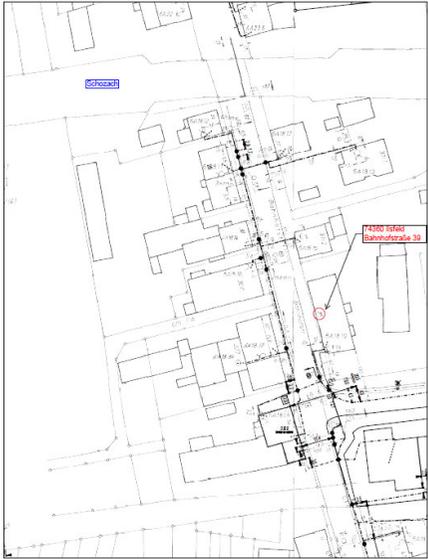


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofstraße 30“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 26.09.2023

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 23.04.2021 – 25.05.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.04.2021	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. 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:</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> 	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung durch den Vorhabenträger.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserer Bauherren- Hotline (Tel.: 0800 330 1 903) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</p> <p>In Punkt 2.3 der „Örtliche Bauvorschriften“ (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger. Die zu den Hausanschlüssen gehörenden Abschnitte der Versorgungsleitungen sind mit dem Vorhabenträger abzustimmen.</p> <p>Öffentliche Flächen (Straßen, Gehwege) sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen.</p> <p>Die Festsetzung bezieht sich generell auf Niederspannungsfreileitungen (Betriebsspannung bis 1000 Volt), bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Damit sind im TKG geregelte Telekommunikationslinien nicht durch die Regelung betroffen. Die Festsetzung soll im Hinblick auf andere Freileitungsbetreiber beibehalten werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses zur abgegebenen Stellungnahme sowie um Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes. Gerne können Sie dies an unsere o. g. Mail-Adresse schicken.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p>	Beachtung.
2. Gemeinde Abstatt vom 26.04.2021	<p>Die Gemeinde Abstatt wird in ihrem Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt und bringt daher weder Bedenken noch Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ in Ilsfeld vor. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
3. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 26.04.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 03.05.2021	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen diese Maßnahme der Innenentwicklung und die Einhaltung der Bruttowohndichte.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p> <p>Hiermit bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>
5. Reiterverein Ilsfeld vom 03.05.2021	<p>Bezüglich des unten genannten Bauvorhabens haben wir die Schallimmissionsprognose durchgelesen.</p> <p>Seitens des RV Ilsfeld möchte ich Ihnen mitteilen, daß wir keine fehlerhaften Angaben gefunden haben.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>6. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 06.05.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</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 KoordinationBauleitplanun@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. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie 1a Abs. 2 BauGB werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung beachtet und wurden u.a. in der Begründung berücksichtigt (Vgl. Begründung Nr. 2 und 5)</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de	
7. Gemeinde Untergruppenbach vom 07.05.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan hat die Gemeinde Untergruppenbach keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Seitens der Gemeinde sind keine Aufgaben oder Punkte von der Planung betroffen. Daher wird eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht mehr benötigt.	Kenntnisnahme und Beachtung.
8. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz/Verkehr vom 11.05.2021	Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan derzeit keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
9. Landratsamt Heilbronn vom 25.05.2021	Natur- und Artenschutz Das Bürgermeisteramt Ilsfeld stellt den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ auf Gemarkung Ilsfeld auf. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.8, 1.9 sowie Hinweise i), j), und k) werden begrüßt und sind einzuhalten. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans, sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir an, die folgenden Punkte im Textteil bzw. in den örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> ● Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ● Dachbegrünung: Für die Eingrünung der im Textteil unter Punkt 1.9 d) festgesetzten Dachflächen ist Saatgut gesicherter Herkunft analog der Saatgutmischung Nr. 18 - Dachbegrünung von Rieger Hofmann GmbH zu verwenden. 	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt (vgl. Festsetzung 1.9). Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt (vgl. Festsetzung 1.8d).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ● Materialien: Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) ● Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). <p>Artenschutz</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde mit den Planungsunterlagen eingereicht. Eine Betroffenheit von Brutvögeln (u. a. Mehlschwalbe) wurde festgestellt. Für den Verlust von nachweislich vier Nistplätzen der Mehlschwalbe und zwei weitere Nistplätze gebäudebrütender Brutvögel sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Nistplatzverlust ist durch die Platzierung von vier Mehlschwalbendoppelnestern (sowie von zwei Nischenbrüterhöhlen im unmittelbaren Umfeld (max. 30 m) vor Abriss der Gebäude zu kompensieren.</p> <p>Laut dem Gutachten ist ein Vorkommen verschiedener Fledermausarten im Plangebiet möglich. Eine Fledermauskartierung liegt nicht vor. Potentielle Tages- und Sommerquartiere konnten nicht völlig ausgeschlossen werden. Am Wohngebäude Bahnhofstraße 30 wurden im Dachbereich am Dachüberhang Spalten festgestellt. Der Dachbereich und Dachreiter von Gebäude 30/1 sowie die Bereiche der Holzpanabsaugeinrichtung sind unzugänglich. Die potentiellen Tages- und Sommerquartiere sind eingehend auf Vorkommen von Fledermäusen anhand der Methodenstandards zu untersuchen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen sind entsprechende artgerechte CEF-Maßnahmen zu planen.</p>	<p>Die Örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend ergänzt (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.1 c)</p> <p>Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten bereits eine derartige Vorgabe für Einfriedungen (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.2 a).</p> <p>Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen (vgl. Festsetzung 1.8 h). Die Durchführung entsprechender artgerechter CEF-Maßnahmen, hier z.B. das Anbringen von Ersatzquartieren (10 Mehlschwalbennester) an der nahegelegenen Gemeindehalle wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ilsfeld und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn gesichert.</p> <p>Die potentiellen Tages- und Sommerquartiere wurden auf Vorkommen von Fledermäusen anhand der Methodenstandards im Verlauf von Ortsbegehungen in der Zeit von Mai bis August 2022 untersucht. Im Ergebnis konnten keine Nachweise von Fledermäusen bzw. geeigneten Habitaten erbracht werden. Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse sind daher nicht erforderlich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Kapitel 7 der Habitatpotentialanalyse wird davon ausgegangen, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt und es wird die Aussage getroffen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ist nicht nachvollziehbar auf welcher Datengrundlage der Ausschluss des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG getroffen wurde.</p> <p>Wir regen an, dass bei der Fassadengestaltung der zukünftigen Wohngebäude Fledermauskästen integriert werden.</p> <p>Des Weiteren wurden Spuren vom Marderhund im Wohntrakt Bahnhofstr. 30 (Flst. 679) festgestellt. Der Abriss darf nur außerhalb der Schonzeit (Zeitraum 15. Februar - 31 Juli) durchgeführt werden.</p> <p>Eine Betroffenheit weiterer planungsrelevante Arten durch das Vorhaben konnte ausgeschlossen werden.</p> <p>Folgende Bestimmungen sollen in die Stellungnahme an die Gemeinde aufgenommen werden:</p>	<p>Im Rahmen der Habitatpotentialanalyse wurde für alle artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen eine Potentialanalyse durchgeführt. Mit Ausnahme von Fledermäusen und Vögeln konnte ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden, bzw. fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums. Die Untersuchung auf Habitatstrukturen und damit auch auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgte im Rahmen von Ortsbegehungen. Dabei wurden der Planbereich sowie unmittelbar angrenzende Bereiche auf potentielle Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die Gebäude und unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden dabei nach potentiellen Habitaten für Vertreter der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel abgesucht. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, weil im näheren Umfeld des Plangebiets vergleichbare Habitatstrukturen vorhanden sind.</p> <p>Fledermauskästen können bei der Fassadengestaltung der zukünftigen Wohngebäude integriert werden. Auf Grundlage der Fledermausuntersuchung sind Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse allerdings nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf die Schonzeit wurde aufgenommen (vgl. Hinweis i).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ● Zur Kompensation des Verlustes der Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten sind 4 Mehlschwalbendoppelnester Nr. QA oder Nr. 9B (Fa. Schwegler) sowie von zwei Nischenbrüterhöhlen N1 (Fa. Schwegler) im unmittelbaren Umfeld in einem Radius von ca. 30 m anzubringen. Die CEF-Maßnahme muss vor dem Abriss der Gebäude wirksam, dauerhaft erhalten und rechtlich gesichert sein. <p>Die Lage der Nistkästen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Nisthilfen sollten in Süd-Ost-Ausrichtung aufgehängt werden. Die Nistkästen sind einmal jährlich im September zu reinigen.</p> <p>Es ist ein Monitoring im ersten, dritten und fünften Jahr nach Umsetzung der CEF-Maßnahme durchzuführen. Der Monitoringbericht ist der unteren Naturschutzbehörde bis zum 31.12. des Berichtsjahres zu übersenden. Sollte das Monitoring im ersten, dritten oder fünften Jahr ergeben, dass die angestrebten Ziele bis zum Ablauf des fünften Jahres nicht erreicht werden können, sind in Abstimmung mit der UNB weitere populationsstützende Maßnahmen festzulegen und durchzuführen (ergänzende CEF- Maßnahmen).</p> <p>Bezüglich der CEF-Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Wir bitten diesen rechtzeitig abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● V1 - ist so zu übernehmen ● V2 - Bauzeitenbeschränkung: Der Abriss der Gebäude sowie Eingriffe in vorhandene Gehölze oder Vegetationsbestände sind im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar durchzuführen. <p>Die Freigabe der Gebäude für den Abriss hat durch eine ökologische Baubegleitung mit entsprechendem Fledermausfachwissen zu erfolgen. Die Gebäude sind vor Abriss zudem auf Vorkommen von weiteren Säugetieren (wie Marder) zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Maßnahme wurde festgesetzt (vgl. 1.8 h). Die zusätzlichen Erläuterungen wurden als Hinweis aufgenommen (vgl. Hinweis i).</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen erfolgen in einem öffentlich-rechtlichen (CEF-)Vertrag.</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen erfolgen in einem öffentlich-rechtlichen (CEF-)Vertrag.</p> <p>Bezüglich der CEF-Maßnahmen wird mit der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.</p> <p>Die Maßnahme wurde festgesetzt (vgl. 1.8 h).</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis wurde aufgenommen (vgl. Hinweis i).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, ist eine Fledermauskartierung zu erstellen und nachzureichen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>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 (BBodSchV) 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. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Die Gemeinde Ilfeld beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Grundstücken Flste. - Nrn. 679 und 679/1 (Bahnhofstraße 30). Dabei soll eine aktuell untergenutzte Fläche durch einen Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern samt den dazugehörigen Stellplätzen überplant werden. Nördlich des Plangebiets fließt die Schozach, östlich der Eigersbach, jeweils Gewässer II. Ordnung.</p> <p>Der Eigersbach ist in der Bahnhofstraße vollständig verrohrt. Ca. 50 Meter vom Plangebiet entfernt in nördliche Richtung mündet der Eigersbach in die Schozach. Die Bahnhofstraße quert die Schozach mit einer Brücke, die nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten bei einem 100-jährlichen Hochwasser überstaut wird.</p>	<p>Die potentiellen Tages- und Sommerquartiere wurden auf Vorkommen von Fledermäusen anhand der Methodenstandards im Verlauf von Ortsbegehungen in der Zeit von Mai bis August 2022 untersucht. Im Ergebnis konnten keine Nachweise von Fledermäusen bzw. geeigneten Habitaten erbracht werden. Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse sowie die Erstellung einer Kartierung sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die zum Bodenschutz schon enthaltenen Festsetzungen (vgl. Nr. 1.8 c) und e) und Hinweise (vgl. Hinweis f) wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

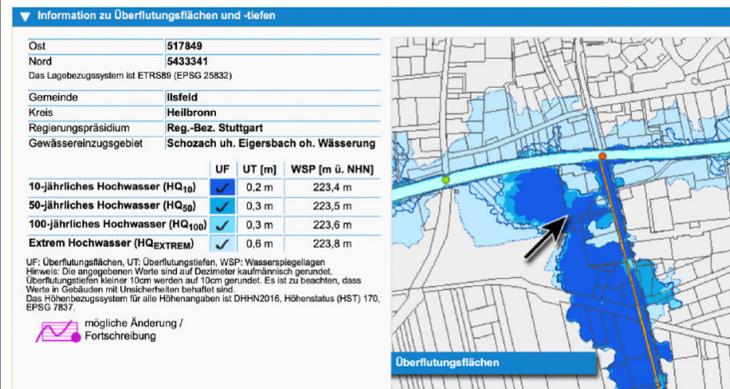
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Plangebiet sollen 3 Wohnhäuser mit dazugehörigen Stellplätzen - teilweise im Erdgeschoss der Gebäude, teilweise offene Stellplätze - neu errichtet werden. Die Erdgeschosse werden in Form von Pkw-Stellplätzen und Kellerräumen (Technik, Fahrräder, Abstellräume) genutzt.</p> <p>Das Plangebiet wird nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten größtenteils schon bei einem 10-jährlichen Hochwasser der Schozach und des Eigersbach überschwemmt. Die Überschwemmungstiefen variieren dabei je nach Geländehöhe.</p> <p>Nach § 65 Absatz 1 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ... insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Weiterhin ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann aber im Einzelfall genehmigt werden, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Vorhaben <ol style="list-style-type: none"> a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die nach § 78 Abs. 3 WHG aufgelisteten Punkte wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und wurden so sachgerecht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. (vgl. Begründung unter Nr. 8) Es wird zudem auf die Fachtechnische Stellungnahme vom 11.03.2021 des Büros ISTW sowie die wasserwirtschaftliche Untersuchung vom 29.07.2021, erstellt vom Büro Winkler und Partner GmbH, verwiesen (vgl. Anlage 4 und 5 der Begründung).</p> <p>Kenntnisnahme. Die nach § 78 Abs. 5 WHG aufgelisteten Punkte wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. Begründung Ziffer 8) und wurden so sachgerecht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Daher wurde vom Vorhabensträger das Büro I S T W Planungsgesellschaft aus Ludwigsburg für die Erstellung eines Gutachtens beauftragt.</p> <p>Das Büro I S T W kommt zu dem Ergebnis, dass das beabsichtigte Bauvorhaben im Plangebiet nicht direkt im Strömungsbereich des Hochwasserabflusses liegt und daher auch keine Auswirkungen auf diesen sowie auch nicht auf die errechneten Wasserspiegellagen hat. Ein rechnerischer Nachweis wurde dazu allerdings nicht erbracht. Es wurden lediglich Betrachtungen des Geländes vorgenommen. Aussagen über die Überflutungsfläche des Eigersbachs fehlen vollständig.</p> <p>Betrachtet man nun noch die Hochwassergefahrenkarten, so stellt man fest, dass die HQ₁₀ Linie und die HQ₁₀₀- Linie fast deckungsgleich sind.</p>  <p>Überschwemmungsgebiet bei einem HQ₁₀ und HQ₁₀₀</p> <p>Schon die Tatsache, dass Teile des Plangebiets bei einem HQ₁₀ überschwemmt werden lässt darauf schließen, dass es sich hier um einen Bereich handelt, wo im Hochwasserfall eine starke Fließbewegung vorherrscht. Betrachtet man nun noch die Wasserspiegellagen an mehreren Punkten des Grundstücks so stellt man ein Gefälle an einem 100-jährlichen Hochwasser fest.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde mit weitergehenden Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben beauftragt. Hierin wurden u.a. die Überflutungsflächen des Eigersbachs berücksichtigt. Es wird hierzu auf die wasserwirtschaftliche Untersuchung vom 29.07.2021, verwiesen (vgl. Anlage 5 der Begründung).</p>

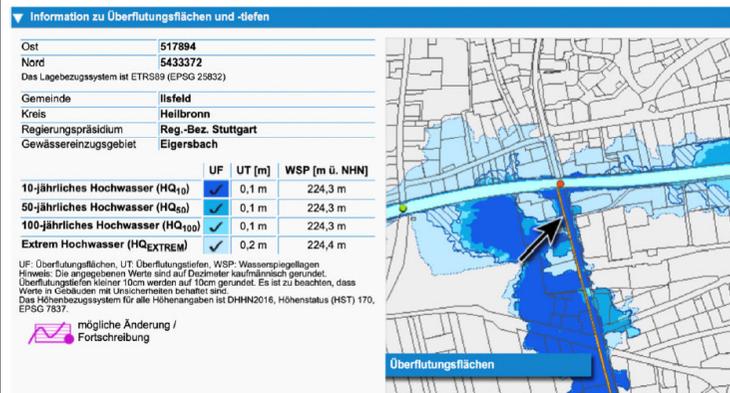
Anregungen von

Inhalt der Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag



Die Wasserspiegellage bei einem HQ₁₀₀ liegt am südwestlichen Rand des Plangebiets bei 223,6 m ü. NHN.



Am östlichen Rand liegt die Wasserspiegellage bei einem HQ₁₀₀ 224,3 m ü. NHN.

Um eine gesicherte Aussage treffen zu können, ob es durch die Bebauung zu einer nachteiligen Veränderung des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser kommt oder nicht muss eine hydraulische Berechnung (2D-Modell) nach den Kriterien der Hochwassergefahrenkarten Baden-Württemberg erbracht werden.

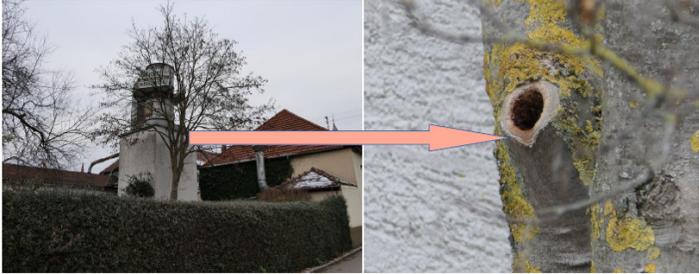
Kenntnisnahme. In den vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH durchgeführten Wasserwirtschaftlichen Untersuchungen wurde ein hydraulisches 2D-Modell neu aufgestellt. Bezüglich der hierbei verwendeten Methodik wird auf den Bericht des Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH vom 29.07.2021 verwiesen (vgl. Anlage 5 der Begründung; hier z.B. unter Nr. 6).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Verlust an Retentionsraum 600 m³ beträgt. Dieses kann nicht nachvollzogen werden. Wurde beim Verlust pauschal nur die Bebauung angesetzt oder das gesamte Grundstück? Wurden die unterschiedlichen Wasserspiegellagen berücksichtigt? Auch der Gewinn an Retentionsraum von ebenfalls 600 m³ kann nicht nachvollzogen werden. Grundsätzlich gibt es beim Verlust an Retentionsraum keine Bagatellgrenze. Es muss der gesamte verlorengelassene Retentionsraum, auch bei kleineren Bauteilen wie Stützen etc. berücksichtigt und ausgeglichen werden. Abstell- und Parkflächen müssen so errichtet werden, dass sie hochwasserangepasst sind, daher außerhalb der HQ₁₀₀ besser noch der HQ_{extrem} Fläche liegen. Diese Flächen können dann nicht für den Gewinn an Retentionsraum herangezogen werden. Sollten allerdings auf dem Plangebiet bereits vorhandene Gebäude abgerissen werden, so kann das gewonnene Retentionsvolumen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Fläche für den Retentionsraumgewinn muss so angelegt werden, dass sie sich im Hochwasserfall einstaut und mit dem abfließenden Hochwasser entleert.</p> <p>Das Gutachten der I S T W ist daher vollständig zu überarbeiten. Neben einem hydraulischen Nachweis, der das Aufstellen eines hydraulischen Modells beinhaltet muss auch der Retentionsraumausgleich neu überlegt werden. In einer Karte sind die Veränderungen der Wasserspiegellagen bei einem HQ₁₀₀ vor und nach der Bebauung darzustellen. Dabei darf es auf den benachbarten Grundstücken, auch außerhalb der Bebauung zu keiner Veränderung kommen. Der Retentionsraumgewinn ist zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.</p> <p>Es wird zudem empfohlen, die Gebäude auf eine EFH vom Extremhochwasser auszulegen. Somit wäre dann auch ein ausreichender Klimafaktor beim Hochwasser berücksichtigt.</p>	<p>Die vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH durchgeführte Wasserwirtschaftliche Untersuchung zum geplanten Bauvorhaben umfasst eine Ermittlung von Retentionsraumverlust bzw. Retentionsraumgewinn des Bauvorhabens bei einem HQ₁₀₀. (vgl. Anlage 5 der Begründung; hier z.B. unter Nr. 7).</p> <p>Durch den geplanten Neubau entsteht bei einem HQ₁₀₀ ein Retentionsraumverlust von rund 8 m³. Der Retentionsraumverlust ist auszugleichen. Der Retentionsraumausgleich erfolgt durch eine Abgrabung auf dem Baugrundstück.</p> <p>Kenntnisnahme, dies wird bei den Retentionsflächen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde mit weitergehenden Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben beauftragt, die unter anderem ein hydraulisches Berechnungsmodell, eine Ermittlung der Retentionsraumbilanz sowie Karten zur berechneten Überflutungsfläche des „IST“ und „PLAN“-Zustands im Bereich des Bauvorhabens beim HQ₁₀₀ enthalten (vgl. Anlage 5 der Begründung).</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß den Empfehlungen Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurden die Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung einer Eingangsfußbodenhöhe (EFH) unter Berücksichtigung eines empfohlenen Freibords von 0,3 – 0,5 m bei HQ₁₀₀ und somit das Anheben der Eingangsfußbodenhöhe für das östliche Gebäude auf mindestens 224,7 mÜNN, <p>entsprechend in der Vorhabenplanung und im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Dem Leitfaden zum „Kommunales 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</i></p> <p><i>(BGH-Urteil vom 18.02.1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</i></p> <p>Die Gemeinde Ilsfeld hat über das Ing.-Büro I-motion GmbH Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Für das Plangebiet müssen daher noch entsprechende Aussagen mit Hilfe der Starkregengefahrenkarten gemacht werden.</p> <p>Abwasser</p> <p>In den eingereichten Planunterlagen wird darauf verwiesen, dass das Abwasser an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden soll.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Im vorliegenden Fall liegt in kurzer Entfernung die Schozach, ein Gewässer II. Ordnung, in den das anfallende Dachflächenwasser abgeleitet werden kann. Infolge einer Einleitung darf eine Beeinträchtigung des Bodens, Grundwassers und/oder des Gewässers nicht zu befürchten sein. Daher ist die Schädlosigkeit der geplanten Ableitung entsprechend den aktuell gültigen gesetzlichen Bestimmungen, den technischen Vorschriften sowie DIN-Normen nachzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich um eine Ersatzbebauung innerhalb der Ortslage handelt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung bei Starkregenereignissen zu erwarten.</p> <p>Das ist richtig, die Gefahrenkarten sind unter www.starkregengefahr.de abrufbar. Demnach ist das Plangebiet bei Starkregen nur randlich von abfließendem Oberflächenwasser betroffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine getrennte Ableitung des unbelasteten Dachwassers in die Schozach ist grundsätzlich möglich. Dies wird im Rahmen der Entwässerungsplanung auf Baugesuchebene nochmals geprüft, dabei werden die technischen Vorschriften und DIN-Normen eingehalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die hierfür erforderliche Planung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Heilbronn abzustimmen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Ilsfeld und grenzt direkt an die K 2156 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.</p> <p>Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Realisierung von drei Wohnhäusern mit 40 Stellplätzen. Wir begrüßen hierbei die Festsetzung der Stellplatzverpflichtung auf 2 SP/Wohneinheit.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt an die K 2156. Da sich das Vorhaben innerorts befindet, die Straße gerade verläuft und damit die Sicht ausreichend gegeben ist, bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die südlichen Stellplätze der Gebäude H1 und H2 können lediglich über den angrenzenden Fuß- und Radweg angefahren werden. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück hat seine Zufahrt für die Stellplätze ebenfalls über diesen Fuß- und Radweg. Es wäre wünschenswert, die Stellplätze so anzulegen, dass nicht rückwärts auf den Fuß- und Radweg ausgefahren werden muss.</p> <p>Einige Stellplätze haben lediglich eine Breite von 2,40m. Da die heutigen Fahrzeugmodelle immer größer werden, sind alle Stellplätze zwingend mit 2,50m Breite x 5,0m Länge zu dimensionieren.</p> <p>Die Fahrgasse zwischen den Stellplatzreihen sollte mind. 6m breit sein, damit problemlos rückwärts ausgeparkt werden kann.</p> <p>Die Sichtfelder im Zufahrtsbereich sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auch von den Stellplätzen des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks wird rückwärts auf den Fuß- und Radweg ausgefahren. Eine alternative Anordnung der betroffenen Stellplätze der Gebäude H1 und H2 ohne Nutzung des Fuß- und Radwegs für Vorgänge des Ein- und Ausparkens ist nicht möglich. Durch den zwischen Stellplätzen und Fuß- und Radweg gegebenen Abstand ist eine gute gegenseitige Sichtbarkeit gegeben.</p> <p>Die Schaffung von ausreichend Kfz-Stellplätzen ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde, die Verkehrssicherheit ist gewährleistet.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend überarbeitet. Die geplanten Stellplätze erfüllen nun die geforderten Maße (vgl. Anlage 1 der Begründung).</p> <p>Da die geplanten Stellplätze auf privaten Flächen untergebracht sind, werden bei der Ermittlung der benötigten Breite der Fahrgasse die Vorgaben der Garagenverordnung herangezogen. Gemäß § 4 (3) GaVO, hat eine Fahrgasse bei einer Anordnung der Stellplätze zur Fahrgasse im Winkel von 90° und einer Breite des Stellplatzes von 2,5 m eine Breite von 5,5 m zu betragen. Dementsprechend erfüllt die vorliegende Planung die rechtlichen Anforderungen (vgl. Anlage 1 der Begründung).</p> <p>Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Zufahrtsbereich lediglich parallel zur Verkehrsfläche ausgerichtete Stellplätze vorgesehen, darüber hinaus keine Einfriedungen o.ä., die die Sichtfelder im Zufahrtsbereich beeinträchtigen könnten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>ÖPNV</p> <p>Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets verlaufen zwei überregionale Landesradfernwege (Alb-Neckar-Weg, Württembergischer Weinradweg), sowie eine touristische Radroute (SBI-Genießertour) der TG HeilbronnerLand.</p> <p>Sollte es während der Bauphase zu Behinderungen des Wegs kommen, bitten wir eine Umleitungsbeschilderung für den Radverkehr anzubringen. Auch schlagen wir vor, auf der südlich angrenzenden Zuwegung, das Sinnbild Fahrrad für gemeinsamer Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr zur besseren Sichtbarkeit des Radverkehrs anzubringen (s. Musterlösungen für Radverkehrsanlagen BW).</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Schalltechnische Situation</p> <p>Das Plangebiet liegt östlich angrenzend an Sport- und Reitanlagen. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die Lärmeinwirkungen des jeweiligen Betriebs auf die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die für die Planung herangezogenen Immissionsrichtwerte (für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiet) durch den Betrieb der benachbarten Sport- und Reitanlagen, bis auf seltene Ereignisse (Reitturnier - 2-mal im Jahr), eingehalten werden, (vgl. Anlage 2 der Begründung).</p> <p>Geruchsmissionen</p> <p>Zum Thema Geruchsmissionen wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine Voruntersuchung in Form von Geruchsausbreitungsberechnungen durchgeführt, bei welchen insbesondere die nahegelegene Pferdehaltung südwestlich des Plangebiets berücksichtigt wurde. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Geruchsbelastung (belästigungsrelevante Geruchsstunden in % gemäß Geruchsmissionsrichtlinie GIRL:2008-02) weit unter dem für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Beurteilungswert liegt. Somit besteht aus geruchstechnischer Sicht für das Bauvorhaben kein Genehmigungshemmnis.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. BUND und LNV Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.05.2021</p>	<p>Wir danken für die Möglichkeit zur Beteiligung am oben genannten Verfahren, zu dem wir nachfolgend Stellung nehmen. Vorab: Wir begrüßen die Innenverdichtung, den flächensparenden Bau von Mehrfamilienhäusern und die Ausführung gemäß KfW-55-Standard.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> In Ergänzung zu den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung/Habitatpotenzialanalyse ist zu erwähnen, dass wir bei unserer Begehung am 03.12.2020 <ul style="list-style-type: none"> a) nicht nur an der südlichen Längsseite des Bürogebäudes Bahnhofstraße Nr. 30/1 auf Flurstück-Nr. 679/1 (im Bericht als Nr. 2 gekennzeichnet) Mehlschwalbennester entdeckten (3 Doppelnisthilfen, 1 natürliches Nest), sondern ebenso zwei weitere natürliche Nester an der Nordseite dieses Gebäudes, unterhalb des Dachvorsprungs über dem Werkstatteingang. Die CEF-Maßnahmen sind entsprechend zu berichtigen.  <ul style="list-style-type: none"> b) an einem der zwei großen Laubbäume (vor der Sägespanabsauganlage) im südlichen Hausgarten Baumhöhlen gesichtet haben, die noch artenschutzrechtlich überprüft werden müssen. 	<p>Auf Grundlage der nun größeren Anzahl von Vogelnestern im Plangebiet ergibt sich ein höherer Ausgleichsbedarf bei der CEF-Maßnahme zur Anbringung von Nisthilfen für die Vögel.</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen erfolgen in einem öffentlich-rechtlichen (CEF-)Vertrag.</p> <p>Im Zuge einer zusätzlichen Fledermausuntersuchung wurde der Sachverhalt artenschutzrechtlich geprüft.