

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Leingarten  
Gemarkung: Schluchtern

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

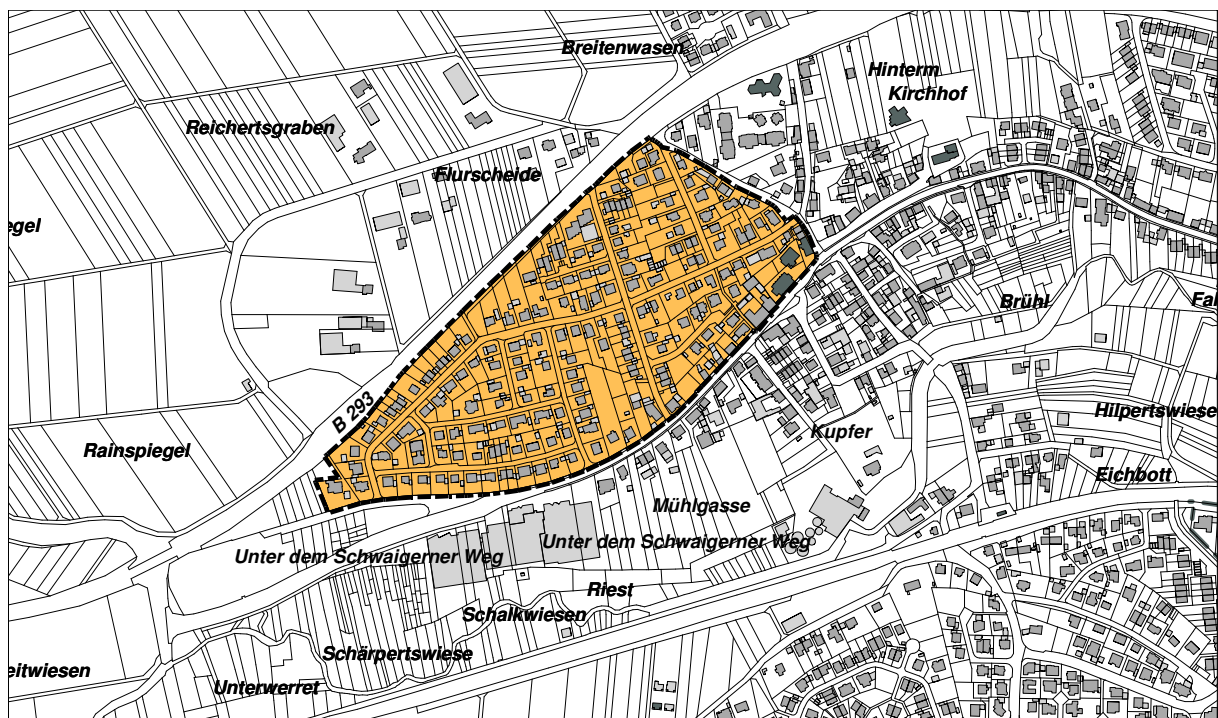
## Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

Begründung mit Nachtrag 1 und 2

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schluchtern und umfasst den nordwestlichen Teil der Siedlung. Es wird im Süden von der „Eppinger Straße“ und im Osten von der Straße „Kleine Hohle“ begrenzt. Im Norden stößt es an die Bundesstraße B 293 und im Westen an den Ortsrand.



## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt durch eine Neubearbeitung die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu vereinheitlichen und sie in diesem Zuge zu modernisieren. Insbesondere soll gefördert werden, dass bestehende Gebäude im Zuge des Generationenwechsels wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden, um so das Wohngebiet und die dort vorhandene Infrastruktur lebendig und vital zu halten.

Zur Zielerreichung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ mit geringer Festsetzungsintensität ist ausreichend, da das Gebiet bereits nahezu komplett bebaut ist und die Umgebung einen ausreichenden Rahmen für die Beurteilung abgibt („einfügen“).

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Mischbaufläche und als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, was von den Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne abgeleitet ist.

Auf der verbindlichen Planungsebene ist der Ausgangspunkt ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1969, der bereits den gesamten Bereich überplant und auf eine Vorgängerplanung aus dem Jahr 1956 aufbaut. Der Bebauungsplan von 1969 wurde zwischenzeitlich mehrmals in Teilbereichen geändert, zuletzt 1986. Im Jahre 2012 erfolgte eine weitere vorhabenbezogene Änderung im Bereich der Uhlandstraße.

## **1.4 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

### **a) Ausgangssituation**

Das Plangebiet umfasst die bestehende Bebauung zwischen der Bundesstraße B 293 im Norden, der Eppinger Straße im Süden und der Straße Kleine Hohle im Osten. Es erstreckt sich im Westen bis an den Ortsrand von Schluchtern.

Planungsrechtlicher Ausgangspunkt ist ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1969, der bereits den gesamten Bereich überplant und auf eine Vorgängerplanung aus dem Jahr 1956 aufbaut. Der 1969er Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich sechsmal in Teilbereichen geändert, zuletzt 1986. Aufgrund der zahlreichen Änderungen ergibt sich im Plangebiet ein sehr heterogenes Bild der Festsetzungen, mit Regelungen bei der Art der baulichen Nutzung von WA bis zu MI bzw. MD sowie Gemeinbedarf (BfG), unterschiedlichen Geschosshöhen und Gebäudehöhen, bei unterschiedlichen Bezugspunkten. Teilweise ist zudem eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Weitgehend einheitlich ist dagegen die zulässige Dachform, die, mit geringen Ausnahmen, ausschließlich als Satteldach festgesetzt ist.

### **b) Konzeption**

Die Gemeinde beabsichtigt durch eine Neubearbeitung die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu vereinheitlichen und sie in diesem Zuge zu modernisieren. Insbesondere soll gefördert werden, dass bestehende Gebäude im Zuge des Generationenwechsels wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden, um so das Wohngebiet und die dort vorhandene Infrastruktur lebendig und vital zu halten. Dabei soll es möglich sein, Gebäude voll zweigeschossig auszubauen und auch alternative Dachformen zu realisieren (vgl. Bebauungsplanänderung Uhlandstraße). Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. bei sehr großen Baugrundstücken oder bei hinterliegenden Flächen, sollen genutzt werden können.

Die Geschosshöhe ist in den geltenden Bebauungsplänen überwiegend mit Z = II, teilweise mit Z = III (oberstes Geschoss als Dachgeschoss) festgesetzt, was ausreichend und angemessen ist. Meist ist jedoch zusätzlich eine Höhenbeschränkung (Traufhöhe) definiert, wodurch zahlreiche Bauanträge Abweichungen aufweisen. Unklarheit besteht zudem oft beim unteren Bezugspunkt der Höhenbeschränkung. Insbesondere die ausschließlich festgesetzte Dachform Satteldach verhindert eine flexible Bebauung und moderne Gebäudeformen.

Zur Zielerreichung erfolgt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB und örtlicher Bauvorschriften gem. § 74 LBO, welche die Vorgängerregelungen komplett ersetzen.

Der Bebauungsplan soll Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten, dabei Grundflächenzahl, die Geschosshöhe und die zulässigen Gebäudehöhen regeln. Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie eine Freihaltung des Straßenraums gewährleisten und möglichst die Bestandsbebauung berücksichtigen. Dabei wurde einer durchgängig einheitlichen Festlegung der Baugrenzen mit einem Abstand von 2m zu den Erschließungsstraßen in der Abwägung mit anderen Festlegungen der Vorrang eingeräumt. Eine Ausnahme hiervon bildet der Bereich im westlichen Anschluss der Kirche (Eppinger Straße), wo sich die Baugrenze an der bisher gültigen Ausformung orientiert und die Gebäudeflucht der Kirche aufnimmt. Bei der Höhenbemessung wird die beabsichtigte Zulassung von Dachformen wie Pult- und Flachdach berücksichtigt, der untere Bezugspunkt wird klar definiert, d.h. auf das Urelände auf dem jeweiligen Baugrundstück bezogen. Die Festsetzung einer maximalen Wohnungszahl/Gebäude abseits der Haupteinfahrtsstraße ist sinnvoll, um die Siedlung nicht zu überlasten, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrsanlagen bzw. Parkierungsmöglichkeiten. Die Abgrenzung dieser Festsetzung orientiert sich auch an den bisher als Misch- bzw. als Dorfgebiet (MI/MD) festgesetzten Bereichen.

Die Gemeinbedarfsflächen am südöstlichen Gebietsrand werden mit ihren Bestandsfestsetzungen in die vorliegende Neubearbeitung übernommen, dabei wird der entlang der Straße „Kleine Hohle“ vorgesehene Museumsanbau mit in die Abgrenzung einbezogen.

Gemäß § 30 (3) BauGB können im Bebauungsplan nicht geregelte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt und entschieden werden. Den Maßstab bildet hierfür die Umgebung („einfügen“). Für die Baurechtsbehörde bzw. die Gemeinde besteht somit eine gewisse Einflussmöglichkeit auf die jeweiligen Bauvorhaben. Dies ist vorteilhaft, da nachbarliche Belange z.B. bei Nachverdichtungen betroffen sein könnten.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen, zusätzlich zum Satteldach, die Möglichkeit zu Errichtung von Gebäuden mit Flach- oder Pultdach schaffen, dabei sind die flachen Dächer zu begrünen. Weitere Vorgaben sind hinsichtlich von Einfriedungen und Stützmauern getroffen, die sich jedoch nur auf den Verlauf entlang der öffentlichen Flächen beschränken.

### **1.5 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen**

Für eine möglichst geringe Versiegelungsrate sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Flache Dächer sind zu begrünen, was sich u.a. günstig auf den Wasserabfluss und das Mikroklima auswirkt.

## 1.6 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,	ca.	11,0 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	0,2 ha

## 1.7 Auswirkungen der Planung / Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist erforderlich, da die überbaubare Grundfläche höher als 20.000m<sup>2</sup> liegt. Nach Überprüfung ist davon auszugehen, dass die Kriterien des § 13a (1) Nr. 2 BauGB eingehalten sind (vgl. tabellarische Aufstellung im Anhang der Begründung).

Aufgrund der Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Das Bebauungsplanverfahren wird konventionell zweistufig abgewickelt, um die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig in das Verfahren einzubinden.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.02.2018 / 25.04.2018

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## Anlage der Begründung:

### Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB

	Kriterien der Vorprüfung	Beeinflussung der Planung	Voraussichtl. Beeinträchtigung
<b>1.</b>	<i>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</i>		
<b>1.1</b>	das Ausmaß, in dem der BPlan einen Rahmen im Sinne des § 35b Abs. 3 des Gesetzes über die UVPG setzt;	keine bekannt; liegt nicht im Außenbereich	Nein
<b>1.2</b>	Beeinflussung anderer Pläne und Programme	keine bekannt	Nein
<b>1.3</b>	Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	keine Bedeutung für beschriebene Erwägungen, insbesondere nicht für nachhaltige Entwicklung; Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung	Nein
<b>1.4</b>	Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	keine bekannt	Nein
<b>1.5</b>	Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	keine bekannt	Nein
<b>2.</b>	<i>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</i>		
<b>2.1</b>	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	keine bekannt; wirkt sich positiv auf Gebiet aus	Nein
<b>2.2</b>	Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine bekannt; Gebiet fügt sich weiterhin gut in Bestand ein	Nein
<b>2.3</b>	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	keine bekannt	Nein
<b>2.4</b>	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	keine bekannt; räumlich nur innerhalb des Gebiets	Nein

<b>2.5</b>	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	keine bekannt; Bestand wird sich nicht signifikant ändern	Nein
<b>2.6</b>	folgende Gebiete		
<b>2.6.1</b>	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 BNatSchG	keine bekannt	Nein
<b>2.6.2</b>	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine bekannt	Nein
<b>2.6.3</b>	Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine bekannt	Nein
<b>2.6.4</b>	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	keine bekannt	Nein
<b>2.6.5</b>	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	keine bekannt	Nein
<b>2.6.6</b>	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG	Gebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiet Leinbachtal; voraussichtlich keine negativen Beeinflussungen bekannt	Nein
<b>2.6.7</b>	Gebiete mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen	keine bekannt	Nein
<b>2.6.8</b>	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	keine bekannt; stärkt die Entwicklung des Gesamttraums, wie im ROG beschrieben	Nein
<b>2.6.9</b>	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Siehe Hinweis a) in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	Nein

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung“**

**Nachtrag 1**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.03.2018 – 09.04.2018:

<b>Anregungen von</b>	<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Beschluss des Gemeinderates</b>
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 08.03.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Amprion GmbH vom 08.03.2018	Im Planbereich der o. a, Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.  Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
3. Unitymedia BW GmbH vom 08.03.2018	<i>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</i>  Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.
4. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 08.03.2018	Wie telefonisch besprochen handelt es sich in diesem Bebauungsplanverfahren um die Höhenfestlegung der Gebäude. D. h. die Leitungen in den Straßen werden nicht verändert. Bei neuen Gebäuden, die errichtet werden, sind die bekannten Anträge auf Herstellung eines Gasanschlusses auszufüllen.	Kenntnisnahme.
5. Netze BW GmbH vom 09.03.2018	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen.  Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
6. Stadt Schwaigern vom 13.03.2018	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
7. Terranets BW GmbH vom 14.03.2018	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.  Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
8. Transnet BW GmbH vom 19.03.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Im Geltungsbereich betreibt und plant die Transnet BW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	Kenntnisnahme und Beachtung.
9. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.03.2018	Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.  Wir begrüßen die innenentwicklungsorientierte Planung zur Wohnbedarfsdeckung.  Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
10. Regierungspräsidium Freiburg vom 27.03.2018	<p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten befindet sich das nordwestliche Drittel des Plangebietes im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), der restliche Teil des Plangebietes im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die Festgesteine werden im gesamten Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>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 im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Leinbachtal" (LUBW-Nr. 125133). Auf die Schutzgebietsbestimmungen wird verwiesen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da das Planungsgebiet innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>„Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Assessor Rudolf“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.</p> <p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Hinweis wurde im Bebauungsplan ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.“</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapser Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 28.03.2018</p>	<p>1.) <i>Darstellung des Schutzgutes</i></p> <p>Im Planareal befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle (s. Karte):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr. 3: Siedlungen des Alt- und Mittelneolithikums, der Urnenfelder- und der Hallstattzeit.</li> <li>- Nr. 6: Siedlungen des Altneolithikums, der Urnenfelderzeit sowie der späten Hallstatt- und der frühen Latènezeit.</li> <li>- Nr. 1M (Prüffall): Der mittelalterliche und neuzeitliche Ortsbereich von Schluchtern wird im östlichen Planbereich berührt.</li> </ul> <p>Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.</p> <p><b>Karte im Original !</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>2.) <i>Darstellung der weiteren Vorgehensweise</i></p> <p>Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.</p> <p>Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) <b>in einem Plan</b> ersichtlich werden.</p> <p>Geplante Bodeneingriffe sollten <b>frühzeitig</b> zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Andrea Neth oder Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz, eingereicht werden. Des Weiteren wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84. 2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in die Unterlagen. Vielen Dank.</p>	<p>Das Plangebiet ist vollständig bebaut, sodass flächige Baumaßnahmen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Bei Einzelbauvorhaben sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten, hierfür ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf die geltende Rechtslage enthalten. Die in der Stellungnahme angeführten Punkte sind in diesem Hinweis bereits enthalten. Der Hinweis wird jedoch um die noch fehlenden Punkte ergänzt, insbesondere hinsichtlich der Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).</p>
12. Polizeipräsidium Heilbronn vom 03.04.2018	Das Polizeipräsidium Heilbronn keine Anregungen für den o.g. Bebauungsplan, da das Planungsgebiet bereits vollständig verkehrlich erschlossen ist.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>13. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 vom 04.04.2018</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b>.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b> Frau Cornelia Kästle Tel. : 0711/904-13207 <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b> Frau Yvonne Zweschper Tel. : 0711/904-14210 <a href="mailto:Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de">Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 5 Umwelt</b> Frau Birgit Müller Tel. : 0711/904-15117 <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b> Frau Dr. Imke Ritzmann Tel. : 0711/904-45170 <a href="mailto:Imke.Ritzmann@rps.bwl.de">Imke.Ritzmann@rps.bwl.de</a></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
14. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 04.04.2018	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
15. Landratsamt Heilbronn vom 05.04.2018	<p>Aus Verkehrssicherheitsgründen weisen wir darauf hin, dass die Sichtfelder an Einmündungen von Straßen nicht durch Einfriedungen o. ä. beeinträchtigt werden dürfen. Zudem gilt weiterhin das gesetzliche Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 FStrG) entlang der Bundesstraße von 20m.</p> <p>Um sicherzustellen, dass durch die Überbauung von Flächen, die derzeit als Gärten O.A. genutzt werden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, ist im jeweiligen Fall eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchzuführen. Gärten können beispielsweise für geschützte Reptilien und Vögel einen Lebensraum bieten.</p> <p>Für den Fall, dass es zum Abriss alter Gebäude kommt, sind diese auf im oder am Gebäude wohnende Tierarten zu überprüfen.</p> <p>Falls es zu Rodungen von Bäumen kommt, sind diese Rodungen außerhalb der Schutzfrist, also in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02., durchzuführen.</p> <p>Bei der Neupflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind heimische Arten zu verwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf die geltende Rechtslage beim Artenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgaben sind vorhabenbezogen durch die jeweiligen Bauherren, also im Einzelfall, zu beachten.</p> <p>Regelungen zu Neupflanzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Neubearbeitung des Bebauungsplans. Da das Gebiet vollständig bebaut und auch die Privatgärten angelegt sind, ist die angeregte Festsetzung nicht erforderlich.</p>
16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.04.2018	<p>Zu diesem frühen Planungsstand und dem mitgelieferten Abgrenzungsplan sind für uns die Einzelmaßnahmen nicht ersichtlich - grundsätzlich können wir nur sagen, dass in diesem Bereich sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden und bei Realisierung ihrer Planung gegebenenfalls geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten.</p> <p>Soweit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat und für uns die Einzelmaßnahme erkennbar ist, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Tiefbauarbeiten sind durch die vorliegende Änderung nicht erforderlich und geplant.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>17. Deutsche Bahn AG vom 09.04.2018</p>	<p>Gegen die Änderung 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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund des gegebenen Abstandes zur Bahnlinie sind Beeinträchtigungen nicht gegeben bzw. auf ein verträgliches Maß minimiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Leingarten  
 Gemarkung: Schluchtern

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung“**

**Nachtrag 2**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 17.05.2018 - 18.06.2018:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 16.05.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Netze BW vom 16.05.2018	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Für etwaige Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
3. Syna GmbH vom 18.05.2018	Zusatzinformation: In dem durch Sie angefragten Netzgebiet bitten wir Sie bezüglich der Stromleitungen nachfolgende Stelle zusätzlich zu kontaktieren: NHF Netzgesellschaft, Heilbronn-Franken mbH, Weipertstraße 39, 74076 Heilbronn Das Straßenbeleuchtungsnetz wird weiterhin von der Syna GmbH beauftragt. Anlage: Merkblatt zum Kabelschutz	Kenntnisnahme. Durch die gegenständliche Neubearbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben in diesem vollständig erschlossenen Wohngebiet werden keine Erschließungsarbeiten notwendig. Bei ggf. im Einzelfall noch erforderlichen Grabungsarbeiten erfolgt die übliche Beteiligung der Leitungsträger im Zuge der Baumaßnahmen.
4. Unitymedia vom 24.05.2018	Zum o.a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 08.03.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.
5. Stadt Schwaigern vom 04.06.2018	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
6. Immobilienmanagement, Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn (Abteilung 2) vom 05.06.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum oben genannten Bebauungsplan. Landeseigene Flächen der Liegenschaftsverwaltung sind nicht betroffen. Anregungen und Bedenken bestehen keine.	Kenntnisnahme.



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 05.06.2018	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
8. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.04./06.06.2018	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 06.04.2018 fristgerecht Stellung genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
9. Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 vom 11.06.2018	<p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b>.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b>  Frau Cornelia Kästle  Tel. : 0711/904-13207  <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b>  Frau Yvonne Zweschper  Tel. : 0711/904-14210  <a href="mailto:Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de">Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 5 Umwelt</b>  Frau Birgit Müller  Tel. : 0711/904-15117  <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, der u.a. eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht. Die genannten Belange (u.a. Reduzierung Flächenverbrauch) werden durch die Planung somit besonders begünstigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<b>Abt. 8 Denkmalpflege</b> Frau Dr. Imke Ritzmann Tel. : 0711, 904-45170 <a href="mailto:Imke.Ritzmann@rps.bwl.de">Imke.Ritzmann@rps.bwl.de</a>	
10. Landratsamt Heilbronn vom 12.06.2018	<b>Hinweise zu den Planungsrechtliche Festsetzungen</b> 1.2 Maß der baulichen Nutzung c) Höhe baulicher Anlagen letzter Satz: Analog zum Schemaschnitt zur Höhenfestlegung muss es richtig heißen: <i>Ab einer Wandhöhe von <b>mehr als 6,50 m über der Bezugshöhe ...</b></i>	Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung im Textteil konkretisiert.
11. Regierungspräsidium Freiburg vom 12.06.2018	<b>B Stellungnahme</b> 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. <b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine <b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine <b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b> Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 //18-02324 vom 27.03.2018) zur Planung. Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung. Die Hinweise und Anregungen zum Grundwasser, zum Bergbau und zur Geotechnik der o. g. Stellungnahme wurden bereits in die Punkte c, f und g der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan (Stand 25.04.2018) aufgenommen. Bislang fehlt jedoch der letzte Absatz aus Abschnitt "Geotechnik":	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><i>"Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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. "</i></p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und der Hinweis ergänzt.</p>
<p>12. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 13.06.2018</p>	<p>In o.g. Verfahren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2018, die vollständig Eingang in die Unterlagen gefunden hat.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 42 vom 14.06.2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In dem Geltungsbereich der freien Strecke bzw. im Verknüpfungsbereich sind grundsätzlich gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) bei Bundesstraßen im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil der Planung zu übernehmen.</li> <li>• Durch die Ausweisung des Baugebietes dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Bundesstraße keine Kosten für die evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen, dies betrifft sowohl die Herstellung, Unter- und Erhaltung. Die Kosten hierfür sind in allen Fällen von den Gemeinden zu tragen.</li> <li>• Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Bundesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Die erforderlichen Änderungen der Entwässerungsanlagen sind später im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.</li> <li>• Der Abfluss des Oberflächenwassers der Bundesstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden.</li> <li>• Grundsätzlich gilt: Sofern Änderungen am klassifizierten Straßennetz vorgesehen sind, sind diese frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.</li> </ul>	<p>Die geltende Rechtslage zum Anbauabstand zur Bundesstraße wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis darauf erfolgt im Textteil (Hinweis h). Die Gemeinde geht davon aus, dass auf dieser Grundlage auch die gesetzlich vorgesehene Ausnahme vom Anbauabstand im Einzelfall geprüft und ggf. gewährt werden kann. Dies könnte zum Beispiel dann der Fall sein, wenn künftig baugebietsseitig entlang der B 293 Lärmschutzwände errichtet werden, d.h. die Gründe für den Anbauabstand in diesem Bereich nicht mehr bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die gegenständliche Neubearbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben in diesem vollständig erschlossenen Wohngebiet werden keine Änderungen an den Entwässerungsanlagen notwendig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Deutsche Bahn AG vom 18.06.2018</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Gegen die Änderung 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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischen Bahnlinie und Plangebiet besteht ein Abstand zwischen 185m und 300m, zudem liegt die Wohnbebauung südlich der Eppinger Straße dazwischen. Eine Beeinträchtigung ist damit aus Sicht der Gemeinde im Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
15. Private Stellungnahme vom 30.05.2018	<p>Mit dem am 03. Mai 2018 vom Bauausschuss Leingarten beschlossenen und jetzt ausgelegten Bebauungsplan "Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung" sind wir nicht einverstanden, da uns damit das Baurecht genommen wird.</p> <p>In der Planung vom 21. Februar 2018 Entwurf Büro Käser Ingenieure, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplan im West am Grundstück 2523 bis zur B 293 festgelegt.</p> <p>Durch den Bauausschussbeschluss wird unser Grundstück 2524/1 gekreuzt und der Geltungsbereich nun neu als "Ortsgrenze" bezeichnet.</p>	<p>Der nördliche Bereich des Flst. 2524/1 ist im bisher geltenden Bebauungsplan (3. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Schwaigerner Weg“ von 1976) nicht einbezogen, es handelt sich planungsrechtlich also um Außenbereich.</p> <p>Für die vorliegende Neubearbeitung für das Gesamtgebiet „Ob dem Schwaigerner Weg“ wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung entschieden, dass keine Flächen einbezogen werden sollen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind. Dies vor allem deshalb, weil es sich bei der Neubearbeitung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die sich nur auf bereits überplante Flächen bezieht.</p>