngebiet eingeschätzt werden. Deshalb ist angrenzend eine gemischte Baufläche erforderlich, was hier durch die Festsetzung des eines „MU“ (Urbanes Gebiet) erfolgt. Jedoch wurden im Zuge der Entwurfsfortschreibung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die bisherigen MU-Flächen in ein GE/E umgewandelt, sodass der Übergang nun durch die als MU festgesetzten ehemaligen Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen hergestellt wird.</p> <p>Es ist gutachterlich nachgewiesen, dass die nach der Entwurfsänderung noch verbliebenen MU-Flächen nicht zu einer Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit im Gewerbegebiet „Südlicher Nahweg“ führen.</p>
Gebietseinstufung	tags (dB(A))	nachts (dB(A))																								
Industriegebiet	70	70																								
Gewerbegebiet	65	50																								
Urbane Gebiete	63	45																								
Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45																								
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40																								
Reine Wohngebiete	50	35																								
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35																								

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Gemeinde möchte Gewerbeflächen erschaffen. Bei der Suche nach Gewerbetreibenden wird sie auf die gleichen Fragezeichen seitens der Bewerber treffen, welche uns wie aufgeführt beschäftigen. Das Risiko einer Gewerbeanmeldung in Bezug auf Lärm und den daraus vorprogrammierten Schwierigkeiten mit den Anwohnern ist zu groß. Die Gemeinde hat im vorhandenen Wohngebiet ausreichend Möglichkeiten für den Wohnungsbau, wir erkennen nicht die Notwendigkeit, Gewerbeplatzsuchende abzuschrecken und „sehenden Auges“ Lärmstreitigkeiten zu planen. Ein Gewerbetreibender könnte auch in einem Gewerbegebiet mit Einschränkung eine Wohnung bei seinem Betrieb planen.</p> <p>Des Weiteren erschließt sich uns nicht der Grund der Überplanung des Wohnhauses Grabenstraße 30 in ein allgemeines Wohngebiet. Seither liegt die Fläche im Mischgebiet, sowie auch hier angrenzende Flächen. Unserer Ansicht nach sollte doch diese Fläche wie seither auch als Mischgebiet weitergeführt werden.</p> <p>Die Lärmwerte werden hier extrem verschärft, was für uns nicht nachvollziehbar ist. Von bisher tagsüber 60 auf 55 dB(A) und nachts von 45 auf 40 dB(A). Eine Überplanung stellt eine wesentliche Verschlechterung für uns dar und auch hier können die ankommenden Lärmgrenzen nicht eingehalten werden.</p> <p>Weitere Bedenken äußern wir zur geplanten verkehrlichen Erschließung. Dass die Straße direkt am Kindergarten nicht für den gewerblichen Verkehr genutzt werden darf, ist nachvollziehbar und auch aus unserer Sicht absolut richtig.</p> <p>Jedoch ist aus Sicht der Gewerbetreibenden die durchgehende Straße, welche sich nach dem Kindergarten verengt darstellt, viel zu schmal. Ein LKW der das Gewerbe anliefert kann, vor allem wenn eine Seite zugeparkt ist, aus so einer engen Straße nicht in ein Grundstück einbiegen (Wendekreis, Ausscheren). Das rechtwinklige Ausfahren aus dem Grundstück ist aus gleichem Grund unmöglich.</p>	<p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die bisherigen MU-Flächen in ein GE/E umgewandelt.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auf die Festsetzung eines WA verzichtet und das Wohnhaus, zusammen mit dem geplanten Kindergarten, zum MU-Bereich umgewandelt.</p> <p>Die Straßenplanung wurde im Zuge der Entwurfsänderung überprüft. Ein LKW-Verkehr soll nicht zugelassen werden, was über verkehrsrechtliche Anordnungen sichergestellt werden soll. Die Fahrbahnbreite ist so ausgelegt, dass ein Begegnungsverkehr für PKW möglich ist. Eine abschließende Festlegung erfolgt nach der Erschließung.</p> <p>Durch eine ausreichend bemessende Zufahrt kann das rechtwinklige Ein- und Ausbiegen gewährleistet werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Auch betrachten wir eine Einbahnstraße und die damit verbundene Abfahrt über die Werner-Heisenberg-Straße im Gewerbegebiet als äußerst kritisch. Die Werner-Heisenberg-Straße ist extrem steil. Die Verkehrssituation hat sich in den letzten Jahren hier stark verändert. Es parken dort sehr viele fremde LKW und PKW. Ergänzend anzumerken ist hier, dass die LKWs und PKWs der Firma ..... auf deren Firmengelände parken. Durch Eis und Schnee ist diese Straße oft sehr gefährlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die an- und abfahrende LKW in Rutschen geraten. Bereits in der Vergangenheit kam es zu kritischen Situationen, welche glücklicherweise ohne Personenschaden abgelaufen sind.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass wir das Gefahrenpotential das hierin steckt und mögliche Szenarien die im schlimmsten Fall entstehen könnten, nicht näher erläutern brauchen. Wir raten daher von einer Abfahrt über das Gewerbegebiet ab.</p> <p>Wir bitten Sie daher höflich, die oben genannten Argumente zu berücksichtigen. Gerne sind wir hier zu einem persönlichen Austausch bereit.</p>	<p>Die Werner-Heisenberg-Straße ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p>