

## Bebauungsplan „Schopfwiesenstraße“

**hier: Ergebnis der Offenlage im Bebauungsplanverfahren vom 28.05.2020 bis 09.07.2020, Abwägung beim Satzungsbeschluss 27.07.2020**

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
Landratsamt Enzkreis	wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die beteiligten Fachbehörden des Landratsamtes Enzkreis Stellung wie folgt:	
Stellungnahme vom 03.07.2020		
Amt für Bau- recht, Natur- schutz und Be- völkerungs- schutz:		
Baurecht:	Aus bauleitplanerischer Sicht begrüßen wir die Überplanung der Fläche im Zuge der Innenverdichtung.	Kenntnisnahme.
Naturschutz:	die Gemeinde Kämpfelbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Schopfwiesenstraße“ im Ortsteil Bilfingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs. Der neu aufgestellte Bebauungsplan soll der Innenentwicklung dienen und Rechtsgrundlage für den Bau eines Altenpflegeheims sein.  Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich.  Auf dem betroffenen Grundstück befindet sich nach Abbruch des ehemaligen Hotels „Langer“ eine Brachfläche oder genutzte Baulandfläche. Die Erstellung des Bebauungsplans selbst löst zunächst keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus. Eine allgemeine Einschätzung zum Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund vorhandener Strukturen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.  Im Zuge der Umsetzung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten und gegebenenfalls können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich werden.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>Sollen Gehölze entfernt oder Gebäude abgerissen werden, sind diese im Vorfeld artenschutz-rechtlich zu untersuchen. Generell sollten Gehölze nur in der Zeit ab 1. Oktober bis 28/29. Februar entfernt werden.</p> <p>Unter Beachtung der zuvor genannten Punkte bestehen aus naturschutz-rechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kennntisnahme. Gesetzliche Vorgaben werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.</p>
Umweltamt:	<p>mit der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 BauGB vorgesehenen Aufstellung des BBP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegeheims geschaffen werden. Da die künftige Bebauung sich von der baulichen Umgebung abhebt, wird für die Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines BBP erforderlich. Das Plangebiet umfasst zunächst die Flurstücke 4732, 4738, 4741/1, 4741. Zur grundsätzlichen Festlegung einer durchgängigen städtebaulichen Struktur werden auch die unmittelbar im Süden angrenzenden Flurstücke 4736, 4737, 4740 und 4742 teilweise in den Planbereich einbezogen. Dieser umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,378 ha und sieht überwiegend die Ausweisung als Sondergebiet und auf dem östlich gelegenen bereits bebauten Flurstück 4741 die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor.</p> <p>Das Umweltamt hat bzgl. der vorgesehenen Aufstellung des in der Entwurfsfassung vom 11.05.2020 vorliegenden BBP "Schopfwiesenstraße" bei den von ihm zu vertretenden Belangen des Gewässer-, Boden- und Immissions-schutzes keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen, bittet jedoch um Beachtung der folgenden, nach Sachthemen gegliederten Anmerkungen und Hinweise:</p> <p><b>Grundwasser- und Bodenschutz:</b></p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> Das gesamte Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Aufgrund der Lage in der Talau und der Nähe zum Kämpfelbach ist im überplanten Gebiet bereits in geringer Tiefe Grundwasser anzutreffen.</p> <p>Bei der Durchführung von Tief- und Hochbaumaßnahmen sind zur generellen Vermeidung von Boden- und Grundwasserunreinigungen folgende Vorsorgemaßnahmen zu treffen:</p> <p>-Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.</p>	<p>Kennntisnahme.</p> <p>Kennntisnahme.</p> <p>Kennntisnahme. Gesetzliche Vorgaben werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>-Die Tiefe von Baugruben ist auf das notwendige Maß zu beschränken.          -Beim Einsatz von Baumaschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, um Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Die Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste zu sichern. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollte auf flüssigkeitsdichtem Untergrund erfolgen.          -Bei Baumaßnahmen darf nur unbelastetes Bodenmaterial zum Auffüllen verwendet werden.          -In das Erdreich einbindende Bauteile sind gegen Grundwasser bzw. drückendes Wasser abzudichten (z.B. Weiße Wanne).</p> <p><u>Bodenschutz / Altlasten:</u></p> <p>Für das überplante Gebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge verzeichnet.</p> <p>-Werden bei Untergrundarbeiten in Bereichen des überplanten Gebiets organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe usw.) des Untergrundes festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt zu informieren.          -Anfallender Straßenaufbruch, überschüssiger Erdaushub und sonstige Bauabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.          -Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.          -Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen und Abtragungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.          -Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen.          -Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind zur Bewertung der planungsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden die von Umweltministerium Baden-Württemberg bzw. von der Landesanstalt für Umwelt</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.          Gesetzliche Vorgaben werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Planungsbedingte Eingriffskompensation sieht der Gesetzgeber für dieses Verfahren nicht vor.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>Baden-Württemberg (LUBW) herausgegeben Arbeitshilfen „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2012) und „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) heranzuziehen.</p> <p><b>Oberflächengewässer / Abwasserbeseitigung:</b></p> <p><u>Gewässerschutz:</u></p> <p>Das Plangebiet des BBP „Schopfwiesenstraße“ liegt zu Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da der BBP den Außenbereich nicht betrifft, kommt § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nicht zum Tragen, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete nicht zulässig wäre.</p> <p>Dem gegenüber hat die Gemeinde in diesem Fall nach § 78 Abs. 3 WHG (bezieht sich auf die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen) sicherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nachtliche Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden.</li> <li>2. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird.</li> <li>3. Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben erfolgt.</li> </ol> <p>Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) bleibt auch nach Aufstellung des BBP weiterhin grundsätzlich untersagt. Abweichend davon kann die zuständige Behörde nach § 78 Abs. 5 WHG, unter Einhaltung der hier unter Nummer 1 aufgeführten, kumulativ zu erfüllenden Punkte, eine bauliche Anlage im Einzelfall genehmigen. Bei den von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffenen Einzelvorhaben müssen im Rahmen der Baugesuche daher Unterlagen vorgelegt werden, die eine wasserwirtschaftliche Beurteilung durch ein Fachbüro dahingehend beinhalten, inwieweit bei dem Einzelvorhaben die Einhaltung dieser kumulativ zu erfüllenden Punkte gewährleistet werden kann.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Kämpfelbach. Im Innenbereich ist der Gewässerrandstreifen 5 m breit (vgl. § 29 Abs. 1 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg - WG). Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Weitere Verbote finden sich in</p>	<p>Kennntnahme.</p> <p>Kennntnahme. Gesetzliche Vorgaben werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.</p> <p>Kennntnahme. Der Gewässerrandstreifen ist nicht Teil des Plangebietes. Die angesprochenen gesetzlichen Regelungen werden durch die Planung nicht berührt.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>§ 38 WHG und § 29 WG. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich nach § 38 Abs. 1 WHG bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab die- ser, ohne ausgeprägte Böschungsoberkante ab dem Mittelwasserstand.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u></p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kämpfelbach sollte das Nieder- schlagswasser von Dachflächen, auch in Anbetracht der Anforderungen nach der Verordnung des Umweltministeriums über die Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg, in den angrenzenden Kämpfelbach abgeleitet werden. Die Einleitmenge ist auf einen natürlichen Gebietsabfluss von maximal 15 l/s*ha zu drosseln. Das Er- fordernis einer Retention ist durch ein geeignetes Büro zu prüfen.</p> <p>Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Außenanlagen) sind – dem Ent- wurf des Textteils vom 11.05.2020 (Nr. 5 - Maßnahmen zum Schutz von Bo- den, Natur und Landschaft) – entsprechend in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Alternativ kann eine Einleitung gemeinsam mit dem Dachflä- chenwasser in den Kämpfelbach erfolgen. Dies würde eine Berücksichtigung der Flächen bei einer möglichen Rückhaltung erfordern.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass der dem Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) zugrundeliegende Befestigungsgrad (knapp &gt; 50 %) eingehalten wird, um ein ausreichendes Volumen der vorhandenen Entlastungsanlagen zu gewährleis- ten.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Im Plangebiet sind ein Sondergebiet (SO) für den Neubau eines Pflegeheims und von Seniorenwohnungen („Betreutes Wohnen“) sowie Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Plangebiet liegt im engeren Dorfbereich des Ortsteils Bilfinger; auf der Planfläche und auch in der nähe- ren Umgebung bestehen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen. Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt.</p>	<p>Kenntrisinahme. Für das Vorhaben können die gestellten Forderungen erfüllt werden. Ei- ne entsprechende konstruktive Ausbildung des Gebäudes und der Ent- wässerung sind möglich, so dass die Forderung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht grundsätzlich entgegensteht.</p> <p>Der Vorhabenträger des Altenpflegeheims wird im Zuge seiner Planung ein Entwässerungskonzept erstellen, in dem die zentralen Forderungen erfüllt sind. Welchen konstruktiven Weg er hierfür einschlägt, bleibt ihm unbenommen.</p> <p>Das Vorhaben kann grundsätzlich an das Mischwasserkanalnetz ange- schlossen werden. Die Gemeinde ist jedoch im Zuge der Realisierung daran interessiert, eine Direktinleitung in den Kämpfelbach zu bauen.</p> <p>Grundsätzlich ist es für die Gemeinde wünschenswert, dass nicht verun- reinigtes Oberflächenwasser direkt in den Kämpfelbach eingeleitet wird, ohne dass hierfür die Ortskanalisation in Anspruch genommen wird. Der Wunsch des Landratsamtes, das Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, ist verständlich. Die Retentionsnachweise müsse im Bauantragsverfahren geführt werden. Durch die Realisierung einer Dachbegrünung kann ein Teil der Retention bereits erfüllt werden.</p> <p>Kenntrisinahme.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>Die vorliegenden Unterlagen beinhalten zum Thema Immissionsschutz keine konkreten Aussagen.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen bzgl. des Vorhabens aufgrund der näheren Umgebung keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch empfehlen wir die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, welches im Ergebnis in den BBP eingearbeitet werden sollte. Spätestens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren sollte die Einhaltung der Immissionswerte nach TA-Lärm letztlich nachzuweisen. Das geplante Altenheim wird zukünftig in den Bereichen der umliegenden Wohnnutzungen (welche gemäß der tatsächlichen Nutzung als WA eingestuft werden) zusätzliche Geräuschmissionen beispielsweise durch Besucher- und Mitarbeiterverkehr, Parkvorgänge, Anliefer- und Abholvorgänge, ggf. auch durch die Heizungsanlage verursachen.</p> <p>Neben dem Aspekt Lärm stellt sich aus Sicht des Immissionsschutzes auch die Frage nach dem ggf. geplanten Betrieb einer Wäscherei und nach dem Umfang des Küchenbetriebs im Pflegeheim (Aspekt Gerüche). Hierzu liegen ebenfalls keine Informationen vor.</p>	<p><b>Die konkrete Aussage ergibt sich aus § 3 Abs. 4 BauNVO.</b></p> <p>Das <b>Altenpflegeheim ist gemäß gesetzlicher Definition ein Wohngebäude</b>. Der Wortlaut der Formulierungen ist so konkret, dass es keiner weiteren Informationen zum Thema Lärmschutz der Umgebung bedarf. Die Definition umfasst auch das Wohnen im Sondergebiet. Altenpflegeheime sind nach dieser Regelung sogar in reinen Wohngebieten zulässig. Der einem solchem Altenpflegeheim typischerweise zuzurechnende Lärm von Besuchern, Küche, Besucher- und Mitarbeiterverkehr, Parkvorgänge, Anliefer- und Abholvorgänge und sonstige Emissionen sind Kraft gesetzlicher Regelung als sozialadäquat von ihrer Umgebung hinzunehmen.</p> <p>Mit der Regelung in § 3 Abs. 4 BauNVO qualifiziert der Verordnungsgeber Pflegeheime als Wohngebäude im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Regelung des § 3 Abs. 4 BauNVO erschöpft sich nicht in einer Klarstellung, dass zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege gehört, sondern geht mit der Formulierung, dass das Wohngebäude „ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner“ dienen kann. Die Vorschrift soll verdeutlichen, dass sich die Zweckbestimmungen Betreuung und Pflege einerseits und Wohnen andererseits, im System der Nutzungsbegriffe der Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung nicht gegenseitig ausschließen. Ein Altenpflegeheim ist selbst dann ein Wohngebäude, wenn das Nutzungskonzept nicht nur Elemente des Wohnens, sondern auch Elemente der Betreuung und Pflege vorsieht. Dieser Begriff setzt voraus, dass den Bewohnern eines Heimes oder einer vergleichbaren Institution ungeachtet ihres Pflege- oder Betreuungsbedarfs neben der Freiwilligkeit und der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung zumindest möglich ist. Da die Bewohner des Altenpflegeheims „nicht unter Verschluss“ untergebracht werden sollen, ist der Sachverhalt des Wohnens erfüllt.</p> <p>Eine lärmtechnische Beurteilung nach TA Lärm ist im Grundsatz für Wohngebäude mit ausgeübter Wohnnutzung nicht vorgesehen. Gleichwohl wird von der Genehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren unterschieden, ob aufgrund des konkreten Einzelfalls weitere Nachweise (Lärmgutachten) erforderlich werden.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
Verkehrsamt:	<p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Es wird empfohlen die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von max. 0,8 m festzuschreiben. Hierdurch werden Sichtbehinderungen an Einmündungsbereichen und auf Fußgänger vermieden.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Über die Gestaltung der Außenanlagen des Altenpflegeheims ist noch nicht entschieden. Es muss jedoch die Möglichkeit eingräumt werden geschützte Gartenbereiche zu bilden. Hierfür ist eine Zaunhöhe von 1,2 m erforderlich.</p> <p>In Anbetracht der ansonsten überall im Ortskern noch viel stärker eingeschränkten Sichtverhältnissen im Ortskern (Eckbebauungen) ist dies an dieser Stelle hinnehmbar.</p>
Amt für Vermessung und Flurneueordnung sowie der Breitbandversorgung	<p>Aus Sicht des Vermessungsamtes und der Flurneueordnung sowie des Zweckverbandes Breitband bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
Regionalverband Nordschwarzwald	<p>vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Altenpflegeheims in Biflingen geschaffen werden. Der Planbereich befindet sich zenturnah und ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
Stellungnahme vom 30.06.2020	<p>Da das Plangebiet in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg liegt, regen wir eine hochwasserangepasste Bebauung an. Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass der Reaktionsausgleich umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen muss.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Der jeweilige Vorhabenträger (Bauherr) hat im Zuge des jeweiligen Antragsverfahrens die Möglichkeit, die gesetzlichen Anforderungen an einen möglichen Ausgleich nach seinen Möglichkeiten zu gestalten.</p>
Vodafone BW GmbH vom 17.02.2020 (Kabelfernsehen)	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
<p>Netze Südwest Stellungnahme vom 30.05.2020  (Gasversorgung)</p>	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren. Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nordl@netze-bw.de</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen - und Gehwegoberflächen (Abtrag &gt; 10 cm, Auftrag &gt; 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN Email: TSN Anschluss Netzthemen@netzesuedwest.de Tel. Nr: 07243/ 216-272 rechtzeitig in die Planung mit einzuziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen an Umpfanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Maßnahmen an Ausschreibung en von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlagen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzan sprüche gegenüber Dritten oder leistenDritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderung skosten zu verwenden, soweit die mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sauerungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt.</p> <p>Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung (über den Ausbau kann Jedoch erst anhand einer Wirt schaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Umbau der Schopfwiesenstraße ist nicht vorgesehen.</p>



Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
<p>Stellungnahme vom 08.07.2020</p>	<p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [MJ]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p> <p>zu dem Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Erschließung (3.1 der Begründung)</u></p> <p>Die Zufahrt und der Zugang zum geplanten Altenpflegeheim erfolgen sicher überwiegend über die Schopfwiesenstraße. Diese "Sackstraße" hat heute einen einseitigen Gehweg und einen unzureichenden Wendehammer.</p> <p>Zur Sicherheit der Bewohner und der Besucher des Altenpflegeheimes sollte auf der Eingangsseite des Heimes ein Gehweg ausgewiesen und gebaut werden.</p> <p>Evtl. sollte der ganze öffentliche Bereich zwischen der Talstraße und dem Kämpfelbach als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen werden. Damit die Fahrzeuge in der "Sackgasse" Schopfwiesenstraße ordnungsgemäß wenden können, sollte mit dem Bau des Altenpflegeheims eine ausreichende Wendemöglichkeit (Wendehammer) geschaffen werden.</p>	<p>Kennntisnahme. Die Schopfwiesen- und Talstraße sind nicht Teil des Plangebietes. Ein Umbau der Schopfwiesenstraße ist nicht vorgesehen. Die Schopfwiesenstraße ist für die Erschließung des Altenpflegeheims ausreichend dimensioniert. Gleichwohl bleibt es der Gemeinde unbenommen, den Straßenraum der Schopfwiesen- und Talstraße umzugestalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen und Einrichtungen nach der StVO, z. B. Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches der Verkehrsbehörde obliegen und nicht aus einem Bebauungsplan abgeleitet werden können.</p> <p>Es trifft zu, dass die seitherige Situation in der Schopfwiesenstraße für den fließenden und den ruhenden Verkehr nicht befriedigend ist. Die Verhältnisse sind tendenziell beengt. Es fehlt an ausreichenden Wendemöglichkeiten.</p> <p>Die unbefriedigende Situation wird sich jedoch durch die Schaffung weiterer Parkplätze im Zusammenhang mit dem Altenpflegeheim spürbar verbessern. Es werden künftig in den Parkierungsbereichen Wendemöglichkeiten vorhanden sein, die auch das Wenden spürbar erleichtern.</p> <p><i>Absichtserklärung der Gemeinde: Die Gemeinde trägt sich mit der Absicht den Straßenraum um das Altenpflegeheim in der Schopfwiesenstraße und in der Talstraße umgestalten zu wollen. Dieses Vorhaben soll im Zusammenhang mit der Realisierung des Pflegeheims umgesetzt werden. Hierfür bedarf es keines</i></p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Über den Lärmschutz ist keine Aussage gemacht.</p> <p>Die Belange hinsichtlich zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastigung durch das geplante Altenpflegeheim müssen abgewogen werden.</p> <p>Es sollten detaillierte Untersuchungen möglicher Zusatzbelastungen vorgenommen werden. Hierzu sollte eine Lärmschutz-Gutachten erstellt werden.</p>	<p><i>Bebauungsplans.</i></p> <p>Die konkrete Aussage hier findet sich in § 3 Abs. 4 BauNVO.</p> <p><b>Ein Altenpflegeheim ist gemäß gesetzlicher Definition ein Wohngebäude.</b> Der Wortlaut der Formulierungen ist so konkret, dass es keiner weiteren Informationen zum Thema Lärmschutz der Umgebung bedarf. Die Definition umfasst auch das Wohnen im Sondergebiet. Altenpflegeheime sind nach dieser Regelung sogar in reinen Wohngebieten zulässig. Der einem solchem Altenpflegeheim typischerweise zuzurechnende Lärm von Besuchern, Küche, Besucher- und Mitarbeiterverkehr, Parkvorgänge, Anliefer- und Abholvorgänge und sonstige Emissionen sind Kraft gesetzlicher Regelung als sozialadäquat von ihrer Umgebung hinzunehmen.</p> <p>Mit der Regelung in § 3 Abs. 4 BauNVO qualifiziert der Verordnungsgeber Pflegeheime als Wohngebäude im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Regelung des § 3 Abs. 4 BauNVO erschöpft sich nicht in einer Klarstellung, dass zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege gehört, sondern geht mit der Formulierung, dass das Wohngebäude „ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner“ dienen kann. Die Vorschrift soll verdeutlichen, dass sich die Zweckbestimmungen Betreuung und Pflege einerseits und Wohnen andererseits im System der Nutzungsbegriffe der Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung nicht gegenseitig ausschließen. Ein Altenpflegeheim ist selbst dann ein Wohngebäude, wenn das Nutzungskonzept nicht nur Elemente des Wohnens, sondern auch Elemente der Betreuung und Pflege vorsieht. Dieser Begriff setzt voraus, dass den Bewohnern eines Heimes oder einer vergleichbaren Institution ungeachtet ihres Pflege- oder Betreuungsbedarfs neben der Freiwilligkeit und der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung zumindest möglich ist. Da die Bewohner des Altenpflegeheims „nicht unter Verschluss“ untergebracht werden sollen, ist der Sachverhalt des Wohnens erfüllt.</p> <p>Eine lärmtechnische Beurteilung nach TA Lärm ist im Grundsatz für Wohngebäude mit ausgeübter Wohnnutzung nicht vorgesehen. Gleichwohl wird von der Genehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren entschieden, ob aufgrund des konkreten Einzelfalls weitere Nachweise</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>Artenschutz (4.2 der Begründung).</p> <p>Es besteht die Vermutung, dass die heutige Brache der Baufläche und die Nähe zum Kämpelbach Auswirkungen auf geschützte Arten von Pflanzen und Tieren hat (siehe 85 Arten von Wildbienen auf der abgelagerten Bauschutthalde für die Parkplätze beim TuS Biflingen). Eine Untersuchung zum Artenschutz sollte daher durchgeführt werden.</p> <p>Hochwassergefarenzone (4.3 der Begründung)</p> <p>Aus eigener Erfahrung kenne ich die Auswirkungen und Auflagen bei einem Bauvorhaben innerhalb eines HQ 100-Gebietes. In der Begründung zum Bebauungsplan ist das Thema "Hochwassergefarenzone" ausführlich dargestellt. Es ist auch erwähnt, dass der notwendige Retentionsausgleich umfang-, funktions- und zeitgleich mit dem Bauvorhaben erfolgen muss. Eine Aussage, in welcher Art der Retentionsausgleich erfolgt, fehlt.</p>	<p>(Lärmgutachten) erforderlich werden.</p> <p>Auf dem betroffenen Grundstück befindet sich nach Abbruch des ehemaligen Hotels „Langer“ eine Brachfläche oder genutzte Baulandfläche. Die Erstellung des Bebauungsplans selbst löst zunächst keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus. Eine allgemeine Einschätzung zum Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund vorhandener Strukturen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die betroffene Fläche wird vom Bauhof der Gemeinde gepflegt, so dass ein artenschutzrechtlicher Konflikt für das Bebauungsverfahren ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der jeweilige Vorhabenträger (Bauherr) hat im Zuge des jeweiligen Antragsverfahrens die Möglichkeit, die gesetzlichen Anforderungen an einen möglichen Ausgleich nach seinen Möglichkeiten zu gestalten.</p>
Stellungnahme vom 29.06.2020	<p>als Nachbar des Neubaus des geplanten Pflegeheims und als Grundstückseigentümer des Flst.Nr. [redacted] bringe ich im Rahmen der Auslegung und Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans "Schopfwiesenstraße" folgende Anregungen vor. Ich bitte diese im weiteren Planungsprozess abzuwägen und die Nutzungsschablone bzw. die zukünftige Bebaubarkeit für mein Grundstück entsprechend abzuändern.</p> <p>Die im jetzigen Planentwurf festgesetzten Maße zur Höhe erlauben eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Ein Neubau kann dabei eine maximale Gesamthöhe von ca. 11,5 m annehmen (festgesetzte OK max. von 202,5 über NN). Diese</p>	Kenntnisnahme.

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>Höhenfestsetzung ist städtebaulich nachvollziehbar und leitet sich ab aus den Höhen der umgebenden Bebauung.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist meines Erachtens die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl. Festgesetzt wurden eine GRZ von 0,35 und in Folge eine GFZ von 0,7. § 17 Absatz 1 BauNVO erlaubt für WA-Gebiete einen Maximalwert für die GRZ von 0,4 (GFZ 1,2t. Warum hiervon im Sinne des flächensparenden Bauens nicht davon Gebrauch gemacht wird, erschließt sich mir nicht.</p> <p>Folgendes spricht für die Erhöhung der GRZ auf 0,4 und in Folge der GFZ auf 0,8 für das Grundstück 4741:</p> <p>Im benachbart geplanten Sondergebiet wird eine noch deutlich höhere -GRZ und GFZ festgesetzt. Im Sinne eines städtebaulich vernünftigen Übergangs ist ein höheres Maß an Überbauung für mein Flst. Nr. [REDACTED] im ausgewiesenen WA-Gebiet sinnvoll. Das vorgesehene großzügig ausgewiesene Baufeld lässt eine höhere Verdichtung ohne Probleme zu.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist bereits von einer höheren Verdichtung geprägt. Insbesondere die unmittelbar im Süden angrenzende Wohnbaugrundstücke 4742, 4742/1 und 4742/2 weisen wohl einen ähnlich hohen Verdichtungsgrad auf, so dass die Anhebung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8 nur eine logische Fortentwicklung dieser benachbarten Bestandssituation darstellen würde.</p> <p>Aus den genannten Gründen ist eine Fortschreibung der GRZ auf 0,4 und eine GFZ auf 0,8 städtebaulich vertretbar und für mein Grundstück festsetzbar. Diese Anpassung wird hiermit angeregt und beantragt.</p> <p>Des Weiteren nicht nachvollziehbar ist meines Erachtens die Baugrenze meines Grundstücks (Flst. Nr. [REDACTED]), deren Abstand im Planentwurf auf 3 m zum angrenzenden Grundstück festgesetzt ist. Ich beantrage eine Änderung des Abstands auf einen Wert von 2,5 m.</p>	<p>Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl ist im Verhältnis gesehen, was baulich in der Umgebung realisiert worden ist, mit GRZ = 0,35 und GFZ = 0,7 relativ hoch. Bei der Festsetzung werden auch die rückwärtigen Baulandflächen (Hausgarten) der Grundstücke als Berechnungsgrundlage herangezogen, soweit diese Teil der Baulandflächen sind. Die Festsetzung übertrifft in dieser Hinsicht auch das, was im Umfeld an baulicher Dichte realisiert ist. Eine Benachteiligung gegenüber anderen Wohnbaugrundstücken kann nicht hergeleitet werden.</p> <p>Das Altenpflegeheim kann nicht als Maßstab herangezogen werden. Hier will die Gemeinde einen städtebaulichen Schwerpunkt bilden, der sich deutlich von der Umgebung abhebt. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Kern erforderlich.</p> <p>Der städtebauliche Schwerpunkt darf und soll sich dabei hinsichtlich seiner Dimensionen von der Umgebung abheben.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, dass aufgrund der städtebaulichen Schwerpunktbildung die Umgebung „auf dem Trittbrett“ hin zu einer weiteren Verdichtung mitfährt. Die städtebaulichen Strukturen im Umfeld sollen nach dem Bau des Altenpflegeheims erhalten bleiben. Eine Erhöhung der GRZ = 0,35 und GFZ = 0,7 würde das Umgebungsgefüge ins Ungleichgewicht bringen.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Dichte des Altenpflegeheims wurden die Grenzabstände rings zu den Nachbargrundstücken in der Regel auf 4,0 m erhöht. Das Wohnhaus des Einwenders steht ca. 2 m von der Grenze zum Altenpflegeheim entfernt. <u>Mit Rücksicht auf die bestehende</u></p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Situation wurde der Grenzabstand neu mit 3,0 m festgesetzt. Dies scheint in Anbetracht der Umstände verhältnismäßig.</p> <p>Das bestehende Wohnhaus ist von der Grenzabstandsregelung mit 3,0 m Grenzabstand ausgenommen. Die Baugrenze zieht sich am baulichen Bestand entlang. Der angeprochene Grenzabstand von 3,0 m gilt nur für ein Neubauverfahren.</p> <p>Die Anregung wird im Plan berücksichtigt. Die neue Baugrenze wird 1,7 m von der bestehenden westlichen Grundstücksgrenze entfernt festgesetzt. Die westliche Hauswand des bildet künftig die Baugrenze.</p> <p>Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenze hat der Eigentümer des Flst. 4741, die nach der Landesbauordnung maßgeblichen Abstandsflächen, auf seinem Grundstück liegend, einzuhalten.</p>
<p>Stellungnahme vom 08.06.2020</p>	<p>Bei der Öffentlichen Vorstellung des Bebauungsplanes Schopfwiesenstraße am 25.05.2020 sind durch unsere Wortmeldungen zusätzliche Ideen zur Gestaltung dieses wichtigen Städtebaulichen Projektes entstanden die wir hiermit schriftlich einreichen möchten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gestaltung der Schopfwiesenstraße: Durch einen Ausbau der Straße zu ein Verkehrsberuhigten Spielstraße in der sich Fahrzeuge nur mit Schrittgeschwindigkeit bewegen dürfen, würde sich die Sicherheit der Heimbewohner, die unter Umständen Mobilitätseingeschränkt sind, erhöhen.</li> <li>2. Des Weiteren würde eine Straßengestaltung ohne Randsteine ein barrierefreies begehen/befahren mit Rollatoren und Rollstühlen ermöglichen.</li> <li>3. Mit einer Baumbepflanzung, die auch in der Bauordnung (§9(1) Nr.25 BauGB) für das Baugrundstück vorgeschrieben ist und entsprechenden Sitzmöglichkeiten entlang der Schopfwiesenstraße und des Kämpfelbach, sowie auch auf der anderen Uferseite, inklusiv der Einbeziehung des zweiten Teiles der Schopfwiesenstraße bis hoch zur Friedenstraße, würde ein ruhiger und sicherer Bereich entstehen in dem sich die Heimbewohner ungefährdet außerhalb</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Schopfwiesen- und Talstraße sind nicht Teil des Plangebietes. Ein Umbau der Schopfwiesenstraße ist im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. Die Schopfwiesenstraße ist für die Erschließung des Altpflegeheims ausreichend dimensioniert.</p> <p>Gleichwohl bleibt es der Gemeinde unbenommen, den Straßenraum der Schopfwiesen- und Talstraße umzugestalten. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.</p> <p>Auch wenn die Straßen Teil des Bebauungsplans wären, muss darauf hingewiesen werden, dass verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen und Einrichtungen nach der StVO, z.B. Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereiches der Verkehrsbehörde obliegen und nicht aus einem Bebauungsplan abgeleitet werden können.</p>

Stellungnahme von/Datum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>halb der Altenpflegeeinrichtung bewegen können und der Kontakt mit der Bevölkerung gepflegt werden kann.</p> <p>4. Eine Verkehrsberuhigung entlang des Gebäudes an der Talstraße wäre auch von Vorteil und würde ein überqueres zur Adlerstraße erleichtern, da sich auch dieser Bereich für sicheres Bewegen trotz Mobilitätseinschränkung anbietet.</p> <p>5. Für die Schopfwiesenstraße und dem entstehenden Parkraum ist es sehr wichtig, dass es für Fahrzeuge Beschränkungen gibt die maximale Länge, Breite und Gewicht einschränken, damit der entstandene Parkraum nicht mit größeren Kleinlastern und LKWs vernichtet wird. Hier kann man analog zu anderen Ortschaften Parkmöglichkeiten z. B. im Industriegebiet in der Ersinger Straße oder ähnlichen Bereichen ausweisen um der Parkplatzverdichtung vorzubeugen.</p> <p>Wir hoffen, dass wir durch unsere Beiträge zur Gestaltung dieses großen und wichtigen Städtebaulichen Projekts beitragen können und bedanken uns für den offenen Dialog zum Thema Schopfwiesenstraße.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Bebauungsplan kann keine verkehrsregelnden Maßnahmen festsetzen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Für das Altenpflegeheim werden neue Stellplätze in hinreichendem Umfang gebaut. Im Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen wird aller Voraussicht nach eine weitere Möglichkeit zum Wenden entstehen, die die bisherige Situation verbessert. Die Zufahrtsbereiche zu den Parkplätzen lassen sich künftig für das Wenden von Fahrzeugen nutzen.</p> <p><b>Absichtserklärung der Gemeinde:</b> Die Gemeinde trägt sich mit der Absicht den Straßenraum um das Altenpflegeheim in der Schopfwiesenstraße und in der Talstraße umgestalten zu wollen. Dieses Vorhaben soll im Zusammenhang mit der Realisierung des Pflegeheims umgesetzt werden. Hierfür bedarf es keines Bebauungsplans.</p>

Fassung für die Abwägung/Satzungsbeschluss am 27.07.2020, ergänzt um die Festlegungen beim Satzungsbeschluss am 27.07.2020  
Aufgestellt:

Nieferrn, 17.08.2020

Harald Bohner, Dipl.-Ing. (FH)/Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), Stadtplaner  
Mühlstraße 1, 75223 Nieferrn-Öschelbronn