

**Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Paradiesgasse“**

**Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 25.10.2021**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Öffentlichen Auslegung vom 19.03.2021 – 19.04.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>1. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.03.2021</p>	<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 (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p>Diese dienen / dienten der Versorgung der Bestandsgebäude und müssten im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut oder an die neue Situation angepasst werden.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<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>Ihre zukünftigen Schreiben können Sie auch an die folgende Email-Adresse senden: T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p>	Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
2. Stadt Neuenstadt a.K. vom 17.03.2021	Die Stadtverwaltung Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Hardthausen a.K. vom 17.03.2021	Die Gemeinde Hardthausen bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
4. Gemeinde Eberstadt vom 18.03.2021	Die Gemeinde Eberstadt hat hierzu weder Anregungen noch Bedenken und es bedarf daher keiner weiteren Beteiligung.	Kenntnisnahme.
5. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 18.03.2021	In o. g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
6. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 19.03.2021	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
7. Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal vom 22.03.2021	<p>Da die flächenmäßige Dimension der Abrundungs- und Ergänzungssatzung überschaubar bleibt, sind die Belange des Zweckverbands Gruppenklärwerk Brettachtal nicht betroffen.</p> <p>Anregungen und Bedenken werden deshalb nicht vorgebracht.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
8. Große Kreisstadt Öhringen vom 23.03.2021	Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich der Planung weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme.
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 23.03.2021	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
10. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz/Verkehr vom 25.03.2021	Nach Durchsicht der Abrundungs- und Ergänzungssatzung Paradiesgasse bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
11. Gemeinde Bretzfeld vom 29.03.2021	Die Gemeinde Bretzfeld ist in ihren Aufgaben nicht von der Planung berührt, es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.	Kenntnisnahme.
12. Netze BW GmbH vom 30.03.2021	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen.</p> <p>Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</p> <p>Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Eventuell wird auch eine neue Umspannstation benötigt.</p> <p>Ein möglicher Standort kann aber erst nach Kenntnis eines genauen Straßen- und Wegeplans in diesem Gebiet vorgeschlagen werden.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen.</p> <p>Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</a></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Sollte eine Umspannstation notwendig werden, wird der Standort im Zuge der Gebäudeplanungen des Pflegeheims abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Lageplan</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>13. Gasversorgung Unterland GmbH vom 06.04.2021</p>	<p>Gegen die Aufstellung der oben genannten Abrundungs- und Ergänzungssatzung gibt es von unserer Seite keine Einwände.</p> <p>In dem geplanten Erschließungsbereich sind keine Erdgasversorgungsleitungen der Gasversorgung Unterland GmbH vorhanden.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan über den fraglichen Bereich für Ihre Planungsunterlagen.</p> <p>Das im Erschließungsgebiet geplante Pflegeheim, könnte bei Bedarf sowohl von der Paradiesgasse als auch von der Straße „Hofstatt“ an das Erdgasnetz der Gasversorgung Unterland GmbH angeschlossen werden.</p> <p><b>Bestandsplan</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Vom 14.04.2021</p>	<p><b>B Stellungnahme</b></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><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden im westlichsten Viertel des Plangebiets von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise wurden übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung für den obersten Grundwasserleiter ist im Bereich der Planfläche als sehr gering einzustufen.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Brettach hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 16.04.2021</p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Das Plangebiet ragt in westlicher Richtung geringfügig in ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz hinein. Nach PS 3 4.1 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll <i>„in den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz [...] den Belangen der Hochwasserrückhaltung bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Bebauung und andere die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen sollen grundsätzlich unterbleiben.“</i></p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl, v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p><b>Denkmalpflege</b></p> <p>Nach Prüfung sind denkmalfachliche Interessensbereiche der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit wie folgt mitzuteilen:</p> <p><b>Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Brettach</b> (Prüffall Nr. 1M)</p> <p>Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.</p> <p><b>Karte: Landesdenkmalpflege BW</b></p>	<p>Da die Überschneidung minimal ist, wird in der Abwägung zugunsten des dringend benötigten Pflegeheims entschieden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Der auf ältere Ursprünge zurückgehende historische Siedlungskern von Brettach wird erstmals im Jahr 1264 erwähnt. Gegebenenfalls können im Ortskern bis in hochmittelalterliche Zeit zurückreichende Siedlungsrelikte und Baustrukturen erwartet werden. Ausweislich aktueller Luftbilder ist der im Planraum vorhandene Baubestand jedoch zwischenzeitlich vollständig beseitigt worden. Dabei dürfte es auch zu tieferreichenden Bodeneingriffen gekommen sein.</p> <p>Nach Sachlage ist daher zusammenfassend von einer teilweisen Zerstörung und im Gesamtbereich von einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. archäologischen Substanzverlusten der gegebenenfalls im Gebiet vorhandenen denkmalwerten archäologischen Befunde und Funde der älteren Siedlungsgeschichte auszugehen. Weiterhin können jedoch archäologisch relevante Funde und Befunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach Prüfung sind daher Bedenken unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben zurückzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der oben dargelegten Informationen zum Schutzgut in die Planungsunterlagen.</li> <li>• Für die überplanten Areale wird nochmals nachdrücklich auf die Beachtung der Regelungen beim Antreffen zufälliger Funde gem. der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen (bereits im Text enthalten).</li> </ul> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Dr. Gerhard Schneider gerhard.schneider@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>11.03.2021</b> mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</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 <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Der entsprechende Hinweis wurde erweitert.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Unterlagen enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>16. Vodafone BW GmbH vom 16.04.2021</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 19.04.2021</p>	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt geringfügig im westlichen Bereich in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3. 4. 1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Wir begrüßen, dass diese Thematik bereits in die Unterlagen aufgenommen wurde. Die Planung beeinträchtigt aus unserer Sicht die Funktionen des Vorbehaltsgebiets nicht.</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>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 19.04.2021</p>	<p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden weder Schutzgebiete noch Biotope oder der landesweite Biotopverbund überplant. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich jedoch das Biotop „Brettach bei Brettach“, das Landschafts-Schutzgebiet „Brettachtal“ sowie das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“.</p> <p>Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, ist eine Natura 2000 Vorprüfung durchzuführen. Daraus kann sich je nach Ergebnis die Notwendigkeit einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung ergeben.</p> <p>Nach § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Der besondere Biotopschutz ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten, d.h. der gesetzliche Gewässerrandstreifen von mindestens 10 Meter ist von sämtlichen Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen freizuhalten. Wir bitten um einen Hinweis in den örtlichen Bauvorschriften.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz liegt der unteren Naturschutzbehörde noch nicht vor, sodass hierzu erst im Laufe des weiteren Verfahrens Stellung genommen werden kann.</p> <p>Es ist verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Im Jahre 2018 wurden mehrere landwirtschaftliche Scheunen und einsturzgefährdete, ehemalige Wohngebäude abgerissen. Alte Scheunen und Gebäude bieten in der Regel Fortpflanzungsstätten und Ruhequartiere für streng geschützte Tierarten (Fledermäuse) und europarechtlich geschützte Vogelarten. Wir bitten darzulegen, wie der Artenschutz bei den Abrissarbeiten berücksichtigt wurde und welche ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Untersuchung wurde durchgeführt. Das Planvorhaben ist nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Schutzgüter auszulösen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein entsprechender Hinweis wurde übernommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Hierfür wurden die Artengruppen Vögel, Reptilien und Insekten untersucht. Es ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Das Gutachten wurde auch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Weitere Hinweise</u>  An der Brettach ist das Vorkommen des Bibers bekannt. Anwohner berichteten von Vorkommen an Reptilien, Amphibien (Kröten), Siebenschläfern, Igel, Maulwürfen, Eulen, Turmfalken, Greifvögeln, Spechten und weiteren nicht näher genannten Vogelarten, Fledermäusen, sowie einer vielfältigen Insektenfauna (u. a. Libellen).</p> <p><u>Textteil</u>  Die im Textteil aufgeführten Planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2 a), b), und d) sowie die Hinweise c) und d) werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotop möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Punkt 1. 2 c) zur Beleuchtung ist zu ergänzen:  Zur Schonung nachtaktiver Tierarten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden und auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dauerbeleuchtungen oder eine Abstrahlung in den Gewässerrandstreifen sind unzulässig.</li> <li>• Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.</li> </ul>	<p>Siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Festsetzung wurde ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung wurde ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. 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></li> </ul> <p><u>Hinweis zur Begründung</u></p> <p>Auf Seite 5 der Begründung wird ausgeführt, dass sich aus § 34 Abs. 5 S. 2 HS. 2 BauGB ergeben würde, dass eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich seien. Wir gehen davon aus, dass § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 gemeint ist. Dieser bezieht sich jedoch lediglich auf Verfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung und trifft keine Aussage hinsichtlich des Umweltberichts. Die Entbehrlichkeit des Umweltberichts ergibt sich aus der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB auf Satzungen gemäß § 34 BauGB. Im vereinfachten Verfahren entfällt gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Nach unserer Kenntnis wird die betroffene Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Zur vorgelegten Planung erfolgen aus landwirtschaftlicher Sicht derzeit keine Hinweise oder Anregungen.</p> <p><b>Bodenschutz</b></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>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Der Fehler wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<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><b>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</b></p> <p>Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Brettach, zwischen dem gewachsenen Ortskern und der Brettach, ein Gewässer II. Ordnung. Es umfasst die Flurstücke 119, 119/5, 120 - 120/8, 121, 121/1, 121/3, 121/4, 122, 123, 124/1, 126/1, 126/2, 4198/2, und 4199 sowie 117/1 (Paradiesgasse), 119/5 (Weg), 4192 und 4194 teilweise.</p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten werden Teile der Grundstücke Flurstück Nr. 4192 und Nr. 4194 bei einem 100-jährlichen Hochwasser der Brettach überschwemmt. Nach § 65 Abs. 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. Daher liegen die Teile der Grundstücke Flurstücke Nr. 4192 und Nr. 4194, die bei einem HQ<sub>100</sub> überschwemmt werden im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,</li> <li>2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,</li> <li>3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,</li> <li>4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,</li> </ol>	<p>Dieser Hinweis ist bereits enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Satzung überschneidet das Überschwemmungsgebiet nur in geringem Maß, das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Bei der Gebäudeplanung wird das HQ<sub>100</sub> entsprechend berücksichtigt. Eine nachrichtliche Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> wurde aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,</p> <p>6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,</p> <p>7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,</p> <p>8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und</p> <p>9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen von Nummer 3 bis 8 sind die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Einer ausnahmsweisen Zulassung kann erst zugestimmt werden, wenn diese neun Punkte kumulativ und vollständig erfüllt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass verlorenggehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist. Dies gilt ebenso für kleine Volumina, da es keine Bagatellgrenze gibt. Ein entsprechendes Gutachten ist von einem fachkundigen Büro aufzustellen.</p> <p>Die Gemeinde Langenbrettach ist derzeit dabei Starkregengefahrenkarten aufzustellen. 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>Belange der Starkregenvorsorge können durch eine angepasste Bauausführung berücksichtigt werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Da innerhalb des Plangebiets ein Gefälle zum Vorfluter Brettach besteht, sind auch Aussagen über evtl. Fließwege bei einem Starkregenereignis zu machen. Evtl. auftretende Schäden durch Starkregen sind aufzuzeigen und Abhilfemaßnahmen darzustellen.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Langenbrettach. Klassifizierte Straßen sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><b>Bautechnik</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Satzung.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Die in der Begründung unter Punkt 5 benannte Festsetzung bezüglich max. Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude ist auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung (je Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) festzuschreiben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist keine Wohnungszahlbeschränkung geplant, da dies bei einem Pflegeheim nicht sinnvoll ist. Der Fehler wurde korrigiert.</p>
<p>Ö1 1 Privatperson vom 16.04.2021</p>	<p>Anbei erhalten Sie fristgerecht, innerhalb der Auslegungsfrist bis 19.04.2021, meine Stellungnahme vom 16.04.2021 zum Entwurf der Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Paradiesgasse“ der Gemeinde Langenbrettach.</p> <p>Ich bitte um Empfangsbestätigung.</p> <p><b>Stellungnahme</b> zum Entwurf vom 05.02.2021 bzw. 22.02.2021 (Aufstellungsbeschluss) der Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Paradiesgasse“ in Langenbrettach-Brettach.</p> <p>Im Folgenden wird auf den Textteil des Entwurfs vom 05.02.2021 der o. g. Satzung eingegangen:</p> <p>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung (Seite 2)</p> <p>Auszug aus § 5 (2) BauNVO</p> <p>(2) <i>Zulässig sind</i></p> <p>1. <i>Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe lind die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</i></p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,</p> <p>3. sonstige Wohngebäude,</p> <p>4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</p> <p>5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>6. sonstige Gewerbebetriebe,</p> <p>7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</p> <p>8. Gartenbaubetriebe,</p> <p>9. Tankstellen,</p> <p>(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.</p> <p>Es sind nahezu alle Nutzungen für Dorfgebiete möglich, außer Vergnügungsstätten:</p> <p>Das bedeutet, sollte der Betreiber des Pflegeheims sein Interesse zurückziehen, könnte dort in naher Zukunft auch beispielsweise eine große Wohnanlage „Riverside Paradiesgasse“ mit 40 oder mehr Wohneinheiten entstehen, wie in sehr vielen anderen umliegenden Gemeinden auch. Dies würde absolut keine Akzeptanz der Bevölkerung finden und auch sehr viele Verpflichtungen der Gemeinde nach sich ziehen (bspw. Schaffung von Kita-, Kindergarten und Schulplätzen, erhöhte Verkehrsbelastung im Ort und Parkprobleme usw.).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist in keiner Weise beschränkt.</p>	<p>Das Plangebiet soll sich in die Umgebung einfügen, diese entspricht am ehesten einem Dorfgebiet (MD).</p> <p>Es ist zudem rechtlich nicht ohne weiteres möglich, die in einer Gebietsart allgemein zulässigen Nutzungen einzuschränken. Dies ist üblicherweise nur bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich, da hier ausreichende städtebauliche Gründe vorliegen können.</p> <p>Dies ist sehr unwahrscheinlich, da es bereits eine Bauanfrage gibt, welche in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung erarbeitet wurde.</p> <p>Das ist richtig, da dies in diesem speziellen Fall nicht sinnvoll ist. Die Satzung definiert lediglich den Innenbereich und Bauvorhaben die Kriterien des § 34 (1) BauGB („einfügen“) erfüllen müssen. Zudem muss die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Absicht der Abrundung ist lediglich, die (Wiesen-)Grundstücke, die sich ausschließlich im Besitz der Gemeinde befinden, zu Bauland zu generieren.</p> <p>Wollte man eine ernsthafte Abrundung im städtebaulichen Sinn, müsste man z. B. die Flurstücke 4195, 4196, 4197, 4200, 4201 und 4203 und weitere ins Plangebiet mit einbeziehen. So ist es jedoch eher eine „Ausfransung“ als eine Abrundung und dazu noch ins Hochwassergebiet hinein.</p> <p>Nun zur Begründung der Abrundungs- und Ergänzungssatzung vom 05.02.2021:</p> <p><b>1. Lage</b></p> <p>Keine Anmerkungen</p> <p><b>2. Erfordernis der Planaufstellung</b></p> <p>Pflegeheime sind notwendig.</p> <p>Ob sie allerdings so aussehen müssen, wie sie derzeit gebaut werden, ist fraglich: über mehrere Geschosse gestapelte Einzelzellen in klinikartiger Bauweise?</p> <p>Es gibt Alternativen und Initiativen, die menschengerecht, sensibel, kleinteiliger und nicht fast ausschließlich investorengerecht sind.</p> <p>Pflegeheime sind im Immobilienbereich die Immobilien mit der höchsten Rendite und werden, glaubt man den Investoren oder Betreibern, erst ab ca. 80 Bewohnern rentabel.</p> <p>Eine <b>mindestens</b> 3- bis 4-geschossige Bauweise mit größtmöglicher Grundfläche wird hier also das Resultat sein.</p>	<p>Die Absicht der Satzung ist es, die baurechtlichen Grundlagen für ein dringend benötigtes Pflegeheim in der Gemeinde zu schaffen.</p> <p>Dies widerspräche dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats, dass Baurecht nur dann geschaffen wird, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das ist richtig.</p> <p>Die Satzung macht keine Gestaltungsvorgaben. Die genaue Planung, Gestaltung und Organisation des Pflegeheims ist damit nicht Teil dieses Verfahrens. Jedoch befindet sich die Gemeinde Langenbrettach als Projektbeteiligte in engem Austausch mit der zukünftigen Betreibergesellschaft des Heims und kann somit auch Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude nehmen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wenn man außerhalb des Rentenalters ist oder keine direkten Erfahrungen mit älteren Angehörigen hat, ist das Älterwerden abstrakt und man macht sich keine weiteren Gedanken, man verdrängt. Trotzdem weiß fast jeder, dass er nicht in ein Pflegeheim gehen will. Warum? - Weil die angebotenen Lösungen nicht attraktiv sind!</p> <p>Also sollten wir, auch aus egoistischen Gründen, Lösungen finden, bei denen wir uns vorstellen könnten, selbst dort zu leben. Vergessen wir nicht: wir bauen hier unsere eigene Zukunft!</p> <p>Es ist aber auch eine gesellschaftliche und moralische Verpflichtung, andere Formen des Wohnens und Lebens im Alter zu entwickeln. Man muss hier nichts Neues erfinden. Kleinteilige betreute Wohngemeinschaften, Pflegewohngemeinschaften, Mehrgenerationenhäuser usw. auf genossenschaftlicher, privater oder Vereinsbasis etc. existieren und funktionieren bereits.</p> <p>Ein anderer Aspekt ist der Finanzielle.</p> <p>Die Zahl der Pflegebedürftigen wird steigen. Dabei ist aber ernsthaft zu bezweifeln, dass sich die momentan 30 Pflegebedürftigen sowie die zukünftigen Pflegebedürftigen aus Langenbrettach überhaupt noch die Pflege in diesem Heim werden leisten können oder wollen.</p> <p>Derzeit beträgt der <u>Eigenanteil</u> in Häusern der Umgebung ca. € 3.300,- <u>in allen Pflegegraden von 1 bis 5</u>, ohne Medikamentenzuzahlung, Pflegeprodukte, Taschengeld, Physiotherapie, Friseur und sonstigen Kosten für den täglichen Bedarf usw., wohlgermerkt für <u>einen</u> Bewohner und <u>einen</u> Monat! Jährliche Preiserhöhungen bis ca. 10 % sind Realität und die Leistungen der Pflegekassen steigen nicht in gleichem Maß, wenn überhaupt, wie die jährlichen Preiserhöhungen. Sie werden den Bewohnern in Rechnung gestellt.</p> <p>In einem neu erstellten Heim werden die Eigenanteile mit großer Wahrscheinlichkeit noch deutlich höher ausfallen. Dabei spielt es überhaupt keine Rolle, ob es sich um einen kirchlichen, caritativen oder privaten Betreiber handelt.</p>	<p>Auch die Preisgestaltung ist nicht Teil des Verfahrens. Hier werden lediglich die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Heims geschaffen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Standortwahl im Paradies ist ganz sicher nicht ideal.</p> <p>Bis zur Ortsmitte sind es ca. 400 m., wobei die Steigung von der Paradiesgasse zur Hauptstraße allein ca. 11 % auf mind. 50 m beträgt. Der Weg zur Ortsmitte steigt ebenso an. Rampen im öffentlichen Bereich für Behinderte dürfen eine maximale Steigung von 6 % auf einer maximalen Länge von 6 m aufweisen. Danach müssen Podeste angeordnet werden.</p> <p>Für einen nichtbehinderten Menschen keine Entfernung und keine große Höhendifferenz, für einen Pflegebedürftigen mit Rollator oder Rollstuhl allerdings schon.</p> <p>Ein weiterer wichtiger Punkt: Pflegeheime gehören in der <b>Mitte des Ortes</b> angesiedelt (siehe Neuenstadt)!</p> <p>Ideal wäre das freie Gelände Ecke Hauptstraße/ Schillerstraße unter Einbeziehung der unter Denkmalschutz stehenden alten Scheue in der Schillerstraße. Hier könnten die Bewohner in einem Radius von 100 m alles erreichen, was für ihren Lebensbereich wichtig ist: Arzt, Zahnarzt, Physiotherapie, Bank, Friseur, Kirche, Rathaus, Cafe, Bäckerei, Metzgerei, Post, Lebensmittelladen, Friedhof, Haltestellen ÖPNV und nicht zuletzt die Kommunikation mit den anderen Dorfbewohnern.</p> <p>Außerdem wird den Bewohnern dadurch das Gefühl gegeben, dass sie Teil der Gesellschaft sind und nicht an den (Orts-)Rand abgedrängt werden. Ihre Sozialstrukturen könnten erhalten bleiben und sie könnten auf ein funktionierendes soziales Netzwerk zurückgreifen.</p> <p><b><u>Ältere Menschen brauchen keine Ruhe sie brauchen Leben!</u></b></p> <p>Zur Aussage: „Der fragliche Bereich stellt eine Lücke zwischen der nördlichen angrenzenden Bebauung des (erweiterten) Ortskerns und der südöstlich angrenzenden, etwas lockereren Bebauung an der Cleversulzbacher Straße dar [...]“. Diese Lücke muss nicht geschlossen werden. Eine Verbindung von Paradies und Cleversulzbacher Str. war historisch gesehen nie vorhanden. Sollte diese Argumentation ernstgemeint sein, so müssten auch die Flurstücke 4200, 4201 und 4203 ins Planungsgebiet eingeschlossen werden.</p> <p>Die weitere Argumentation ist unrichtig. Es gibt keine vereinzelt Handwerksbetriebe und keine einzelnen kleinen Läden. Lediglich der Steinmetzbetrieb an der Hauptstr. 3 wird als Einmannbetrieb in Teilzeit geführt.</p>	<p>Die Fläche ist das Ergebnis einer intensiven Suche der Gemeindeverwaltung nach einem geeigneten Ort. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Ortskern, Geschäfte wie auch Apotheke, Ärzte und die Gemeindehalle sind fußläufig erreichbar. Auch eine Bushaltestelle ist in der Nähe. Das Grundstück liegt zudem landschaftlich schön gelegen, Wege im Außenbereich oder der Sportplatz sind ebenfalls fußläufig erreichbar.</p> <p>Direkt im Ortskern befindet sich ein weiteres geeignetes Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Hier ist ein Projekt „Wohnen 65+“ vorgesehen, welches das Angebot ergänzt.</p> <p>Es ist keine Wegeverbindung zwischen der Paradiesgasse und der südliche verlaufenden Cleversulzbacher Straße geplant. Dennoch handelt es sich um einen Lückenschluss der Bebauung an dieser Stelle. Die historische Situation spielt hier eine untergeordnete Rolle. Eine Einbeziehung der Grundstücke 4200, 4201 und 4203 würde dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zuwiderlaufen, dass Baurecht nur dann geschaffen wird, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind.</p> <p>Innerhalb von ca. 5-10 Minuten sind mehrere Läden (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft) fußläufig erreichbar. Auch Handwerksbetriebe sind vorhanden (z.B. Haustechnik, Schneiderei). Die Darstellung ist somit korrekt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wie kann man das Maß der baulichen Nutzung beurteilen, wenn keine Planung vorliegt?</p> <p>Offensichtlich gibt es zwar Pläne, auf die man sich im Verlauf des Textes immer wieder bezieht, aber die Pläne sind nicht bekannt. Die Beschreibung des Pflegeheims ist diffus, allgemein und vage. Aber es wird wohl von einer <u>mindestens</u> dreigeschossigen, wenn nicht sogar viergeschossigen Bauweise oder noch mehr ausgegangen, da die vorhandene, prägende Bebauung als dreigeschossig beschrieben wird, was allerdings in keinster Weise zutrifft. Die Gebäude haben alle <b>maximal zwei Vollgeschosse</b> im baurechtlichen Sinn, eines davon, Cleversulzbacher Str. 10, Flurstück 122/1 ist sogar nur eingeschossig.</p> <p>Auch die Scheunen in diesem Bereich sind, von der Firsthöhe her, den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden angepasst und recht moderat. Die Firsthöhen bilden nahezu eine Linie (siehe Abb. 1).</p> <p>Abbildung 1: Bestehende Bebauung, Blick von Westen nach Osten (Eigene Aufnahme).</p> <p>Sollte davor das mehrgeschossige Pflegeheim gesetzt werden, haben diese Häuser kein Licht, keine Luft und keine Sonne mehr.</p> <p>Der Außenbereich wird einfach zum Innenbereich erklärt, weil man ihn für das Bauvorhaben „benötigt“. Was für eine Argumentation ist das?</p> <p>Durch das Vorhaben, die Cleversulzbacher Str. mit der Paradiesgasse zu verbinden, um eine Ringstraße zu bilden, wird das Planungsgebiet sogar in wesentlichen Teilen in das Hochwassergebiet ausgedehnt.</p> <p>Der Bereich innerhalb des Hochwassers der Brettach wird aber als „weitestgehend ausgenommen“ bezeichnet. Die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zeigt etwas völlig anderes (siehe Anlage 1).</p> <p><b>3. Planerische Vorgaben</b></p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB beurteilt („einfügen“).</p> <p>Die Planung umfasst ein dreigeschossiges Gebäude. Die umliegenden Gebäude weisen tatsächlich größtenteils zwei Vollgeschosse auf, hier kommt jedoch jeweils noch ein drittes, planungsrechtlich nicht als Vollgeschoss zu wertendes Dachgeschoss dazu.</p> <p>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass es durch den Neubau zu unzumutbaren Beschränkungen der Nachbargebäude kommen wird.</p> <p>Die Aufstellung einer Abrundungssatzung und die damit verbundene planungsrechtliche Änderung von außen- zu Innenbereich stellt einen normalen, durch das BauGB vorgesehenen Ablauf dar.</p> <p>Es ist keine Straßenverbindung von der Paradiesgasse zur südlich verlaufenden Cleversulzbacher Straße geplant. Die fehlerhafte Aussage in der Begründung wurde korrigiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Das Vorbehaltsgebiet wird <b>nicht</b> „nur randlich“ berührt und der HQ 100 Bereich ist <b>nicht</b> ausgenommen!</p> <p>Die Zufahrt über den momentan unbefestigten Wiesenweg 4210/1 liegt in weiten Teilen im Hochwasserschutzgebiet und soll dann über die Grundstücke 4194 und 4192 (ebenfalls im Hochwasserschutzgebiet) mit der Paradiesgasse verbunden werden. Siehe HWGK.</p> <p>Zitat: „Da das Vorbehaltsgebiet lediglich randlich berührt wird und der HQ 100-Bereich ausgenommen ist, wird keine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets erwartet.“</p> <p><b><u>Die Katastrophe im Jahr 2016 in Braunsbach wurde auch nicht erwartet.</u></b></p> <p>Auch Brettach hat in den letzten Jahren z. T. dramatische Erfahrungen mit Überflutungen, Starkregen und damit verbundenem Rückstau machen müssen, selbst im Ortskern, der bekanntermaßen viel höher liegt.</p> <p>Eine Verharmlosung ist hier absolut nicht angebracht und sogar höchst gefährlich.</p> <p>Die Überflutungsereignisse im „Paradies“ haben in den letzten Jahren stark zugenommen, nahezu jährlich und oft mehrmals im Jahr.</p> <p>Der Klimawandel, die Zunahme von Überflutungen und Rückstau kann wohl niemand leugnen und Klimawandel beruht nicht auf einem einzelnen Ereignis, sondern setzt sich aus sehr vielen kleineren zusammen und erst in der Summe ergeben sich dann solche Katastrophenergebnisse oder Veränderungen. Dies zu ignorieren wäre nicht sehr klug.</p> <p>Man stelle sich nur folgendes Szenario vor:</p> <p>Das „Paradies“ ist überflutet und damit auch der Weg 4210/1, im Pflegeheim brennt es. Wie sollen 80 z.T. bettlägrige Bewohner und sonstige Menschen (Personal/Besucher usw.) gerettet werden, wenn die Ringstraße wegen Überflutung nicht befahren werden kann und nur noch eine Zufahrt von der Paradiesgasse aus möglich ist?</p> <p>Alle Zufahrten sind sehr eng, Weg 4210/1 ist nur ca. 3 m breit. Die Zufahrt von der Cleversulzbacher Straße ebenso. Diese führt in manchen Bereichen an Häusern vorbei, die direkt auf der Straßengrenze stehen. Dies ist z. T. der Fall bei direkt gegenüberliegenden Gebäuden.</p>	<p>Da die Überschneidung mit dem Vorbehaltsgebiet nur minimal ist, wird in der Abwägung zugunsten des dringend benötigten Pflegeheims entschieden. Zudem überschneidet die Satzung das Überschwemmungsgebiet nur in geringem Maß, das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Bei der Gebäudeplanung wird das HQ<sub>100</sub> entsprechend berücksichtigt. Eine nachrichtliche Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> wurde aufgenommen.</p> <p>Der schlimmste anzunehmende Katastrophenfall kann nicht als Grundlage für städtebauliche Planungen dienen.</p> <p>Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des zu erwartenden 100-jährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Im Zuge der Bauplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Probleme durch aus dem Kanal eindringendes Regenwasser bei Starkregenereignissen werden meist durch unzureichende private Schutzmaßnahmen gegen Rückstau hervorgerufen und können daher nicht als Grund gegen eine geplante Bebauung dienen.</p> <p>Der schlimmste anzunehmende Katastrophenfall kann nicht als Grundlage für städtebauliche Planungen dienen.</p> <p>Die Zufahrt über die Paradiesgasse wird als ausreichend angesehen. Die fehlerhafte Aussage in der Begründung wurde korrigiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Eine Erhöhung des Weges 4210/1 über den Hochwasserspiegel ist ausgeschlossen, da sie im Hochwassergebiet als zusätzliche Verengung wirken würde. Der Wasserabfluss bei Hochwasser würde dadurch sehr stark behindert werden. Das Wasser würde sich brettachaufwärts stauen und Menschen, Gebäude, Brücken und sonstige Infrastruktur gefährden.</p> <p>Außerdem bestünde die Gefahr der Unterspülung des Weges 4210/1.</p> <p>Eingriffe ins Hochwassergebiet sind lt. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nicht erlaubt!</p> <p><b>Die Belange des Hochwasserschutzes haben Vorrang.</b></p> <p>Zur Anschauung der erwähnte Punkt 3.4.1:</p> <p><b><u>Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020:</u></b></p>	<p>Kenntnisnahme. Da die Fläche außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ<sub>100</sub> liegt, ist eine solche Maßnahme nicht notwendig.</p> <p>Der Regionalverband wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken zu diesem Thema hervorgebracht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

*3.4.1 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz G (1) Zur Minimierung von Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse sollen sowohl die, natürlichen Überflutungsbereiche im Freiraum als auch die für technische Hochwasserrückhaltemaßnahmen vorgesehenen Flächen von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden.*

*Z (2) Die für Hochwasserabfluss- und -rückhaltung besonders bedeutsamen Bereiche werden im Regionalplan als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*

*Z (3) In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.*

*Z (4) Wo sich Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit anderen Vorranggebieten überlagern, kommt dem Hochwasserschutz Vorrang zu.*

*Z (5) In den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll den Belangen der Hochwasserrückhaltung bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Bebauung und andere die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen sollen grundsätzlich unterbleiben.*

*V (6) Ergänzend zu den regionalplanerischen Festlegungen sind bei allen raumbedeutsamen Planungen die Hochwassergefahrenkarten der Wasserwirtschaftsverwaltung für die planerische Abwägung heranzuziehen. Weitere wichtige Überflutungsbereiche und Hochwasserrückhalteinrichtungen sollen im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber anderen Nutzungen gesichert werden.*

*Begründung: Vor dem Hintergrund der jüngsten Hochwasserereignisse in Deutschland (insbesondere im Jahr 1993 und 2002), und der Region bei zahlreichen kleinräumigen Ereignissen und der zu erwartenden klimatischen Veränderungen kommen der Erhaltung ausreichender Retentionsräume und der Beschränkung des Oberflächenabflusses im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes für die künftige Raumentwicklung besondere Bedeutung zu. Die veränderten gesetzlichen (§ 2 (2) 8. ROG; §§ 31 und 32 WHG; §§ 3a (2) und 78a ff. WG) und planerischen Rahmenbedingungen (Plansätze 4.3.6 ff Landesentwicklungsplan 2002) unterstreichen den Handlungsbedarf für das Hochwasser/Flächenmanagement und die Vermeidung weiterer*

Abflussverschärfungen. Nach Plansatz 4.3.6 des Landesentwicklungsplanes 2002 sind in den Regionalplänen Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen. Das Land Baden-Württemberg stellt mit den flächendeckenden Hochwassergefahrenkarten und dem Leitfaden für den vorbeugenden Hochwasserschutz die notwendigen Entscheidungsgrundlagen bereit. Bereits im Regionalplan 95 waren Bereiche zur Sicherung von Retentionsräumen ausgewiesen. Bis zur Fertigstellung der Hochwassergefahrenkarten sollen diese Gebiete in fortgeführter Form regionalplanerisch gesichert werden. In der Region sind insbesondere die Haupttäler Neckar, Kocher, Jagst, Tauber und Main und deren wichtigsten Seitentäler besonders von Hochwasserereignissen betroffen. Wesentliche Ursachen betreffen die Geländemorphologie des Schichtstufenlandes mit einem häufig starken Wechsel von geringen mit steilen Gefällstrecken und teilweise großen Wassereinzugsgebieten, die stark unterschiedlichen Wald- bzw. Offenlandverhältnisse und die traditionellen Entwicklungsschwerpunkte von Siedlung und Industrie in den Auen. Als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz werden in Anlehnung an Plansatz 4.3.6.1 Landesentwicklungsplan 2002 die im überregionalen Abflusszusammenhang stehenden freiraumbezogenen Überflutungsbereiche an Neckar, Kocher, Jagst, Tauber (unterhalb der Steinachmündung in Bayern) und Main festgelegt, soweit keine begründeten Belange der Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Eine Verschlechterung der Rückhaltesituation kann dort zu einer unmittelbaren Beeinflussung von Untertälern führen. Aufgrund der bislang fehlenden Hochwassergefahrenkarten werden für die Abgrenzung der Überflutungsbereiche die ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete herangezogen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Die bestehenden und künftigen Nutzungen sollen auf die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen bzw. technischen Hochwasserrückhaltefähigkeit ausgerichtet werden. In Ausnahmefällen können unabweislich notwendige Infrastruktureinrichtungen und standortgebundene Anlagen zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung oder Verlagerung des Schadenspotenzials nicht zu befürchten ist und ein Verlust an Retentionsraum funktionsgleich ersetzt werden kann. Dies ist durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen. Ein funktionsgleicher Ersatz ist dann anzunehmen, wenn beispielsweise der Verlust von natürlicher Retentionsfläche durch die Wiedergewinnung oder Reaktivierung von natürlichen Retentionsflächen im lokalen Abflusszusammenhang ausgeglichen werden kann. Zulässig sind landschafts- und freiraumbezogene Erholungseinrichtungen ohne hochbauliche Anlagen, die ohne negativen Einfluss auf das



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag																					
	<p>Hochwassergeschehen und die Rückhaltefähigkeit bleiben. Von den Vorgaben von Plansatz 3.4.1 ausgenommen sind die im Bundeswasserstrassengesetz (WaStrG) verankerten hoheitlichen Unterhaltungs-, Aus- und Neubaumaßnahmen an Bundeswasserstrassen. Die Belange der Landeskultur und der Wasserwirtschaft werden im Einzelfall entsprechend § 4 WaStrG durch das Einvernehmen mit den Ländern gewahrt. Die Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz überlagern sich abschnittsweise mit Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorranggebieten für Erholung, Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren. In der Regel wird von einer Verträglichkeit der sich überlagernden Vorränge ausgegangen. Im Konfliktfall wird dem Hochwasserschutz in der Regel Vorrang eingeräumt. Als Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz werden insbesondere die im regionalen Abflusszusammenhang stehenden Überflutungsbereiche und Überschwemmungsgebiete der wichtigen Seitengewässer von Neckar, Kocher, Jagst, Tauber und Main festgelegt, die in der Regel eine hohe Wechselwirkung mit den Hochwasserschutzkonzeptionen aufweisen. Weiterhin werden die Standorte größerer Rückhaltebecken als Vorbehaltsgebiete gesichert. <b>Die Vorbehaltsgebiete sollen von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden.</b></p> <p>Vorbehaltsgebiete (in Klammern: Name des Vorfluters) werden an folgenden Gewässern festgelegt:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Aschbach (Tauber)</td> <td>- Brettach (Jagst)</td> <td>- Umpfer (Tauber)</td> </tr> <tr> <td>- Ohrn (Kocher)</td> <td>- Seckach (Jagst)</td> <td>- Fichtenberger Rot (Kocher)</td> </tr> <tr> <td>- Bibers (Kocher)</td> <td>- Bühler (Kocher)</td> <td>- Vorbach (Tauber)</td> </tr> <tr> <td>- Tauber oberhalb der Steinachmündung</td> <td>- Sindelbach (Jagst)</td> <td>- Fischach (Bühler)</td> </tr> <tr> <td>- <b>Brettach (Kocher)</b></td> <td>- Elsenz (Neckar)</td> <td>- Zaber (Neckar)</td> </tr> <tr> <td>- Schozach (Neckar)</td> <td>- Sulm (Neckar)</td> <td>- Leinbach (Neckar)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- Erlenbach (Jagst)</td> <td></td> </tr> </table>	- Aschbach (Tauber)	- Brettach (Jagst)	- Umpfer (Tauber)	- Ohrn (Kocher)	- Seckach (Jagst)	- Fichtenberger Rot (Kocher)	- Bibers (Kocher)	- Bühler (Kocher)	- Vorbach (Tauber)	- Tauber oberhalb der Steinachmündung	- Sindelbach (Jagst)	- Fischach (Bühler)	- <b>Brettach (Kocher)</b>	- Elsenz (Neckar)	- Zaber (Neckar)	- Schozach (Neckar)	- Sulm (Neckar)	- Leinbach (Neckar)		- Erlenbach (Jagst)		
- Aschbach (Tauber)	- Brettach (Jagst)	- Umpfer (Tauber)																					
- Ohrn (Kocher)	- Seckach (Jagst)	- Fichtenberger Rot (Kocher)																					
- Bibers (Kocher)	- Bühler (Kocher)	- Vorbach (Tauber)																					
- Tauber oberhalb der Steinachmündung	- Sindelbach (Jagst)	- Fischach (Bühler)																					
- <b>Brettach (Kocher)</b>	- Elsenz (Neckar)	- Zaber (Neckar)																					
- Schozach (Neckar)	- Sulm (Neckar)	- Leinbach (Neckar)																					
	- Erlenbach (Jagst)																						

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><i>Für die Gefährdung hinter und unterhalb von Hochwasserschutzanlagen liegen flächendeckend derzeit noch keine hinreichenden Informationen vor, sodass eine Darstellung als Vorbehaltsgebiete derzeit entfällt. Hier sei jedoch auf den Grundsatz in Plansatz 3.4 2 (4) verwiesen. Bei der Realisierung der geplanten Rückhaltebecken südwestlich von Heilbronn-Frankenbach (Lembach) und südlich Bretzfeld-Unterheimbach (Bernbach) sind die Erhaltungsziele der direkt betroffenen oder angrenzenden gemeldeten NATURA 2000-Gebiete zu beachten. Für die Gewährleistung der NATURA 2000-Verträglichkeit sollen nach VwV NATURA 2000 neben den direkten Auswirkungen auch mittelbare (indirekte) Auswirkungen sowie Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten berücksichtigt werden. Neben den dargestellten Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz kommt der Sicherung von Retentionsräumen vor allem an den Gewässern Böllinger Bach, Brehmhach, Deinenbach, Ette, Ginsbach, Grünbach, Kessach, Kupfer, Muckbach, Sall, Schefflenz, Schmerach und Speltach besondere Bedeutung zu. Eine räumliche Abgrenzung von Gebieten ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Diese Bereiche sollen bis zu einer endgültigen Abgrenzung versorgend für den Hochwasserschutz freigehalten werden. Die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete beziehen sich nur auf die aus regionaler Sicht wichtigsten Gewässer- und Auenbereiche. Daneben kommt dem Schutz von Überflutungsbereichen und Hochwasserrückhaltemaßnahmen an kleineren Gewässern eine besondere Bedeutung zu. Dies kann im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Dabei liefern die Hochwassergefahrenkarten die Grundlagen. Weiterhin sind auch bei Planungen im räumlichen Zusammenhang von Vorrang- and Vorbehaltsgebieten und Hochwasserrückhalteinrichtungen die Hochwassergefahrenkarten heranzuziehen, da hierdurch sowohl die genaue äußere Abgrenzung als auch die funktionale Bedeutung einzelner innerhalb und außerhalb gelegener Flächen, als auch mögliche und sinnvolle Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden können. Sobald die Hochwassergefahrenkarten für die Region vorliegen, wird eine Teilfortschreibung des Regionalplans angestrebt.</i></p> <p>Viele Generationen vor uns wussten, mit der Natur umzugehen und mit der Natur zu leben, indem sie ausschließlich im oberen Bereich des Planungsgebiets bauten und der Natur im unteren Bereich ihren Lauf ließen.</p> <p><b>4. <u>Momentane Nutzung/Topographie</u></b></p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bereich war teilweise bereits bis zu deren Abbruch 2018 durch Gebäude bebaut. Das neu geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ<sub>100</sub>.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Plangebiet befanden sich nicht „mehrere landwirtschaftliche Scheunen und einsturzgefährdete, ehemalige Wohngebäude“, sondern exakt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wohngebäude (Paradiesgasse 5, erbaut 1773) <b>das bis zuletzt bewohnt war,</b></li> <li>1 Wohngebäude (Paradiesgasse 7), das einsturzgefährdet war,</li> <li>1 Scheune auf Flurstück 126/1 und 126/2, die auch bis zuletzt von der Gemeinde, Vereinen und diversen Privatpersonen als Unterstellmöglichkeit genutzt wurde,</li> <li>2 kleine Schuppen und</li> <li>1 Hühnerstall auf Flurstück 126/1.</li> </ul> <p>Vor mehr als drei Jahren wurden die o. g. Gebäude abgerissen. Dabei wurde die gesamte Vegetation/Bäume/Sträucher/Hausgärten eingeebnet und abgeräumt.</p> <p>Alle übrigen Gebäude, die im Planungsgebiet eingezeichnet sind, gibt es schon seit weit mehr als 30 Jahren nicht mehr. Geschotterte Parkplätze (für ca. 4 PKW) befinden sich, wie auch vor dem Abriss schon, ausschließlich im nördlichen Bereich. Die Abrissfläche ist mit Gras eingesät. Der ehemals zur Scheune auf 126/1 und 126/2 gehörende Gewölbekeller wurde herausgenommen und als Grube zurückgelassen. Das Gebiet ist teilweise mit einem Bauzaun eingezäunt.</p> <p>Das Gelände fällt von Osten nach Westen. Der höher gelegene nordöstliche Bereich war bebaut. Die Bachwiesen, Grasflächen und Hausgärten im südöstlichen und westlichen Teil waren nie bebaut (natürlicher Hochwasserschutz).</p> <p>Das Paradies war historisch gesehen seit mindestens 1773 eine Sackgasse, ein abgeschlossenes Gebiet mit viel Natur, Tieren, Streuobstwiesen und Hausgärten. Der Name der Flur spricht für sich selbst.</p> <p><b>5. Städtebauliche Zielsetzung</b></p> <p>Das Ziel, hier eine zusammenhängende Bebauung zu schaffen, ist, schon historisch begründet, nicht erforderlich.</p>	<p>Die Formulierung wurde klargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist bereits vor mehreren Jahren geschehen und daher nicht Teil des Verfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Es mag zwar sein, dass ein Pflegeheim benötigt wird, der Platz hierfür scheint allerdings nicht sehr geeignet (Topographie/Verkehrsführung durchs Hochwassergebiet/Einfügung, siehe vorherige Ausführungen).</p> <p><b>Am idealsten und sozialverantwortlichsten für die Menschen wäre ein Pflegeheim direkt im Ortskern</b> (siehe Ausführungen oben).</p> <p>Aus planerischer und verkehrsinfrastruktureller Sicht allerdings wäre der Bau eines Pflegeheims in den neu geplanten Baugebieten „Tiefelshecke“ und „Hintere Milbe“ denkbar. Es sind 75 Baugrundstücke geplant. Der Bauplatz Nr. 30 und/oder 31(Tiefelshecke) mit jeweils ca. 1.900 qm Fläche, wäre besonders geeignet. Hier ist man völlig frei in der Planung, die Erschließung und Verkehrsführung (unmittelbarer Anschluss an die L 1088 und A 81) sind völlig unproblematisch.</p> <p>Zudem würden sämtliche Wohngebiete, auch die bestehenden und der gesamte Ort nicht durch den Besucher- und Anlieferverkehr belastet werden. Der Verkehr würde den ohnehin stark belasteten Ortskern nicht berühren. Außerdem könnte das Vorhaben hier mit einer ambulanten Pflegestation und betreutem Wohnen gebündelt werden.</p> <p>Zitat: „Dieses Mindestmaß an Festsetzungen umfasst u. a. die Art der baulichen Nutzung und eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Gebäude“.</p> <p>Diese Ausführung macht im Zusammenhang mit der Planungsabsicht, ein Pflegeheim zu errichten keinen Sinn.</p> <p>Nach § 34 BauGB („einfügen“) macht in diesem Zusammenhang ebenfalls keinen Sinn. Denn ein Pflegeheim wird ganz sicher erheblich größere Ausmaße erreichen, als die vorhandene Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen und in etwa gleich hohen Scheunen.</p> <p>Eine Erschließung des Plangebiets über die nördlich verlaufende Paradiesgasse und die südlich verlaufende Cleversulzbacher Straße ist, wie oben ausgeführt, aus Gründen des Hochwasserschutzes ausgeschlossen.</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde ist der Standort gut geeignet, da sich das Plangebiet in direkter Nähe zum Ortskern befindet, Geschäfte wie auch Apotheke, Ärzte und die Gemeindehalle sind fußläufig erreichbar. Auch eine Bushaltestelle ist in der Nähe. Das Grundstück liegt zudem landschaftlich schön gelegen, Wege im Außenbereich oder der Sportplatz sind ebenfalls fußläufig erreichbar.</p> <p>Direkt im Ortskern befindet sich ein weiteres geeignetes Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Hier ist ein Projekt „Wohnen 65+“ vorgesehen, welches das Angebot ergänzt.</p> <p>Ein Pflegeheim im Neubaugebiet ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll, da hier keine gewachsene Struktur mit eingespielten sozialen Bindungen vorliegt. Von einem unmittelbaren Anschluss an das überörtliche Straßennetz profitiert ein Pflegeheim nur sehr bedingt. Der zu erwartende Besucher- und Anlieferverkehr wird als gering angesehen. Die Ortsdurchfahrt kann die zusätzliche Belastung aufnehmen. Die Entfernung zur Ortsmitte wäre bei einem Standort im Neubaugebiet zudem deutlich größer.</p> <p>Der Fehler wurde korrigiert. Es ist keine Wohnungszahlbeschränkung geplant.</p> <p>Das Vorgehen ist mit dem Landratsamt, Untere Baurechtsbehörde abgestimmt.</p> <p>Eine Erschließung über die südlich verlaufende Cleversulzbacher Straße ist nicht geplant. Über die Paradiesgasse ist eine Erschließung problemlos möglich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem sind die bestehenden Straßenverhältnisse viel zu eng für eine geordnete, gefahrenfreie Verkehrsführung für die Versorgung und den Schutz eines Pflegeheims (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Zuliefererfahrzeuge, Besucher, Personal usw.).</p> <p>Desweiteren ist das Setzen eines markanten, sehr großen Gebäudekomplexes am Ortsrand aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Nach städtebaulichen Grundsätzen sind an Ortsrändern markante Gebäude nicht angebracht, dazu noch auf einer Anhöhe. Bei den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten sind, städtebaulich gesehen, eher niedrigere (maximal zwei Vollgeschosse), in die Landschaft und Talaue auslaufende Gebäude ideal.</p> <p><b>6. <u>Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB/Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13</u></b></p> <p>Zitat: „Die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da die überplanten Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.</p> <p>Diese Aussage ist <b>unrichtig</b>.</p> <p>Der Bereich ist geprägt von Wohnbebauung mit dazugehörigen Scheunen, die nur z. T. landwirtschaftlich genutzt werden, mit maximal zwei Vollgeschossen im baurechtlichen Sinn (siehe obiges Foto).</p> <p>Ein drei- oder mehrgeschossiges Pflegeheim würde sich nicht einfügen, die östlichen Bewohner würden in ihrer Wohnqualität durch die Höhen und die großen Baumassen erheblich beeinträchtigt. Eine maximale Zweigeschossigkeit in lockerer Bauweise würde sich einfügen in den Bereichen, die historisch bedingt (mindestens seit 1773), ausschließlich von der Paradiesgasse aus angefahren werden können.</p> <p>Es gibt sehr wohl Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 12 BauGB:</p> <p><i>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</i></p>	<p>Die Straßenbreite wird als ausreichend angesehen. Eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge wird im Zuge der Planungen des Pflegeheims berücksichtigt werden.</p> <p>Die Planung an dieser Stelle entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.</p> <p>Die Formulierung ist korrekt. Die umliegende Bebauung entspricht einem Dorfgebiet gem. BauNVO. Da ein Pflegeheim in einem Dorfgebiet zulässig ist, entspricht die Satzung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und ist das richtige Instrument für diesen Fall.</p> <p>Die Satzung macht keine Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, sodass hier der § 34 BauGB („einfügen“) maßgeblich ist. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Bestandsbebauung wird deshalb nicht gesehen. Zudem umfassen die Bestandsgebäude neben den beiden Vollgeschossen jeweils noch ein planungsrechtlich nicht als Vollgeschoss zu wertendes Dachgeschoss, sind also dreigeschossig.</p> <p>Die eventuelle Betroffenheit der nahegelegenen Natura 2000-Flächen wurde, ebenso wie die eventuelle Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zwischenzeitlich überprüft und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ergeben sich weder Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Schutzgüter, noch für die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1. <i>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die <u>Sicherheit</u> der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, [...].</i></p> <p>5. <i>die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des <u>Orts- und Landschaftsbildes</u>, [...].</i></p> <p>7. <i>die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des <u>Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere</u></i></p> <p>a) <i><u>die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.</u></i></p> <p>b) <i>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des <u>Bundesnaturschutzgesetzes.</u></i></p> <p>c) <i><u>umweltbezogene Auswirkungen an den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</u></i></p> <p>d) <i><u>umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.</u></i></p> <p>e) <i>die Vermeidung von Emissionen sowie der <u>sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.</u></i></p> <p>f) <i>die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</i></p> <p>g) <i>die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</i></p> <p>h) <i>die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</i></p> <p>i) <i><u>die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.</u></i></p>	<p>Dies ist erfüllt. Das Gebäude liegt nicht innerhalb besonders gefährdeter Flächen.</p> <p>Dies ist erfüllt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Lage des Bauvorhabens nicht erwartet.</p> <p>Siehe oben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>j) <i>unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, .....</i></p> <p>8. <i>die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.</i></p> <p><b>7. Planstatistik</b> Keine Anmerkungen</p> <p><b>8. Auswirkungen der Planung (E/A Bilanzierung Umweltbericht Artenschutz)</b> Ein Pflegeheim mit drei oder noch mehr Geschossen und einer großen Baumasse, die sich auch flächenmäßig sehr deutlich auswirkt, ist im Kontext der vorhandenen Bebauung, der vorhanden, über Jahrhunderte gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft, keine „Geringfügigkeit“. Die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange ist <b>nicht</b> als geringfügig einzustufen.</p> <p>Der Planungsbereich war lediglich mit den Gebäuden Paradiesgasse 5 und 7, mit einer Scheune auf Flurstück 126/1 und 126/2 und 2 kleinen Schuppen auf Flurstück 126/1 und einem sehr kleinen Hühnerstall bebaut. Die Schuppen und der Hühnerstall waren nicht an die Kanalisation angeschlossen. Ob die Scheune angeschlossen war, ist fraglich.</p> <p>Es wird nicht nur eine „geringe“ Fläche neu versiegelt, denn bei der Bebauung mit einem Pflegeheim werden mindestens 70 % des gesamten Planungsgebiets versiegelt sein, was in keinem Verhältnis zu der vorigen Bebauung steht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich nur um ein einziges Gebäude handelt, wird der Eingriff als geringfügig angesehen.</p> <p>Die eventuelle Betroffenheit der nahegelegenen Natura 2000-Flächen wurde, ebenso wie die eventuelle Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zwischenzeitlich überprüft und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ergeben sich weder Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Schutzgüter, noch für die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich nur um ein einziges Gebäude handelt, wird der Eingriff als geringfügig angesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Es ist unrichtig, dass das Planungsgebiet im nördlichen Teil durch Zufahrten, Parkplätze und einen Schuppen versiegelt ist. Das gesamte Planungsgebiet ist unversiegelt. Das Areal war bis 2018 nur mit den o. g. Gebäuden bebaut. Das Planungsgebiet ist derzeit völlig unbebaut und unversiegelt.</p> <p>Zitat: „Auf die Festsetzung einer Eingrünung gegenüber der freien Landschaft wird verzichtet, da diese einerseits durch den Gewässerrandstreifen der Brettach bereits existiert und andererseits der Hochwasserabfluss gewährleistet bleiben muss.“</p> <p>Diese Argumentation ist nicht schlüssig, denn diese Eingrünung verhindert hier plötzlich den Hochwasserabfluss, eine Zufahrt durch das Hochwassergebiet aber offensichtlich nicht.</p> <p>Es wird wohl eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und „spätestens zum Satzungsbeschluss in der Anlage der Begründung dargestellt“.</p> <p>Was für eine Bedeutung wird einer solchen Untersuchung beigemessen, wenn sie erst zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden muss? Das ermöglicht keinerlei Auseinandersetzung mit dem Ergebnis der Untersuchung.</p> <p>Dabei handelt es sich um das „Paradies“ um ein hochsensibles, schützenswertes Biotop und Naturparadies.</p> <p>Historisch betrachtet ist das „Paradies“ seit Jahrhunderten, ein in sich geschlossenes Ökosystem. Die Gebäude waren in einer Hofsituation als Sackgasse um die Paradiesgasse angeordnet. Nur der nordöstliche Teil war bebaut. So konnte sich seit Jahrhunderten (mindestens aber seit 1773) ungestört eine ganz besondere Flora und Fauna entwickeln. Diese einzigartige Natur- und Kulturlandschaft würde durch massive Bebauung und die Durchgangstraße (Lärm und hohe Verkehrsfrequenz) westlich und südlich der Paradiesgasse erheblich gestört und damit zerstört werden.</p>	<p>Teile des Gebiets waren wie beschrieben bis 2018 mit Gebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut und damit versiegelt.</p> <p>Es ist keine Zufahrt durch das Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> geplant.</p> <p>Das ist richtig. Diese wurde erstellt und abgestimmt. Sie ergab keine Hinweise auf das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.</p> <p>Die Auseinandersetzung erfolgt durch den Gemeinderat im Zuge der Abwägung. Zudem wurde das Gutachten mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Es handelt sich nicht um ein naturschutzrechtlich geschütztes Biotop. Die zwischenzeitlich durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf das Eintreten von Verbotstatbeständen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>In diesem Bereich befinden sich Haus- und Bachgärten, Streuobstwiesen und Überflutungsflächen.</p> <p>Der Bachlauf wird gesäumt von typischen Bäumen und Sträuchern und Kräutern. Sie befestigen das Ufer der Brettach.</p> <p>Es handelt sich hierbei um ein „Offenlandbiotop“, ein „Landschaftsschutzgebiet“ und ein „Vogelschutzgebiet“ entlang der Brettach und bietet gute ungestörte Bedingungen als Lebensraum für selten gewordene Tiere und Pflanzen bzw. deren Ansiedelung (siehe Anlage 2, Biotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW; <a href="http://www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de">www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de</a>).</p> <p>In dieser Kultur- und Naturlandschaft ist eine üppige Artenvielfalt zu finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse Fledermausarten,</li> <li>• verschiedene Libellen-, Schmetterlings- und sonstige Insektenarten,</li> <li>• Eulen, Turmfalken und viele andere Greifvögel,</li> <li>• zahlreiche Amphibienarten, wie Frösche, Kröten, Salamander,</li> <li>• vielfältige Reptilienarten wie Eidechsen und Schlangenarten,</li> <li>• Maulwürfe,</li> <li>• Siebenschläfer,</li> <li>• Eichhörnchen,</li> <li>• Spechte und eine weitere Vielfalt an Vögeln,</li> <li>• Biber,</li> <li>• Igel,</li> <li>• diverse Mäusearten und sogar</li> <li>• Hermeline,</li> <li>• sowie viele weitere Populationen.</li> </ul> <p>Dieser Lebensraum ist bedroht, vor allem durch (Verkehrs-) Lärm und Unruhe und die wahrscheinlich massive Bebauung und Versiegelung (siehe obige Ausführungen).</p>	<p>Die eventuelle Betroffenheit der nahegelegenen Natura 2000-Flächen wurde, ebenso wie die eventuelle Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zwischenzeitlich überprüft und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ergeben sich weder Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Schutzgüter, noch für die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen.</p> <p>Dies ist nachweislich nicht der Fall.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Es gibt unzählige wissenschaftliche Studien und Veröffentlichungen, die die Wichtigkeit des Erhalts dieser Lebensbereiche und Ökosysteme für Pflanzen, Tiere und Menschen belegen. Die ökologische Bedeutung wird sehr hoch eingestuft.</p> <p>Alles relativ kleine Ereignisse, die aber nachgewiesenermaßen zum Klimawandel und zum Biodiversitätsverlust beitragen.</p> <p><b>9. <u>Anhang der Begründung</u></b></p> <p>Die Infoflyer „Heimische Gehölze“ und „Streuobst in der Kulturlandschaft“ des Landratsamtes Heilbronn ergeben in diesem Zusammenhang keinen Sinn.</p> <p><b>10. <u>Anlage der Begründung</u></b></p> <p>Die Anlage der Begründung „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ angefertigt von: Dipl. -Biol. Dieter Veile Amselweg 10 74182 Obersulm <b>fehlt.</b></p> <p><b>11. <u>Weitere Punkte die in der Begründung des Entwurfs nicht aufgeführt sind:</u></b></p> <p>A) Es ist möglich, dass durch die massive Bebauung die Frischluftströme in der Talauwe beeinflusst werden. Dies hätte u. U. auch windklimatische Auswirkungen, z. B. die Frischluftdurchströmung und Kühlung im Ort selbst, vor allem im Sommer, Einfluss auf Luftfeuchte, Verdampfung und Kondensation. Dies müsste untersucht werden.</p> <p>B) Von ehemaligen Bewohnern des „Paradieses“ wurde berichtet, dass es in diesem Gebiet unterirdisches drückendes Hangwasser und Wasseradern gäbe. Die Nässe und die Feuchtigkeit der abgebrochenen Gewölbekeller und das anstehende Wasser in der Kellergrube deuten darauf hin.</p> <p>Da bei einer massiven Bebauung und auch aufgrund der Topographie mit Sicherheit auch Keller benötigt werden (Tiefgarage zur Unterbringung von Personalstellplätzen, Abstellräume, Küche und Vorratsräume usw.) wären zum Einen aufwändige bautechnische Abdichtungsmaßnahmen erforderlich, zum Anderen wären Untersuchungen nötig, ob die umgeleiteten Wasserströme bzw. Wasseradern keine schädlichen Auswirkungen an anderer Stelle haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese wurden als Artenempfehlung für etwaige Gehölzpflanzungen angehängt.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag wurde zwischenzeitlich erstellt und ist Teil der Unterlagen.</p> <p>Da es sich nur um ein einziges Gebäude handelt, das zudem in einem Bereich gebaut wird, der bereits früher teilweise bebaut war, wird nicht damit gerechnet, dass es zu erheblichen windklimatischen Auswirkungen kommt.</p> <p>Eine Abdichtung des Untergeschosses gegen Grundwasser ist technisch problemlos machbar und wird bei Bedarf auch umgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>C) Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über einen Abwasserkanal, der ganz im westlichen Teil des Planungsgebiets parallel zu Brettach bis zur Kläranlage verläuft. Da der Kanal recht alt und auch nicht besonders groß dimensioniert ist, ist es fraglich, ob ein Abwasseranschluss mit sehr großem Abwasseranfall überhaupt gefahrlos möglich ist, da vermutlich alle Bachgrundstücke auf dem Weg in die Kläranlage angeschlossen sind. Rückstau und Überflutung für alle angeschlossenen Grundstücke wären die Folge.</p> <p><b>12. Fazit</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Planungsgebiet „Paradiesgasse“ darf nicht über die Cleversulzbacher Straße erschlossen werden, da der Weg 4210/1 im Hochwassergebiet liegt, ebenso wie die beabsichtigte Wetterführung des Weges auf Flurstück 4194 und 4192 als Verbindung zur Paradiesgasse.</li> <li>2. Das Planungsgebiet muss deshalb ausschließlich über die Paradiesgasse erschlossen werden mit entsprechenden Wendemöglichkeiten für PKWs und LKWs (Müll-, Feuerwehrfahrzeuge usw.).</li> <li>3. Eine Erschließung und Bebauung des „Paradieses“ mit einem Pflegeheim im üblichen Sinn ist nicht zwingend erforderlich, da andere, wesentlich geeignetere Flächen (Ortsmitte und Baugebiet „Tiefelshecke“) zur Verfügung stehen (s. o.).</li> </ol> <p>Gegen eine kleinteilige Bebauung mit sensibel eingefügten Gebäuden für betreute Wohngemeinschaften und/oder Pflegewohngemeinschaften (wie oben beschrieben) ist dagegen nichts einzuwenden, allerdings sollten sie sich im Maß und in der Art der vorhandenen Bebauung anpassen und maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Außerdem sollte nur im oberen Bereich, in etwa wie die vorige Bebauung, zum Selbstschutz und zum Schutz und Erhalt dieser einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft gebaut werden.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung wird im Zuge der Bauplanungen für das Pflegeheim erarbeitet bzw. konkretisiert. Dabei wird selbstverständlich darauf geachtet, dass das Kanalnetz nicht übermäßig belastet wird.</p> <p>Dies ist nicht geplant, die fehlerhafte Formulierung in der Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Dies ist geplant. Eine Wendemöglichkeit wird im Zuge der Bauplanungen für das Pflegeheim vorgesehen.</p> <p>Die Fläche ist das Ergebnis einer intensiven Suche der Gemeindeverwaltung nach einem geeigneten Ort. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Ortskern, Geschäfte wie auch Apotheke, Ärzte und die Gemeindehalle sind fußläufig erreichbar. Auch eine Bushaltestelle ist in der Nähe. Das Grundstück liegt zudem landschaftlich schön gelegen, Wege im Außenbereich oder der Sportplatz sind ebenfalls fußläufig erreichbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Satzung macht keine Aussagen über diese Punkte.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die prägende dörfliche Struktur und der dörfliche Charakter mit den ortsbildprägenden Wohngebäuden und Scheunen sollen dabei erhalten bleiben und dadurch im Einzelnen behutsam ergänzt werden. Alles andere wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung.</p> <p>4. Eine Wohnbebauung sollte auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt werden.</p> <p>Das „Paradies“ heißt nicht ohne Grund seit Jahrhunderten „Paradies“!</p> <p>Unsere Vorfahren im Paradies waren sehr kluge Menschen. Sie haben mit der Natur gebaut und nicht gegen sie. Sie wussten um die Gewalt und den Nutzen der Natur, haben sie respektiert und sich ihren Gesetzen angepasst. Daraus ergibt sich die kulturgeschichtliche Bedeutung für dieses Gebiet, das mindestens seit 1773 existiert.</p> <p>Anlage 1: Überflutungsflächen und Legende HWGK</p> <p>Anlage 2: Karte Schutzgebiete LUBW</p>	<p>Eine Überprägung und damit Zerstörung der bestehenden ortsbildprägenden Struktur ist nicht absehbar, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen einzelnen, ergänzenden Baustein handelt.</p> <p>Es ist keine klassische Wohnbebauung geplant. Der Fehler in der Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ö2 Privatpersonen vom 18.04.2021</p>	<p><b>Betreff:</b> Stellungnahme zur Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Paradiesgasse“</p> <p><u>Zu Punkt 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Ebenso vorhanden sind ... einzelne kleine Läden“ Welche Läden? Der nächstgelegene Laden ist „Blumen Kronmüller“, alle weiteren Läden befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.</li> <li>- Das Bauvorhaben fügt sich bzgl. der Art der baulichen Nutzung nicht in seine Umgebung ein.</li> <li>- Es fehlen konkrete Informationen über die Ausmaße des geplanten Pflegeheims.</li> </ul> <p><u>Zu Punkt 5:</u></p> <p>„...in direkter Nachbarschaft zum Ortskern“</p> <p>Das geplante Pflegeheim befindet sich keineswegs in direkter Nachbarschaft zum Ortskern. Eine pflegebedürftige Person benötigt mit Rollator min. 10 Minuten bis zum Ortskern.</p> <p><u>Anmerkung bzgl. des Tierschutzes:</u></p>	<p>Innerhalb von ca. 5-10 Minuten sind mehrere Läden (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft) fußläufig erreichbar. Auch Handwerksbetriebe sind vorhanden (z.B. Haustechnik, Schneiderei). Die Darstellung ist somit korrekt.</p> <p>Ein Pflegeheim ist es in einem Dorfgebiet zulässig. Ein solches stellt die Umgebung faktisch dar.</p> <p>Die Satzung macht keine Vorgaben über das Maß der baulichen Nutzung. Daher ist dies nicht notwendig, es wird § 34 BauGB („einfügen“) relevant.</p> <p>Der Ortskern ist innerhalb von 5-10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Darstellung ist somit korrekt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>In dem geplanten Gebiet leben noch viele Tierarten (Biber, Eichhörnchen, Spechte...).</p> <p><u>Anmerkung zu evtl. geplanter Zufahrt:</u></p> <p>Anbei eine Aufnahme vom Hochwasser im Dezember 2018. Sollte die Zufahrt über die südlich verlaufende Cleversulzbacher Str. von unten angedacht sein, kann das hochwasserbedingt ungünstig sein.</p> <p>Hochwasserfotografie</p>	<p>Die eventuelle Betroffenheit der nahegelegenen Natura 2000-Flächen wurde, ebenso wie die eventuelle Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zwischenzeitlich überprüft und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ergeben sich weder Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Schutzgüter, noch für die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen.</p> <p>Dies ist nicht geplant. Die fehlerhafte Formulierung in der Begründung wurde korrigiert.</p>

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 13.10.2021

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung