

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Untere Drittelgasse“

Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Abstatt und umfasst Teile des unbebauten rückwärtigen Bereiches zwischen der Rathausstraße und Untere Drittelgasse. Das Plangebiet wird im Süden durch die Untere Drittelgasse begrenzt, im Osten stößt es an einen Stichweg, der im weiteren Verlauf eine Fußweganbindung zur Rathausstraße sicherstellt (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 8, 9, 15/1, 16 und 26 sowie die Teile der Flurstücke Nr. 6 (Untere Drittelgasse), 17, 18 und 21/3.



2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Im Sinne einer Nachverdichtungsmaßnahme soll durch die Erschließung von innerörtlichen Brachflächen eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Zur städtebaulichen Steuerung ist die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch die eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Bebauungsplan

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet nicht überplant, es wäre demgemäß nach § 34 BauGB zu beurteilen, soweit die Grundstücke noch als Baulücke angenommen werden können.

Hochwasser/Starkregen

Im südlichen Bereich entlang der bestehenden Unteren Drittelgasse können sowohl bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) als auch bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen Überflutungstiefen von bis zu 50 cm auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) werden entsprechend hoch festgesetzt.

4. Momentane Nutzung/Bestand

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab, von ca. 237m üNNH auf ca. 233m üNNH an der Grundstücksgrenze zur Unteren Drittelgasse.

Es ist derzeit überwiegend unbebaut, die Freiflächen wurden bzw. werden als Gärten genutzt. Das Flurstück 26 ist mit einer Garage bebaut, die erhalten bleiben soll und vom östlich angrenzenden Stichweg angefahren wird.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauland für eine Wohnbebauung zu schaffen und diese Bebauung entsprechend zu steuern. Die Nachverdichtungsmaßnahme unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde, den dringend benötigten Wohnraum auf innerörtlichen Baugrundstücken zu schaffen (Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Erschließung

Ausgehend von der bestehenden Straße „Untere Drittelgasse“ wird der rückwärtige Bereich über einen Wohnweg erschlossen, wie es bereits weiter östlich im Zuge der Bebauung „Neue Ortsmitte“ umgesetzt wurde. Der Wohnweg hat ausschließlich Erschließungsfunktion für die anliegenden Baugrundstücke, er verfügt über eine Wendemöglichkeit für Pkw. Zur Freihaltung der Wendemöglichkeit sind zusätzlich öffentliche Stellplätze angeordnet. Der Bestandsabschnitt der „Untere Drittelgasse“ wird durch die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen in Kombination mit Baumquartieren verkehrsberuhigt. Da der Wohnweg nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden kann ist an der Einmündung ein Sammelplatz vorgesehen, wo die Müllbehälter am Tag der Abholung bereitgestellt werden können. Das Müllfahrzeug kann die Untere Drittelgasse regulär aus östlicher oder westlicher Richtung befahren.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der angestrebten Nutzung, des vorhandenen Bedarfs, der umgebenden Bebauung und des bestehenden Planungsrechts in den angrenzenden Gebieten wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden und aufgrund der Flächenansprüche, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 Und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung einer höchsten Gebäudepunkts (HGP) bestimmt wird. In Verbindung mit der festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert. Die zugelassenen Höhen ermöglichen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen. Um dabei bei Gebäuden mit Flachdach eine zu hohe Wandwirkung zu vermeiden, sind die obersten Geschosse als Staffelgeschoss auszubilden.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, die Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude erfolgt über die festgesetzten Baufenster.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt, für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, Balkone und Terrassen sind ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen.

Garagen und Carports sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig, sie können jedoch unter bestimmten Vorgaben auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen wird das Konzept der angrenzend in den letzten Jahren entstandenen Bebauung aufgegriffen und zusätzlich zum gängigen Satteldach wahlweise auch Flachdach zugelassen. Um bei dieser Bauform eine zu hohe Wandwirkung zu vermeiden, sind die obersten Geschosse als Staffelgeschoss auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern sollen einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten und eine optische „Abschottung“ einzelner Grundstücke verhindern, die Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin grundsätzlich einzugrünen. Um die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen zu gewährleisten sind mit Einfriedungen und Stützmauern bestimmte Abstände zu diesen einzuhalten.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs werden gefördert, wenn der ruhende Verkehr in erster Linie auf den privaten Grundstücken untergebracht ist. Hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl je Wohnung, um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Untere Drittelgasse sichergestellt, wie unter Kapitel 5 beschrieben.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren konzipiert, aufgrund der gegebenen Topografie ist ein Anschluss an die vorhandene Infrastruktur in der Unteren Drittelgasse vorgesehen, hier verläuft ein Hauptsammler.

7. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 34,3 Ar.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine 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.

Zur Prüfung der artenschutzfachlichen Belange wurde eine entsprechende Begutachtung erstellt (vgl. Anlage). Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die Empfehlungen wurden in die Hinweise aufgenommen.

gefertigt:
Untergruppenbach, den 08.01.2025/09.06.2026

Käser Ingenieure
Büro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:
Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlage der Begründung:

Artenschutzrechtliche Prüfung

bearbeitet durch:
Roosplan
Freiraum, Stadt, Landschaft
Adenauerplatz 4, 71522 Backnang

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Untere Drittelgasse“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2025 bis 14.03.2025

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Syna GmbH vom 11.02.2205	<p>Für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.</p> <p>Gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben bestehen von unserer Seite aus, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Stromversorgung kann durch Erweiterung unserer bestehenden Anlagen sichergestellt werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebiet befinden sich 1-kV-Freileitungen die durch die Syna GmbH betrieben werden. Diese wird im Zuge dieser Maßnahme demontiert.</p> <p>Da die angrenzenden Gebäude bereits über Kabel versorgt werden, sehen wir für das geplante Bauvorhaben ebenfalls diese Versorgungsart vor.</p> <p>Die derzeitige Lage der Bestandsanlagen finden sie unter https://planauskunft.syna.de/planauskunft/.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
02. Gemeinde Untergruppenbach vom 12.02.2025	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan hat die Gemeinde Untergruppenbach keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Seitens der Gemeinde sind keine Aufgaben oder Punkte von der Planung betroffen. Daher wird eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht mehr benötigt.</p> <p>Wir wünschen der Gemeinde Abstatt viel Erfolg bei Ihrer weiteren Planung.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
03. Gemeinde Ilsfeld Bauen und Wohnen vom 17.02.2025	<p>Gegen die vorgelegte Planung hat die Gemeinde Ilsfeld keine Bedenken vorzubringen und ist von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
04. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.02.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
05. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 27.02.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir weisen dennoch darauf hin, dass das Gebiet ausweislich der Starkregen Gefahrenkarten bei verschiedenen Abflussereignissen bis zu 50 cm tief überflutet werden kann. Wir empfehlen dieses Risiko neben der Lage in einem HQExtrem in der Abwägung zu berücksichtigen.</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>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 und 0711-904-10029 StEWK@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Textteil wurde um einen Hinweis auf die Betroffenheiten und eine Empfehlung, die Eingangshöhen entsprechend zu wählen, ergänzt. Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen wurden so festgesetzt, dass dies möglich sein wird. Die Begründung wurde um Ausführungen dazu ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@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.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
<p>06. Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal vom 05.03.2025</p>	<p>Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unter Ziffer 1.2 a) ist bestimmt, dass mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind. Dies impliziert, dass Stellplätze auch mit anderen (nicht wasserdurchlässigen) Materialien befestigt werden können, was aber gem. Ziffer 1.9 a) unzulässig ist. Wir empfehlen folgende Formulierung für Ziffer 1.2 a): „Befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Hinsichtlich der zu verwendenden Materialien ist Ziffer 1.9 a) zu beachten.“ 2. Es wird angeregt, die unterschiedliche Regelung unter Ziffer 1.8 a) zu Garagen und Carports entweder näher zu konkretisieren (z.B. „allseitig offen“) oder zu streichen, bzw. Carports und Garagen gleich zu behandeln. Andernfalls können bei angebauten oder nicht allseitig offenen Carports unklare Zustände entstehen. 	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung wurde angepasst.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Regelung wurde präziser formuliert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3. Unter Ziffer 2.2 b) wird zwischen öffentlichen und befahrbaren Verkehrsflächen unterschieden. Gemäß Festsetzung sind sämtliche Verkehrsflächen im Plangebiet befahrbar. Wir regen eine Klarstellung an.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Das Wort „befahrbaren“ wurde ergänzt.</p>
<p>07. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 vom 07.03.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabebereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit 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 von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u.a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>08. Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt vom 11.03.2025</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz Nach Prüfung der eingereichten Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Schutzgebietskulissen sowie der Biotopverbund sind nicht betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Der Artenschutz wurde ausreichend abgehandelt und die Ergebnisse der Untersuchungen sind fachlich nachvollziehbar. Den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt. Diese wurden in den Textteil übernommen und sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.</p> <p>Laut Artenschutzrechtlicher Prüfung sind Brutstätten der Amsel, Rotkehlchen und Mönchgrasmücke betroffen. Diese Arten sind nicht gefährdet. Dennoch führt der Verlust der Brutstätten dazu, dass sich die Tiere neue Brutstätten suchen müssen, die in dem umliegenden Gebiet durch intensive Bebauung schwer zu finden sind. Des Weiteren können geeignete Bereiche bereits von anderen Arten besetzt sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In den aktuellen Planunterlagen werden im Lageplan nur einzelne Baumpflanzungen dargestellt. Die betroffenen Arten wie Mönchgrasmücke, Rotkehlchen und Amsel benötigen für die Brut jedoch dichte Gehölzstrukturen. Die Mönchgrasmücke und das Rotkehlchen brüten bodennah und benötigen die dichteren Strukturen daher auch als Schutz vor Fressfeinden. Die Nester auf der Planfläche wurden in einem Bereich entdeckt, der zum großen Teil mit Brombeeren bedeckt war. Daher sollte eine dreireihige Feldhecke mit den empfohlenen Arten angelegt werden. Sollte es im Plangebiet nicht möglich sein eine Hecke anzulegen, ist diese in unmittelbarer Umgebung anzulegen. Dies wird seitens der unteren Naturschutzbehörde auch empfohlen, da eine Heckenstruktur in einem Neubaugebiet durch verschiedene Störungen (erhöhte Geräuschkulisse, Katzen, Eingriffe durch Anwohner etc.) keine hohe ökologische Wertigkeit erreichen kann.</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust der Brutstätten sind daher an geeigneter Stelle in unmittelbarer Umgebung geeignete Strukturen für Frei- und bodennahe Brüter anzulegen. Die Strukturen sind mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.</p> <p>Als artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme (A1, S. 16 der Artenschutzrechtlichen Prüfung) ist ein Nistkastenausgleich erforderlich.</p> <p>Die neuen Positionen der Nistkästen sind in einer Karte zeichnerisch darzustellen und die Karte ist der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Abstatt und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p>	<p>Als CEF-Maßnahme ist die Pflanzung einer dreireihigen Feldhecke auf einem nahegelegenen Grundstück vorgesehen. Die Maßnahme wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.</p> <p>Der Nistkastenausgleich wurde ebenfalls im öffentlich-rechtlichen Vertrag fixiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vertrag ist abgestimmt und abgeschlossen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen muss über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können.</p> <p>Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.9, 1.10, 2.1 b), 2.2 a), sowie die Hinweise g) und h) werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, den folgenden Punkt im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steinschüttungen auf unbebauten Flächen sind unzulässig. <p>Landwirtschaft</p> <p>Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Nachverdichtung. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Überplanung keine Bedenken.</p> <p>Hinweise und Anregungen</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwänden und über Verkehrswegen anzubringen.</p> <p>Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund des seit 2020 geltenden § 21a Landesnaturschutzgesetz, welcher diesen Punkt regelt, ist ein Hinweis ausreichend (Hinweis h).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen.</p> <p>Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen.</p> <p>Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen. • Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt (Hinweis g).</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt (Hinweis e).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. • Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. <p>Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p><u>Gewässer</u> Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer bekannt.</p> <p><u>Hochwasser</u> Wie im Textteil bei den Hinweisen unter d) aufgeführt, liegen die südlichen Bereiche der Flurstücke Nr. 8, 9, 15/1, 16, 17, 18, 21/3 und 26 sowie der Abschnitt von Flst. 6 vollständig im Überschwemmungsgebiet eines Hochwasserereignisses HQ-extrem der Schozach und somit nach § 78b Abs. 1 WHG im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.</p> <p>So sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Dem wird begegnet mit einer im Planteil (südlicher Bereich) festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bei 233,50 m ü NN, die über der dortigen Wasserspiegellage 233,2 m ü. NHN eines Extremhochwassers liegt. Deshalb bestehen hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets durch diese Festsetzung keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt (Hinweis g).</p> <p>Darauf wurde bereits hingewiesen (Hinweise e und f).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Starkregen</u></p> <p>Die Gemeinde Abstatt hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen lassen. Die Erstellung der Starkregengefahrenkarten wurden vom Land Baden-Württemberg nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft gefördert. Im Bescheid vom 12.07.2021 wurde unter Punkt 3.6 festgelegt, dass die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Daher müssen im Bebauungsplan noch Aussagen hinsichtlich der möglichen Gefahr bei Starkregen getroffen werden. Zu berücksichtigen sind dabei seltene, außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse.</p> <p>Hinweis</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Vermessung</p> <p>Hinweis</p> <p>Nach der katastertechnischen Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen im nordwestlichen Bereich Restflurstücke ohne gesicherte Erschließung. Für diese dann katastertechnisch unerschlossenen Flurstücke sollte jeweils eine rechtliche oder andere Lösung (wie z. B. Überfahrtsrecht oder Verschmelzung/Vereinigung) gefunden werden.</p>	<p>Die Starkregenkarten zeigen im Plangebiet in allen drei Szenarien (selten, außergewöhnlich und extrem) punktuelle Betroffenheiten von maximal 50 cm Überflutungstiefe. Diese befinden sich fast ausschließlich entlang der bestehenden Straße „Untere Drittelgasse“. Der Textteil wurde um einen Hinweis auf die Betroffenheit und eine Empfehlung, die Eingangshöhen entsprechend zu wählen, ergänzt. Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen wurden so festgesetzt, dass dies möglich sein wird. Die Begründung wurde um Ausführungen dazu ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ist vorgesehen, diese Restflurstücke im Zuge der Umlegung bei der Zuteilung entsprechend zu beachten. Für die Grundstücke, die bereits heute keine Erschließung haben, verändert sich durch den Bebauungsplan nichts.</p>
<p>09. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 11.03.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. • Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse, soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</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 Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Straßenflächen werden so geplant, dass genug Platz für Telekommunikationslinien bleibt. Eine separate Festsetzung ist daher nicht notwendig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>