</p> <p>Die Bäume wurden fachtechnisch untersucht, hierbei wurden keine geeigneten Habitatstrukturen vorgefunden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) liegen nicht vor, sofern die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme erfolgt. Weitere Untersuchungen sind daher nicht vorgesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ● Die rechtliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen, bauökologische Begleitung, fachgutachterliche Stellungnahme in Bezug auf Fledermäuse etc.) muss durch die entsprechende Festsetzung im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens (Textteil) erfolgen. Wir bitten um Umsetzung. ● Da alle heimischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie unter Schutz stehen, sind Maßnahmen festzusetzen, um deren Tötung durch Glasschlag an größeren Glas- und Fensterflächen, insbesondere Wintergärten, zu vermeiden. Vermeidung von Vogelanprall an Glas ist nur mit einer Markierung durch geeignete Muster oder ggf. entsprechende vorgesetzte Strukturen zu erreichen – eine alleinige Reduzierung des Reflexionsgrades von Glas unter 15 % ist kein ausreichender Vogelschutz. Zu verwenden sind Vogelschutz-Folien nach Stand der aktuellen Forschung (siehe dazu: https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a). ● Nach den notwendigen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für Mehlschwalbe und Hausrotschwanz empfehlen wir die Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneten Stellen der Neubauten rechtzeitig einzuplanen. Gute Alternativen zu den Produkten der Fa. Schwegler, die seit mehreren Monaten Lieferprobleme hat, sind die Nisthilfen und Fledermauskästen von Hasselfeldt (nistkasten-hasselfeldt.de) bzw. Strobel (naturschutzbedarf-strobel.de). <p>Anmerkungen zu den planrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Zu 1.7 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze</p> <p>a) Zur Minderung der Flächenversiegelung ist die Größe der als Gebäude beabsichtigten Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf max. 15 Quadratmeter zu begrenzen. Eine Angabe in Kubikmeter ist irreführend, sagt sie doch nichts über den Grad der Flächenversiegelung aus.</p> <p>Zu 1.8: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung sowie entsprechende Hinweise wurden aufgenommen (vgl. Nr. 1.8 h sowie Hinweis i).</p> <p>Die Textfassung des Bebauungsplans wurde um die CEF-Maßnahmen und die vorzunehmende ökologische Baubegleitung ergänzt.</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen erfolgen in einem öffentlich-rechtlichen (CEF-)Vertrag.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen. (Vgl. Nr.1.8 i)</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Die Durchführung entsprechender artgerechter CEF-Maßnahmen, hier z.B. das Anbringen von Ersatzquartieren (5 Mehlschwalbendoppelner, 2 Nischenbrüterhöhlen) im unmittelbaren Umfeld (max. 30 m) wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ilsfeld und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn gesichert.</p> <p>Die Vorgabe orientiert sich an der Landesbauordnung für verfahrensfreie Vorhaben im Innenbereich.</p> <p>Da beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Bauvorhaben abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt ist, wird an der bisherigen Regelung festgehalten. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht zu befürchten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>a) Stellplätze/Zufahrten</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Auf dem überplanten Gelände ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und den Garagenzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. <p>b) Baumpflanzungen Stellplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Aufgrund des Klimastresses gerade für Jungbäume sind Baumscheiben a) ausreichend groß anzulegen (mind. 4 qm unversiegelte Fläche), b) mit feuchtigkeitsbindendem Unterbewuchs zu bepflanzen (Stauden, Bodendecker), c) gegen Versiegelung und Belastung durch parkende Autos/LKWs oder Ablagerungen zu schützen. <p>c) Dachbegrünung (s. u.)</p> <p>Zu 1.9: Pflanzzwang</p> <ul style="list-style-type: none"> ● In den Erläuterungen des Vorhabens- und Erschließungsplans ist zu lesen, dass die Grünflächen „üppig“ mit heimischen Pflanzen begrünt werden sollen. <p>Jedoch sind derzeit lediglich 11 Bäume unter Pflanzzwang gestellt (wir konkretisieren die Artenempfehlungen in puncto klimawandelresistente Sorten: Feldahorn, Esskastanie, Winterlinde). Angesichts der Tatsache, dass bei der GRZ-Berechnung u.a. die Stellflächen, Nebengebäude und Wintergärten nicht einbezogen wurden, halten wir eine Aufstockung des Pflanzzwangs für notwendig: Eine mehrreihige Hecke entlang der westlichen Längsseite der überplanten Fläche wäre zudem eine wirkungsvolle Abgrenzung zum Sportplatzareal (Lärmreduktion) und für Kleinsäuger wie Igel, Heckenbrütende Vogelarten und Jungvögel wichtiger Lebensraum. Mindestens sind auf der Planfläche mehrere Cluster an Sträuchern einzuplanen. Wir empfehlen auch hier auf hitze- und trockenheitsverträgliche Arten zu setzen (Felsenbirne, Weißdorn, Kornelkirsche, Schmetterlingsflieder).</p>	<p>Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der eine Gewerbebrache einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird. Weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich wird dadurch vermieden. Die naturschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend, daher wird an den aktuellen Festsetzungen festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Vergleich zum IST-Zustand mit 2 Bäumen, stellt die aktuell im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen bereits einen Zugewinn dar. Die genannten klimawandelresistenten Arten sind in der Artenempfehlungen enthalten.</p> <p>Da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet, wird den Belangen der Wohnnutzung gegenüber der naturschutzfachlich an sich wünschenswerten Vorgabe für mehr Pflanzungen der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen obliegt dem Vorhabenträger. Eine verpflichtende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans, über den bereits festgesetzten Pflanzzwang hinaus, ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Arten zum Pflanzzwang wurden entsprechend bei der Artenempfehlung ergänzt (vgl. Textteil Nr. 1.9 b).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ● Wir empfehlen ebenso die Festsetzung von Fassadenbegrünung aufgrund ihrer positiven Effekte für die Bausubstanz sowie für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt. Formulierungsvorschlag: <i>Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.</i> ● Wir empfehlen die Anlage einer mehrjährigen Blühwiese für die östliche Grünfläche vor Haus 3. 1.10 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB) ● Wir begrüßen es, dass das Dach von Haus 3 mit einer Solaranlage versehen werden soll – jedoch erschließt sich uns eine Festsetzung auf lediglich 20 % der Dachfläche nicht. Wir bitten um Erläuterung. Weitere Anmerkungen Dachbegrünung (u.a. 1.8 d) ● Laut Bauvorschriften sind Hauptgebäude mit einer Dachneigung von bis zu 5 Grad zu mind. 80 % dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen (Exklusiv technisch notwendiger Dachaufbauten etc.). Da sowohl Haus 2 und Haus 3 als Hauptgebäude anzusprechen sind und für beide Pultdächer mit einer Dachneigung von 3 bis 5 Grad vorgesehen sind, fallen sie unter diese Vorschrift. Es erschließt sich uns nicht, weshalb nur das Pultdach von Haus 3 begrünt werden soll. Wir bitten um Erläuterung. ● Warum wird das Dach des „Zwischengelenks“ zwischen H2 und H3 nicht ebenso als Gründach mit eine entsprechenden Dachneigung angelegt? Wir bitten um Klärung. Niederschlag 	<p>Über die Begrünung von Fassaden oder zumindest Teilen davon, kann seitens des Vorhabenträgers entschieden werden. Es ist aber nicht beabsichtigt, eine Fassadenbegrünung zwingend festzusetzen. Der dadurch erreichbare Nutzen steht nicht in einem vertretbaren Verhältnis zum Aufwand in der Unterhaltung. Im Hinblick auf positive Effekte für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt wurde eine Dachbegrünung sowie die verpflichtende Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.</p> <p>Die Anlage einer mehrjährigen Blühwiese auf diesen Flächen kann seitens des Vorhabenträgers freiwillig vorgenommen werden. Es ist aber nicht beabsichtigt, die Ausgestaltung der Frei- und Grünflächen zwingend festzusetzen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Geometrie der Südseite des Satteldaches sowie die auf dieser Dachfläche vorgesehene Dachflächenfenster und Gauben ergeben einen Flächenanteil von 20 % an der gesamten Dachfläche für die Anbringung von Solaranlagen.</p> <p>Die Formulierung im Erläuterungstext des Vorhaben- und Erschließungsplans war veraltet, sie wurde zwischenzeitlich an die Festsetzung angepasst. Die Hauptgebäude mit flachgeneigtem Pultdach sind demnach zu begrünen. Dies umfasst Haus 2 und 3.</p> <p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung bezieht sich aus statischen Gründen nur auf die Hauptgebäude. Das Zwischengelenk ist hiervon nicht umfasst, da der statische Aufwand nicht im Verhältnis zur beabsichtigten und erreichbaren Wirkung steht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ● Der Klimawandel geht mit vermehrten Starkregenereignissen einher. Sollte die Dachbegrünung für H2 und das "Zwischengelenk" nicht festgesetzt werden, empfehlen wir eine Vorschrift zum Einbau von Sickeranlagen oder Zisternen auf dem Grundstück selbst, um die notwendigen Klimaanpassungen zu leisten. Der Umstand, dass das geplante Retentionsvolumen dem bestehenden entsprechen wird (ca. 600 qm), stellt keine Anpassung darauf dar. <p>Anmerkungen zu den Örtlichen Bauvorschriften</p> <p>zu 2.1 Äußere Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Farbgebung der Dächer, Fassaden und (Fahr-)Wege: Aufgrund der im Rahmen des Klimawandels zunehmenden Hitzebelastung empfehlen wir, den Einsatz dunkler Farben und Materialien auszuschließen und stattdessen mit Blick auf den Albedo-Effekt (Reflexion der Sonneneinstrahlung durch helle Farben, statt Absorption durch dunkle Farben) den Einsatz heller Farben festzuschreiben. <p>Zu 2.2 Einfriedungen und Stützmauern</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Einfriedungen: Auf Sockelmauern ist grundsätzlich zu verzichten. Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers ist für Einfriedungen generell unbeschichtetes Metall auszuschließen. <p>Weitere Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm). ● Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Mikroplastik) zu verzichten (Hochwasserzone, Nähe Schozach). 	<p>Kenntnisnahme, alle Hauptgebäude mit flachgeneigtem Pultdach sind mit Dachbegrünung auszuführen. Den Belangen des Klimaschutzes wird daher ausreichend Rechnung getragen, von einer zusätzlichen Vorgabe zum Einbau von Sickeranlagen oder Zisternen auf dem Grundstück wird abgesehen.</p> <p>Ein Großteil der Dachflächen ist verpflichtend zu begrünen, zudem ist ein weiterer Teilbereich der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie zu versehen. Eine Dachbegrünung wirkt staubbindernd und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo bei. Eine dunkle Fassadengestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht vorgesehen.</p> <p>Sockelmauern sollen möglich sein, ein Ausschluss ist im Innenbereich städtebaulich-gestalterisch nicht verhältnismäßig.</p> <p>Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend festgesetzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (vgl. Hinweis i).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (vgl. Hinweis i).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zur Begründung 6. Verkehrlichen Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die südlichen Stellplätze sollen über den existierenden, gut frequentierten Fuß- und Radweg erreicht werden. Wir bitten um Erläuterung, wie die Funktion für Passant*innen und Radfahrende weiterhin sicher gegeben sein wird. <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren. Vielen Dank.</p>	<p>Kenntnisnahme. Von den Stellplätzen des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks wird bereits aktuell rückwärts auf den Fuß- und Radweg ausgefahren bzw. diese Stellplätze können ebenfalls lediglich über den angrenzenden Fuß- und Radweg angefahren werden. Durch eine Realisierung der Planung kommen 10 Stellplätze hinzu, die über den Fuß- und Radweg erschlossen werden. Der Fuß- und Radweg, wird lediglich durch die Anlieger in Form des Parkvorgangs genutzt und von diesen nur auf einer Länge von rund 40 m befahren – dies entspricht dem aktuellen IST-Zustand. Andere Vorgänge, wie das Halten und Parken auf dem Fuß- und Radweg durch Pkw, die die Nutzung der Flächen durch Fußgänger und Radfahrer einschränken könnten, sind gem. StVO gesetzlich untersagt. Der Raumbedarf für einen potentiellen Begegnungsverkehr „Fußgänger – PKW“ oder „Radfahrer-PKW“ ist aufgrund der gegebenen und geplanten Straßenbreite gegeben. Bei den notwendigen Parkvorgängen (Ein- und Ausparken) der PKW wird auf eine gegenseitige Rücksichtnahme verwiesen - wie auch auf allen anderen Verkehrswegen. Durch den zwischen Stellplätzen und Fuß- und Radweg gegebenen Abstand ist eine gute gegenseitige Sichtbarkeit gegeben.</p> <p>Die negative zusätzliche Beeinträchtigung der Funktionalität des Weges für Fußgänger und Radfahrer wird als gering eingeschätzt.</p> <p>Beteiligte TÖB wie das Polizeipräsidium Heilbronn (vgl. Nr. 8) oder die Untere Straßenverkehrsbehörde (vgl. Nr.9.) äußern keine Bedenken hinsichtlich der Befahrung der Flächen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>11. Vodafone BW GmbH vom 25.05.2021</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
<p>12. Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 + 91 vom 01.06.2021</p> <p>vom 14.06.2021</p>	<p>Mit Ihrer heutigen Nachricht (01.06.2021) beteiligen Sie das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Behörde am Bebauungsplanverfahren "Bahnhofstraße 30" in Ilsfeld. Vielen Dank dafür. Leider hat sie uns erst heute erreicht. Meine Kollegin hat in ihrer Mail vom 23.04.2021 bedingt Recht; das LGRB hat das Alleinstellungsmerkmal einer baden-württembergweiten Zuständigkeit.</p> <p>Die Stellungnahmen des (LGRB) werden in einem Umlaufverfahren in den Fachreferaten erarbeitet. Die einzelnen Fachbeiträge bauen aufeinander auf. Unser Ziel ist. Ihnen die Stellungnahme schnellstmöglich zuzusenden, spätestens jedoch bis 16.06.2021.</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 Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Schozach hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <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>Ein entsprechender Hinweis ist bereits enthalten. (Vgl. Hinweis g)</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ö1 2 Privatpersonen vom 18.05.2021</p>	<p>Hiermit geben wir form- und fristgerecht eine Stellungnahme betreffend der öffentlichen Bekanntmachung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Bahnhofstraße 30“ in Ilsfeld vom 15.04.2021 ab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1. Der Grenzabstand des Baufensters des Gebäudes „H3“ zum Grundstück Flst. Nr. 680 (Gebäude Bahnhofstr. 26) beträgt laut den Planunterlagen vom 12.03.2021, die auf der Homepage der Gemeinde Ilsfeld einzusehen sind, im EG 117 cm bzw. im 1. und 2. OG 74,5 cm.</p> <p>Uns stellt sich die Frage, weshalb hier der Grenzabstand von mind. 2,5 m nicht eingehalten wird.</p> <p>2. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt laut den Planunterlagen vom 12.03.2021, die auf der Homepage der Gemeinde Ilsfeld einzusehen sind, 3 Vollgeschosse. Dies entspricht unseres Erachtens nicht der ortsüblichen Bebauung.</p> <p>3. Im Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften vom 23.03.2021 ist unter Ziffer 1.2 b) unter anderem festgesetzt, dass technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten von der maximalen Höhe ausgenommen sind.</p> <p>Uns stellt sich die Frage, was unter „technisch notwendigen Einzelbauteilen“ zu verstehen ist. Diese würden ggf. noch zu weiterer Beschattung führen.</p> <p>4. Im Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften vom 23.03.2021 ist unter Ziffer 1.9 a) betreffend dem Pflanzzwang unter anderem festgesetzt, dass an dem im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind.</p> <p>Wir bitten dabei die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten, insbesondere im Hinblick auf die bereits bestehende Mauer, welche das Grundstück Flst. Nr. 679 zu unseren Grundstücken Flst. Nrn. 680 und 612/1 trennt.</p> <p>Für Ihre schriftliche Rückantwort danken wir Ihnen bereits schon heute und verbleiben mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Der bisher geplante Grenzabstand stellt abstandsflächenrechtlich keinen Verstoß dar, da die Abstandsflächen senkrecht zur Wand auf den Boden projiziert werden. Durch die Ausformung der Grenzen liegen die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück.</p> <p>Die Anregung wird jedoch insofern aufgenommen, dass die Projektplanung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan – Anlage 1 der Begründung) im fraglichen Bereich in östlicher Richtung auf einen Abstand von 2,0 m und in nördlicher Richtung auf einen Abstand von ca. 2,75 m zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze zurückgenommen wird.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen fügen sich gut in die benachbarte Bebauung mit Höhen zwischen ca. 233,8 und 235,2 m ein. Das Gebäude H1, welches unmittelbar entlang der Bahnhofstraße errichtet werden soll, wird mit einem Satteldach ausgestaltet und soll sich über 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erstrecken. Auch dies passt sich harmonisch in die unmittelbar entlang der Bahnhofstraße vorliegende Bebauung ein. Die sich durch die zulässigen Gebäudehöhen faktisch ergebenden 3 Vollgeschosse sind für die Lage innerhalb der Ortslage angemessen.</p> <p>Kenntnisnahme. Unter technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten fallen z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen, aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sind derartige Einzelbauteile und Aufbauten nicht vorgesehen. Eine zusätzliche Beschattung durch diese Bauteile ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die örtliche Lage der zu pflanzenden Einzelbäume im Lageplan ist nicht bindend, weswegen bezüglich der endgültigen Lage im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Bauausführung die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes berücksichtigt werden können. Dies gilt auch für die Auswahl von geeigneten Pflanzen.</p> <p>Über die Behandlung der Anregungen wird durch den Gemeinderat entschieden, das Ergebnis wird mitgeteilt.</p>

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 19.01.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung