

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 25.06.2021

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 12.04.2021 – 14.05.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 13.04.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabbereich Einsatz/Verkehr vom 16.04.2021	Gegen den Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ in Nordheim bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
3. Stadt Heilbronn vom 20.04.2021	Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt.	Kenntnisnahme.
4. Netze BW GmbH vom 20.04.2021	<p>Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung dieses Planbereiches muss, wie in Ihrem Plan vorgesehen, eine neue Umspannstation gestellt werden. Mögliche Ausweichstandorte für die Umspannstation befinden sich im Flächenbereich „Müll“.</p> <p>Die rechtliche Sicherung für die Stationsfläche und die Leitungszuführung erfolgt mit einem Dienstbarkeitsvertrag.</p> <p>Zur Verlegung von Erdkabeln für die elektrische Versorgung von Hausanschlüssen, wird ein Grabenprofil von mindestens 0,6 m Tiefe benötigt. Die Grabenbreite ergibt sich aus der Anzahl der Leitungen, welche von den benötigten elektrischen Anschlussleistungen abhängt. Eine Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen über Tiefgaragenflächen ist aus brandschutzrechtlichen Gründen in der Regel nicht möglich.</p> <p>Bitte melden Sie Ihren Anschluss mit elektrischem Leistungsbedarf frühzeitig beim Anschlussservice der Netze BW an.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Fläche für die Umspannstation wurde durch den Vorhabenträger abgestimmt. Der zur Sicherung der Anlage erforderliche Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem Vorhabenträger abzuschließen, da sich der Standort in dessen Eigentum befindet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zusätzlich möchten wir Sie um eine weitere Beteiligung am Verfahren bitten.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Netze BW wird als Versorgungsträger im Zuge der Ausführungsplanung weiterhin beteiligt.</p>
<p>5. Stadt Brackenheim vom 26.04.2021</p>	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 07. April 2021 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg“ der Gemeinde Nordheim gebeten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>6. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 27.04.2021</p>	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 30.07.2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir begrüßen weiterhin die Innenentwicklungsmaßnahme und angestrebte Siedlungsdichte basierend auf geplanten Geschosswohnungsbauten.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>7. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 28.04.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.07.2020.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bititsch@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>8. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 28.04.2021</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 7. April 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>9. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.05.2021</p>	<p>B Stellungnahme</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-07593 vom 10.08.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.05.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände, Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden als Telekommunikationslinie der Telekom ein Hausanschluss zu einem bestehenden Gebäude (siehe beiliegenden Lageplan), der bei Rückbaumaßnahmen fachmännisch entfernt werden kann, ohne dabei die Telekommunikationslinie in der Straße Im Schelmental zu gefährden.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher den Vorhabenträger, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Frau Ana Pia Engel Tel.: 0711 9994736, Mail: Ana-Pia.Engel@telekom.de) in Verbindung setzten möchte. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>11. Landratsamt Heilbronn vom 11.05.2021</p>	<p>Natur- und Artenschutz Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Aus Sicht der Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen. Die in unserer letzten Stellungnahme aufgeführten Punkte zum Abriss, Einfriedung, Schottergärten sowie Vogelschutz wurden im Textteil in Punkt 1.8 (h) und in den Hinweisen g), j) und k) aufgenommen. Die bestehende Rechtslage hinsichtlich Artenschutz wurde zur Kenntnis genommen. Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.8, 1.9, 2.1 sowie Hinweis f) werden weiterhin begrüßt und sind einzuhalten.</p> <p>Landwirtschaft Zur vorgelegten Planung erfolgen aus landwirtschaftlicher Sicht derzeit keine Hinweise oder Anmerkungen.</p> <p>Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich südlich von Nordheim und grenzt direkt an die L 1105 an. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße „Im Schelmental“. Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die L 1105 ist das Regierungspräsidium Stuttgart zu beteiligen. Für das Plangebiet sind teils 1,5 und 2 Stellplätze pro Wohneinheit geplant. In der näheren Umgebung zum Plangebiet ist keine ÖPNV-Anbindung vorhanden und heutzutage ist damit zu rechnen, dass pro Wohnung 2 Fahrzeuge genutzt werden. Wir empfehlen daher dringend für das gesamte Gebiet eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Wir begrüßen, dass unsere Bemerkungen bzgl. der gefangenen Stellplätze in der Tiefgarage berücksichtigt wurden. Zudem ist die Stadt Lauffen - Straßenverkehrsbehörde - in Bezug auf straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten bei Ortsstraßen zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium Stgt. wurde beteiligt (siehe Stellungnahmen Nr. 7).</p> <p>Die derzeitige Regelung wird als angemessen und ausgewogen angesehen. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des vorgesehenen geförderten Wohnungsbaus zu sehen, wo nicht durchgehend mit 2 Fahrzeugen je Wohneinheit gerechnet werden kann. Hier würden dann nicht genutzte Stellplätze den Bau unnötig verteuern.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stadt Lauffen wurde am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Die Emissionsansätze erscheinen bezüglich der Weinstube Zinser auch im Vergleich zum Weingut Müller sehr niedrig gewählt. Da an der geplanten angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nur knapp eingehalten werden können, wird befürchtet, dass die Weinstube Zinser zukünftig ggf. mit Betriebseinschränkungen rechnen muss. Dies erscheint aber im Hinblick auf die historische Gebietsentwicklung und betriebliche Notwendigkeiten nicht verhältnismäßig. Es wird daher angeregt, die Genehmigungssituation der Weinstube Zinser nochmals genauer zu betrachten und die konfliktfreien Nutzungsmöglichkeiten stärker herauszuarbeiten. Sollte es Konfliktpotential geben, sind an der Wohnbebauung entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Geräuschemissionen beim Betrieb der Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt trotz einer anzunehmenden Sozialadäquanz entsprechend dem Stand der Technik der baulichen Lärminderung (z. B. Dämmung des Rampenbereichs, lärmarme Regenrinneneinläufe (klapperfrei), ggf. lärmgedimmtes Rollltor), zu minimieren sind.</p>	<p>Zum Ablauf der geplanten Nutzung der Weinstube Zinser wurden durch das Fachbüro detaillierte Angaben in schriftlicher und mündlicher Form beim Eigentümer der Gaststätte eingeholt. Dabei wurde schriftlich am 27.11.2020 mitgeteilt, dass es Unterhaltungsmusik im Rahmen von Familienfeiern u. ä. gibt, jedoch keine Konzerte. Im Telefonat am 09.01.2021 hieß es weiter, dass die Musik als Hintergrundgeräusch stattfindet, maximal in Form eines Alleinunterhalters.</p> <p>Auf dieser Grundlage wurden plausible Angaben zum Innenraumpegel in Ansatz gebracht. Zusätzlich wurden die Fenster im Gastraum in Richtung geplante Wohnbebauung als gekippt berücksichtigt. Zeitgleich zum Veranstaltungsbetrieb wurden außerdem der Biergarten bis 22 Uhr sowie die Raucher vor der Gaststätte während der gesamten Veranstaltung in Ansatz gebracht. Mit diesen Emissionsansätzen können die Richtwerte im Zeitbereich tags und nachts eingehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger.</p>
12. Vodafone NRW GmbH vom 18.05.2021	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 29.07.2020 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Kenntnisnahme.
Ö1 Privatperson vom 15.04.2021	<p>Sehr geehrte Frau Keller, jetzt denken Sie dieser Mann hat keinen Bezug zu Nordheim das ist falsch.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. möchte ich dort ein Haus bauen, 2. wohne ich in unmittelbarer Nähe und habe somit die Klimaauswirkungen die in Nordheim verursacht werden zu spüren. <p>So jetzt zu meinen Einwänden gegen den Bebauungsplan.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Ich fordere, dass die Einzelbaumbepflanzung und Hecken der jeweiligen Grundstücke von der Gemeinde vor Baubeginn durchgeführt wird und dann im Grundbuch als Reallast eingetragen wird.</p> <p>Des Weiteren fordere ich, dass vor der Genehmigung noch überprüft wird ob die Einzelnen Bäume und Sträucher überhaupt gepflanzt werden können, ob überhaupt die Abstandsregeln eingehalten werden können (Nachbarschaftsrecht).</p> <p>Denn es gibt so viele Baugebiete dort sind überhaupt keine Bäume gepflanzt, bitte schauen Sie sich mal selbst um.</p> <p>Des Weiteren fordere ich, dass die Ökologische Ausgleichsfläche der Gemeinde mind. einmal jährlich durch wechselnde Gutachter geprüft werden, denn es gibt so viele Ausgleichsflächen die nicht in Ordnung sind.</p> <p>Es gibt das Pariser Klimaschutz Abkommen danach sind die Gemeinden verpflichtet die Klima Ziele einzuhaken und nicht wie so oft das die nicht gepflanzten Bäume noch CO 2 speichern.</p> <p>Ich bezeichne das ganze was in den Gemeinden Abläuft als Betrug an der Natur.</p> <p>Ich bitte Sie, dass das gesamte Schreiben dem Gemeinderat vorgelegt wird.</p> <p>So, jetzt wäre es noch gut, wenn Sie den Eingang dieser Mail bestätigen. Sollten Sie das Ganze noch auf Papier benötigen, lassen Sie mich das wissen.</p>	<p>Das ist nicht sinnvoll, da es bei diesem Vorgehen zu Beschädigungen der Bäume während der Bauausführung kommen würde. Die Bäume sollen nach Ende der Bauarbeiten durch die privaten Grundstückseigentümer gepflanzt und gepflegt werden. Sie sind im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.</p> <p>Die genaue Lage der Bäume ist im Gegensatz zur Anzahl nicht verbindlich. Sie können also so gepflanzt werden, dass das Nachbarrecht eingehalten wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies entspricht nicht den Erfahrungen der Gemeinde, es ist jedoch ein gewisser Zeitraum für den Aufwuchs der Pflanzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist gem. § 13a BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die artenschutzrechtliche Begutachtung hat zudem ergeben, dass auch artenschutzrechtlich keine Konflikte zu erwarten sind. Daher ist auch hier kein Ausgleich notwendig. Bei den grünordnerischen Festsetzungen handelt es sich im rechtlichen Sinne um sog. Minimierungsmaßnahmen.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit großflächige gewerbliche Gebäude, welche abgebrochen werden. Der Durchgrünungsgrad wird durch die geplante Wohnnutzung im Vergleich zum Status Quo deutlich erhöht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist hiermit im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Anregungen geschehen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung (der Eingang wurde bestätigt).</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 04.06.2021
 Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung