

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordheim

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“

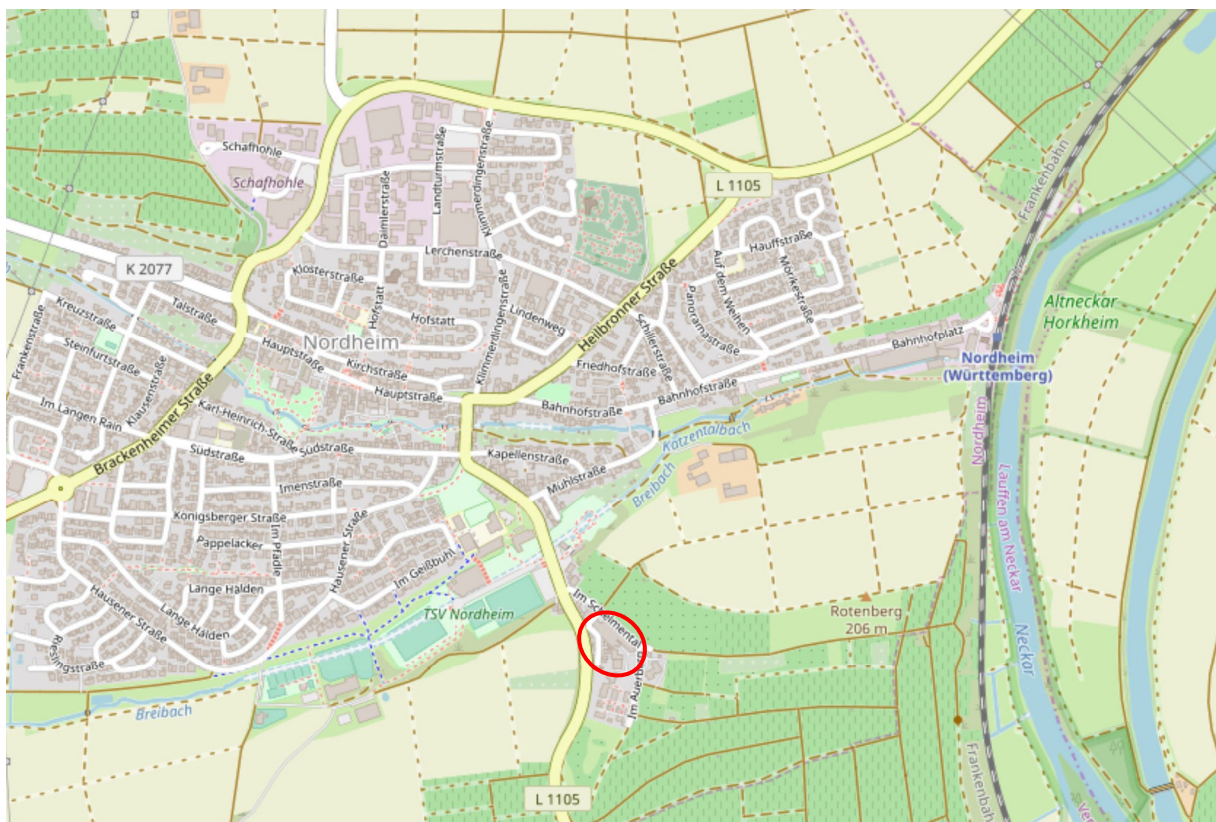
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung mit Nachtrag

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und grenzt im Osten unmittelbar an die Straßen „Im Schelmental“ bzw. „Im Auerberg“ (siehe nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke 3089, 3089/1 und 3096.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll ein bisher gewerblich genutztes Areal einer Nachnutzung durch eine Wohnanlage zugeführt werden, hierfür wurde 2020/2021 der Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ entwickelt und zur Rechtskraft gebracht.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich aufgrund der aktuellen Veränderungen am Wohnungsmarkt seine Konzeption deutlich angepasst, diese stimmt nicht mehr mit dem geltenden Bebauungsplan überein. Wesentlicher Gegenstand der Änderung ist die Reduzierung des Geschosswohnungsbaus im südlichen Bereich zugunsten von Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Da sich die Änderungen auch auf die ursprünglich für die Gesamtanlage ausgelegte Tiefgarage auswirken, ist der Vorgängerbebauungsplan als Ganzes zu überplanen.

Auch das geänderte Vorhaben kann dem in der Gemeinde Nordheim gegebenen Wohnraummangel wirkungsvoll begegnen, durch die Planänderung wird der städtebauliche Übergang in die südlichen Bestandsbereiche verbessert und stellt sich jetzt insgesamt harmonischer dar. Das Projekt umfasst nach wie vor verschiedene Wohnungsgrößen und -kategorien, sodass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen wird. Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB) befindet wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch reduziert.

Die Planänderung erfolgt wie bisher als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB), auf Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, siehe Anlage der Begründung).

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N./Neckarwestheim/Nordheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ überplant. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, nordwestlich befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem u.a. eine Gaststätte untergebracht ist. Südöstlich, bereits im Außenbereich, befindet sich ein Weingut mit Weinstube und Ferienwohnungen.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straßen „Im Schelmental“ bzw. „Im Auerberg“. Der Höhenverlauf im Plangebiet folgt diesen Straßen, d.h. es steigt von Nord nach Süd um etwa 5m an, von ca. 180m üNN auf ca. 185m üNN.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Betriebsgebäude bebaut. Die nicht bebauten Bereiche sind Betriebsflächen und vollständig versiegelt. Das Flst.Nr. 3096 (südöstlich) ist unbebaut.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage zu schaffen und dabei die Nachnutzung des Gewerbeareals zu steuern.

Das vom Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegte Konzept (vgl. Anlage der Begründung) umfasst den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 10 Gebäuden.

Fünf Gebäude sind Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau), bei denen teilweise auch preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Parkierung erfolgt im Bereich der Mehrfamilienhäuser unterirdisch in Tiefgaragen, es werden dort aber auch oberirdische Stellplätze angeboten. Der Geschosswohnungsbau ist hinsichtlich der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe so konzipiert, dass diese von Nord nach Süd ansteigt und so den Geländeverlauf aufnimmt. Das nördlichste Gebäude ist für einen harmonischen Übergang zum Bestand mit 3 Geschossen vorgesehen, die südlich daran anschließenden Gebäude sind 4-geschossig, der Übergang zu den Reihenhäusern ist wiederum 3-geschossig.

Die Wohnanlage umfasst im südöstlichen Bereich des Weiteren noch zwei dreiteilige Reihenhäuser und drei Doppelhäuser. Diese sind mit Satteldach und zwei Vollgeschossen geplant und fügen sich daher in die restliche Bebauung ein.

Im aktuellen Stand der geplanten Wohnungsaufteilung ergeben sich 50 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern, wobei neben den gängigen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen auch große 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen sind. Dazu kommen noch je sechs Wohneinheiten in den Reihen- und in den Doppelhäusern. Die Gesamtwohnungszahl beträgt somit 62.

Die Parkierung erfolgt, wie oben ausgeführt, überwiegend unterirdisch. Hierfür ist eine Tiefgarage geplant, die über die angrenzende Straße „Im Schelmental“ angefahren wird. Dort sind nach heutigem Stand 48 KfZ-Stellplätze vorgesehen. Zudem werden 46 oberirdische Stellplätze angeboten, davon 12 in Carports. Sowohl in der Tiefgarage wie auch oberirdisch werden Räume für das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt und auf die Festlegung einer Gebietsart nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB verzichtet. Demnach ist im Plangebiet eine Wohnanlage bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern, 2 Reihenhäusern und 3 Doppelhäusern, sowie unterirdischen und oberirdischen Stellplätzen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht dort eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und dennoch genügend Raum für Freiflächen lässt. Aufgrund der Anzahl der notwendigen Stellplätze wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,7 erhöht. Gegenüber der gewerblichen Bestandsbebauung ergibt sich eine deutliche Auflockerung, mit den einhergehenden Verbesserungen bei Versiegelung, Belüftung und Belichtung.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die in den jeweils obersten Geschossen geplanten Rückversätze ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Um die geplanten Gebäude gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans realisieren zu können, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der jeweiligen Wandhöhe, mind. jedoch 2,50m, festgesetzt. Dies entspricht gem. § 5 (7) Nr. 2 LBO der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen für Kerngebiete, Dorfgebiete, urbanen Gebiete und besondere Wohngebiete und somit für Gebiete, in denen das Wohnen eine allgemein zulässige Nutzung darstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die geplante Bebauung ausreichend Abstand zur Umgebungsbebauung einhält und auf Vorhabenebene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie Anforderungen des Brandschutzes in ausreichendem Maße gewährleistet werden. Nachbarliche Belange stehen ebenso nicht entgegen, da die geringen Abstandsflächen nur innerhalb des Baugebiets auftreten.

Wie bisher wird die Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung über die zulässige Art der baulichen Nutzung bzw. deren vorhabenbezogenen Festsetzung nach § 12 BauGB auf das Schutzniveau eines Mischgebiets (MI) festgesetzt. Dies berücksichtigt, dass die in der Umgebung vorhandenen Betriebe im bisher ausgeübten und genehmigten Umfang weiter betrieben werden können. Grundlage sind die im Verfahren „Wohnen am Auerberg“ erhobene Einschätzung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der Umgebung.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Festgesetzt sind entsprechend des Entwurfs des Vorhabenträgers die Dachformen „Flachdach“ und „Satteldach“, wobei die Dachform Satteldach im Zuge der 1. Änderung neu für die Reihen- und Doppelhäuser in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurde. Für Flachdächer ist eine Begrünung verbindlich vorgeschrieben. Dadurch wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage und oberirdisch erfolgen. Für die insgesamt 62 Wohneinheiten sind 94 Stellplätze vorgesehen, was im Mittel eine Stellplatzzahl von 1,5/Whg. ergibt. Dies erscheint ausreichend, da auch kleinere Wohnungen in der Wohnanlage vorhanden sind, die nur von einer Person bewohnt werden. Die baurechtliche Vorgabe wird entsprechend dem angepeilten Wohnungsmix gestaffelt auf 1,0, 1,5 und 2,0 pro Wohneinheit festgelegt, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder werden beim Geschosswohnungsbau in der Tiefgarage untergebracht, im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser oberirdisch.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die angrenzende Straße „Im Schelmental“, ein entsprechender Zufahrtsbereich ist dort festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Belange des Verkehrs zu beachten. Da eine Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Straßen durch die Gemeinde angedacht ist, die nach der Realisierung der Baumaßnahmen für die Wohnanlage erfolgen soll, ist es erforderlich, dass bestimmte Bereiche von Zufahrten freigehalten werden.

Der südliche Bereich der Reihen- und Doppelhäuser wird über private Anliegerstraßen erschlossen, die von der Straße „Auerberg“ abzweigen. Die den Gebäuden zugeordneten Stellplätze/Carports können hierüber angefahren werden.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Infrastruktur in der angrenzenden Straße „Im Schelmental“.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadttökologisch wirksame Maßnahmen**

Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen und zur Wiederverwendung von Mutterboden.

Die mit Pflanzzwang (PZ/E) belegten Standorte sind durch gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Gehölzliste des Landkreises Heilbronn im Anhang). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen gewährleisten eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung und erhöhen die Wohnqualität innerhalb der Anlage.

Die Baumstandorte (PZ/E) entlang der Straßen bewirken eine Gliederung der Straßenansicht der Baukörper.

## **8. Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	66 Ar
--	-----	-------

## **9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Dies trifft auch für die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans zu. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.960 m<sup>2</sup> erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Auerberg“ eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Da diese erst im April 2020 erstellt wurde und daher noch fachliche Gültigkeit besitzt, wird darauf verwiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, die entsprechende Festsetzung 1.8 h) wurde gleichlautend in die 1. Änderung übernommen.

Aufgrund der Nähe zur L1105/Lauffener Straße und aufgrund der Nachbarschaft zum Freibad und zu zwei Betrieben (Gastronomie, Weingut, tlw. mit Beherbergung) wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich wechselseitig keine Einschränkungen für die Nutzungen ergeben und eine Verträglichkeit gewährleistet ist. Aufgrund des Straßenlärms ist der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109. Da sich durch die Änderung des Vorhabens die schalltechnischen Rahmenbedingungen nicht oder nicht wesentlich ändern, wird auf eine erneute Begutachtung verzichtet, die bisherigen Vorgaben werden übernommen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 06.07.2022/05.10.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang der Begründung**

### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Vorhabenträger:**

Böhringer Creativbau GmbH  
Wilhelmstraße 14  
74072 Heilbronn

## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

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

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

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

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

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



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

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN



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

**LEGENDE**

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

**LEGENDE**

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

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Nordheim  
 Gemarkung: Nordheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“

## Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 15.08.2022 – 16.09.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Abteilung 2 Amt Heilbronn vom 15.08.2022	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.08.2022	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
3. Netze Gesellschaft Südwest mbH vom 18.08.2022	In Nordheim besteht keine Gasversorgung der Netze-Gesellschaft Südwest mbH. Wir sind nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
4. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz Sachbereich Verkehr vom 19.08.2022	<p>Die geplante Wohnanlage soll auf dem bisher als gewerblich genutzten Areal, südöstlich der Straßen Im Schelmental und Im Auerberg in Nordheim umgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage erfolgt über bereits bestehenden Straßen.</p> <p>Die gesamte Wohnanlage soll 62 Wohneinheiten umfassen, für die 94 Stellplätze vorgesehen sind. Davon sind für den Bereich der Doppelhäuser und Reihenhäuser 11 Stellplätze als „gefangen“ anzusehen. Die Anzahl der Stellplätze wird von hiesiger Seite als zu gering angesehen, was zu einer Verlagerung in den begrenzt vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum führt. Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Gemeinde Nordheim verwiesen.</p> <p>Die Zu/Ausfahrt zu der Garage ist durch die dargestellte Bebauung teilweise nicht sichtbar, so dass es beim Ausfahren auf die Fahrbahn und ggfls. beim Überfahren des Gehweges zu Konflikten kommen kann.</p>	<p>Die derzeitige Regelung wird als angemessen und ausgewogen angesehen. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des vorgesehenen geförderten Wohnungsbaus zu sehen, wo nicht durchgehend mit 2 Fahrzeugen je Wohneinheit gerechnet werden kann. Hier würden dann nicht genutzte Stellplätze den Bau unnötig verteuern.</p> <p>Der öffentliche Straßenraum der Straße „Im Schelmental“ soll zeitnah umgestaltet werden. Die Ausfahrtsituation wird dabei beachtet und konfliktarm gestaltet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Im Zuge der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche sollte auf eine sichere Nutzung der Verkehrsfläche auch durch verkehrsschwache Teilnehmer (Kinder), durch die Anlage von Gehwegen als Hochbord, geachtet werden.	Kenntnisnahme. Dies betrifft die Umgestaltung der Verkehrsfläche und wird dort ggf. beachtet.
5. Terranets BW GmbH vom 22.08.2022	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes ( <b>gilt nur für rot markierten Bereich</b> ) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.  Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.  Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a>  <b>Anlage: Karte</b>	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme und Beachtung.  Kenntnisnahme.
6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 22.08.2022	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
7. Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Referat 83 - Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 23.08.2022	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, „1. Änderung“ (Gemeinde Nordheim) liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Brackenheim vom 25.08.2022	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
9. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 26.08.2022	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
10. Regierungspräsidium Stuttgart vom 29.08.2022	Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.  Raumordnung	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Es bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) - insbesondere Starkregenereignisse betreffend - und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</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>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 <a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Fabrikgebäude mit einem wesentlich höherem Versiegelungsgrad als dem in der Planung zulässigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Situation im Falle eines Starkregens werden daher als positiv bewertet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die im Regionalplan festgesetzten 50 EW/ha werden voraussichtlich übertroffen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
11. Stadt Heilbronn vom 31.08.2022	<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Die Reduzierung des Geschosswohnungsbaus zugunsten von Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern sehen wir jedoch kritisch.</p> <p><b>Bitte nutzen Sie für künftige Beteiligungen der Stadt Heilbronn an Bauleitplanverfahren die E-Mail-Anschrift: fnp@heilbronn.de</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
12. Netze BW GmbH Projektierung Netzentwicklung Mitte vom 05.09.2022	<p>Die vorausgehende Stellungnahme vom 20.04.2021 hat weiterhin Bestand. 110-kV-Leitungen sind vom Bebauungsplanverfahren nicht betroffen. Anmerkungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Daniel Kugler, E-Mail: da.kugler@netze-bw.de, Telefon 07150/9137-56119.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
13. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 06.09.2022	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir weisen noch darauf hin, dass das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 liegt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sehen wir allerdings keine weitere Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets.</p> <p>Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
14. Stadt Schwaigern vom 07.09.2022	<p>Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir daher für nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
15. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 09.09.2022	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. I 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>Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Belange der Telekom.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 04. Mai 2021 zum Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ gilt auch für die erste Änderung unverändert weiter.</p> <p>Eine Planung zum Anschluss der neuen Gebäude an die Infrastruktur der Telekom liegt noch nicht vor.</p> <p>Bei Fragen zur Planung kontaktieren Sie bitte unser Team Breitband über die E-Mail Adresse T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
16. Landratsamt Heilbronn vom 13.09.2022	<p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Die Planfläche befindet sich südöstlich von Nordheim. Biotope, Biotopverbund und andere Naturschutzkulissen sind nicht betroffen. Aktuell befindet sich auf der Planfläche eine gewerbliche Anlage. Auf dem Flurstück 3096 befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen und Gehölzen. Der Bebauungsplan ist seit 2021 rechtskräftig. Gegenstand der Änderung ist die Reduzierung des Geschosswohnungsbaus im südlichen Bereich zugunsten von Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Der Artenschutz wurde bereits 2020/2021 abgearbeitet. Da die Änderung des Bebauungsplans nicht den Artenschutz betreffen gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Die Gemeinde Nordheim plant eine Wohnanlage auf einem bisher gewerblich genutzten Areal. Südöstlich liegt ein Weingut mit Gastronomie, im Nordosten und Südwesten befinden sich die Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Rebflächen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings müssen die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe in der Planung berücksichtigt werden.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Das südöstlich gelegene Weingut darf in seiner Entwicklungsmöglichkeit durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes, mit Direktvermarktung und Gastronomie darf in seiner zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Aufgrund der notwendigen fachlichen Praxis weisen wir auf die üblichen Betriebsabläufe hin: Es sind Arbeitseinsätze an Sonn- und Feiertage und zu frühen Morgen- und späten Abendstunden zu erwarten, da hier Pflanzenschutz betrieben werden muss und auch die Ernte von verderblichen Produkten zur Einkommenssicherung gehören. Wir empfehlen dringend dies bereits bei dem Verkauf der Grundstücke zu erwähnen, um zukünftige Konflikte gänzlich auszuschließen. Zu dem verweisen wir auf die schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Die beiden nordöstlich und südwestlich gelegenen Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben betreiben u.a. Tierhaltung (Milchvieh und Schweinemast). Wir empfehlen ein Immissionsgutachten und die bestehende Tierhaltung bereits beim Verkauf der Wohnungen zu erwähnen, um somit Konflikte gänzlich auszuschließen. Auch deren Entwicklungsmöglichkeiten müssen in der Zukunft an ihrem jetzigen Standort gewährleistet bleiben.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie Z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</p> <p>Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgeboten und -bindungen: Aufgrund der räumlichen Nähe zu Weinbergen ist beim Pflanzgebot/-bindung und somit bei der Auswahl der Pflanzen darauf zu achten, dass keine potenziellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege angepflanzt werden. Die Zufahrten zu den bewirtschafteten Rebflächen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die landwirtschaftlichen Hofstellen wurden im Zuge der Aufstellung des seit 2021 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ geprüft und berücksichtigt. Es ergaben sich keine Einschränkungen. Der Vorhabenträger wurde damals auf die Möglichkeit hingewiesen, dass Gerüche im Plangebiet geringfügig wahrnehmbar sein könnten. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben keine davon abweichenden Auswirkungen auf die Landwirtschaft.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Weingut wurde im Zuge der Aufstellung des seit 2021 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ in der schalltechnischen Untersuchung untersucht und berücksichtigt. Mit den dort getätigten Emissionsansätzen können die Richtwerte im Zeitbereich tags und nachts eingehalten werden. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben keine davon abweichenden Auswirkungen auf das Weingut. Dem Vorhabenträger ist die Schallsituation bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme und Information des Vorhabenträgers. Aufgrund der gegebenen Entfernung von ca. 400m bzw. 700m wird von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgegangen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Unterlagen vorhanden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Pflanzenwahl. Die Zufahrten werden nicht beeinträchtigt. Die Stellungnahme wird bei der geplanten Umgestaltung der Verkehrsfläche einfließen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwände und über Verkehrswegen anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.</p> <p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</p> <p>Wir regen an die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.</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 (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Da keine landwirtschaftlichen Flächen direkt angrenzen, ist eine entsprechende Festsetzung nicht notwendig.</p> <p>Der Hinweis erscheint pauschal und nicht auf die vorliegende Planung bezogen. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Fabrikgebäude mit einem hohen Versiegelungsgrad, somit ist kein hochwertiger Boden beeinträchtigt. Nachteile für die Landwirtschaft sind nicht gegeben.</p> <p>Das aktuelle Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg schreibt die Installation von Photovoltaik auf den Dächern bereits vor. Ein entsprechender Hinweis auf die gültige Rechtslage ist bereits in den Unterlagen enthalten.</p> <p>Es wird kein Ackerland bebaut.</p> <p>Dies ist bereits so festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und grenzt an die L 1105 an.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße „Im Schelmental“. Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die L 1105 ist das Regierungspräsidium Stuttgart zu beteiligen.</p> <p>Für das Plangebiet sind teils 1,5 und 2 Stellplätze pro Wohneinheit geplant. In der näheren Umgebung zum Plangebiet ist keine OPNV-Anbindung vorhanden und heutzutage ist damit zu rechnen, dass pro Wohnung 2 Fahrzeuge genutzt werden. Wir empfehlen daher dringend für das gesamte Gebiet eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.</p> <p>Für alle weiteren verkehrsrechtlichen Angelegenheiten in Bezug auf Ortsstraßen ist die Stadt Lauffen -Straßenverkehrsbehörde- zuständig.</p> <p><b>Bautechnik</b></p> <p>Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen ist unter den Hinweisen Buchstabe i) zu ergänzen, dass ein Bodenschutzkonzept zwingend (keine Empfehlung) bei der Bauantragsstellung mit einzureichen ist. Anderenfalls sind die Unterlagen nicht vollständig.</p> <p>Auf den beiliegenden Erlass wird Bezug genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die bereits vorhandene Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Nähe der L 1105, grenzt aber nicht direkt an.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt (vgl. Stellungnahme Nr. 10).</p> <p>Die derzeitige Regelung wird als angemessen und ausgewogen angesehen. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des vorgesehenen geförderten Wohnungsbaus zu sehen, wo nicht durchgehend mit 2 Fahrzeugen je Wohneinheit gerechnet werden kann. Hier würden dann nicht genutzte Stellplätze den Bau unnötig verteuern.</p> <p>Die Stadt Lauffen a. N. wurde beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung wurde berichtigt.</p>