



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Heilbronner Straße/Austraße“

(08125024_0795_051_01_BG)

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 27.11.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142-9534-0

Ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, 25.03.2021/d/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

1. Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ellhofen entlang der Heilbronner Straße und der Austraße. Es umfasst die Bereiche, die ab 1926 durch einen Baulinienplan erschlossen wurden. Die Bebauung erfolgt in relativ einheitlicher Weise in den Dreißiger- und Fünfzigerjahren, die sich vom Baustil her sehr ähnlich waren.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In dem Gebiet findet und fand ein Generationenwechsel statt. Die neuen Bewohner bringen teilweise eigene Vorstellung der Grundstücksgestaltung mit, teilweise sind auch einfach nur die üblichen Architekturmoden entstanden. Es gab im Gebiet bereits zahlreiche Änderungen der Gebäudestruktur, insbesondere An- und Umbauten.

Das Gebiet ist durch die Emissionen der Bahnlinie auf der Nordseite und des Straßenverkehrs der B 39 auf der Südseite stark belastet. Auch die Bahnhofstraße und die Grantschener Straße sind als innerörtliche Hauptverbindungsstraßen gut genutzt. Hinzu kommt, dass durch die westlich und nördlich gelegenen gewerblichen Flächen sowie die südlichen Bereiche der Siedlungsentwicklung des Ortskerns, die Wege zu den Frei- und Erholungsflächen relativ weit sind.

Der Bebauungsplan hat daher das Ziel, die zukünftige Verdichtung so zu steuern, dass eine ausreichende Lebensqualität für die Bewohner erhalten bleibt. Sinnvoll wäre es auch, die relativ einheitliche Gebäudestruktur der kleinen Siedlungshäuschen, die einen sehr heimeligen Charakter aufweisen, zu erhalten und die erforderlichen zukünftigen Gebäudeerweiterungen dieser Struktur anzupassen. Die Alternative hierzu war eine höhergeschossige Bebauung, wobei eine viergeschossige Bebauung der erforderlichen städtebaulichen Dichte nicht gerecht wird. Dies wird jedoch eher im städtischen Bereich gesehen, als im noch sehr landschaftlich schönen Ellhofen, weshalb diese Alternative nicht umgesetzt wurde. Gewählt wurde daher eine maßvolle Verdichtung mit zweigeschossigen Gebäuden und einzelnen viergeschossigen Gebäuden als städtebaulichen Abschluss des Gebietes.

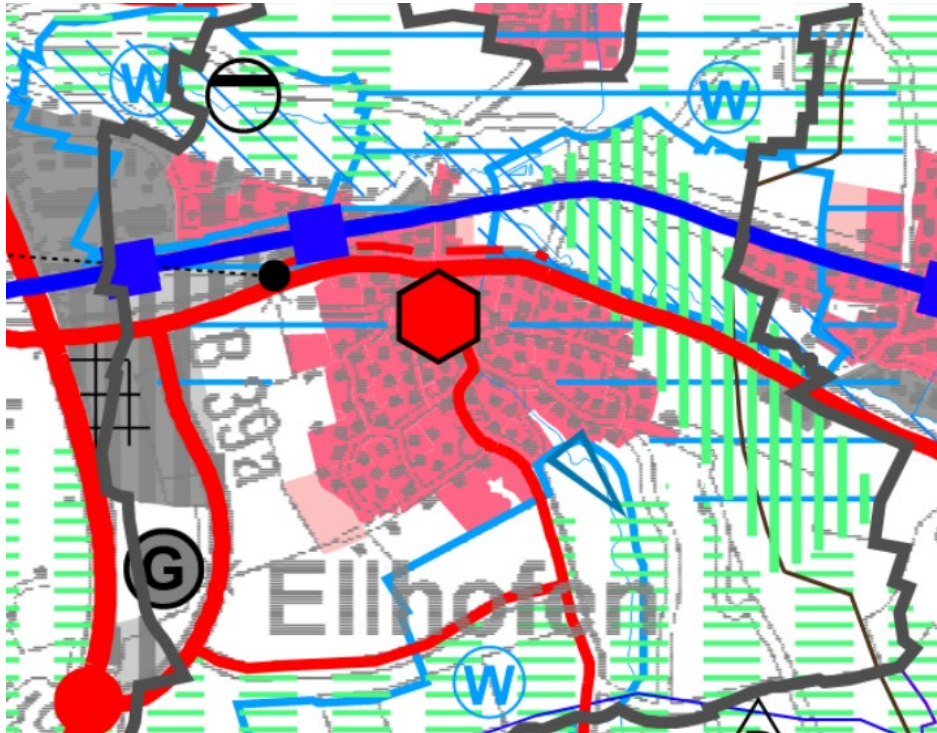
Da die Vorhaben mit den rechtlichen Rahmenbedingungen der alten Ortslinienpläne und den Festsetzungen des § 34 BauGB nicht im ausreichenden Maße möglich waren und sind, sollen die Flächen soweit erforderlich durch neue planungsrechtliche Festsetzungen überplant werden.

3. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 3,7 Hektar umfasst den Bereich der Heilbronner Straße und der Austraße. Ein kleiner Teil der Grantschener Straße wurde soweit miteinbezogen, wie die räumliche Abgrenzung dies vorgab. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich

- im Norden an den Flurstücksgrenzen zur Bahnlinie bzw. des begleitenden Feldweges, die beide nicht miteinbezogen wurden, weil hier keine Änderungen erforderlich waren,
- im Osten an den Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke in Abgrenzung zur freien Landschaft,
- im Süden an den Flurstücksgrenzen der durch die Heilbronner Straße und die Austraße erschlossenen Wohnbaugrundstücke, wobei bei Flurstück 2561 und 2560 die Einbuchtung von Flurstück 2567 begradigt wurde, weil kein Grund für diese erkennbar war,
- im Westen an der Grenze zu den eingeschränkt gewerblich nutzbaren Bereichen, wobei diese und die geplanten bzw. vorhandenen Verkehrsflächen außen vorge lassen wurden, weil geänderte Regelungen für diese Bereiche derzeit nicht erforderlich erschienen.

4. Übergeordnete Zielsetzung: Regionalplan



Regionalverband Heilbronn-Franken, Ausschnitt aus Raumnutzungskarte im Regionalplan 2020. Die Fläche ist als bestehende Siedlungsfläche zwischen der Bahnlinie und der B 39 (und deren möglichen Neubautrasse) enthalten. Die Fläche liegt im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Beginn einer Richtfunkstrecke liegt unmittelbar benachbart, betrifft das Gebiet aber nicht. Ellhofen selbst ist als Siedlungsbereich (entlang einer Entwicklungsachse) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan



In der, seit dem 30.06.2004 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005-2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raum Weinsberg“, zuletzt geändert am 01.02.2011, sind die Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Vermerkt ist die Bergbauberechtigung, die benachbarten überörtlichen Verkehrsflächen, eine Siedlungserweiterung am östlichen Ende und eine HQ 100 überschwemmte Fläche ebendort. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht. Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die Änderung von gemischter in Wohnbaufläche wird in die anstehende 4. Fortschreibung aufgenommen.

5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind

- westlich durch den seit dem 01.08.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westliche Erweiterung Heilbronner Straße“ (08125024_0795_015_00) erfasst, der im Übergangsbereich von den Wohnbauflächen zu den westlich angrenzenden gewerblichen Flächen liegt.
- südlich im westlichen Teil durch die überörtlichen Verkehrsflächen der B 39 erfasst und ab der Einmündung der Bahnhofstraße dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Grundstücke unmittelbar neben der B 39 sind zusätzlich im Bebauungsplan „Haller Straße, Werbeanlagen“ (08125024_0795_050_00_RE) erfasst. Im östlichen Teil sind die Flächen dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und als gemischte Bebauung entlang der B 39 anzusprechen.
- östlich dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Sie werden als Wiesen genutzt.
- nördlich an die überörtlichen Bereiche der Bahnlinie angrenzende Flächen.

6. Begründung der Festsetzungen:

Bei den Baugrenzen wurden Baufenster gewählt, um den lockeren Einzelhauscharakter des Gebietes zu erhalten. Zwar wurden die Nebenanlagen auf der unüberbaubaren Fläche nicht weiter beschränkt (außer dem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), aber die Hauptgebäude sollten dennoch als Einzelgebäude erkennbar bleiben. Als Abstand von der Grundstücksgrenze wurde generell drei Meter gewählt. Zum einen ermöglicht dies immer noch eine Garage ohne die einfache Form des Hauptgebäudes zu beeinträchtigen, zum anderen dient der vergrößerte Abstand ebenfalls dazu, das aufgelockerte Bild zu erhalten.

Entlang der Heilbronner Straße und der Austraße ist erkennbar, dass die Gebäude alle einen einheitlichen Straßenabstand haben. Um dieses städtebauliche Bild zu erhalten, wurde hier eine Baulinie eingeführt, denn so kann eine „Zahnücke“ durch ein zurückgesetztes Gebäude vermieden werden.

In der Austraße beträgt die Tiefe der Baufenster in nördlicher Richtung 15 m, in südlicher, aufgrund der geringeren Grundstückstiefe, nur 13 m. Auch in der Heilbronner Straße wurde die Tiefe einheitlich gewählt, sofern die Grundstücksverhältnisse dies zuließen. Ziel war es, einen gleichmäßigen Charakter und ein ruhiges Straßenbild zu bekommen, bzw. zu erhalten. Daher wurden die Baugrenzen auch teilweise abweichend vom bisher gebauten Bestand (der Wohnhauserweiterungen) ausgewiesen, in dem Wissen, dass diese Bauteile trotzdem einfachen Bestandsschutz genießen. Bei Neubauten und zukünftigen Anbauten sollten die Baugrenzen aber wirksam werden können.

Bei besonders tiefen Grundstücken zwischen der Heilbronner Straße und der B 39 wurden einzelne Baufenster ergänzt, wo dies ohne zu große Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Gebäude möglich schien und wo bereits Gebäude vorhanden waren. Diese sind durch einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen und bewusst deutlich lockerer als einzelne Gebäude angeordnet, um den Charakter als hinterliegende untergeordnete Bebauung zu erhalten und auf die erhöhten Lärmemissionen zu reagieren.

Die Bahnhofstraße erhielt keine eigenen Festsetzungen, denn die Eckgebäude sind eher den beiden Wohnstraßen zugeordnet.

An den Endpunkten des deutlich abgrenzbaren Wohngebietes wurden deutlich höhere (vier- statt zweigeschossige) Gebäude zugelassen, um das Gebiet optisch abzuschirmen. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen scheint aufgrund der benachbarten Nutzungen (westlich Gewerbe, östlich Überschwemmungsgebiet und ebenfalls Gewerbe) wenig wahrscheinlich.

Besonderheiten gab es bei den Plätzen Heilbronner Straße 1 bis 9, die aufgrund der geringen Grundstückstiefe und des gebauten Bestandes nur 1,2 m Abstand zur Straßenfläche haben. Die Eigentumsverhältnisse ließen nicht erkennen, dass eine Umlegung und Neubau der Flächen, so wünschenswert das für die städtebauliche Struktur auch sein würde, möglich gewesen wäre. Bei Platz 11 wurde dann die Struktur wieder aufgenommen, weil es die Eigentumsverhältnisse zuließen.

Überbaute Teile haben Bestandsschutz (dürfen renoviert und erneuert, aber nicht erweitert werden und sind bei Neu- oder Erweiterungen auf dem übrigen Grundstück zu beseitigen)

Die Zahl der Wohneinheiten wurde beschränkt, damit genügend Freiflächen außerhalb der Wohnung den einzelnen Anwohnern zur Verfügung stehen, um die Belastungen durch die benachbarten Verkehrsflächen auszugleichen. Zwar wäre es wünschenswert, die vorhandenen Siedlungsflächen durch mehr Wohnungen intensiver zu nutzen, dies setzt aber genügend ausgleichende Freiflächen (z.B. einen öffentlichen Park) voraus, an dem es hier mangelt.

Die Beschränkung der Werbeanlagen soll den Wohncharakter fördern und alle Einflüsse fernhalten, die das Wohnen nachteilig beeinflussen könnten, denn davon gibt es durch die Verkehrsemissionen bereits genug. Zwar eignen sich die Flächen entlang der Bahnlinie für großformatige Werbung, die auch städtebaulich für das Ortsbild als minder störend eingestuft wurden. Auch dass nur die Nordseite der Grundstücke betroffen ist, spricht nicht gegen große Werbeanlagen. Da der unmittelbare Nahbereich des Grundstücks (z.B. durch den Blick auf eine Gehölzpflanzung entlang der Bahnlinie) aber aufgrund der Vorbelastungen einen erheblichen Stellenwert hat, wurde insoweit dem Wohncharakter der Vorzug eingeräumt.

Bei den Festsetzungen der Dachformen von Garagengebäuden und von Einfriedungen wurden die Festsetzungen des letzten Bebauungsplanentwurfs Rotäcker I sinngemäß übernommen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten wurden unterhalb der zulässigen Traufhöhe auf ein Mindestmaß beschränkt und damit deutlich weiter gefasst als in der Richtlinie über Dachaufbauten üblich. Oberhalb der zulässigen Traufhöhe wurden Dachgauben ausgeschlossen, um die städtebauliche Wirkung der Gebäude in ihrer Höhe begrenzen zu können. Dies soll zum einen modernen Bauformen Rechnung tragen, zum anderen aber auch die Verdichtung der bestehenden Gebäude im (ersten) Dachgeschoss ermöglichen, ohne dass der Dachstuhl komplett erneuert werden müsste.

7. Erschließung

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, die vorhandenen Netze sind ausreichend.

Die Straßenoberflächen wurden vor einigen Jahren saniert.

Die Zufahrten zu den Bebauungen in zweiter Reihe sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern, eine öffentliche Verkehrsfläche erscheint nicht zwingend erforderlich.

Von oberirdischen Freileitungen im **Kommunikationsbereich** wurde aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Landschaftsbildes abgesehen, auch wenn immer wieder die Meinung vertreten wird, dies sei aufgrund des Telekommunikationsgesetzes nicht zulässig. Im Kommentar (Schlotterbeck) zur LBO ist jedoch ausgeführt: Niederspannungsfreileitungen sind Freileitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1500 Volt. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmeldeleitungen). Zwar ist das Wort „Niederspannungsfreileitung“ ein feststehender Begriff der Energietechnik, der an sich Fernmeldeleitungen nicht umfasst. Aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift ergibt sich indessen, dass mit dem Wort „Niederspannungsfreileitungen“ alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst werden sollten (vgl. dazu Erlass v. 05.10.1973 GABl.S.1026).

Aus städtebaulicher Sicht sind Unterscheidungen in Freileitungen für reine Stromversorgung oder für Telekommunikation auch nicht sinnvoll. Andere Leitungen sind auch nur deshalb nicht erwähnt, weil bisher noch niemand auf die Idee gekommen ist, Hausanschlussleitungen für Wasser oder Gas oberirdisch zu verlegen, diese wären aus städtebaulicher Sicht ebenfalls nicht wünschenswert. Für die Leitungsführung von TK-Linien im öffentlichen Straßenraum - und nur dort - gilt selbstverständlich das TKG. Verfahrensherr ist die Gemeinde. Bei ihrer Entscheidung (Zustimmung) hat die Gemeinde nach dem TKG abzuwägen und dabei die baurechtlichen Vorschriften (also die Verpflichtung von Stromversorger und Straßenbeleuchtungsbetreiber zu verkabeln) zu berücksichtigen. Insoweit besteht keine direkte Bindung, aber "Abwägungsmaterial" für die Entscheidung nach dem TKG. Im Privatgrundstücksbereich gilt dagegen das Baurecht voll und ganz. Dort ist bekanntlich das TKG nicht anzuwenden.

8. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Statistik:

Fläche des Geltungsbereichs	3,69 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrünflächen)	0,51 ha	13,8 %
Wohnbauland	3,12 ha	84,6 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,06 ha	1,6 %

Zusätzliche Erschließungskosten sind derzeit nicht erforderlich.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Heilbronner Straße/Austraße“

(08125024_0795_051_01_ABW)

Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 24.02.2022/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

I. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

II. ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Es wurden nur die von der Änderung berührten Behörden beteiligt:

1. Keine Anregungen hatten:

- **Landratsamt Heilbronn, vom 17.12.2021**, Az.: 2019-4361-BLPL: Zu oben genannter Bauleitplanung bestehen weder Bedenken noch Anregungen.

2. Anregungen gingen ein von:

2.1 Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 15.12.2021, Az.: RPS21-2434-214/3/2

2.1.1 Stellungnahme Raumordnung: Unter Verweis auf unsere Stellungnahmen vom 11.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie unserer Stellungnahme vom 21.07.2021 kommen wir zu folgender Einschätzung: Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung: Die Stellungnahmen wurden bereits mit Beschluss vom 29.04.2021 und 21.10.2021 abgewogen. Neue Erkenntnisse ergeben sich aus der Stellungnahme nicht, diese wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige Abwägung bleibt unverändert.

2.1.2 Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen:

Stellungnahme: In der Abwägungsübersicht ist unsere Stellungnahme zwar aufgelistet, jedoch ist nicht weiter darauf eingegangen worden. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m von der Bundesstraße grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Jedoch kann aufgrund der Tatsache, dass sich die Bestandsgebäude in geringerem Abstand des gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgegebenen Abstandes von 20 m zur Bundesstraße befinden, aus unserer Sicht der vorgelegten Planung hinsichtlich des überschrittenen Mindestabstandes ausnahmsweise zugestimmt werden.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, E-Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de.

Abwägung: Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, gilt § 9 Abs.7 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG): (7) Die Absätze 1 bis 5 (die Abstandsvorschriften) gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Das ist hier der Fall. Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.3 Stellungnahme Denkmalpflege und Stellungnahme Denkmalpflege vom 11.12.2019 und 21.07.2021: Anmerkung: Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.

Abwägung: Kenntnisnahme

2.2 Regionalverband Heilbronn-Franken, E-Mail vom 20.12.2021:

Stellungnahme: Da mit einer Änderung der Anzahl der Wohneinheiten das nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Ziel der Mindest-Bruttowohndichte betroffen sein könnte, bitten wir zukünftig um eine Beteiligung des Regionalverbands bei beiden Beteiligungsrunden bei Bebauungsplan- und auch Flächennutzungsplanverfahren.

Abwägung: Kenntnisnahme



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Heilbronner Straße/Austraße“

(08125024_0795_051_01_ABW)

**Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden mit Anschreiben
vom 25.10.2019 Anhörungsfrist bis 13.12.2019
und**

**Abwägung der im Rahmen der Planoffenlage
vom 07.06.2021 bis 26.07.2021
und der Beteiligung der Behörden
mit Anschreiben vom 27.05.2021
Anhörungsfrist bis 26.07.2021
eingegangenen Stellungnahmen**

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 25.03.2021/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Abwägung ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 21.10.2021/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Keine Anregungen hatten:

- **Gemeinde Obersulm, Schreiben vom 12.07.2021**, Az.: 621.25/Kr/Bag - 60: Keine Anregungen oder Bedenken
- **Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“, Schreiben vom 18.06.2021**, Az.: 621.40: Keine Bedenken oder Anregungen.
- **Stadt Weinsberg, Amt für Baurecht, Umwelt und öffentliche Ordnung, Schreiben vom 18.06.2021**, Az.: 621.40: Keine Bedenken oder Anregungen.
- **Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 11.06.2021**: Keine Anregungen oder Bedenken
- **Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 07.06.2021**, Az.: II-mo-rm: Keine Bedenken.
- **Gemeinde Lehrensteinsfeld, E-Mail vom 11.06.2021**: Keine Einwendungen
- **AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft, Schreiben vom 17.06.2021**, Az.: A2-PL1/B_419B/JP_Sp: Von der Planung nicht betroffen, somit keine Anmerkungen.
- **Vodafone NRW GmbH, E-Mail vom 05.07.2021**: Wir haben bereits mit Schreiben vom 06.12.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Unitymedia BW GmbH (Vodafone Unternehmen), Schreiben vom 06.12.2019, Vorgangsnummer: EG6107: Keine Einwände, eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
- **Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW), E-Mail vom 06.07.2021**: Stellungnahme vom 12.11.2019 auch weiterhin gültig, keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW, keine Belange berührt. Schreiben vom 12.11.2019: Keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW

2. Anregungen gingen ein von:

2.1 Netze BW GmbH, E-Mail vom 09.06.2021

Stellungnahme: Zur Stromversorgung der vorgesehenen Bebauung kann noch keine Aussage getroffen werden. Hier kann erst nach Vorliegen von belastbaren Leistungswerten eine Aussage getroffen werden. Weitergehenden Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planungsverfahren.

Abwägung: Größere Änderungen am Stromnetz sind derzeit nicht absehbar, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 02.06.2021, Az.: 59142-591pt/019-2021#161

Stellungnahme: Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht

die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht bekannt, dass Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches von § 18 AEG erfasst worden wären.

2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.07.2021

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 07. Dezember 2019/PTI 21, Dietmar Lober haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen.

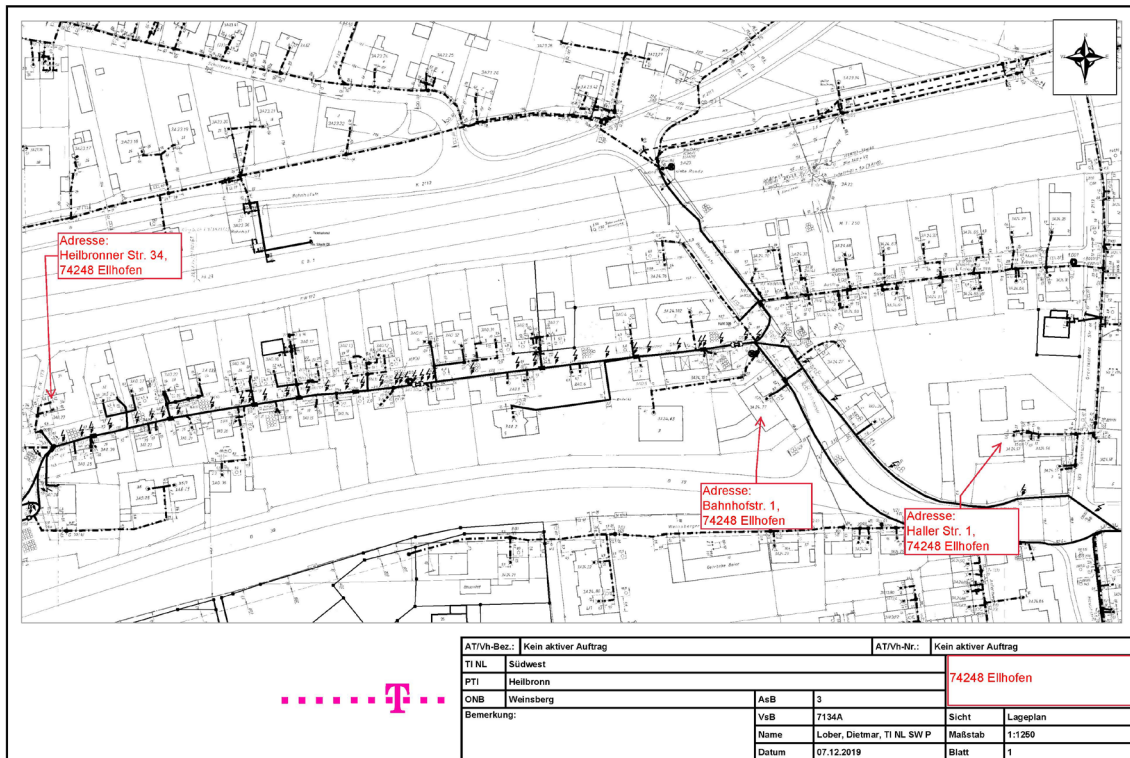
Stellungnahme vom 07.12.2019, Az.:PTI21, Dietmar Lober: In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegten Plan ersichtlich sind. Auch während der Baumaßnahme müssen der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien, gewährleistet bleiben. Neue Maßnahmen welche für die Baumaßnahme bedeutsam sein könnten, sind von Telekom in dem Ausbaubereich zurzeit nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung: Die Hinweise betreffen den Vollzug und werden bei der Detailplanung beachtet.

Stellungnahme: Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: In Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Führung von Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Abwägung: § 68 Abs.3 TKG lautet: „Für die Verlegung oder die Änderung von Telekommunikationslinien ist die schriftliche oder elektronische Zustimmung des Trägers der Wegebauast erforderlich. Die Zustimmung gilt nach Ablauf einer Frist von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags als erteilt. Die Frist kann um einen Monat verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen. Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebauasträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. In die Abwägung kann zugunsten einer Verlegung oberirdischer Leitungen insbesondere einfließen, dass vereinzelt stehende Gebäude oder Gebäudeansammlungen erschlossen werden sollen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen. Die Zustimmung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, die diskriminierungsfrei zu gestalten sind; die Zustimmung kann außerdem von der Leistung einer angemessenen Sicherheit abhängig gemacht werden. Die Nebenbestimmungen dürfen nur die Art und Weise der Errichtung der Telekommunikationslinie sowie die dabei zu beachtenden Regeln der Technik, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die im Bereich des jeweiligen Wegebauasträgers übliche Dokumentation der Lage der Telekommunikationslinie nach geographischen Koordinaten und die Verkehrssicherungspflichten regeln.“

Da es sich um keine einzeln stehenden Gebäude handelt und die Leitungen im Siedlungsgebiet bereits unterirdisch verlegt wurden, ist nicht erkennbar, dass bei einer Abwägung des Wegebauasträgers ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erwarten wäre (unabhängig von der Zuständigkeit desselben auf einer Baufläche).



Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Abwägung: Die Hinweise betreffen den Vollzug und werden bei der Detailplanung beachtet, sofern ds technisch möglich ist.

2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 30.06.2021, Az.: 2511 // 21-06197

Stellungnahme: Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-10089 vom 06.12.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme vom 06.12.2019, Az.: 2511 // 19-10089: 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. Es liegen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können und keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes vor.

2.4.1 Stellungnahme Geotechnik vom 06.12.2019: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, lößführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht

auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.-lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägung vom 25.03.2021: Diese allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.4.2 Stellungnahme Boden und Mineralische Rohstoffe vom 06.12.2019: Zum Planungsvorhaben sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Abwägung vom 25.03.2021: Kenntnisnahme

2.4.3 Stellungnahme Grundwasser vom 06.12.2021: Die Planungsfläche befindet sich in der Zone III des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets WEINSBERG & ELLHOFEN (LUBW-Nr. 125.066). Auf hochstehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung vom 25.03.2021: Kenntnisnahme, Der Hinweis ist in Ziffer 3.3 des Textteils enthalten.

2.4.4 Stellungnahme Bergbau vom 06.12.2021: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Da die Planung innerhalb unbefristet und rechtskräftig bestehender Bergbauberechtigungen liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten: "Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen "Sülzbacher Grubenfeld II und III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechteinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. 1 S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz in den genannten Feldern auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.

Abwägung vom 25.03.2021: Kenntnisnahme, der Hinweis ist in Ziffer 1.16 des Textteils enthalten.

2.4.5 Stellungnahme Geotopschutz vom 06.12.2021: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägung vom 25.03.2021: Kenntnisnahme

Abwägung: Die bisherigen Abwägungen haben weiterhin Gültigkeit.
--

2.5 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, Schreiben vom 21.07.2021, Az.: RPS21-2434-214/2/2

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

2.5.1 Stellungnahme Raumordnung: Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kommen wir zu folgender Einschätzung: Regionalplanerische Zielfestlegungen sind nicht betroffen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 befindet. In diesen Gebieten sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. 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.

Stellungnahme Raumordnung vom 11.12.2019, Az.: 21-2434.2/HN Raum Weinsberg: Die vorliegenden Planunterlagen enthalten, wohl aufgrund des frühen Verfahrensstadiums, lediglich den Lageplan und sind folglich noch nicht ausreichend. Eine abschließende Stellungnahme ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Wir weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 befindet. In diesen Gebieten sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. 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. Der Vollständigkeit halber und im Hinblick auf die weitere Planung weisen wir außerdem darauf hin, dass in der Gemeinde Ellhofen als sonstige Gemeinde im Verdichtungsraum eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha erreicht werden soll.

Abwägung: Die Vorbehaltsfläche für das Trinkwasservorkommen wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um eine bereits vorhandene Siedlungsfläche handelt, die keine weiteren Gefährdungen verursacht, ist kein Zielkonflikt erkennbar.

2.5.2 Stellungnahme Straßenwesen und Verkehr: Das Vorhaben befindet sich entlang der freien Strecke im Zuge der Bundesstraße B 39. Demnach sind alle straßenrechtlich geltenden Vorgaben gern. § 9 FStrG im vorgelegten Bebauungsplan zu berücksichtigen. Durch die Ausweisung des Wohngebietes dürfen dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen entstehen, dies betrifft die Herstellung, Unterhaltung und Erhaltung. Die Kosten hierfür sind in allen Fällen von der Gemeinde zu tragen. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, E-Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de.

Stellungnahme Straßenwesen und Verkehr vom 11.12.2019, Az.: 21-2434.2/HN Raum Weinsberg: Grundsätzlich gilt: Das Baugebiet befindet sich entlang der freien Strecke der Bundesstraße B 39, ausgenommen der Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Bundesstraße. Es sind hier nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) keine Hochbauten in einem Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße, zulässig. Ausgeschlossen sind auch Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße B 39. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan einzutragen. Für eine qualifizierte Stellungnahme benötigt das Regierungspräsidium Stuttgart zu dem oben genannten Verfahren eine detaillierte Beschreibung bzw. Begründung. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, E-Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de.

Abwägung:

2.5.3 Stellungnahme Denkmalpflege und Stellungnahme Denkmalpflege vom 11.12.2019: Anmerkung: Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.

Abwägung: Kenntnisnahme

2.5.4 Hinweis und Hinweis vom 11.12.2019: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>). 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 Koordination Bauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Abwägung: Kenntnisnahme

2.6 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Schreiben vom 21.07.2021, Az.: TÖB-KAR-21-105720

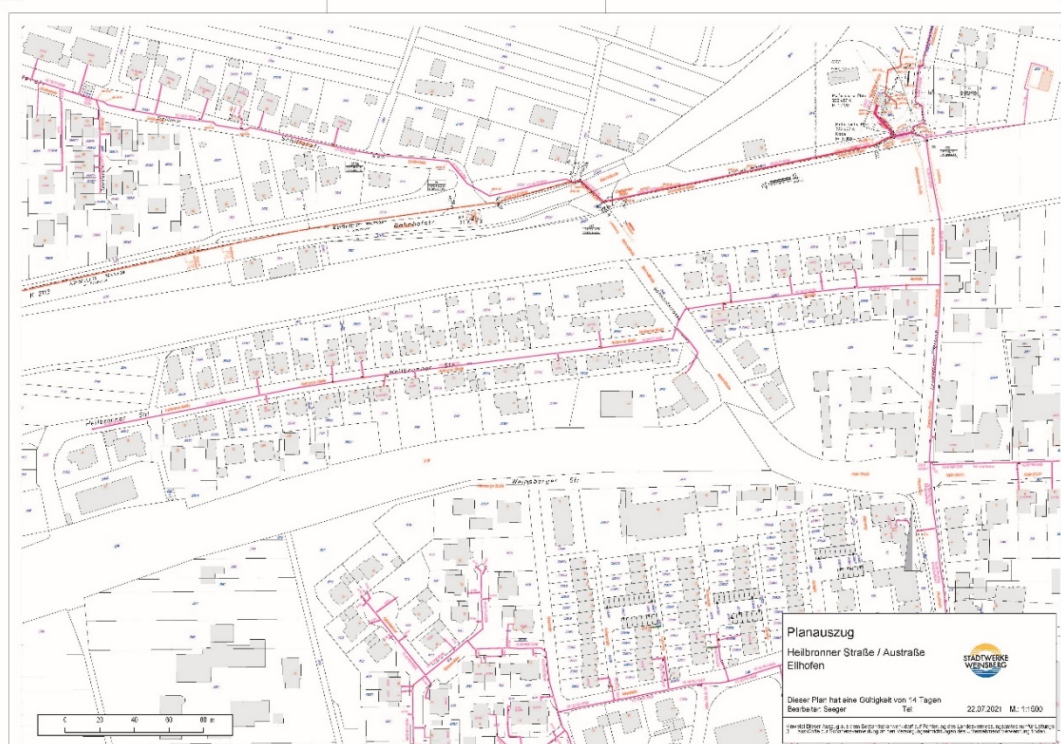
Stellungnahme: Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so an- zuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung: Die Hinweise wurden bereits nach der letzten Stellungnahme vom 09.12.2019 in Ziffer 3.13 des Textteils aufgenommen.

2.7 Heilbronner Versorgungs GmbH, E-Mail vom 23.07.2021:

Stellungnahme: Die Versorgung mit Gas ist gesichert und kann von der Heilbronner Straße oder der Austrasse erfolgen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, Maßnahmen unsererseits sind nicht geplant. Die Lage der Gasniederdruckleitungen ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen. Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren.



Abwägung: Kenntnisnahme der Hinweise

2.8 Landratsamt Heilbronn, Schreiben vom 26.07.2021, Az.: 2019-4361-BLPL

2.8.1 Stellungnahme Bautechnik: Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme

2.8.2 Stellungnahme Hinweise

2.8.2.1 Zu Pkt 1.5: Es wird empfohlen, die nicht überdachten PKW-Stellplätze außerhalb des Baufensters ebenfalls zu regeln (allgemein zulässig), damit evtl. auch Kenntnissgabe-Verfahren eingereicht werden können.

Abwägung: In der Ziffer wird das Wort überdachte entfernt.

2.8.2.2 Die im Lageplan angegebene max. Traufhöhe für nur bestimmte Baufenster ist in der Nutzungsschablone der Legende entsprechend zu ergänzen. Anderenfalls sind die Traufhöhen zwingend festgeschrieben.

Abwägung: Die Legende wird entsprechend berichtigt.

2.8.2.3 zu Pkt 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf: Es wird empfohlen, nach dem Wort Asylbewerber noch das Wort „Flüchtlinge“ zu ergänzen.

Abwägung: Das Wort Flüchtlinge wird ergänzt.

ANREGUNGEN UND BEDENKEN PRIVATER:

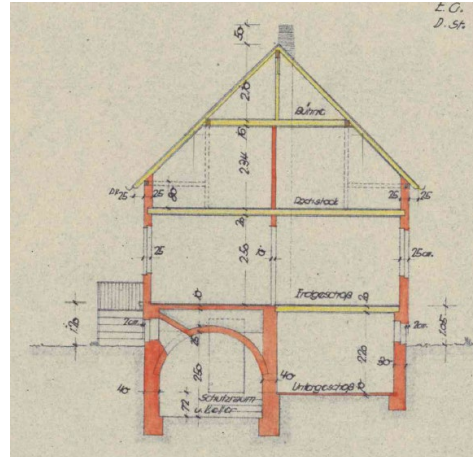
3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.06.2021 bis 26.07.2021

3.1 Familie O., Heilbronner Str. 27, 74248 Ellhofen, eingegangen am 26.07.2021

Stellungnahme: Wir möchten uns gegen die Zulassung einer verdichteten Bauweise und die damit verbundene Beitragsnachforderung aussprechen. Sollte doch Bedarf zum Umbau oder Aufstockung bestehen, kann dies im Einzelfall über eine Baugenehmigung geregelt werden.

Abwägung: Die Beiträge wurden vor Jahrzehnten abgerechnet. Es wurde der damals geltende Nutzungsfaktor von 1 für ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Das war damals auch richtig, denn die kleinen Siedlungshäuschen hatten zwar ein teilweise frei liegendes Untergeschoss und ein gut nutzbares Dachgeschoss, die Maße waren aber so gehalten, dass in beiden Geschossen kein Vollgeschoss vorhanden war (das Untergeschoss schaute nicht mehr als 1,4 m im Mittel aus der Erde und die nutzbare Fläche im Dachgeschoss war weniger als 2/3 der des Erdgeschosses, der Spitzboden war in 1,8 m Höhe weniger als 2 m breit).

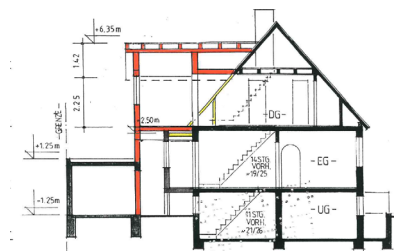
Die Häuschen wurden jedoch in den letzten fünfzig Jahren mehrfach an- und umgebaut, teilweise auch komplett erneuert. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen nur als alter Baulinienplan vorlagen, wurden diese Erneuerungen größtenteils nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung) genehmigt. Wie leicht ersichtlich ist, führt schon eine zusätzliche Gaube im Dachgeschoss dazu, dass dieses (Dachgeschoss) dann ein Vollgeschoss wird und eigentlich eine Änderung der Erschließungsbeiträge ausgelöst hätte. Noch viel



Zukunft will das niemand. Die Gefahr durch diesen Bebauungsplan besteht künftig darin, dass wenn die 2-geschossige Bauweise erlaubt würde, bei künftigen Hausverkäufen ein Bauträger beispielsweise zwei nebeneinanderliegende Grundstücke aufkauft, die bestehenden Gebäude abreißt und darauf ein größeres Wohnobjekt errichtet. Das jetzige über Jahrzehnte hinweg schön erhaltene Stadtebild würde dadurch verändert, wenn nicht sogar zerstört. Von einer "Aufwertung" des Wohngebietes durch das Erlauben von 2 Geschossen, für das die Hauseigentümer auch noch Beiträge zahlen sollen, kann dabei sicherlich nicht die Rede sein. Auch ist uns bekannt, dass ursprünglich für die Austraße keine 2-Geschossigkeit vorgesehen war. Dies wurde anscheinend wieder abgeändert. Da wäre mal die Frage warum dies geschehen ist. Die verkehrliche Situation in der Austraße und auch in der Heilbronner Straße ist ja bereits jetzt schon sehr angespannt und alles ist zugeparkt. Bei einer weiteren Verdichtung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, würde sich diese Situation noch mehr verschlechtern. Was die vor kurzem sanierte Bahnhofstraße betrifft: Auch hier sehen wir keine Wertsteigerung für unsere Grundstücke, für die ja die Hauseigentümer auch einen Beitrag für die Sanierungskosten nach § 154 BauGb entrichten sollen. In der Straße wurden zwar Versorgungsleitungen verlegt und der Straßenbelag und der Gehweg wurden erneuert. Eine Aufwertung des Wohngebietes ist dabei nicht zu erkennen, eher kann jetzt noch besser und schneller die Straße als Hauptabkürzung für den Schwerlastverkehr, insbesondere durch die Firma Waldbüßer, genutzt werden. Bei der Ortsbesichtigung am Dienstag sind innerhalb weniger Minuten 6 schwere LKWs der Firma Waldbüßer durchgefahren. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verdichtungen und Aufstockungsmöglichkeiten werten das Gebiet eher ab, als dass es aufgewertet wird und dann sollen auch noch entsprechende finanzielle Beiträge für die "Verschlechterung" entrichtet werden. Bei der Ortsbesichtigung am Dienstag war eine große Unzufriedenheit bei den Gebäudeeigentümern zu sehen und zu hören. Eine Erhöhung der Geschoszahl und eine weitere Verdichtung will niemand. Wir bitten darum, den Entwurf des Bebauungsplanes nochmals zu überdenken und entsprechend abzuändern vor allem was die Geschoszahl betrifft. Wir haben auch erfahren, dass von Gebäudeeigentümern der Heilbronner Straße der Gemeinde schon entsprechende Einwendungen vorliegen. Außerdem gehen wir davon aus, dass alle Einwendungen auch den "Entscheidungsträgern" (Mitgliedern des Gemeinderates) vorgelegt werden.

Abwägung: Auch in der Austraße gibt es bereits Gebäude, deren Anbauten aus dem ehemals eingeschossigen Gebäude eines mit nun zwei Vollgeschossen gemacht haben. Insofern ist es sinnvoll, diese Geschoszahl festzusetzen und diese Möglichkeit auch den Nachbarn zu eröffnen.

Auf die Ausführungen in Ziffer 3.1 zu den Beiträgen wird verwiesen.



3.3 Begehung mit Anliegern der Heilbronner Straße und Austraße am 21.07.2021

Entscheidung beim vor Ort Termin: Beim Termin mit den Anliegern der Heilbronner Straße und Austraße wurde die gemeinsame Entscheidung getroffen, die Wohneinheiten ohne „Ausnahmeregelung“ zu bestimmen. Dieser soll im nächsten Entwurf entfernt werden.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt und die Ziffer 1.6 des Textteils entsprechend geändert.

3.4 Frau F.H., Heilbronner Str. 33, 74248 Ellhofen, Schreiben vom 27.06.2021

Stellungnahme: Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den in der Ellhofener Heimatschau vom 28. Mai 2021 veröffentlichten Bebauungsplanentwurfs Heilbronner Straße – Austraße, 1. bezüglich den Baugrenzen des Flurstückes 2562 und 2. bezüglich der geplanten Beitragsnachveranlagung. Zu Punkt 1 erwarte ich die Anpassung der Baugrenzen auf ein Optimum wie z. B. im Flurstück 2543/1 (Gemeindeeigentum) ausgeführt. Also ca. 3 Meter Abstand zur Flurstücksumgrenzung! Der aktuelle Planungsstand bezüglich meines Flurstücks ist für mich absolut inakzeptabel, nicht nachvollziehbar und stellt eine künftige erhebliche Wertminderung meines Grundstückes dar! Zu Punkt 2 lehne ich die Nachveranlagung durch die geplante Nachverdichtung komplett ab. Aus meiner Sicht ist das Gebiet der Heilbronner Straße bereits jetzt schon an seiner verkehrs- und wohndichtemäßigen Kapazitätsgrenze angekommen.

Abwägung: Der Anregung die Baugrenze anders zu gestalten, wird angesichts der Eckrandlage nachgekommen. Durch die Abstandsflächen entlang der Flurstücksgrenzen kann aufgelockerte Bauweise besser zur Geltung kommen. Die Geschoszahl wird, wie bei den benachbarten Flächen auch, auf zweigeschossig festgesetzt, um Beitragskosten zu sparen. Dies ist auch sinnvoll, um die nördlich angrenzenden Gebäude- und Gartenflächen nicht zu stark zu verschatten.

3.5 Familie B., Flurstück 2550/2, handschriftliches Schreiben vom 27.06.2021

Stellungnahme: wie wir zufällig von Nachbarn erfuhren, soll ein verdichteter Bebauungsplan für die Heilbronner Straße aufgestellt werden. Die Parksituation in der Heilbronner Straße sorgt doch jetzt schon öfter für Parkstreitigkeiten. Die „einst“ ruhige gelegene Heilbronner Straße wird zunehmend zu einem Nadelöhr! Vermehrter Verkehr durch mehr Anwohner, als auch Anfahrten zu dem angrenzenden Gewerbegebiet (Sackgassenschild scheint überflüssig), geballter Fahrradverkehr, die alle das Tempolimit weit überschreiten, eine Zumutung für Fußgänger / spielende Kinder (die sich durch parkende Autos schlingeln ohne sicheren Gehweg). Unter anderem lasen wir, dass bei der Umsetzung dieses Planes, Kosten auf 36 Häuser zukommen sollen. Wie werden diese Kosten gerechtfertigt? Derzeit ist uns nicht bekannt, dass jemand unserer Nachbarn zweistöckig bauen möchte und wenn dies der Fall sein sollte, sollte dies im Einzelfall berechnet werden.

Abwägung: Die Verkehrsverhältnisse orientieren sich am Stand der Technik und entsprechen vergleichbaren Straßen in Ellhofen. Es wurde in der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, dass die Straße erst vor wenigen Jahren vollständig saniert und verkehrsberuhigt ausgebaut wurde und dass es nicht sinnvoll erschien, weitere Flächen der Gärten der Anlieger zu überplanen und in Verkehrsfläche umzuwandeln. Es ist ohnehin sinnvoller, wenn die einzelnen Grundstückseigentümer für ihren Bedarf genügend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorsehen, denn die öffentliche Hand ist gar nicht in der Lage, alle Pkw auf öffentlicher Fläche unterzubringen. Dass dies nicht immer in der gewünschten Weise geschieht und oft der Bedarf von Besuchern und Lieferdiensten vergessen wird, ist richtig, rechtfertigt aber auch in dieser Situation nicht die deutlichen Eingriffe in die privaten Vorgartenflächen.

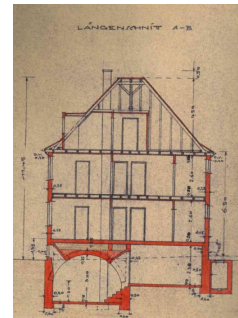
Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.6 Herr G.N., Bachweg 10, 74235 Erlenbach, Schreiben bei der Gemeinde eingegangen am 24.06.2021

Stellungnahme: Hiermit erhebe ich Widerspruch zu Ihrem am 29.04.2021 vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan bezüglich der Heilbronner Straße in Ellhofen. Weiterhin widerspreche ich Ihrer angedachten Rechnungsstellung durch eine willkürlich angenommene höhere Wertstellung meines Grundstücks Heilbronner Straße 1.

Abwägung: Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

Das Gebäude ist bereits jetzt mindestens zweigeschossig, es wird im Rahmen der Beitragsberechnung zu prüfen sein, ob nicht auch das Dachgeschoss schon als Vollgeschoss anzusehen ist. Die Berechnung erfolgt streng nach der Beitragsatzung und den Vorgaben der Landesbauordnung und gilt für alle Grundstückseigentümer gleichermaßen.



3.7 Frau S.T., Heilbronner Str. 29, 74248 Ellhofen, Schreiben vom 20.06.2021

Stellungnahme: Zuerst möchte ich Ihnen mitteilen, dass es mich doch sehr verwundert, dass man über so eine nachträgliche Gebühr, die ja erheblich ist, nicht informiert wird, sondern nur zufällig davon erfährt und irgendwann kommt dann die Rechnung. Diese großen Familienklötze sind mittlerweile in ganz Ellhofen verteilt und verschandeln das ganze Dorfbild. In der Heilbronnerstraße ist eine 30 km Begrenzung angesetzt, die leider auch nicht immer eingehalten wird, wenn dann noch mehr Autos durchfahren, kann man Kinder nicht mehr sorglos auf der Straße spielen lassen. Ich habe erhebliche Einwände gegen dieses Bauvorhaben und da bin ich sicherlich nicht die einzige.

Abwägung: Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.8 Herr W.K., Bahnhofstr. 7, 74248 Ellhofen, Schreiben vom 15.06.2021

Stellungnahme: Ich erhebe Widerspruch gegen den von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplan „Heilbronner Straße-Austraße“. Meiner Meinung ist eine Nachveranlagung einer Erschließungsgebühr (Abwassergebühr) unverhältnismäßig. Ich bin nicht bereit diese Nachveranlagung zu zahlen. Des Weiteren sehe ich eine Nachverdichtung des Gebiets als kritisch an.

Abwägung: Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.9 Familie H., Heilbronner Str. 25, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 16.06.2021

Stellungnahme: Es kann kein wirksames und vor allem sinnvolles Mittel sein den Bebauungsplan für diesen Bereich/Gebiet zu verdichten. In der Austraße keine 2-geschossigen Gebäude zuzulassen (bestandsorientiert), aber in der Heilbronner Straße schon, ist so nicht nachvollziehbar. Insbesondere möchten wir Einspruch einlegen gegen die Zulassung einer verdichteten Bauweise und vor allem gegen eine Beitragsnachforderung. Soweit bekannt, besteht kein Interesse bestehende Häuser abzubauen oder auf den Grundstücken 2-geschossig zu bauen. Sollte dies doch der Fall sein, so ist das mit einer Baugenehmigung für den Einzelfall zu regeln. Für 39 Grundstücke Nachforderungen aufgrund eines zu erstellenden Bauplans nachzuverlangen ist so nicht akzeptabel. Zumal die heutige Verkehrs- und Park-situation in der Heilbronner Straße schon am Limit ist. Fahrradfahrer und parkende Fahrzeuge (seit kurzem auch kleine Anhänger und Kleintransporter) sind für Fußgänger fast schon eine Zumutung.

Abwägung: Die Festsetzungen in den Nutzungsmaßen unterscheiden sich nicht zwischen der Austraße und der Heilbronner Straße. Da beide Gebietsteile in der gleichen Zeit angelegt wurden und sich ähnlich entwickelt haben, gibt es keinen Grund hier Unterschiede zu machen.

Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.10 Familie P.P. und Familie H., Heilbronner Str. 10, 74248 Ellhofen, Schreiben vom 19.06.2021

Stellungnahme: Hiermit möchten wir Einspruch einlegen gegen die Beitragsnachforderung für die Änderung des Bebauungsplans. Es kann nicht sein das bestehende Objekte, die evtl. nie mehr geändert werden, ebenfalls zur Kasse gebeten werden. Sollte es zu Änderungen kommen, so kann man im Einzelfall den Beitrag nachfordern. Nicht nachvollziehbar ist auch, dass die Austraße von der Bebauungsplan-änderung ausgeschlossen wird und dadurch auch keine Nachzahlung anfällt. Das Verdichten der Heilbronnerstraße ist zudem nicht wünschenswert, da die heutige Verkehrs- und Parksituation schon am Limit ist. Durch das mittlerweile beidseitige Parken, erhöhtem Verkehr von KfZs und Fahrrädern ist es als Fußgänger teilweise eine Zumutung. Es wäre wünschenswert, zeitnah mit Ihnen und allen Anwohnern der Heilbronnerstraße, eine vor Ort Begehung zu machen um evtl. Fragen und Ungereimtheiten zu klären. P.S. Es wäre wünschenswert gewesen, die betroffenen Anwohner über die anstehende Nachzahlung im Vorfeld zu informieren.

Abwägung: Die Festsetzungen in den Nutzungsmaßen unterscheiden sich nicht zwischen der Austraße und der Heilbronner Straße. Da beide Gebietsteile in der gleichen Zeit angelegt wurden und sich ähnlich entwickelt haben, gibt es keinen Grund hier Unterschiede zu machen.

Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.11 Frau C.O. und Herr J.O., Heilbronner Str. 12, 74248 Ellhofen, Schreiben vom 20.06.2021

Hiermit legen wir Einspruch ein, gegen den geplanten Bebauungsplan, der Heilbronner Straße und Austraße, welcher am 27.05.2021 veröffentlicht wurde.

Stellungnahme:

Punkt 1: In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17. Oktober 2019 wurde vom Gemeinderat einstimmig beschlossen, einen Bebauungsplan für die Heilbronner Straße und Austraße aufzustellen. Ursprung für diese Idee waren die baulichen Veränderungen über die letzten Jahre, die jedes Mal eine Einzelfallbetrachtung notwendig machten, da kein Bebauungsplan existierte. Das Beibehalten des ursprünglichen Charakters der Wohngebiete (Heilbronner Str. und Austraße) sowie ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild war die Grundidee für den Bebauungsplan. Leider ist von dieser Idee nicht viel übriggeblieben. Der jetzt geplante Bebauungsplan wird über die nächsten 20-30 Jahre dazu

führen, dass die Heilbronner Straße mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut wird. Alle städtebaulichen Merkmale werden gemischt sein: Gebäudehöhe, Traufhöhe, Gebäudegröße, Ein-/Mehrfamilienhäuser. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da die ursprüngliche Idee nicht erkennbar ist und das städtebauliche Erscheinungsbild zerstört werden würde.

Abwägung: Bereits jetzt sind unterschiedliche Gebäudetypen vorhanden und eine Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen ergab, dass diese Entwicklung mit den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen (alter Baulinienplan) allein, noch sehr viel stärker voranschreiten würde. Einen Bebauungsplan aufzustellen, um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu erhalten, erschien daher sinnvoll.

Punkt 2: In der Bauausschusssitzung vom 28.01.2021 wurde eine verdichtete Bauweise für den Bebauungsplan vorgeschlagen. In der Regel ist das Ziel eines verdichteten Bebauungsplans mehr Wohneinheiten/Fläche zu ermöglichen. Dieses Ziel in einem bestehenden Wohngebiet mit sehr gut erhaltenen Gebäuden umzusetzen ist absolut nicht zielführend. Die Wohngebäude die von dem Bebauungsplan erfasst werden sind durchweg in einem guten bis sehr guten Zustand. Ein Abriss und Neubau gemäß Bebauungsplan wird die Ausnahme bleiben. Damit kann das Ziel der verdichteten Bauweise in den nächsten Jahrzehnten nicht erreicht werden. Wenn die Gemeinde Interesse an Mehrfamilienhäuser und Baugebieten in verdichteter Bauform hat, ist ein Wirksames Mittel Neubaugebiete mit verdichteter Bauweise zu planen. Ebenfalls kann es sinnvoll sein, für bisher nicht genutzte Flächen neue Vorschriften zu erlassen. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da die Grundidee einer verdichteten Bauweise keinerlei Wirkung entfalten kann.

Abwägung: Eine stärker verdichtete Bauweise (z.B. mit viergeschossigen Gebäuden im gesamten Gebiet) war eine mögliche Option, die aber angesichts der Belastungen durch den Straßenverkehr im Süden und die Eisenbahn im Norden nicht gewählt wurde. Stattdessen hat man sich dafür entschieden, die aufgelockerte Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern und ausreichender Gartenfläche auch für die Zukunft festzuschreiben.

Punkt 3: Im Bebauungsplan mit verdichteter Bauweise ist nicht erkennbar, wie die Verkehrsfläche nutzbar bleiben kann. Schon jetzt kommt es in Abschnitten des Baugebiets regelmäßig zu Wartezeiten, da die für Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer gemeinsam ausgelegte Verkehrsfläche überwiegend als Parkfläche genutzt wird. Wenn sich die Anzahl der Bewohner, wie in der verdichteten Bauweise gefordert, verdoppelt, ist die bestehende Verkehrsfläche überfordert. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche für eine verdichtete Bauweise nicht ausreichend ist. Schon jetzt ist die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche nicht ausreichend und die geforderte Anzahl der Stellflächen pro Wohneinheit kann und wird nicht umgesetzt.

Abwägung: Da die verdichtete Bauweise nicht umgesetzt wurde, sondern die bestehende Grundstruktur beibehalten wurde, ergibt sich auch im Bereich des Verkehrs kein Regelungsbedarf, der über die allgemeine Entwicklung hinausgeht.

Punkt 4: Die im Bebauungsplan geforderten Trauf- und Gebäudehöhen sowie zulässigen Baufenster führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude. Der Wert der Grundstücke sowie der darauf existierenden Gebäude wird durch den geplanten Bebauungsplan deutlich beeinträchtigt werden. Ein zerklüftetes Wohngebiet mit unterschiedlichster Mischbebauung wird in sinkenden Grundstückspreisen und daraus folgend reduzierter Investitionsbereitschaft der jetzigen Bewohner führen. Der Beginn einer Abwärtsspirale. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundstückspreise sowie Lebensqualität zu erwarten sind.

Abwägung: Grundstückspreise sind grundsätzlich von so vielen Faktoren abhängig, dass eine allgemeine Aussage in der Regel nur schwer zu treffen ist. Da die Grundstruktur beibehalten wird, sind Änderungen in der Wertstruktur eher unwahrscheinlich.

Punkt 5: Mit diesem Bebauungsplan provozieren sie Rechtsstreitigkeiten in den nächsten Jahrzehnten. Kein Anwohner wird sich kommentarlos ein Gebäude mit maximalen Ausmaßen (Höhe, Wohneinheiten, Fläche) als Nachbargrundstück wünschen und mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln dagegen vorgehen. Das wird wiederum dazu führen, dass die geplante Bauweise nur sehr verzögert und mit erhöhtem finanziellem Aufwand umsetzbar sind. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da es mehr Unklarheiten schafft, als einen einheitlichen verbindlichen Wohngebietscharakter zu erhalten.

Abwägung: Ziel des Bebauungsplanes war es, die bisher zulässigen Erweiterungen und Änderungen auf ein einheitliches Maß zu begrenzen, um die städtebauliche Struktur erhalten zu können.

Punkt 6: Die im verdichteten Bebauungsplan vorgeschlagene Bauweise wird dazu führen, dass sukzessiv die selbst bewohnten Wohngebäude durch Investoren aufgekauft, renoviert und vermietet werden. Ein Beispiel wie Gebäude aussehen, die nicht vom Mieter selbst bewohnt werden können Sie in einer örtlichen Baubegehung feststellen. Der Zustand des Grundstücks in der Heilbronner Straße 14 kann nur als „verwahrlost“ beschrieben werden. Dieses Gebäude wird seit Jahrzehnten nicht vom Besitzer bewohnt und von ständig wechselnden Mietern immer weiter heruntergewirtschaftet. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da die derzeitigen Besitzverhältnisse nicht betrachtet werden und die Auswirkungen gar nicht bzw. nur sehr kurzfristig betrachtet wurden.

Abwägung: Die Entwicklung ist nachvollziehbar beschrieben und war mit ein Grund für die Begrenzung der Baukörper im vorliegenden Bebauungsplan.

Punkt 7: Durch die verdichtete Bauweise wird die versiegelte Fläche deutlich erhöht. Dies hat unter anderem Auswirkungen auf den Umweltschutz, die nicht betrachtet und argumentiert wurden. Je mehr Fläche durch Wohngebäude versiegelt wird, desto weniger Grundfläche steht dem Umweltschutz zur Verfügung. Schon jetzt gibt es in der Gemeinde sehr wenig Flächen für Bienen und Insekten. Die zur Verfügung stehenden Flächen werden nahezu vollständig von Anwohnern zur Verfügung gestellt. Diese Fläche zu reduzieren ohne ausreichend Ersatzflächen zu schaffen ist aus Gesichtspunkten des Umweltschutzes nicht tragbar. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da die Auswirkungen auf die Umwelt durch die zunehmend versiegelte Fläche nicht betrachtet wurde.

Abwägung: Die versiegelte Fläche wird erst durch den Bebauungsplan wirksam begrenzt, denn für ihn gelten die Begrenzungen in § 19 Abs.4 der Baunutzungsverordnung (Nebenanlagen und Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten werden in die Grundflächenzahl einbezogen). Diese Begrenzungen waren bisher nicht gültig, weshalb theoretisch eine vollständige Versiegelung nicht hätte verhindert werden können.

Punkt 8: Wie in Punkt 7 beschrieben, gibt es noch eine andere Auswirkung durch die zunehmend versiegelte Fläche. Seit Jahrzehnten sind in der Heilbronner Straße nur sehr vereinzelte Schäden durch Extremwetterereignisse aufgetreten. In den nächsten Jahren ist mit einer Zunahme der Extremwetterereignisse zu rechnen sein (vgl. Klimawirkungs- und Risikoanalyse für Deutschland 2021, Umweltbundesamt). Mehr versiegelte Fläche erhöht das Risiko exponentiell, dass hier Schäden eintreten. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da die Auswirkungen durch Extremwetterereignisse in Zusammenhang mit der fast vollständig versiegelten Fläche der Grundstücke nicht betrachtet wurde.

Abwägung: Extremwetterereignisse und versiegelte Fläche stehen nicht in direktem Zusammenhang, denn wenn es regnet, füllt sich der Boden mit Wasser und der nachfolgende Regen läuft komplett oberirdisch ab. Da die Siedlungsfläche insgesamt nicht erhöht wird, hat dies auch keine Auswirkungen auf den Regenabfluss. Auf die Gefahren durch Hochwasser wurde in Ziffer 3.4 des Textteils hingewiesen.

Punkt 9: Im Allgemeinen haben bestehende Wohngebiete den Vorteil, dass der städtebauliche Charakter erkennbar ist, da er ja schon umgesetzt wurde. Durch den jetzigen Bebauungsplan wird der Charakter dieser Wohngebiete entscheidend verändert. Das führt zu einer hohen Unsicherheit sowohl bei den bestehenden Besitzern als auch bei zukünftigen Besitzern. Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan, da der existierende städtebauliche Charakter ignoriert wird.

Abwägung: Da es Ziel des Bebauungsplanes ist, den vorhandenen Charakter weitgehend zu erhalten und die erforderlichen Neu-, An- und Umbauten von Gebäuden in einem verträglichen Rahmen zu lenken, kann die Anregung nicht nachvollzogen werden.

Bürgerbeteiligung: Wie in der Gemeinderatssitzung vom 17. Oktober 2019 beschlossen, soll der Bebauungsplan unter frühzeitiger Bürgerbeteiligung umgesetzt werden. Von dieser, auf dem Papier tollen Idee, ist nichts umgesetzt worden. Bislang war keinerlei Bürgerbeteiligung erkennbar. Wir hätten uns eine direkte Kontaktaufnahme mit den Anwohnern gewünscht und nicht wie es zurzeit gehandhabt wird, über einen Aushang und der Veröffentlichung in der Heimatschau. Viele Anwohner erhalten diese Zeitung nicht, bzw. haben den Aushang nicht gesehen (da er nur eine Woche zur Verfügung steht). Vorschläge zur Bürgerbeteiligung: Vor Ort Termine (bitte vorher ankündigen), Umfragen (Damit kann ein Stimmungsbild abgebildet werden und einzelne Meinungen anschließend diskutiert werden), aktive Information der Anwohner mit Beschlüssen

Abwägung: Die Bestimmungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden seit 1961 angewandt und haben sich so gut bewährt, dass mehrere Länder dieses System übernommen haben und auch die EU sich an diesem System orientiert. Es ist rechtlich schwierig, wenn die Verwaltung einzelne Bürger gesondert behandelt und separat informiert. So sind ja nicht nur die Eigentümer zu berücksichtigen, auch Mieter und Bewohner haben ja möglicherweise ein berechtigtes Interesse, das es zu berücksichtigen gilt.

Die Gefahr, auch nur einen davon zu vergessen (abgesehen von den nur unvollständig vorhandenen Datenbeständen der öffentlichen Hand) hat den Gesetzgeber veranlasst, stattdessen die öffentliche Bekanntmachung zu wählen. Er ging davon aus, dass es jedem Interessierten zuzumuten ist, sich entweder das örtliche Amtsblatt zu beschaffen oder regelmäßig den öffentlichen Aushang (seit kurzem auch auf der Homepage) anzuschauen. Dass die Fristen sehr kurz erscheinen mögen, wird zugestanden. Seit dem Aufstellungsbeschluss sind aber bisher schon zwei Jahre vergangen, in der es genügend Möglichkeiten gab, sich zu informieren. Die vorliegenden Stellungnahmen zeigen ja auch, dass das zweistufige Verfahren sich bewährt und auch nach der Offenlage noch ergebnisoffen diskutiert und entschieden werden kann, auch wenn dann gewünschte Änderungen eine erneute Offenlage erfordern.

3.12 Familie K., Heilbronner Str. 35/1, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 21.06.2021

Stellungnahme: Wir möchten Einspruch gegen die Erstellung eines neuen Bebauungsplans für die Heilbronner Straße/ Austrasse erheben. Da es hier vor allem, um die Nachverdichtung geht, möchten wir anmerken, dass es in der Heilbronner Straße keine Baulücken gibt. Sollten auf bebauten Grundstücken in der Zukunft Gebäude mit 2 Vollgeschossen neu errichtet werden, könnte dies durch eine Ausnahmeregelung genehmigt werden, wie bei den bereits bestehenden (auch zum Teil älteren) Häusern bereits geschehen. Grundsätzlich sehen wir hier aber den Bedarf momentan eher nicht. Größere Gebäude benötigen auch mehr Stellplätze. Leider ist aber die Parksituation in der Heilbronner Straße jetzt schon am Limit. Natürlich trägt auch die nicht unerhebliche Nachforderung zu unserem Entschluss einen Einspruch einzulegen bei.

Abwägung: Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.13 Protokoll Anruf Frau F. am 14.07.2021

Frau F. hat am 14. Juli 2021 bei der Verwaltung angerufen. Nach einem Termin bei Herrn Pontow in der ersten Juli Woche hatte Sie sich die Pläne nochmal angeschaut und verzichtet auf das Baufenster auf dem Flurstück 2560/1. Das Grundstück sei für sie nicht erreichbar, sie wolle daher nicht, dass da ein Baufenster eingetragen wird.

Abwägung: Der Anregung wird nachgekommen und das Baufenster entfernt. Die Fläche wurde als Baufläche belassen, damit sie für die Grundflächenzahl der nördlich angrenzenden Bauflächen zur Verfügung stehen kann.

3.14 Familie K. und Familie F., Heilbronner Str. 9, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 21.06.2021

Stellungnahme: Hiermit legen wir Einspruch ein gegen eine Beitragsnachforderung für die Änderung des Bebauungsplans. Es kann nicht sein, dass für bestehende Objekte die evtl. nie mehr verändert werden eine Nachforderung erfolgen soll. Sollte es doch zu Änderungen kommen, kann dann gegebenenfalls im Einzelfall nachgefordert werden. Das generelle Verdichten der Heilbronner Str. ist nicht wünschenswert, da die Parksituation jetzt schon oft am Limit ist.

Abwägung: Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 wird verwiesen.

3.15 Frau C.K. und Herr J.K., Bahnhofstraße 8, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 29.06.2021

Stellungnahme: Dieses Gebiet mit dem Bebauungsplan zu verdichten ist in den nächsten Jahren wohl so nicht möglich, da bei den meisten Anwohnern der Bahnhofstr. und Heilbronnerstr. jetzt und in naher Zukunft kein Interesse besteht die vorhandenen Häuser abzureißen. (Eine Umfrage bei den Besitzern zum Abriss und Neubau der jetzigen 39 Gebäude, wäre im Vorfeld zu dem Bebauungsplan als Orientierung bestimmt hilfreich gewesen). Warum in der Austrasse keine zweigeschossigen Wohnhäuser zugelassen werden sollen, aber auf unseren Flurstück 2588/2 ja, kann ich nicht verstehen. Wenn ich die Lage betrachte liegt das Gebäude näher an der Austrasse als an der Bahnhofstrasse. Das Eckhaus Austrasse 13 liegt im Prinzip wie unser Haus und ist bestandsorientiert, da ausgenommen. Sollte es doch einmal irgendwo zum Abriss kommen, und neu gebaut werden, kann dann bestimmt für das entsprechende Gebäude auch eine entsprechende Genehmigung zum 2-geschossigen Bauen erteilt werden. So aber, zum jetzigen Zeitpunkt für 39 Grundstücke Nachforderungen auf Grund des Bebauungsplans nachzuveranlagern, ist nicht nachvollziehbar. Ich für meinen Teil kann es auch nicht verstehen, dass ich für etwas, was schon vor 96 Jahren bezahlt wurde, auf Grund eines Plans, der vermutlich nicht in den nächsten 30 Jahren so realisiert wird, jetzt schon das Vorhaben vorzufinanzieren.

Abwägung: Die Festsetzungen sind in der Austrasse und der Heilbronner Straße weitgehend identisch. Der Bebauungsplan hat den Zweck, drei- und mehrgeschossige Gebäude, die im Rahmen des § 34 Baugesetzbuches (Einfügen in die Umgebungsbebauung) möglich gewesen wären, auf ein für das Wohngebiet verträgliches Maß zu begrenzen. Die Entwicklungen und die Bauanträge der vergangenen dreißig Jahre zeigen, dass doch ein erheblicher Teil der Gebäude umgebaut wird, um sie gemäß den in der Zeit entsprechenden Vorstellungen modernisieren zu können.

3.16 Frau L.K. und Herr C.D., Heilbronner Str. 26, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 11.07.2021

Stellungnahme: Nachdem wir vor kurzem vom Bebauungsplan für die "Heilbronn Straße - Austrasse" informiert wurden, legen wir hiermit Einspruch dagegen ein. Wir erachten es nicht als sinnvoll, eine Verdichtung über den Bebauungsplan zu erzielen. Dies kann im Einzelfall über eine Baugenehmigung geregelt werden. Die Heilbronner Straße ist schon seit geraumer Zeit durch ein hohes PKW-, Fahrrad- und Personenaufkommen belastet. Dies durch eine Nachverdichtung in Zukunft zu erhöhen, halten wir für keine gute Lösung. Erst vor einigen Wochen bin ich einem Radfahrer zur Hilfe gekommen, der auf ein parkendes Auto aufgefahren ist. Selbst für uns Anwohner ist es an manchen Tagen schwierig, einen Parkplatz in Grundstücksnähe zu finden. Durch die hohe Anzahl an PKW und den stark frequentierten Radweg kommt es hier gerade in Anbetracht der inzwischen vielen Kinder in dieser Gegend immer wieder zu gefährlichen Situationen. Da viele Grundstücke erst vor einiger Zeit den Besitzer gewechselt haben, besteht soweit bekannt, kein Interesse, bestehende Gebäude abzubauen oder umzubauen. Für die dargelegten 39 Grundstücke die Beiträge aufgrund des zu erstellenden Bauplans nachzuveranlagen, ist nicht akzeptabel. Wir legen hiermit Einspruch dagegen ein.

Abwägung: Auf die Abwägung in Ziffer 3.1 und 3.5 (zum Verkehr) wird verwiesen.

3.17 Herr S.F., Heilbronner Str. 20, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 21.07.2021

Stellungnahme: Vielen Dank für die Organisation der gestrigen vor Ort Veranstaltung zum Bebauungsplan und Ihre Zeit. Ich habe noch eine Rückfrage zu "Einfriedungen & Stützmauern". Anbei ein Bild des Gemeindewegs Heilbronner Str. zur Stadtbahn. Inwiefern sind hier Ausnahmen der Abstände möglich? Oder ist es hier gar nicht relevant, da der Gemeindeweg keine öffentliche Verkehrsfläche ist? Was ist mit dem Wirtschaftsweg parallel zur Heilbronner Str. entlang der Bahnlinie? Die Verkehrsfläche ist streng genommen auch "nicht öffentlich". Danke für eine Rückmeldung hierzu.



Abwägung: Der Fußweg ist als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan enthalten. Es ist richtig, dass die Festsetzung in Ziffer 2.3.1 (Höhe der Einfriedungen maximal 1,5 m) auch gegenüber diesem Weg gilt.

Der Feldweg entlang der Bahnlinie wird zwar teilweise von Anwohnern genutzt, solange er aber nicht öffentlich gewidmet ist, kann daraus kein Anspruch abgeleitet werden. Da er hauptsächlich dazu dient, die Bahnböschungen pflegen zu können, sind derzeit keine Änderungen vorgesehen und die Höhe der Einfriedung gilt daher auch gegenüber dieser Fläche nicht.

3.18 Frau B.T. und Herr J.T., E-Mail vom 25.07.2021

Zunächst nochmals herzlichen Dank dafür, dass Sie sich am vergangenen Dienstag die Zeit für den Vor-Ort Termin genommen haben und den Anwohnern Rede und Antwort gestanden haben. Der Termin war informativ und konnte sicherlich einige Missverständnisse bzw. Fehlinterpretationen ausräumen. Dennoch möchten wir im Folgenden unsere verbleibenden Einwände/Bemerkungen zum o.g. Bebauungsplan einreichen.

Stellungnahme Allgemein: Zahlreiche Bewohner dieser Siedlung, wir eingeschlossen, haben sich bewusst dafür entschieden in Bestandsgebäude zu investieren und so dem Anfraß entgegenzuwirken. Wer sich in Straßen wie der Austrasse oder Heilbronner Straße niederlässt und die Strapazen einer Gebäudesanierung auf sich nimmt, tut dies vor allem weil er den Charakter dieser Siedlungen schätzt. Aus diesem Grunde möchten wir darum bitten von einer zu einseitigen Verdichtung abzusehen und, auch im Interesse unserer Nachkommen, weiterhin die Errichtung eingeschossiger Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Fläche von unter 5 a zuzulassen.

Abwägung: Mehrfamilienhäuser oder eine verdichtete Bebauung sind auch ohne Bebauungsplan baurechtlich nicht zu verhindern. Ziel des Bebauungsplanes war es, diese Entwicklung zu steuern und den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu erhalten und dabei die derzeitigen Wohnansprüche trotzdem erfüllen zu können.

Stellungnahme Beitragsnachzahlung durch die Verdichtung: Wie oben dargelegt gibt es unsererseits auf absehbare Zeit keine Ambitionen unser Grundstück anders als bisher zu nutzen. Im Zuge der Kernsanierung unseres Gebäudes haben wir dieses als reines Einfamilienhaus konzipiert. Sollte durch die auferlegte Verdichtung und die damit verbundene Möglichkeit zweigeschossig bauen zu können ein Beitrag zu erbringen sein, halten wir diesen für nicht gerechtfertigt. Möglicherweise sind Sie dazu

verpflichtet diesen Betrag zu erheben, jedoch bitten wir Sie darum Ihre Spielräume (Zahlungsziele etc.) zu prüfen um letztendlich eine gerechte Regelung zu erzielen. Sollten sich unsere Pläne ändern sind wir selbstverständlich bereit den Beitrag zu leisten.

Abwägung: Diese Anregung betrifft streng genommen den Vollzug und nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen selbst. Bei vielen Umbauten in den letzten Jahren ergeben sich baurechtlich schon zwei Vollgeschosse, auch wenn davon nur eines im Erd- das andere im Dachgeschoss liegt. Diese Prüfung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan. Für den Beitrag ist es unerheblich, ob das Gebäude von einer Familien bewohnt wird oder noch eine zweite Wohneinheit eingebaut wird.

Stellungnahme Bebauungsplan: 1.6. Wir bitten darum, die Möglichkeit der Genehmigung von 3-geschossigen Gebäuden durch den Gemeinderat zu streichen.

Abwägung: Der Anregung, dem Gemeinderat die Möglichkeit zu nehmen, innovative Bauformen mit anderen Geschosshöhen zu ermöglichen, wird gefolgt. Dies dient der Einheitlichkeit des Gebietes und entspricht damit der Mehrheit der Gebäude selbst.

1.10 Wir bitten darum die bestehenden Gehölze entlang der Stadtbahnlinie/2542, zumindest gegenüber der Flst. 2546/2 bis 2556/3 in die Pflanzbindung aufzunehmen und deren Erhaltung und Pflege festzuschreiben.

Abwägung: Es handelt sich bei der Böschung um Bahngelände, das eisenbahnrechtlichen Festsetzungen unterliegt und in der Regel nur im Planfeststellungsverfahren geändert werden kann. Städtebaulich ist der Wunsch nachzuvollziehen und wird befürwortet, planungsrechtlich sollte das jedoch über ein eigenes Verfahren und in enger Abstimmung mit dem Eisenbahnamt angegangen werden.

2.3.1 Unser Grundstück (Flst. 2546/3) grenzt an zumindest 2 öffentliche Flächen (2546/4 und 2542) die aufgrund des Publikumsverkehrs zur und von der Stadtbahn langfristig zwingend einer (besonderen) toten Einfriedung bedürfen. Die mit dem neuen Bebauungsplan einzuhaltenden Abstände von 1 m zur Grundstücksgrenze und die damit verbundenen Einbußen der Grundstücksfläche halten wir für nicht tragbar. Wir möchten Sie in unserem Fall, um eine Regelung mit verminderten Abständen bitten. Dies gilt ebenso für die max. zulässige Höhe von 1,5 m über Verkehrsfläche, da unser Grundstücksniveau um ca. 0,6 m (zu 2542) erhöht liegt.

Abwägung: Es gibt zwei Aspekte zu beachten: Zum einen ist es der städtebauliche Aspekt, bei dem es eine Rolle spielt, ob man auf öffentlichen Wegen zwischen zwei hohen Mauern oder Hecken hindurchgehen muss oder ob die angrenzenden Flächen etwas lockerer den Weg begrenzen. Solange der Weg so schmal ist, wird es für zumutbar gehalten, dass die Eigentümer mit einer geringen Teilfläche ihres Grundstücks auch dem öffentlichen Straßenraum dienen und der Sichtschutz etwas weiter einwärts angebracht wird.

Da die Bebauungsgrenzlinie den Weg entlang der Bahnlinie nicht umfasst und für diesen vermutlich auch keine andere straßenrechtliche Widmung vorliegt, wird angenommen, dass die Festsetzungen dort derzeit nicht durchgesetzt werden können, so sinnvoll sie auch wären.

Stellungnahme Umweltbericht: 4.3.1 Die Auen der Sulm und der Haltepunkt der Stadtbahnlinie gleichen die Belastungen der B39, der Stadtbahn und der Bahnhofstrasse nicht im Geringsten aus. Um eine Entlastung herbeizuführen sind Maßnahmen wie unter 4.3.5 beschrieben dringend erforderlich.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Würde man die Flächen heute neu überplanen, wäre eine Wohnbebauung nicht die erste Wahl. Da es sich um ein gewachsenes Wohngebiet mit augenscheinlich intakter Sozialstruktur handelt, wurden die Festsetzungen so gewählt, dass dies auch in Zukunft so möglich ist, auch wenn es dabei den Anwohnern zugemutet wird, passive Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten an den Wohngebäuden realisieren zu müssen. Allerdings gibt es auch eine Lärmschutzwand oder Einhausung nicht zum Nulltarif und die zusätzlichen Kosten erschienen in der gegenwärtigen Situation nicht sinnvoll.

3.19 Frau D.M. und Herr R.M., Austr. 6, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 25.07.2021

Stellungnahme: Bezugnehmend auf das Schreiben von Herrn R.D., welches wir auch unterschrieben haben, möchten wir um eine Info der Entwicklung bitten. Wir möchten noch anmerken, dass die vollständig zugeparkte Austrasse, für Anwohner die ihre Einfahrten und Garagen nutzen, schon jetzt eine große Gefahrenquelle ist. Die Sicht wird durch parkende Autos von 2 Pensionen dahingehend beeinflusst, dass ein sicheres Herausfahren so gut wie nicht möglich ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Austrasse zum

ausgewiesenen Fahrradweg gehört. Die Radfahrer, darunter viele Schüler schießen regelrecht in der abschüssigen Straße daher. Beim Herausfahren steht man quasi schon mit einem Bein im Gefängnis Die Parksituation ist schon jetzt absolut ausgereizt.

Abwägung: Die Informationen sind wie ortsüblich im Amtsblatt und teilweise auch auf der Homepage enthalten.

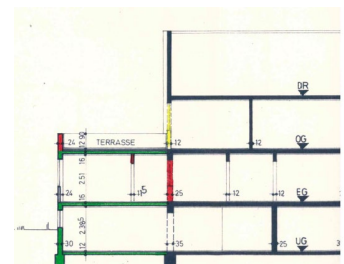
Verkehrsrechtliche Regelungen betreffen streng genommen den Vollzug des Bebauungsplanes. In der Abwägung zu Ziffer 3.5 ist erläutert, dass es für nicht sinnvoll gehalten wurde, die Verkehrsflächen auf Kosten der Vorgärten zu verbreitern, auch wenn dadurch eine stärkere Aufmerksamkeit der Autofahrer erforderlich ist.

3.20 Frau S.S. und Herr S.S., Austr. 8, 74248 Ellhofen, E-Mail vom 23.07.2021

Bezugnehmend auf den Informationstermin vom 20.07.21 um 17:30 Uhr an der Kreuzung Heilbronner Straße und Bahnhofstraße zum Bebauungsplan (08125024_0795_051_01_RE) der Heilbronner Straße/ Austrasse. Zum angeführten Bebauungsplan legen wir die nachfolgenden Einwände und den damit verbundenen Widerspruch ein.

Stellungnahme: Wie beim Vortermine von Herrn Pontow auch schon angeführt, sind die Grundstücke und die Gebäude in der Austrasse weitaus kleiner wie in der Heilbronner Straße und sollten daher auch weiterhin als 1-geschossige Gebäude gewertet und betrachtet werden. Diese Gebäude wurden in den vergangenen Jahren teilweise mit hohem Kostenaufwand so saniert, dass sie weiterhin in das Straßenbild der Austrasse passen und der Scharm der Straße erhalten bleibt. Dieser Charakter würde durch eine Veränderung und Zulassung von 2-geschossigen Gebäuden nachhaltig beeinträchtigt werden und kann daher auch nicht im Sinne der Gemeinde sein. Wir wohnen nun schon in der 4. Generation in der Austrasse 8 und schätzen daher diesen zur Verfügung stehenden Wohnraum und die damit verbundene Atmosphäre mit einen ausgewogenen Grünanteil. Des Weiteren sollte der derzeit bestehende Bebauungsplan eine Ergänzung enthalten, in der geregelt ist, dass keine Zusammenlegung von angrenzenden Baufenstern ermöglicht wird. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass sich Bauträger mit großen Bauprojekten bzw. Bauvorhaben um Bebauungsflächen bemühen. Durch ein solches Bauprojekt würde die jetzt schon sehr angespannte Parksituation in der Austrasse nochmal deutlich verschärft werden und zu einem „Parkkollaps“ führen. Derzeit werden bereits die Parkplätze der Austrasse in hohem Maße durch die Gäste der Pension Ellhofen (Grantschener Str.) belegt. Wie schon beim Vororttermin einstimmig von den Teilnehmern angemerkt, sollte die Klausel unter 1.6 des Bebauungsplans entfernt werden. Das bedeutet, der Gemeinderat kann keine weiteren Wohneinheiten, wie die maximalen zwei Wohnungen im gekennzeichneten Bereich je Wohngebäude, zulassen. Wir bitten um erneute Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans (08125024_0795_051_01_RE) Heilbronner Straße/ Austrasse. Wir gehen davon aus, dass alle Einwände auch den „Entscheidungsträgern“ (Mitglieder des Gemeinderates) vorgelegt werden.

Abwägung: Maßgebend für die Beitragsberechnung ist die Zahl der Vollgeschosse im baurechtlichen Sinne, nicht die äußere Form. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Umbauten in den vergangenen Jahren die Grenze von der eingeschossigen zur zweigeschossigen Bebauung bereits überschritten wurde und dies bisher nur noch nicht bei der Beitragsberechnung berücksichtigt wurde. Insofern folgen die jetzt vorgesehenen Festsetzungen nur der baulichen Praxis.



Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster und nicht durch Baustreifen, wie in der Vergangenheit, geregelt. Die Lage der Baufenster ist im Koordinatensystem und in Bezug zu den derzeit vorhandenen Grundstücksgrenzen genau festgelegt. Der Gemeinderat hat daher nicht die Möglichkeit, dies im Wege der Befreiung zu ändern, hierzu wäre ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Mehrfamilienhäuser sind daher nur an der Grantschener Straße und im äußersten westlichen Teil der Heilbronner Straße möglich.

Der Anregung, die Befreiungsmöglichkeit von der Zahl der Wohneinheiten zu streichen, wird nachgekommen.

ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Keine Anregungen hatten:

- **Gemeinde Lehensteinsfeld, E-Mail vom 05.11.2019:** Keine Anregungen und Einwände
- **Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 12.11.2019, Az.: II-mo-bv:** Keine Bedenken.
- **Stadt Weinsberg – Amt für Baurecht, Umwelt und öffentliche Ordnung -, Schreiben vom 12.11.2019, Az.: 621.40:** Keine Bedenken und Anregungen.
- **Gemeindeverwaltung „Raum Weinsberg“, Schreiben vom 12.11.2019, Az.: 621.40:** Keine Bedenken und Anregungen.
- **AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft, Schreiben vom 11.11.2019:** Von der Maßnahme nicht betroffen.
- **Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW), Schreiben vom 12.11.2019:** Keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW
- **Heilbronner Versorgungs GmbH, Email vom 14.11.2019:** In der Au- bzw Heilbronner Straße ist eine nicht sanierungsbedürftige Gasleitung vorhanden, die SWW möchte sich nicht an einer weiteren Planung beteiligen. Ein Anschluss an das Gasnetz ist jederzeit möglich.
- **Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 25.11.2019:** Keine Anregungen oder Bedenken
- **Gemeinde Obersulm, Schreiben vom 27.11.2019, Az.: 621.25/Kr/Bag-60:** Keine Anregungen
- **Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 06.12.2019, Vorgangsnummer: EG6107:** Keine Einwände
- **Regionalverband Heilbronn-Franken, Schreiben vom 03.12.2019, Az.: 7-2-3-2:** Keine Bedenken

2. Anregungen gingen ein von:

2.1 Landratsamt Heilbronn, Schreiben vom 09.12.2019, Az.: 2019-4361-BLPL

2.1.1 Stellungnahme Bautechnik: Hinweise: Es liegt zur Beurteilung nur die Anlage 1 vor. Die geplanten Zufahrten, Erschließungen der östlichen, südlichen und nördlichen 2. Reihe-Bebauungen sind zu klären. Sollen Zufahrten nur über die vorhandenen Hauptstraßen erfolgen, sind entsprechende Zufahrtsverbote einzutragen. Es wird empfohlen, die angrenzenden Verkehrsflächen im Plan ebenfalls farbig darzustellen und zu bezeichnen. (z.B. Feldweg, K oder L-Straße). Die Nutzungsschablonen im Bereich der Austrasse und der Grantschener Straße (der östliche Bereich) sind noch einzutragen.

Abwägung: Die Planungen sind weiter ausgearbeitet worden.
--

2.2 Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 31.10.2019, Az.: 59142-591pt/017-2019#280: Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren. Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG

zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht bekannt, dass Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches von § 18 AEG erfasst worden wären.

2.3 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Schreiben vom 09.12.2019, Az.:TÖB-KAR-19-66030

Stellungnahme: Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so an- zuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherren zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung: Kenntnisnahme; Die Hinweise werden in Ziffer 3.13 des Textteils aufgenommen.

2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.12.2019, Az.: 2511 // 19-10089

Stellungnahme: 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. Es liegen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können und keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes vor.

2.4.1 Stellungnahme Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, lößführende Fließerde, holozäne Abschwemmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen

Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.-lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägung: Diese allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.4.2 Stellungnahme Boden und Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Abwägung: Kenntnisnahme

2.4.3 Stellungnahme Grundwasser: Die Planungsfläche befindet sich in der Zone III des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets WEINSBERG & ELLHOFEN (LUBW-Nr. 125.066). Auf hochstehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung: Der Hinweis ist in Ziffer 3.3 des Textteils enthalten. Kenntnisnahme

2.4.4 Stellungnahme Bergbau: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Da die Planung innerhalb unbefristet und rechtskräftig bestehender Bergbauberechtigungen liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten: "Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen "Sülzbacher Grubenfeld II und III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. 1 S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz in den genannten Feldern auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.

Abwägung: Der Hinweis ist in Ziffer 1.16 des Textteils enthalten. Kenntnisnahme

2.4.5 Stellungnahme Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägung: Kenntnisnahme