

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Lauffen am Neckar
Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weststadt II - Charlottenstraße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

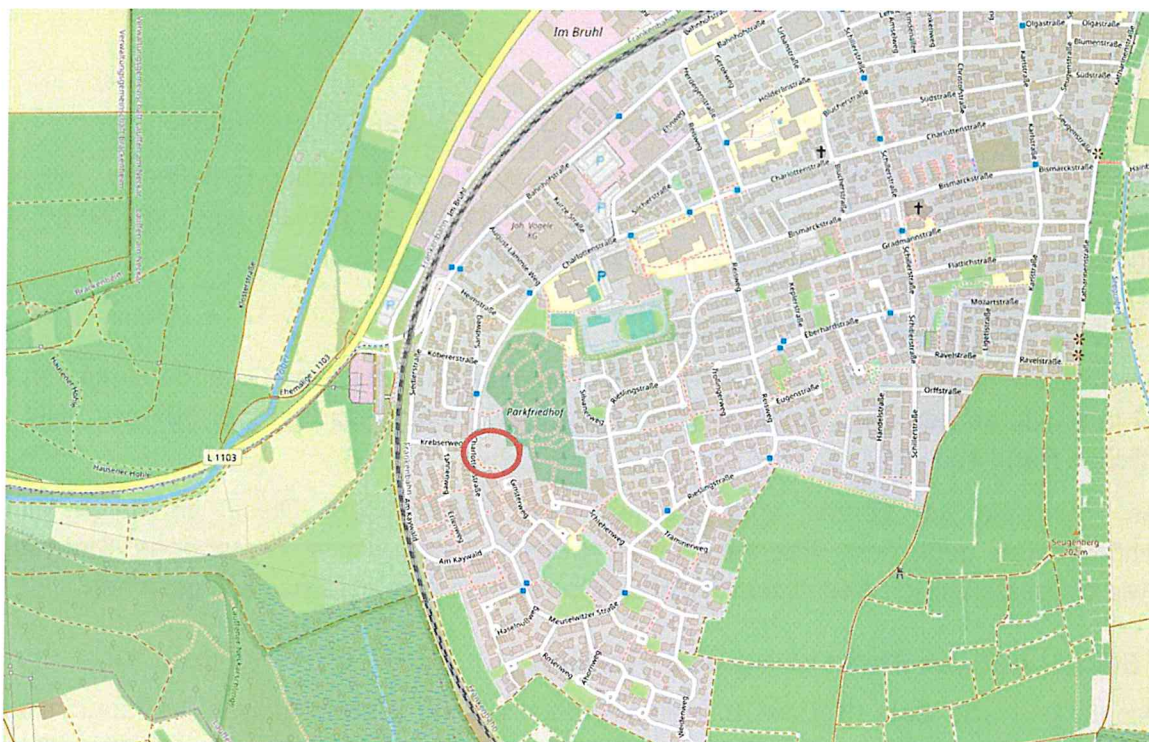
Begründung mit Nachträgen

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Lauffen am Neckar, zwischen der Charlottenstraße und dem Ginsterweg (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 12108/1 und 12109.



© Openstreetmap-Mitwirkende

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 Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

In Lauffen am Neckar besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Anzahl der der Verwaltung vorliegenden Anfragen übersteigt die der verfügbaren Bauplätze bei weitem.

Innerhalb der Ortslage Lauffens befindet sich eine größere Baulücke, welche sich direkt südlich an den Lauffener Friedhof anschließt. Der Bereich ist vollständig erschlossen und liegt günstig im Innenbereich. Sowohl das Schulzentrum als auch viele größere Arbeitgeber lassen sich von hier aus fußläufig erreichen. Ebenso ist der Außenbereich mit seinen Naherholungsmöglichkeiten nicht weit entfernt. Das Plangebiet ist außerdem über eine direkt angrenzende Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für diesen Bereich liegt eine Bauanfrage für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 Wohneinheiten vor, welche im Sinne einer wünschenswerten Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt wird. Dies ist insbesondere in dem Zusammenhang zu sehen, dass das Bauvorhaben auch dringend benötigten, öffentlich geförderten Wohnraum vorsieht. Da in diesem Bereich bislang kein Bebauungsplan existiert und eine zielgenaue Steuerung der Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich angestrebt wird, ist es notwendig, einen Bebauungsplan vorhabenbezogen aufzustellen.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist es als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als leichter Westhang dar. Das Gelände steigt von ca. 182 m ü. NN an der Charlottenstraße am westlichen Gebietsrand auf ca. 187 m ü. NN am östlichen Rand an.

Das Plangebiet ist derzeit zum größten Teil Wiesenfläche. Diese ist durch einige Gehölzstreifen gegliedert. Ebenfalls mit einbezogen sind einige bestehende Stellplätze, sowie ein bestehender, öffentlicher Fußweg. Beides wird planungsrechtlich gesichert.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken. Die vorliegende Planung stellt eine Nachverdichtung dar, die der derzeitigen Nachfragesituation entspricht. Die zulässige Nutzung sind Wohngebäude mit einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen, gemäß dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Geplant sind 3 Gebäude mit jeweils 3 Geschossen sowie einem Dachgeschoss (als weiteres Vollgeschoss ausgeführt). Jedes Haus wird zentral über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Der Zugang zu den insgesamt 59 Wohnungen wird jeweils rückseitig über Laubengänge ermöglicht. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, wobei 18 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Es entstehen ca. 4.200 m² Wohnfläche. Alle Wohnungsgrößen entsprechen den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms. Die 3 Wohnhäuser erhalten Satteldächer, die Treppenhäuser haben Flachdächer. Jede Wohnung wird mit einem Balkon bzw. einer Terrasse oder Loggia ausgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP), bezogen auf Normnull (NN). Die maximal mögliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gestaffelt festgesetzt und steigt entsprechend dem Geländeverlauf von West nach Ost leicht an. Die Gebäude sind hierbei entsprechend der Umgebungsbebauung mit Satteldächern geplant, was auch so festgesetzt wird. Ausnahmen bilden hierbei untergeordnete Bauteile wie Gauben oder auch die Treppenhäustürme, von welchen die Laubengängerschließung geplant ist.

Die Parkierung wird vorrangig in einer großen Tiefgarage untergebracht, welche unterhalb der Gebäude geplant ist. Aufgrund der Geländesituation kann diese nahezu eben ausgeführt werden. Für die insgesamt 59 Wohneinheiten sind 80 Stellplätze in der Tiefgarage und 10 weitere Stellplätze oberirdisch geplant. Dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Die Häuser werden über Wärmepumpen beheizt. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung und in den Bädern zusätzlich einen Handtuchwärmekörper. Durch geringe Vorlauftemperaturen und einen optimierten Wärmeschutz der Gebäudehülle arbeiten die Wärmepumpen in einem optimalen, energiesparenden Bereich. Die Trinkwassererwärmung erfolgt durch elektrische Durchlauferhitzer, die unmittelbar beim Verbraucher das Wasser auf die gewünschte Temperatur erhitzen. Dadurch kann die Vorhaltung von vorgeschriebenem 60°C heißem Wasser in den Speichern und Zirkulationsleitungen mit permanenten Energieverlusten entfallen. Zusätzlicher Nebeneffekt ist, dass bei einer solchen Installation keine Legionellen mehr entstehen können. Durch die notwendige hohe Stromanschlussleistung für diese Art der Warmwasserbereitung entsteht auch die Möglichkeit, dass tatsächlich Schnellladestationen für elektrische Fahrzeuge realisiert werden können. Die geplante Haustechnik verursacht vor Ort keine Umweltbelastungen durch CO₂ oder Feinstaub. Auf jedem Haus wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Gesamtleistung beträgt dabei ca. 135 kWp. Aufgrund der Beschränkung der Einleitungsregenwassermenge in die bestehenden Kanäle muss eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück erfolgen. Diese wird über Retentionszisternen realisiert, deren Ausgestaltung und Größe im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens detailliert und konkret festgelegt werden wird. Ein Teil des zwischengespeicherten Regenwassers kann für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Um die durch Dichte und Bauweise entstandene Versiegelungsrate zu minimieren, sind private Stellplätze, Zufahrten und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen.

Zusätzlich sind, um dem Bodenschutz gerecht zu werden, verdichtete Bodenbereich nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern, der Oberboden nach Zwischenlagerung einer Wiederverwertung zuzuführen und Mutterboden gesondert abzutragen und zu lagern, um den biologisch-aktiven Zustand zu erhalten.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Zur Durchgrünung ist die Pflanzung mehrerer Bäume auf dem Grundstück vorgesehen, die Begrünung der Freiflächen ist mit besonders für Insekten geeigneten Blühpflanzen auszuführen.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die westlich verlaufende Charlottenstraße, die innerstädtisch die Funktion einer Sammelstraße hat. Von hier erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage, sowie auf einen Teil der oberirdischen Stellplätze. ~~Fünf oberirdische Stellplätze werden über den Ginsterweg angefahren. Da diese bereits heute bestehen, entsteht nur minimaler, zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet.~~ Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ginsterweg und über den zwischen Charlottenstraße und Ginsterweg verlaufenden Fußweg.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss). Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wurden mit dem Vorhabenträger entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Baugrundstück abgestimmt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 47 Ar	100 %
Davon:		
Baufläche	ca. 45 Ar	96 %
Fußweg und Verkehrsgrün	ca. 2 Ar	4 %

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.880 m² 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Hier wurden Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge in den geeigneten Zeiträumen durchgeführt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Durch die Planung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB) nur in geringem Umfang berührt. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass sich bei der Planung um eine Innenentwicklung in verdichteter Bauweise handelt, wodurch die Klimabelastung je Wohneinheit gering gehalten werden kann. Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht einen hohen Dämmstandard, sowie eine Beheizung der Gebäude mittels Wärmepumpen und einer geringen Vorlauftemperatur vor. Die Gebäude erhalten Photovoltaikanlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Zudem ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden, so befindet sich in direkter Nachbarschaft eine Bushaltestelle, von wo aus mit nur wenigen Zwischenhalten der Lauffener Bahnhof erreicht werden kann. Dort gibt es Anschluss an mehrere elektrifizierte Zuglinien nach Heilbronn und Stuttgart.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 17.11.2022/10.11.2023


Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft
Heilbronn EG
Urbanstraße 12
74072 Heilbronn

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

3. Stellungnahme zum prognostizierten Verkehrsaufkommen

angefertigt durch:

BS Ingenieure
Wettemarkt 5
71640 Ludwigsburg

4. Schalltechnische Untersuchung

angefertigt durch:

BS Ingenieure
Wettemarkt 5
71640 Ludwigsburg

5. Bemessung des Retentionsraums

angefertigt durch:

Rauschmaier Ingenieure
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

6. Berechnung Regenrückhaltung

angefertigt durch:

Planungsbüro Huber
Rodbachstraße 37
74397 Pfaffenhofen

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen Flur: Lauffen Dorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weststadt II - Charlottenstraße“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 19.01.2023 – 20.02.2023:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Terranets bw vom 16.01.2023	Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der BIL-Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden ist eine erneute Anfrage erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
2. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 16.01.2023	Wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Kenntnisnahme.
3. Pledoc GmbH vom 16.01.2023	Wir beziehen uns auf Ihre o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von <u>uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

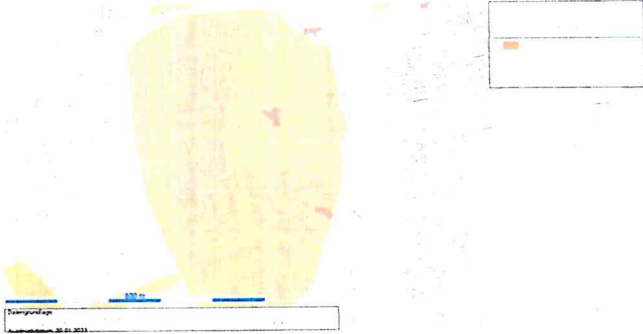
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 16.01.2023	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
5. Stadwerke Lauften a. N. GmbH vom 16.01.2023	<p>Nach Prüfung der uns mit dem o.g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan, wie folgt, Stellung:</p> <p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss der Gebäude an die Gas- und Wasserversorgung kann von der Rieslingstraße und Ginsterweg erfolgen.</p> <p>In diesem Fall liegt der momentane Versorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 4,5 bar und ist somit - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.</p> <p>Die Lage der Gasniederdruck- und Wasserversorgungsleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p> <p>Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit der Feuerwehr Lauften a. N. und den Stadwerken Lauften a. N. GmbH abzustimmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Stadwerken Lauften a. N. GmbH als Wasserversorger keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz in der Straße hinausgeht, erfolgt.</p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit anzulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird im Laufe der Baugenehmigungsplanung geklärt.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind keine Straßen geplant. Es wird ausschließlich über bestehende Straßen erschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																		
	<p>Nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 gilt Folgendes:</p> <p>Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschoszahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).</p> <p>Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei nulldurchfluss in der Anschlussleitungen der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.</p> <p>Tabelle 1 – Versorgungsdrücke (SP)</p> <table border="1" data-bbox="622 571 1308 746"> <thead> <tr> <th></th> <th>neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th>Bestehende Netze</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td> <td>2,00 bar</td> <td>2,00 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td>2,50 bar</td> <td>2,35 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td>3,00 bar</td> <td>2,70 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td>3,50 bar</td> <td>3,05 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td>4,00 bar</td> <td>3,40 bar</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.</p> <p>Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.</p> <p>Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen Zapfstelle zur Verfügung.</p> <p>Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Vorhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.</p> <p>Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.</p>		neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	<p>Kenntnisnahme. Diese technischen Vorgaben sind auf der Ebene der Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger zu beachten.</p>
	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze																		
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar																		
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar																		
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar																		
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar																		
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar																		

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Schlussbestimmung</p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Damit die Stadtwerke Lauffen a. N. GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herrn Brosi, unter 07131 / 562570, E-Mail: b.brosi@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung in der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde darüber informiert.</p>
6. Gemeinde Nordheim vom 16.01.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren "Weststadt II -Charlottenstraße" in Lauffen am Neckar.</p> <p>Die Gemeinde Nordheim hat zum Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
7. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 16.01.2023	In o. g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
8. TRANSNET BW vom 16.01.2023	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich der BIL Anfrage mit der Nummer 20230116-0036 betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
9. Gemeinde Ilsfeld vom 17.01.2023	Die Gemeinde Ilsfeld hat zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt II Charlottenstraße“ keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
10. Polizeipräsidium Heilbronn vom 18.01.2023	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Weststadt II Charlottenstraße" in Lauffen. Das Plangebiet ist über die Charlottenstraße sowie den Ginsterweg verkehrlich bereits erschlossen.</p> <p>Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die Charlottenstraße. Der Ein- und Ausfahrbereich zur Tiefgarage Sollte so gestaltet sein, dass</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bereich ist ausreichend verkehrssicher gestaltet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>die Sichtbeziehungen zur Straßenfläche (Gehweg / Fahrbahn) uneingeschränkt gegeben sind.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ist für die entstehende Anzahl an Wohneinheiten niedrig angesetzt und wird den vorhandenen Parkraumdruck zusätzlich verschärfen. Es besteht die Gefahr, dass auf die Parkflächen des Friedhofs ausgewichen wird.</p>	<p>Der Stellplatzbedarf je Wohneinheit ist bei Mehrfamilienhäusern erfahrungsgemäß niedriger als bei Einfamilienhäusern. Sowohl bei Zweizimmerwohnungen, als auch bei geförderten Mietwohnungen ist erfahrungsgemäß ein Stellplatzschlüssel von 1:1 ausreichend. Die festgesetzten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit werden somit aus Sicht der Stadt als angemessen erachtet.</p>
<p>11. Stadt Brackenheim vom 18.01.2023</p>	<p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. Stadt Heilbronn Vom 25.01.2023</p>	<p>Seitens der Stadt Heilbronn sind gegen den Bebauungsplan keine Bedenken vorzubringen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>13. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 26.01.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Wir begrüßen diese Maßnahme der Innenentwicklung und die Schaffung von Mietwohnraum in Innenstadtnähe.</p> <p>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. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>14. IHK Heilbronn-Franken vom 27.01.2023</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>15. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 31.01.2023</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 - Denkmalpflege - zu oben genannter Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Mehrfamilienhäuser mit 59 Wohneinheiten in Lauffen am Neckar geschaffen werden. Das innerörtlich gelegene Plangebiet umfasst 0,47 Hektar und war ursprünglich im Flächennutzungsplan als Friedhofserweiterungsfläche angedacht.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 hat Lauffen am Neckar als Unterzentrum im Verdichtungsraum eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar zu erreichen. Wir begrüßen das verdichtete städtebauliche Konzept und empfehlen in die Begründung aufzunehmen, dass die entsprechende Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird.</p> <p>Insgesamt erheben wir aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung, da keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.</p> <p>Denkmalpflege Wir danken für die Beteiligung an o.g. Planung und nehmen Stellung wie folgt:</p> <p><u>1. Darstellung des Schutzgutes</u> Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Denkmalliste Nr. 6: Siedlung der Frühlatènezeit. Im Zuge von Bauarbeiten in der Umgebung des Bauvorhabens wurden wiederholt Funde der frühkeltischen Zeit geborgen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG-zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da die Einhaltung dieses raumordnerischen Ziels offensichtlich ist, wird auf die Aufnahme in die Begründung verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme des RP Stuttgart wird nach Abschluss des Verfahrens als Nachtrag an die Begründung gehängt, sodass die Information erhalten bleibt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Entsprechende Hinweise auf das archäologische Denkmal wurden aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p><u>2. Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen</u></p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Bebauung archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	<p>Entsprechende Hinweise wurden aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/904 45-243, andrea.neth@rps.bwl.de).</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: Lucas. Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</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>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>16. Vodafone vom 02.02.2023</p>	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die Fachabteilung weitergeleitet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer EG-59229 an.</p> <p>ACHTUNG: Ab sofort haben wir ein neues Postfach: ZentralePlanung.ND@vodafone.com. Aufgrund von Home Office bitten wir Sie, künftig alle Anfragen nur noch per E-Mail an uns zu senden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie und Rohstoffe 15.02.2023</p>	<p>B Stellungnahme</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>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>Geotechnik</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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit sowie ggf. Hochterrassenschotter den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Muschelkalks (Meißner-Formation) an.</p> <p>Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden übernommen.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung wurde angefertigt. Die notwendigen Vorkehrungen werden durch den Vorhabenträger beachtet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die Planfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Brackenheim (Lauffener Schlinge)" (LUBW-Nr. 125. 023; Datum der Rechtsverordnung: 01.12.2003). Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.</p> <p>Nach Kenntnis des LGRB befinden sich im Untergrund des Plangebiets anthropogene Ablagerungen sowie ggf. Hochterrassenschotter. Die genaue Tiefenlage des anstehenden Festgesteins (Meißner-Formation (moM) des Oberen Muschelkalks) ist im Bereich der Planfläche nicht bekannt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der "Lauffener Schlinge" gespannte Grundwasserverhältnisse im Bereich des Oberen Muschelkalks bekannt sind. In Abhängigkeit der Einbindetiefe der geplanten Tiefgarage sind Beeinträchtigungen durch Grundwasser nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse bei der Bauplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. 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>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB http://www.lgrb-bw.de entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest Vom 15.02.2023</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. I 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>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Frau Engel Tel.: +49 711 9994736, Mail: Ana-Pia.Engel@telekom.de) in Verbindung setzen möchte.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Im o.a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</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 so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</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.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>19. Landratsamt Heilbronn Vom 16.02.2023</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind weder naturschutzrechtliche Schutzgebiete noch der Fachplan Landesweiter Biotopverbund betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die Grünfläche sowie die Gehölze in den Randbereichen könnten Lebensraum, Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten für FFH-Anhang IV- Arten oder europäische Vogelarten sowie potentiell Habitat für Fledermäuse oder Eidechsen darstellen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften finden auch bei Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) uneingeschränkt Anwendung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Brutvögel vorhanden sind, wofür Minimierungsmaßnahmen festgesetzt wurden. Fledermausquartiere und Reptilien wurden jedoch nicht nachgewiesen. Die Ergebnisse sind den Unterlagen beigefügt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Artenschutzbeitrag liegt den aktuellen Unterlagen noch nicht bei und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hier sind Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Holzkäfer, Reptilien und Schmetterlinge in den geeigneten Zeiträumen vorgesehen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.</p> <p><u>Textteil</u></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, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.7 d) Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes bitten wir zu ergänzen: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. • Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist 	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung umfasst die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge. Dieser Umfang wird aufgrund der Beschaffenheit des Gebiets als angemessen angesehen.</p> <p>Generell sei hierzu angemerkt, dass es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innentwicklung innerhalb der geschlossenen Ortslage handelt, die befürchteten Eingriffe sind daher relativ gering bzw. nicht gegeben.</p> <p>Die Festsetzung wurde ergänzt.</p> <p>Eine Empfehlung zur Nutzung von Vogelschutzglas wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, der bei 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 wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" und im Heft Bodenschutz 26 "Merkblatt Bodenauffüllungen" der LUBW zusammengefasst.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Lauffen am Neckar. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft. Straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten in Bezug auf Ortsstraßen sind von der Stadt Lauffen, Straßenverkehrsbehörde, in eigener Zuständigkeit zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung wurde entsprechend erweitert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Einwendungen aus der Öffentlichkeit		
<p>Ö1 Interessengemeinschaft Ginsterweg vom 21.12.2022</p>	<p>Wir, die Bewohner des Ginsterwegs in Lauffen, wenden uns heute an Sie mit unserem Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Weststadt II - Charlottenstraße /sozialer Wohnbau.</p> <p>Auf den nachfolgenden Seiten schildern wir Ihnen unsere Sicht auf den geplanten Neubau. Des Weiteren haben wir Ideen und Forderungen zur Optimierung der Planung gesammelt, um mit diesem Projekt die Chance zu nutzen, langfristig lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zur Attraktivität der Stadt Lauffen beizutragen.</p> <p>Gerne sind wir zu einem persönlichen Austausch bereit und freuen uns über eine einvernehmliche Lösung in dieser Sache.</p> <p>Einige Anwohner des Ginsterwegs sind bereits in Kontakt mit entsprechenden Fachanwälten, um Ihre Belange/Rechte auch rechtlich durchzusetzen. Hierzu hören Sie von uns separat in Kürze.</p> <p>In diesem Schreiben wenden wir uns als Interessengemeinschaft Ginsterweg an Sie. Am Ende unserer Einwände wollen wir mit unseren Unterschriften deutlich machen, dass wir einstimmig gegen den geplanten Neubau, in der bisherigen geplanten Art und Weise, stehen.</p> <p>Weststadt II - Charlottenstraße / Sozialer Wohnbau Fakten: 59 Wohnungen auf 4500 qm Tiefgaragenplätze 80 / Außenstellplätze 10 Wir, die Bewohner des Ginsterwegs, lehnen diese vorgesehene Bebauung gemäß Bebauungsplan vom 17.11.2022 ab!</p> <p>Unsere Argumente, Begründungen und Vorschläge: Verkehrs- und Parkplatzsituation</p> <p><u>Derzeitige Situation:</u> Aufgrund der engen Bebauung bestehen bereits heute chaotische Verkehrs- und Parkplatz-Verhältnisse im Ginsterweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewohner der Wohngebäude in der Charlottenstraße 117 und 119 parken im Ginsterweg am Wendehammer, nicht auf ihren Tiefgaragenstellplätzen oder auf den vorgesehenen Stellplätzen in der Charlottenstraße 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Parken auf dem Wendehammer ist bereits heute nicht erlaubt. Hierbei handelt es sich also um eine ordnungspolitische Thematik, die nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden kann.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • der Wohnblock am Brombeerweg 8 und 8/1 wurde ohne Außenstellplätze genehmigt. Parteien mit 2 oder mehr Fahrzeugen sowie deren Besucher parken im Ginsterweg • Parkende und Durchfahrtsverkehr aus dem Schlehenweg und Brombeerweg, insbesondere durch den Kindergarten, verschärfen das Verkehrsaufkommen zusätzlich • Im Ginsterweg und im Brombeerweg fehlt ein Gehweg, was die Situation für Fußgänger und spielende Kinder bei dem hohen Verkehrsaufkommen sehr gefährlich macht. <p><u>Neue Parkplatz-Situation:</u></p> <p>Gemäß Bebauungsplan werden 80 TG-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt erfolgt über die Charlottenstraße. Dies erscheint auf den ersten Blick in Ordnung.</p> <p>Allerdings werden die neuen Bewohner aus Bequemlichkeit, genauso wie die Bewohner der Mehrfamilienhäuser Charlottenstraße 117 und 119 sowie des Brombeerwegs bereits heute, an der Wendepalte des Ginsterwegs parken, statt in der eigenen Tiefgarage.</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen 10 Außenstellplätze sind größtenteils auch über den Ginsterweg anzufahren. Zudem sind dies keine 10 neuen Außenstellplätze, sondern es werden 5 bereits am Kreisel bestehende Parkplätze umgenutzt. Diese stehen dann den bisherigen Anwohnern nicht mehr zu Verfügung. Das verschärft die Situation weiter und ist inakzeptabel.</p> <p>Die ausgewiesenen Parkplätze im Bebauungsplan werden nicht ausreichen (neue Bewohner und Besucher). Die chaotische</p>	<p>Auch die Gebäude am Brombeerweg mussten bei der Genehmigung die dort baurechtlich vorgeschriebene Stellplatzanzahl nachweisen.</p> <p>Gemäß Verkehrsuntersuchung liegt das Verkehrsaufkommen im Brombeerweg bei 55 Kfz/Stunde, im Ginsterweg bei 20 Kfz/Stunde. In beiden Straßen liegt das Verkehrsaufkommen somit deutlich unter den als verträglich angesehenen Werten für Wohnwege (150 Kfz/Stunde). Dies wird auch durch die Planung weiterhin gewährleistet sein, da die zusätzliche Belastung mehrheitlich von der als Sammelstraße zu klassifizierenden Charlottenstraße aufgenommen wird.</p> <p>Der Brombeerweg ist als Mischverkehrsfläche ausgebildet und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m auf. Die Fußgänger werden im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Es stehen keine separaten Gehwege für die Fußgänger zur Verfügung. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden, wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (500 Kfz/24 h) nicht überschritten wird. In der Analyse weist der Brombeerweg eine max. Querschnittbelastung von 55 Kfz/h auf. Mit Entwicklung des Bauvorhabens ist von einer Zunahme der Verkehrsbelastung im Brombeerweg auszugehen. Die Stadt wird daher die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich Brombeerweg/Ginsterweg prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Parken auf dem Wendehammer ist bereits heute nicht erlaubt. Hierbei handelt es sich also um eine ordnungspolitische Thematik, die nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden kann.</p> <p>Die Außenstellplätze werden zu gleichen Teilen von der Charlottenstraße und vom Ginsterweg angefahren. Im Bereich des Friedhofs werden zudem Besucherparkplätze geplant.</p> <p>Der Stellplatzbedarf je Wohneinheit ist bei Mehrfamilienhäusern erfahrungsgemäß niedriger als bei Einfamilienhäusern. Sowohl bei</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Parkplatzsituation wird durch die hohe Anzahl der neuen Bewohner weiter belastet.</p> <p><u>Neue Verkehrs-Situation:</u></p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Charlottenstraße. Der Zugang zu den Wohnhäusern besteht laut Bebauungsplan über die Charlottenstraße und den Ginsterweg. Besonders die Bewohner der hinteren Wohnhäuser Richtung Norden werden den Zugang vom Ginsterweg wählen und auch über diesen anfahren, was das Verkehrsaufkommen signifikant erhöht.</p> <p>Problematisch ist auch die Geschwindigkeit mit der schon jetzt einige Verkehrsteilnehmer (meist Bewohner und Besucher der Charlottenstraße 117 und 119) durch den Ginsterweg fahren. Hier besteht erhebliches Gefahrenpotential, da durch die engere Bebauung zukünftig mehr spielende Kinder im Ginsterweg unterwegs sein werden.</p> <p>Fußgänger, Kindergartenkinder, Mütter mit Kinderwagen müssen, mangels vorhandenen Gehweges, auf der Straße laufen. Auf einer Kindergarten-Zufahrt die sich Autos, Fahrradfahrer und Fußgänger teilen müssen, ist eine Geschwindigkeit von 30 km/h zu hoch.</p> <p>Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Notfall für Feuerwehr und Rettungswagen keine freie Durchfahrt gewährleistet werden kann. Heute schon kommt es zu häufigem Falschparken im Wendekreis. Damit wird die Verkehrssicherungspflicht verletzt.</p> <p>Die Aussage, dass sich im Ginsterweg durch den Neubau nichts an der Verkehrssituation ändert (s. Heilbronner Stimme), ist somit falsch. Aufgrund den Gegebenheiten nach denen gebaut werden soll, sind die meisten Außenstellplätze sowie der Zugang der hinteren Wohnblöcke nur über den Ginsterweg zu erreichen. Es wird zu einem höheren Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anwohner, Besucher, Paketdienste usw. führen.</p> <p>Umwelt und Naturschutz</p> <p><u>Derzeitige Situation:</u></p> <p>Die Freifläche des Friedhoferweiterungsgeländes bietet vielen bedrohten Insekten und Vögeln (z.B. Wiedehopf) Zuflucht und schafft folglich einen Rückzugsraum in einem eng bebauten Wohngebiet. Auf dem Gelände existiert ein gewachsener Baumbestand (>30</p>	<p>Zweizimmerwohnungen, als auch bei geförderten Mietwohnungen ist erfahrungsgemäß ein Stellplatzschlüssel von 1:1 ausreichend. Die festgesetzten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit werden somit aus Sicht der Stadt als angemessen erachtet.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Ginsterweg wird voraussichtlich auch nach Umsetzung der Baumaßnahme deutlich unterhalb der als vertraglich angesehenen Werte für Wohnwege (150 Kfz/Stunde) bleiben.</p> <p>Um dem zu begegnen, wird die Stadt die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich Brombeerweg/Ginsterweg prüfen.</p> <p>Ein Parken auf dem Wendehammer ist bereits heute nicht erlaubt. Hierbei handelt es sich also um eine ordnungspolitische Thematik.</p> <p>Über den Ginsterweg werden 5 der 10 Außenstellplätze angefahren, welche zudem bereits bestehen. Die Zugänge der Häuser sind zusätzlich auch durch einen Fußweg von der Charlottenstraße zugänglich. Die Verkehrsbelastung im Ginsterweg wird daher voraussichtlich auch nach Umsetzung der Baumaßnahme deutlich unterhalb der als vertraglich angesehenen Werte für Wohnwege (150 Kfz/Stunde) bleiben.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Brutvögel vorhanden sind, wofür Minimierungsmaßnahmen festgesetzt wurden. Die Ergebnisse sind den Unterlagen beigelegt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Jahre) und somit trägt das Gebiet in heißen Sommern zur Kühlung der Luft bei.</p> <p>Aktuell wird die Wiese als Blumen- und Streuobstwiese bewirtschaftet und bildet so ein kleines Naherholungsgebiet für alle Anwohner. Auch Kinder haben hier eine zusätzliche Möglichkeit sicher und ungestört in der Natur zu spielen (Jagga etc.).</p> <p>Des Weiteren findet eine Nutzung durch einen Imker statt, der dort Bienenstöcke angesiedelt hat.</p> <p><u>Neue Situation:</u> Der "grüne Gürtel" zwischen Parkfriedhof, Ginsterweg und Charlottenstraße verschwindet und die Oberfläche wird zum Großteil versiegelt.</p> <p>Die Vernichtung der Grünfläche hat zur Folge, dass die dort lebenden Mauereidechsen, Blindschleichen, Buntspechte, Wiedehopf, Eichhörnchen, Fledermäuse, Insekten Z. B. auch Bienen, Hummeln usw. ihren Lebensraum (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) verlieren.</p> <p>Eine entsprechende Kompensation der vernichteten Grünfläche ist nach unserem Kenntnisstand nicht geplant oder im Bebauungsplan berücksichtigt. Es fehlt folglich im größeren Umkreis eine begrünte und nicht bebaute Fläche, die Tieren als Rückzugsgebiet dienen kann. Des Weiteren beinhaltet die aktuelle Planung des Neubaus keinerlei städtebauliche Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels wie bspw. begrünte Dächer oder insektenfreundliche Bepflanzung.</p> <p>Flächen in anderen Teilen der Stadt oder im Umland werden renaturiert/begrünt und bei diesem Bauvorhaben wird alles zubetoniert. In Kombination mit der engen Bebauung durch die umliegenden Mehrfamilienhäuser entsteht eine Betonwüste, die wenig lebenswert ist, für Menschen und Tiere.</p> <p>Wohn-/Lebensqualität und soziales Miteinander <u>Derzeitige Situation:</u></p>	<p>Auf der Fläche befinden sich zwar auch vereinzelte Obstbäume, von einer Streuobstwiese kann jedoch keine Rede sein. Der Wiesenbewuchs, welcher den größten Teil der Fläche dominiert, ist stark von Gräsern dominiert, es handelt sich um eine Fettwiese. Aufgrund des recht günstigen Anteils an insektenblütigen Kräutern wurden bei der artenschutzrechtlichen Prüfung auch Schmetterlinge untersucht. Es werden jedoch keine Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <p>Für Kinder bestehen in nächster Umgebung mehrere andere Möglichkeiten, Spielflächen zu nutzen. Neben dem nahen Abenteuerspielplatz ist auch der Außenbereich sehr gut erreichbar.</p> <p>Die Nutzung kann ohne Weiteres an einer anderen geeigneten Stelle ausgeübt werden.</p> <p>Aufgrund des angrenzenden Friedhofs sind auch nach Bebauung dieses Areals noch großzügige Grünflächen an dieser Stelle vorhanden. Zudem beträgt die zulässige GRZ auf dem Areal 0,4, d.h. ein großer Teil der Fläche wird weiterhin begrünt sein.</p> <p>Die potenziell im Gebiet vorkommenden Artengruppen wurden untersucht. Es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst. Die Fläche ist kein Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet/Natura2000).</p> <p>Das gewählte Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorschriften zur Bebauung innerörtlicher Areale und folgt der planungsrechtlichen Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Durch Bebauung dieses Gebiets kann ein Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot geleistet werden, ohne in den wesentlich sensibleren Außenbereich eingreifen zu müssen.</p> <p>Die gewählte Dichte (GRZ 0,4) entspricht dem üblichen Überbauungsgrad in Wohngebieten. Die restlichen Flächen werden weitestgehend begrünt. Von einer unattraktiven Betonwüste kann keine Rede sein.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die aktuelle Lebenssituation in der Weststadt ist bereits sehr angespannt. Viele Menschen und Autos auf engem Raum ohne passende Infrastruktur (nur eine Hauptzufahrt, keine Geschäfte oder Dienstleistungen fußläufig etc.).</p> <p>Im Ginsterweg wurde dies bereits mit der Genehmigung des Neubaus im Brombeerweg 8 und 8/1 verschärft. Die Lärmbelastung durch viele Menschen und den Verkehr ist bereits heute sehr hoch.</p> <p>Aufgrund der vorhanden engen Bebauung und immer wieder neu hinzugekommenen Großprojekte (Brombeerweg 8 und 8/1, Stadtvillen in der Charlottenstr. 1, 2, 3) leben extrem viele Menschen auf engstem Raum miteinander.</p> <p>Der Parkfriedhof wurde 1979 in Betrieb genommen. Seine ursprüngliche Grenze war vor dem Stelen-Wäldchen. Die Stadt hat bei der Umlegung Weststadt 3 noch das Stelen-Wäldchen und das Grundstück Richtung Ginsterweg dazugekauft. Man hat damals erkannt, dass der Friedhof größer werden muss, und das mit Recht. Die Erweiterungsfläche ist jetzt schon zur Hälfte belegt. Wir haben auf unserem Friedhof alle Arten der Bestattung (Urnenbestattung, Erdgrab, Wiesengrab). Eine Alternative eines Friedwaldes wird aus unserer Sicht nicht benötigt. Man hat alle Bestattungsmöglichkeiten vor Ort. Es kann folglich angenommen werden, dass der Friedhof auch in Zukunft von allen Bürgern der Stadt genutzt wird.</p> <p><u>Neue Situation:</u></p> <p>Durch den Neubau entsteht für mindestens 2 Jahre signifikanter Baulärm. Dies wird zum einen alle Anwohner stören, zum anderen aber auch Beerdigungen bzw. die Totenruhe des Friedhofs sowie seine Besucher in ihrer Andacht.</p> <p>Nach Fertigstellung des Baus wird die hohe Dichte an Menschen und Autos für zusätzlichen Lärm sorgen.</p> <p>Die großen Wohnblöcke schaffen eine anonyme Atmosphäre und wirken sich negativ auf das zwischenmenschliche Miteinander im Wohngebiet aus. Die Wohngegend verliert (weiter) an Attraktivität und mit einer Wertminderung der Grundstücke/Immobilien ist zu rechnen. Mit einer Kompensation dieser Abwertung der eigenen Immobilie von der Stadt ist nicht zu rechnen.</p> <p>Der Bau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 59 Wohneinheiten auf 4.500 qm wird das bereits bestehende Problem weiter befeuern. Es werden mindestens 150 weitere Personen hinzukommen. Wir befürchten,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Ginsterweg wird voraussichtlich auch nach Umsetzung der Baumaßnahme deutlich unterhalb der als verträglich angesehenen Werte für Wohnwege von 150 Kfz/Stunde bleiben.</p> <p>Die Wohndichte in der Lauffener Weststadt wird aufgrund der innenstadtnahen Lage, der Nähe zur vorhandenen Versorgungsinfrastruktur, der Erschließungssituation und der Anbindung an den ÖPNV als angemessen beurteilt.</p> <p>Eine Bedarfsberechnung hat ergeben, dass die derzeit vorgesehenen Flächen für den Friedhof ausreichen werden und dass das Plangebiet nicht für eine zukünftige Friedhofserweiterung benötigt wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Bauarbeiten sind als temporäre Lärmimmissionen anzusehen und hinzunehmen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten werden.</p> <p>Es wird nicht von einer Überschreitung der Lärmgrenzwerte ausgegangen, da es sich um reine Wohnnutzung handelt und die verkehrliche Belastung im verträglichen Bereich bleiben wird.</p> <p>Die gewählte Dichte entspricht den umliegenden Gebäuden an der Charlottenstraße und ist vom Maßstab her angemessen für eine innerörtliche Nachverdichtung. Von einer Wertminderung oder einem Verlust der Attraktivität kann nicht ausgegangen werden.</p> <p>Die Unterbringung von 150 Menschen aus verschiedenen sozialen Schichten in gut erschlossener, innenstadtnaher Lage wird keinen sozialen Brennpunkt schaffen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>dass durch ein Bauprojekt in dieser Größe, ohne ein passendes Konzept, ein sozialer Brennpunkt in Lauffen geschaffen wird.</p> <p>Aktuell haben wir 17 Wohnparteien im Ginsterweg, dann werden es 17+59=76 sein, also eine Steigerung auf 450 % (ca. 230 Personen statt 50 Personen).</p> <p>Der Parkfriedhof ist seit 43 Jahren in Betrieb und schon recht gut belegt. Es ist nicht im Sinne der Lauffener Bürgerinnen und Bürger, die Möglichkeit zur Erweiterung des Friedhofs mit der Bebauung durch Wohnraum zu nehmen. Aktuell ist nicht klar, wie zukünftig, bei Bedarf eine Friedhofserweiterung sichergestellt werden kann. Des Weiteren bestehen unsererseits die Befürchtung, dass der Friedhof in Zukunft nicht mehr ausreichend sein wird (demografischer Wandel, Babyboomer-Generation). Berechnungen zur Vorhaltung von Friedhofs-Flächen-Nutzung in Relation zur Einwohnerzahl sind uns nicht bekannt, sollten aber bei der Entscheidung hinsichtlich des Bauvorhabens betrachtet werden.</p> <p>Bebauung <u>Derzeitige Situation:</u> Aktuell handelt es sich bei dem Grundstück um ein unbebautes Wiesengrundstück und Naherholungsgebiet. Es ist ausgewiesen als Erweiterungsmöglichkeit für den angrenzenden Friedhof. Eine Bebauung besteht nicht.</p> <p><u>Neue Situation:</u> Bezahlbarer günstiger Wohnraum ist knapp und wird dringend benötigt. Dies geschieht durch Nutzung und Verdichtung von freien Flächen. Dies ist nachvollziehbar.</p> <p>Fraglich ist, ob dies immer in Form von großen Wohnblöcken realisiert werden muss oder ob es nicht andere innovative Wohnkonzepte gibt, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren (Im Ginsterweg sind aktuell Doppel- und Reihenhäuser gebaut). Die Wohnblöcke sind, so wie sie derzeit geplant und konzipiert, zu groß dimensioniert und passen nicht zur bestehenden Bebauung im Ginsterweg.</p> <p>Die Bebauung im Ginsterweg ist im Bebauungsplan vorgegeben mit DHH und Reihenhäusern. Wir beziehen uns daher auf unseren Gebietsgewährleistungsanspruch, der auf Erhaltung des Charakters des bislang durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiets gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Bedarfsberechnung hat ergeben, dass die derzeit vorgesehenen Flächen für den Friedhof ausreichen werden und dass das Plangebiet nicht für eine zukünftige Friedhofserweiterung benötigt wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die Haupteinschließung entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p> <p>Eine grundsätzliche Veränderung des Gebietscharakters ist nicht zu erwarten, da ausschließlich Wohnnutzung geplant ist.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei dem damaligen Neubau Ginsterweg 4 wurde das Dach mit grauen Dachziegeln eingedeckt. Seitens der Stadt wurde dies moniert mit der Begründung, dass die grauen Ziegel nicht zum optischen Erscheinungsbild des Wohngebietes passen. Der Eigentümer musste das Dach neueindecken lassen mit roten Dachziegeln. Wir fragen uns nun, wie die 3 geplanten Mehrfamilienhäuser optisch in unser Wohngebiet passen, das im Ginsterweg ausschließlich aus Doppelhäusern und Reihenhäusern besteht. Es erweckt den Eindruck, als würde die Stadt hier mit zweierlei Maß messen. Das ist für uns als Bürger nicht nachvollziehbar.</p> <p>59 Wohnungen auf vergleichsweise kleiner Fläche (4500qm) sind zu viel. Im Vergleich dazu wurden beim Projekt in der Mühltorstraße auf einer Fläche von 9.364 qm 75 Wohnungen realisiert.</p> <p>Des Weiteren müssen alle geltenden Bauvorschriften bezüglich Höhe und Abstand eingehalten werden. Eventuell sind die Gebäude zu hoch d.h. zu viele Stockwerke und / oder ein zu geringer Abstand zur bestehenden Bebauung mit Haus Ginsterweg Nr. 14. Vor allen Dingen die Eigentümer der Bestandsgebäude, die direkt an den Neubau angrenzen haben erhebliche Zweifel an der Art der Bebauung und die Einflussnahme auf die eigenen Gebäude. Es kommt durch die hohen Häuser weniger Licht an die Bestandsgebäude, auch für die Solaranlagen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe (HGP) einer baulichen Anlage sowie die Grund- und Geschossflächenzahl also die im Verhältnis zu der gesamten Grundstücksfläche überbaute Grund- und Geschossfläche. Das Maß der Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist unseres Erachtens nicht zulässig. Diese Bebauung ist nicht nachbarschützend!</p> <p>Auch muss mit Schäden am eigenen Haus durch den Neubau gerechnet werden (für die Tiefgaragen muss bis an die Grundstücksgrenze von Ginsterweg 14 gebaut werden). Durch den Bau im Brombeerweg konnten im Ginsterweg Risse an einigen Häusern festgestellt werden. Des Weiteren bestehen Bedenken, dass erhebliche Schäden an unseren bestehenden Gebäuden durch die Baufahrzeuge entstehen.</p>	<p>Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die Haupterschließung entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p> <p>Die Mühltorstraße befindet sich am anderen Ende des Stadtgebiets. Die Situation ist somit nicht direkt vergleichbar.</p> <p>Die geltenden Bauvorschriften, auch bezüglich der Abstandsflächen werden deutlich eingehalten. Da sich die geplante Bebauung zudem nördlich der Bestandsbebauung im Ginsterweg befindet, ist nicht mit einer Verschattung des Bestandes zu rechnen.</p> <p>Die gewählte Dichte entspricht den umliegenden Gebäuden an der Charlottenstraße und ist vom Maßstab her angemessen für eine innerörtliche Nachverdichtung. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.</p> <p>Das Baufenster (auch das der Tiefgarage) hält 4,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze. Bei korrekter Bauausführung ist daher nicht davon auszugehen, dass Schäden an der Nachbarbebauung auftreten. Der Vorhabenträger hat zudem zugesagt, dass eine vorherige Beweissicherung durchgeführt wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Vorschläge und Forderungen:</p> <p>Verkehrssituation und Parkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Berücksichtigung in der Planung (zusätzliche Stellplätze, wasserdurchlässig) bietet der Neubau die Chance durch zusätzliche Parkflächen die Parksituation im Brombeer-/Ginsterweg zu entspannen. • Wir fordern im Ginsterweg eine Spielstraße/Verkehrsberuhigte Zone (7 km/h), Zufahrt nur für Anwohner und einen sicheren Gehweg. • Wir fordern eine verkehrstechnische Überprüfung unter Berücksichtigung der Bebauungspläne. • Zusätzliche Stellplätze (wasserdurchlässig) für den geplanten Neubau in der Charlottenstraße. <p>Umwelt und Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Lebensraum für Tiere zu erhalten und nachhaltig ein gutes (Stadt-) zu erhalten, sollte die Planung ausreichend Grünflächen beinhalten z.B. einen breiten Grünstreifen hin zum Friedhof und alte Baumbestände erhalten. • Der alte Baumbestand von ca. 30 Jahren muss erhalten werden und die Bebauungspläne müssen angepasst werden! • Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna. • Berücksichtigung von ökologischen Aspekten bei der Planung der Neubauten (Dachbegrünung, insektenfreundliche Bepflanzung etc.). <p>Wohn-/Lebensqualität und soziales Miteinander</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauvorhaben entzerren in kleinere Projekte an mehreren Standorten in Lauffen (s. a. Bebauung) und gegenüber großem, anonymem Wohnblock bevorzugen. Kleinere Wohneinheiten schaffen lobenswerten Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen und können förderlicher sein für ein Miteinander/gute Integration. 	<p>Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist als ausreichend anzusehen. Sie werden größtenteils von der Charlottenstraße aus erschlossen. Somit wird die Situation im Brombeer- und im Ginsterweg berücksichtigt.</p> <p>Da im Brombeerweg das Verkehrsaufkommen leicht oberhalb der Werte für gemischt genutzte Verkehrsflächen liegt, prüft die Stadt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs.</p> <p>Dies ist geschehen. Die verkehrliche Belastung wird auch nach Umsetzung des Bauvorhabens deutlich verträglichen Bereich bleiben.</p> <p>Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist als ausreichend anzusehen.</p> <p>Zwischen den Wohngebäuden und dem Friedhof wird eine Grünfläche auf dem Dach der Tiefgaragenzufahrt entstehen. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder einer Hecke wird aufgrund der darunter liegenden Tiefgarage nicht möglich sein. Ein Erhalt der bestehenden Gehölze ist ebenfalls nicht möglich, jedoch wurde die Pflanzung neuer Bäume festgesetzt.</p> <p>Ein Erhalt der bestehenden Gehölze ist nicht möglich, jedoch wurde die Pflanzung neuer Bäume festgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet wird durch Gartenflächen und gemeinschaftliche Grünflächen durchgrünt. Ebenso ist die Pflanzung neuer Bäume festgesetzt.</p> <p>Es wurde eine Festsetzung getroffen, dass die entstehenden Wiesenflächen insektenfreundlich bepflanzt und teilweise extensiv genutzt werden sollen.</p> <p>Das Maß des Bauvorhabens wird als angemessen erachtet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Inspiration holen von Sozial-Wohnbau-Projekten in anderen Städten – was kann helfen um eine derart verdichtete Wohnblock-Bildung zu vermeiden? • Kooperation mit Hochschulen - Möglichkeit Studierende für eine Konzepterarbeitung einzubinden? <p>Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung von Alternativ-Grundstücken (ggf. auch in Verbindung mit einer Verkleinerung des Bauvorhabens im Ginsterweg) Z. B. zwischen Parkfriedhof und Kaywaldschule oder die Neubauf Flächen in den Neubaugebieten in der oberen Seugen I oder II. • Neubauplanung mit deutlich weniger Gebäuden/Wohnungen oder weniger Stockwerke pro Gebäude, passend zum Bestand im Ginsterweg. 	<p>Die Dichte wird als angemessen erachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird im laufenden Verfahren nicht mehr möglich sein, kann aber für zukünftige Entwicklungen geprüft werden.</p> <p>Das vorliegende Grundstück ist prädestiniert für eine solche Entwicklung, da es innenstadtnah liegt, verkehrlich hervorragend angeschlossen ist, eine Anbindung an den ÖPNV bietet und zudem eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht, welche Flächen im Außenbereich sparen wird.</p> <p>Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die HAUPTERSCHLIEßUNG entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p>
<p>Ö2 Privatperson vom 20.01.2023</p>	<p>Im Bebauungsplan Vorlage 2022 Nr. 138/1 heißt es: 7. Erschließung</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die westlich verlaufende Charlottenstraße. Von hier erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage, sowie auf einen Teil der oberirdischen Stellplätze. Fünf oberirdische Stellplätze werden über den Ginsterweg angefahren. Da diese bereits heute bestehen, entsteht kein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet. Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ginsterweg und über den zwischen Charlottenstraße und Ginsterweg verlaufenden Fußweg. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).</p> <p>Diese Behauptung halte ich nicht für richtig.</p> <p>Es wird natürlich mehr Verkehr geben. Der fängt schon bei der Bebauung des Grundstückes an.</p> <p>Der überwiegende Teil des Baustellenverkehrs wird über die Heimstraße führen, sei es durch Abfuhr des Aushubes, Anlieferung der Materialien, bis zu Fahrten der Handwerker.</p> <p>Auch nach Fertigstellung der Gebäude werden die neuen Bewohner zum überwiegenden Teil ihre Fahrten durch die Heimstraße nehmen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Baustellenverkehr ist lediglich temporärer Natur.</p> <p>Die Heimstraße dient als eine der HAUPTERSCHLIEßUNGEN zum gesamten Wohngebiet am südwestlichen Stadtrand Lauffens. Dies ist somit kein exklusives Thema dieses Bebauungsplans. Der Baustellenverkehr ist zudem lediglich temporärer Natur.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Heimstraße ist jetzt schon stark befahren, sei es durch Schülerbusverkehr, Elterntaxi, Bring und Holservice der Schulen, Anlieferverkehr der Paketboten, Friedhofbesucher und vieles mehr</p> <p>Dieser Verkehr wird durch die Errichtung neuer Gebäude zunehmen. Die Bewohner der Weststadt nehmen ihren Weg jetzt schon durch die Heimstraße.</p> <p>Man kann sich nicht nur einen Punkt in der Sache vornehmen, sondern muss auch seinen Blick etwas weiter in das Umfeld führen.</p>	<p>S.o.</p> <p>S.o.</p>
<p>Ö3 2 Privatpersonen vom 08.02.2023</p>	<p>Wir als anliegende Nachbarn, erheben Einspruch zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Bei der Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 12108, sowohl im Innen-, als auch im Außenbereich, muss Rücksicht auf den Nachbarn genommen werden.</p> <p>Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme auf das nachbarliche Austauschverhältnis wird nicht eingehalten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist das Rücksichtnahmegebot jedenfalls verletzt, wenn wir als Grundstückseigentümer des anliegenden Doppelhauses durch die Massivität des Neubaus und dem extremen Höhenunterschied zu unserem Gebäude, das enge nachbarschaftliche Austauschverhältnis einseitig aufhebt und aus dem Gleichgewicht bringt; ein massiver Neubau, der den Anspruch auf Bewahrung des Doppelhauscharakters verletzt und den Gebietserhaltungsanspruch nicht berücksichtigt, stellt sich uns als direkter Nachbar jedenfalls als rücksichtslos und unzumutbare Beeinträchtigung dar.</p> <p>Hierdurch wird die Nutzbarkeit unseres Doppelhauses und die Lebensqualität stark eingeschränkt. Unsere Zimmer sind bei diesem geringen Abstand (4,80 m von Grundstücksgrenze) einsehbar und die Licht- und Sichtverhältnisse sind massiv beeinträchtigt.</p> <p>Des Weiteren können die neuen Nachbarn aus nächster Nähe unmittelbar in unsere Fenster einsehen. Hierdurch wird die Nutzbarkeit unserer Wohnräume erheblich eingeschränkt und die Privatsphäre verletzt.</p> <p>Durch das massive Bauvorhaben entsteht auf unserem Grundstück das Gefühl der Enge und ist unzumutbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme ist aus Sicht der Stadt deutlich eingehalten.</p> <p>Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die Haupterschließung entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen an die Abstandsflächen werden deutlich eingehalten. Der Nachbarschutz ist somit gewährleistet.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen an die Abstandsflächen werden deutlich eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die gewählte Dichte entspricht den umliegenden Gebäuden an der Charlottenstraße und ist vom Maßstab her angemessen für eine innerörtliche Nachverdichtung. Die gesetzlichen</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die zulässigen Maße der Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist nicht nachbarschützend.</p> <p>Bei der Regelung des Abstandflächenrechts wurden nachbarliche Belange wie Belichtung, potenzielle Sichtweite und der nachbarliche Wohnfrieden nicht berücksichtigt.</p> <p>Der alte Baumbestand/ 5 Bäume ca. 25 Jahre alt und viele Sträucher sollen bei diesem Bauprojekt entfernt werden. Diese Bäume und Sträucher sind erhaltungswürdig und verschaffen seitlichen Schutz für alle Anwohner.</p> <p>Der Abstand der Bebauung zum Friedhof beträgt 10 m und zu unserem Grundstück 4,80 m. Diese Abstandsregelung ist für uns nicht nachvollziehbar, nicht nachbarschützend und stellt keine Gleichbehandlung dar.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme ordnet eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens an.</p> <p>Wir bitten um alternative Lösungen und Vorschläge.</p>	<p>Anforderungen an die Abstandsflächen werden zudem deutlich eingehalten.</p> <p>Das Maß des Bauvorhabens ist zulässig und wird als angemessen erachtet.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen an die Abstandsflächen werden deutlich eingehalten. Der Nachbarschutz ist somit gewährleistet.</p> <p>Ein Erhalt der bestehenden Gehölze ist nicht möglich, jedoch wurde die Pflanzung neuer Bäume festgesetzt. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen an die Abstandsflächen werden deutlich eingehalten. Der Nachbarschutz ist somit gewährleistet.</p> <p>Das Bauvorhaben wurde individuell geprüft und als angemessen beurteilt. Dies ist der Grund, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.</p>
<p>Ö4 2 Privatpersonen vom 15.02.2023</p>	<p>Wir, die Besitzer und Bewohner des Grundstücks [REDACTED] in Lauffen, wenden uns heute an Sie mit unseren Bedenken zum geplanten Bauvorhaben gemäß "Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans „Weststadt II – Charlottenstraße“.</p> <p>Unsere Argumente/Begründungen/Vorschläge:</p> <p>Verkehrs- und Parkplatzsituation</p> <p>Aufgrund der schon vorhandenen engen Bebauung bestehen bereits jetzt chaotische Verkehrs- und Parkplatzverhältnisse im Ginsterweg. Bewohner und Besucher der Wohngebäude in der Charlottenstraße 117 und 119 und Im Brombeerweg 8-12 parken bereits im Ginsterweg. Des Weiteren fehlt ein Gehweg, der von der Stadt bei der Erschließung nicht genehmigt wurde.</p> <p>Da der fußläufige Zugang zu den neuen Gebäuden über den Ginsterweg geplant wird, ist zu erwarten, dass der Besucher- und Lieferverkehr durch unsere Straße gehen wird. Außerdem werden auch fußläufig zwei- bis dreimal so viele Menschen den Ginsterweg</p>	<p>Das Verkehrsaufkommen im Ginsterweg ist so niedrig (20 Kfz/Stunde), dass ein Gehweg trotz parkender Autos nicht notwendig ist.</p> <p>Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen bereits bestehenden Fußweg, welcher zwischen der Charlottenstraße und dem Ginsterweg verläuft. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass sämtlicher Besucher- Liefer- und Fußgängerverkehr den Ginsterweg nutzen wird. Ein Teil wird auch über die Charlottenstraße gehen. Zudem ist das Verkehrsaufkommen im Ginsterweg bislang so niedrig,</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>nutzen wie derzeit, was unsere Straße von einer ruhigen Sackgasse zu einer stark belebten und lauten Straße verändern wird.</p> <p>Wir fordern eine verkehrstechnische Überprüfung unter Berücksichtigung der Bebauungspläne, insbesondere das Einrichten einer verkehrsberuhigten Zone inklusive Schwellen.</p> <p>Friedhof</p> <p>Um die Totenruhe zu gewährleisten, sollte auf jeden Fall ein Grünstreifen analog zum Abstand zwischen Friedhof und Schlehenweg 26 erhalten bleiben sowie ein genauso breiter Zugang dahin zwischen den neuen Gebäuden und dem Ginsterweg 14. Diese Bereiche sollten im Besitz der Stadt bleiben und nicht verkauft werden. Das müsste vor dem Verkauf bei der Teilung des Flurstückes und dem Aufstellen des Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Umwelt</p> <p>Auf der Wiese ist neben zahlreichen Bestäubern wie Schmetterlingen und Bienen u.a. die Gottesanbeterin beheimatet, Spechte nutzen die Bäume auf der Wendeplatte zur Nahrungssuche sowie den Baumbestand des Friedhofs zur Brutaufzucht. Abends sind Fledermäuse um unser Haus zu beobachten. Diese Artenvielfalt würde mit der Bebauung deutlich zurückgehen bzw. gänzlich verschwinden. Deshalb ist es erforderlich, ein sorgfältig ausgeführtes Artenschutzgutachten vor dem Verkauf des Grundstückes zu erstellen. Auf jeden Fall muss der alte Baumbestand in Richtung Ginsterweg 14 und an den fünf Parkflächen der Wendeplatte erhalten bleiben. Das sollte ebenfalls vor dem Verkauf bei der Teilung des Flurstückes und dem Aufstellen des Bebauungsplanes geregelt werden.</p> <p>Einschränkungen für die Grundstücke Ginsterweg 12 und 14</p> <p>Die GEWO hat in der Infoveranstaltung am 25.1.23 betont, wie lichtdurchflutet die Gebäude geplant werden. Das darf nicht auf Kosten der Lichtverhältnisse für die beiden o.g. Grundstücke erfolgen. Die geplante Höhe und Nähe des letzten Hauses zu unserem Haus sehen wir diesbezüglich als sehr kritisch an und bitten um eine Überarbeitung. Deshalb sollte es einen größeren Abstand zum äußeren Grundstück (Ginsterweg 14) geben (mindestens 10m) und der an unser Haus angrenzende Block darf auf der Südseite nur zwei Stockwerke + Dachgeschoß haben. Vielleicht ist auch ein Verschieben der Anordnung der Häuser möglich.</p>	<p>dass auch nach Realisierung des Bauvorhabens ein deutlich verträgliches Maß erhalten bleiben wird.</p> <p>Da im Brombeerweg das Verkehrsaufkommen leicht oberhalb der Werte für gemischt genutzte Verkehrsflächen liegt, prüft die Stadt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs.</p> <p>Zum Friedhof wird ein ausreichender Abstand gehalten. Lediglich die unterirdische Zufahrt zur Tiefgarage liegt direkt auf der Grenze. Die Totenruhe wird gewährleistet.</p> <p>Die potenziell im Gebiet vorkommenden Artengruppen wurden im Zuge einer inzwischen angefertigten artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft. Es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <p>Die geltenden Bauvorschriften bezüglich der Abstandsflächen werden deutlich eingehalten. Da sich die geplante Bebauung zudem nördlich der Bestandsbebauung im Ginsterweg befindet, ist nicht mit einer Verschattung des Bestandes zu rechnen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir bitten ebenfalls um Prüfung, ob nicht die Grundstücke zwischen Basketballplatz und Charlottenstraße, zwischen Meuselwitzer Straße 1 und 7 sowie des seit Jahren im Bau befindlichen Blockes im oberen Seugen für die GEWO in Frage kommen. Dann könnte auf der Friedhofswiese mit zwei statt drei Blöcken gebaut werden und die Verkehrs- und Umweltsituation wäre deutlich entschärft.</p> <p>Außerdem sind nach den Erfahrungen beim Bau der zuletzt errichteten Häuser im Brombeerweg und in der Charlottenstraße Bauschäden wie sie u.a. im Ginsterweg 1 zu beobachten sind, nicht auszuschließen. Deshalb fordern wir, dass die Stadt auf jeden Fall beim Verkauf des Grundstückes ein Beweissicherungsverfahren für das Doppelhaus Ginsterweg 12/14 vorschreibt.</p>	<p>Bei den angesprochenen Flächen handelt es sich um Grundstücke in Privateigentum, die nicht so kurzfristig verfügbar sind. Dagegen befindet sich das Plangebiet im Eigentum der Stadt und kann somit einer Bebauung zugeführt werden. Die gewählte Dichte entspricht zudem den umliegenden Gebäuden an der Charlottenstraße und ist vom Maßstab her angemessen für eine innerörtliche Nachverdichtung.</p> <p>Das Baufenster (auch das der Tiefgarage) hält 4,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze. Bei korrekter Bauausführung ist daher nicht davon auszugehen, dass Schäden an der Nachbarbebauung auftreten. Der Vorhabenträger hat eine Beweissicherung zugesagt.</p>
<p>Ö5 Privatperson vom 18.02.2023</p>	<p>Das Areal von 47 Ar Grünfläche soll zu 96 % baulich für sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Die Auswirkungen der massiven verdichteten geplanten Bebauung auf Anwohner, Bürger, Kinder, Natur und Infrastruktur werden nicht angemessen beachtet und bewertet.</p> <p>Die bisherige über Jahrzehnte geltende Flächennutzungsplanung, die die Grünfläche als Erweiterungsfläche für den Parkfriedhof festgelegt hatte, soll nun keine Gültigkeit mehr haben.</p> <p>Warum von dieser bisherigen Planung abgewichen werden soll und gerade dieses städtische Areal zukünftig massiv bebaut werden soll, bleibt unklar. Die Auswahl des Areals gegenüber anderen städtischen Flächen wird vollständig intransparent gehalten. Die Kriterien der Abwägungsentscheidung und die Gewichtung der Kriterien bzgl. des Abwägungsgebots gegenüber anderen Flächen der Stadt ist dadurch nicht überprüfbar.</p> <p>Folgende Abwägungsfehler sind bei der Standortwahl und dem Bebauungsplan offensichtlich gegeben:</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Für den aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Bauvorschriften die entlang der Charlottenstraße gelten für das gesamte Areal festgelegt, im Bereich Ginsterweg gelten aber Werte mit geringerer Baudichte. Eine geplante Erschließung des Bauvorhabens über die Charlottenstrasse kann nicht zur Folge</p>	<p>Die maximale Überbauung des Grundstücks beträgt 40%, welche mit unterirdischen Bauwerken, Stellplätzen etc. auf maximal 80% überschritten werden kann. Dies entspricht üblichen Festsetzungen im innerörtlichen Bereich. Eine Überbauung zu 96% ist nicht möglich. Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die Haupterschließung entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p> <p>Die Stadt Lauffen hat im Rahmen einer Bedarfsprognose festgestellt, dass die Erweiterungsfläche nicht benötigt wird. Die Fläche kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Das vorliegende Grundstück ist prädestiniert für eine solche Entwicklung, da es innenstadtnah liegt, verkehrlich hervorragend angeschlossen ist, eine Anbindung an den ÖPNV bietet und zudem eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht, welche Flächen im Außenbereich sparen wird. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird durch den Gemeinderat getroffen.</p> <p>Die Bebauung wird als angemessen angesehen, auch im Übergang zum weniger dicht bebauten Teil des Ginsterwegs. Geltende Bauvorschriften werden nicht unterlaufen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>haben, daß geltende Bauvorschriften im Bereich Ginsterweg faktisch unterlaufen werden, um damit 3-Geschossige Mehrfamilienhäuser direkt neben ein Einfamilienhaus-Wohnquartier realisieren zu können.</p> <p>Die 3 Baukörper mit 59 Wohnungen und Tiefgarage sollen von zwei Seiten direkt an den Parkfriedhof angrenzen, Zugang und Zufahrt soll über die vielbefahrene Charlottenstrasse erfolgen, ein offener Zugang für die zukünftigen Bewohner ist nur im beengten Bereich Ginsterweg möglich.</p> <p>Dies führt dazu, dass die Wohnungs-Adresse jeweils die Charlottenstraße sein soll, praktisch aber im Alltag, wie z.B. beim Gebäude Charlottenstrasse 117 täglich erlebbar, der Zugang über den Ginsterweg erfolgen wird.</p> <p>D.h. Zustelldienste für Pakete, Handwerker und weitere Dienstleister werden die Wohngebäude über den Ginsterweg versorgen. Kritisch wird es, wenn z.B. Rettungsdienst und Notarzt die Charlottenstraße anfahren, der Hauseingang aber faktisch nur über den Ginsterweg erreichbar ist</p> <p>NATUR</p> <p>47 Ar intakter Naturfläche geht den Bürgern, Anwohnern und Kindern unwiederbringlich verloren und zu 96% in Beton verwandelt.</p> <p>Der Wegfall der Grünflächen führt zu einer erheblichen Veränderung des Wohnquartiers und zerstört die Natur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschlechterung des Kleinklimas im Bereich Charlottenstraße/ West, da die Grünfläche als Frischluftschneise dient • aufgrund des Klimawandels ist diese innerstädtische Grünfläche bei Starkregen wichtiger Retentionsraum; dies wird auch im aktuellen Gutachten Starkregen der Stadt Lauffen thematisiert • eine vielfach generationenübergreifend genutzte gesundheitliche Erholungsfläche im direkten Wohnumfeld wird zerstört • eine ökologisch wertvolle Zwischenstation für eine Vielzahl von Vögeln vom Kaywald Richtung Neckar wird es nicht mehr geben 	<p>Die fußläufige Erschließung erfolgt größtenteils über einen bereits bestehenden Fußweg, welcher zwischen der Charlottenstraße und dem Ginsterweg verläuft. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass sämtlicher Besucher- Liefer- und Fußgängerverkehr den Ginsterweg nutzen wird. Ein Teil wird auch über die Charlottenstraße gehen. Zudem ist das Verkehrsaufkommen im Ginsterweg bislang so niedrig, dass auch nach Realisierung des Bauvorhabens ein deutlich verträgliches Maß erhalten bleiben wird.</p> <p>Die maximale Überbauung des Grundstücks beträgt 40%, welche mit unterirdischen Bauwerken, Stellplätzen etc. auf maximal 80% überschritten werden kann. Dies entspricht üblichen Festsetzungen im innerörtlichen Bereich. Eine Überbauung zu 96% ist nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch den benachbarten Friedhof sind noch genügend Grünflächen vorhanden, die die Frischluftversorgung sicherstellen.</p> <p>Dieser Punkt wurde im Zuge der Planung untersucht. Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, kann der verlorengegangene Retentionsraum durch Zisternen ausgeglichen werden. Es wird nach Bebauung des Grundstücks nicht mehr Wasser abfließen als heute.</p> <p>In der Umgebung des Plangebiets sind noch viele Grünflächen vorhanden. Auch der Außenbereich ist von hier aus sehr gut erreichbar.</p> <p>Durch den benachbarten Friedhof sind noch genügend Grünflächen vorhanden, die als Rastplatz genutzt werden können.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • eine Imkerstation wird verdrängt <p>Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wird nicht hinreichend begründet. Ein Gutachten zum Artenschutz fehlt.</p> <p>Infrastrukturanforderung Parkfriedhof</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruhvolle Abstandsflächen zu den Grabfeldern des Parkfriedhofs fehlen. Lärmstörungen von Beerdigungen oder von stillen Andachten am Grab können aufgrund der zu geringen Abstandsflächen nicht ausgeschlossen werden • auf die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterungsfläche Friedhof wird lediglich mit pauschalen Hinweisen verzichtet, wobei wir eine überalterte Bevölkerungsstruktur haben • ausreichende Parkplätze bei Beerdigungen/Trauerfeiern und dem "sommerlichen Gießen" fehlen schon heute; durch die massive Bebauung wird sich die Parksituation am Friedhof weiter verschlechtern • Ein Konzept zur sicheren Querung der Charlottenstraße im Bereich der Haltestellen des Busses hin zum Friedhof fehlt. Die Charlottenstraße ist schon heute viel befahren und das Tempolimit von 30 km/h wird sehr häufig nicht beachtet. <p>Verkehrskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> • keinerlei Berücksichtigung in der Abwägung finden die Auswirkungen auf die Wege der Kinder zu den benachbarten Kindergärten, der Kreissonderschule, der Grundschule und dem Gymnasium; viele Exkursionen von Kindern der Kindergärten, Grundschule und Kreissonderschule führen regelmäßig entlang der Charlottenstraße in die naturnahen Bereiche • es fehlen schon heute sichere Querungsmöglichkeiten und deutlich sichtbare Hinweise auf die Temporegelung 30 km/h, möglicherweise ist eine weitere Reduzierung der Tempovorgabe in der Charlottenstraße notwendig, um einen sicheren Weg zu Schulen und Kindergärten zu gewährleisten. • für Rollstuhlfahrer fehlen abgesenkte Gehwege. 	<p>Die Nutzung kann ohne Weiteres an einer anderen geeigneten Stelle fortgesetzt werden.</p> <p>Der Verzicht auf eine Umweltprüfung geschieht auf Basis der Regelungen des § 13a BauGB und ist somit hinreichend begründet. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich angefertigt und liegt den Unterlagen bei.</p> <p>Zum Friedhof wird ein ausreichender Abstand gehalten. Lediglich die unterirdische Zufahrt zur Tiefgarage liegt direkt auf der Grenze. Die Totenruhe wird gewährleistet.</p> <p>Die Stadt Lauffen hat im Rahmen einer Bedarfsprognose festgestellt, dass die Erweiterungsfläche nicht benötigt wird. Die Fläche kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Die im Plangebiet festgesetzten Stellplätze entsprechen der erfahrungsgemäß notwendigen Anzahl. Die Parksituation am Friedhof kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Situation wird geprüft, kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren geklärt werden.</p> <p>Die (Schul-)Wege der Kinder werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der bestehende Fußweg durch das Plangebiet wird nicht eingeschränkt. Naturnahe Bereiche bestehen weiterhin im Umfeld des Bauvorhabens.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Situation wird geprüft, kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren geklärt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Situation wird geprüft, kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren geklärt werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Brandschutz/Rettungswege</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Brandschutzgutachten fehlt; • für die geplanten Gebäude am Ginsterweg ist der Brandschutz nur bedingt sichergestellt. Aufstellfläche, Bewegungsfläche für Rettungs- und Löscharbeiten ist bzgl. der verfügbaren öffentlichen Verkehrsfläche kritisch zu bewerten • Es fehlen Präventionshinweise bzgl. Brandausbreitung auf Nachbargebäude <p>Baugrundsicherung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Baugrundgutachten fehlt; Die Sicherung der Nachbarhäuser gegen Setzrisse und Vernässung u.a. bei Gründungsarbeiten wird nicht bewertet. <p>Architekturentwurf ist nicht integrationsförderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine zu hohe Verdichtung in Form von kasernenförmigen Gebäuden ist nicht innovativ und erschwert die Integration im Wohnquartier • es gibt inzwischen sozialen Wohnungsbau ohne Kasernencharakter, z.B. in Ingolstadt: Modernes Dorf statt Kaserne (Projekt "Wohnen am Auwald"). • Inzwischen ist in Lauffen bei anderen Vorhaben ein Architekturwettbewerb vorgeschaltet, dies sollte auch beim sozialen Wohnungsbau gelten. 	<p>Der Brandschutz wird im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens dargestellt und geprüft.</p> <p>Der Brandschutz wird im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens nach der VwV Feuerwehrflächen dargestellt und geprüft. Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche wird aber voraussichtlich ausreichend für eine Aufstellfläche sein.</p> <p>Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten, wodurch die Anforderungen an die Verhinderung des Brandüberschlags eingehalten werden.</p> <p>Das Baufenster (auch das der Tiefgarage) hält 4,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze. Bei korrekter Bauausführung ist daher nicht davon auszugehen, dass Schäden an der Nachbarbebauung auftreten. Der Vorhabenträger hat die Durchführung einer Beweissicherung zugesagt.</p> <p>Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die Haupteinschließung entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Das geplante Vorhaben umfasst drei riegelförmige Gebäude, die über Laubengänge erschlossen werden. Es ist kein „Kasernencharakter“ ersichtlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ö6 Privatperson vom 19.02.2023</p>	<p>Anbei senden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Vorschlag des Bebauungsplans für das Flurstück 12108/1 in der Charlottenstraße.</p> <p>Damit keine Missverständnisse bei der Interpretation des Dokuments entstehen, möchten wir Sie zum Einen bitten, das Dokument mit neutralen Augen zu betrachten und das Potential für einen Kompromiss darin zu erkennen. Zum Anderen stellen wir Ihnen die Ideen gerne in einer ca. 15-20 minütigen Präsentation vor, damit unsere Gedankengänge für alle nachvollziehbar werden, zum Beispiel bei der nächsten Gemeinderatssitzung oder bei einem separaten Termin.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im üblichen Rahmen durchgeführt. Dazu zählt die zweimalige Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Zudem wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Weitere Formate sind aus Sicht der Stadt nicht notwendig und auch nicht geplant.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Ich möchte betonen, dass wir Anwohner einen interaktiven Dialog und keine "Rechtsschlacht" forcieren möchten. Unser Ziel ist es nicht, den Neubau zu verhindern.</p> <p>Mittelfristig würden wir uns sehr freuen, wenn sich Vertreter von Stadt und Anwohnern gemeinsam an einen Tisch setzen, um aus der vorliegenden Planung und unserem Gegenvorschlag mögliche Regelungen für den Bebauungsplan abzuleiten. Wir sind nicht die Experten für Bebauungspläne, kennen aber die Situation hier vor Ort - wie es ist, hier zu leben. Auf der anderen Seite kennen die Mitarbeiter des Bauamts und der GEWO die rechtlichen Regelungen und wissen, was es bei der Definition eines Bebauungsplans zu beachten gilt. Bringt man diese beiden Parteien an einen Tisch, wird das Endergebnis gut. Das ist sicher nicht der übliche Weg, hat aber viele Vorteile. Ich selbst arbeite seit 10 Jahren im Projektmanagement komplexer Veränderungsprojekte und es hat sich gezeigt: den Kunden/Nutzer frühzeitig mit die Konzeption von Produkten zu involvieren (agiler Ansatz) führt zu deutlich mehr Qualität, Nachhaltigkeit und Zufriedenheit für alle Parteien. Hier könnte man ähnliche Wege gehen und ich biete mich gerne für die Vorbereitung und Moderation eines solchen Workshops an.</p> <p>Wir warten gespannt auf Ihre Rückmeldung und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem gesetzlich vorgeschrieben Rahmen. Zusätzlich wurden eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung der Planung durchgeführt. Beides ist im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht nötig und wurde zusätzlich angeboten.</p>
<p>Ö7 BUND OV Lauffen vom 20.02.2023</p>	<p>Wir nehmen auch im Namen der Landesverbände von BUND und LNV im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einigen Stichworten zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung.</p> <p>Auf einer Erweiterungsfläche des Lauffener Parkfriedhofs soll ein BPlan-Verfahren nach §13a BauGB eingeleitet werden. Der Flächenverbrauch dient der Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Grundsätzlich begrüßen wir diese Maßnahme der Innenentwicklung, bei der allerdings einige Aspekte zu beachten sind.</p> <p>Klimaschutz:</p> <p>§ 1a BauGB, Abs 5 schreibt vor: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen." Wir bitten um Darlegung der auf das Bauprojekt bezogenen Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung.</p>	<p>Es sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen. So sind gebietsheimische Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Zudem wird festgesetzt, dass die nicht befestigten Flächen zu begrünen und insektenfreundlich zu bepflanzen sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Durch die Bebauung werden unmittelbar nachteilige Effekte für das Mikroklima auftreten, die durch entsprechende Pflanzmaßnahmen abgemildert werden können.</p> <p>Artenschutz:</p> <p>Die beplante Fläche besteht aus einer extensiv genutzten Wiese mit randständigen Heckenstrukturen sowie aus einer inselartigen Struktur, bestehend aus einem ungepflegten Apfelbaum mit umgebenden Gehölzen. Im Übergangsbereich auf den Parkfriedhof sollen lt. Planung die Heckenstrukturen erhalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir sehen Strukturelemente eines Reptilienhabitats, bestehend aus kurzflorigen Flächen und Saumstrukturen mit Totholz und wenigen (Beton-)steinen. Eine Einstufung, ob auf der Fläche Zauneidechsen oder andere Reptilienarten vorkommen, halten wir für erforderlich. • Begünstigt die extensive Wiesenfläche das Vorkommen geschützter Schmetterlings- und Heuschreckenarten? Saisonal können wir das momentan nicht beurteilen. • Von Anwohnern wurden wir darauf hingewiesen, dass auf der Fläche ein Vorkommen der Gottesanbeterin (Mantis religiosa) beobachtet wurde. Nach unseren Erfahrungen ist die besonders geschützte Art seit dem Jahr 2010 im Lauffener Westen heimisch. • Zu prüfen ist, welche Zweig- und Heckenbrüterarten von den geplanten Rodungen betroffen sind <p>Abwasser und Starkregen:</p> <p>Die beplante Fläche liegt im Einzugsbereich des völlig unterdimensionierten RÜB III. Mit der weiteren Versiegelung durch das neue Baugebiet (4544 qm) fehlt wichtige Retentionsfläche, was bei Starkregen zur weiteren Schmutzwasserbelastung der Zaber beitragen wird. Entsprechend sollten alle Maßnahmen auf der Fläche (Zisternen, Regenwasserrückhaltung in Retentionsmulden, Becken, Rigolen), am Haus (Gründach), auf kommunalen Flächen (Baumrigolen, Mulden, Retentionsflächen etc.) genutzt werden, um die Retention im gesamten Gebiet zu gewährleisten. Wir empfehlen dringend eine verpflichtende Entwässerungsplanung mit Festsetzung des jeweiligen Rückhaltevolumens und bitten Sie um Übersendung der Entwässerungsplanung, sobald sie vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme. In die Gehölze auf dem Friedhofsgrundstück wird nicht eingegriffen. Der Gehölzbestand im Plangebiet kann dagegen nicht erhalten werden. Dieser wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.</p> <p>Die Artengruppe Reptilien wurde untersucht. Es konnten im Plangebiet keine Individuen nachgewiesen werden.</p> <p>Die Artengruppe Schmetterlinge wurde untersucht. Aufgrund fehlender Raupenfutterpflanzen werden durch die Bebauung keine Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <p>Die Gottesanbeterin kommt dort möglicherweise vor, da sie in Lauffen bereits an vielen Standorten gefunden wurde, auch auf Balkonen von Häusern. Die Art gilt in Deutschland nur als besonders geschützt, nicht als streng geschützt. Durch rechtzeitige Mahd kann eine Ansiedlung verhindert werden. Eine entsprechende Empfehlung wurde aufgenommen.</p> <p>Dies wurde zwischenzeitlich gemacht. Es sind Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel erforderlich, welche auch festgesetzt wurden.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Entwässerungskonzept wurde in Absprache mit dem Tiefbauamt festgelegt. Eine zusätzliche Belastung des RÜB ist nicht zu erwarten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir regen schon jetzt folgende textliche Festsetzungen an, die die Ansätze in der Entwurfsplanung präzisieren:</p> <p>Artenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beleuchtung: • Zum Schutz von Fledermäusen sind Bewegungsmelder bei der Außenbeleuchtung auszuschließen, da sie durch die Tiere bei Jagd- und Transferflügen ausgelöst werden können. • Schutz von Fledermäusen/Insekten: Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z. B. zur Sicherung des Arbeitsplatzes oder zur Vorbeugung von Gefahren, etwa an Treppen. • Es darf nur die Nutzfläche beleuchten (Deko-Gartenbeleuchtung ist auszuschließen). • Um die Außenwirkung zu begrenzen, sind Lichtpunkthöhen (und Masten) niedrig zu halten. • Dauerbeleuchtung ist unzulässig. • Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, also nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. Sogenannte "PC amber"-LED ersetzen mit ihrem bernsteinfarbenen Licht die bekannten insektenfreundlichen Natriumdampfhochdrucklampen, haben jedoch diesen gegenüber eine bessere Farbwiedergabe und erfüllen die Anforderungen an den Farbwiedergabeindex der technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4. • Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen: Upward Light Ratio ULR = 0 %; besser: Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. • Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden. • Ratio ULR = 0 %; besser: Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. • Einfriedungen: Damit Kleinsäuger wie Igel die Gärten passieren können, dürfen Sockelmauern für Zäune nicht zulässig sein. Ebenso darf der Bodenabstand von Einfriedungen 20 cm nicht unterschreiten und müssen Maschendrahtzäune eine Maschenweite von mindestens 10 cm aufweisen. Alternativ sind 	<p>In Zusammenarbeit mit dem für den Artenschutz beauftragten Büro wurden angemessene Beleuchtungsvorschriften erarbeitet und festgesetzt.</p> <p>Der Durchschlupf für Kleintiere ist bereits festgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Durchschlüpfe zu ermöglichen. Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers und Bodens ist auch für Einfriedungen generell unbeschichtetes Metall auszuschließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Stützmauern aus grobem Material (Jurasteine, Muschelkalk) ist, wenn statisch vertretbar, das Verfugen zu unterlassen, um Zaun- und Mauereidechsen-Habitate zu schaffen. • Vogelschlag. Um das Tötungsrisiko für Vögel zu minimieren ist an den Grünbereichsflächen zugewandten Gebäudeseiten, verglasten Balkonen, Eckfenstern, Wintergärten, Windfängen oder sonstigen gläsernen Elementen bei in der Gesamtwirkung größeren, reflektierenden Glas- und Fensterflächen Vogelschutzglas der Kategorie A verbindlich festzusetzen. Alternativ können wirksame Markierungen gegen Kollisionen verwendet werden (z. B. vertikale Linien, horizontale Linien, Punktraster). Siehe: https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gefahren-fuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden • Um nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind Bauwerke, Strukturen und Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere (u.a. Amphibien, Igel, geschützte Laufkäfer) wie z. B. offene Gruben, bodengleiche Treppenabgänge, (Tief-)Garagen-Einfahrten, Keller- und Lichtschächte, Entwässerungsrinnen mit feinmaschigen Abdeckungen aus rostfreiem Drahtgeflecht (Maschenweite unter 0,5 cm), oder Ausstiegshilfen zu versehen. <p>Weitere Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Retention des Niederschlagswassers, Verbesserung des Mikroklimas und aus Artenschutzgründen sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen oder Carports bis zu einer Neigung von 5 Grad mit Saatgut gesicherter Herkunft (z.B. Rieger-Hofmann) extensiv zu begrünen, (s.o. -> weitere Festsetzungen für die Retention nötig!) • In Bezug auf die Dachbegrünung empfehlen wir die Nutzung von Gründächern in Kombination mit PV: Der kühlende Effekt der Dachbegrünung führt zur optimalen Ausnutzung der Kollektoren. • Pro angefangene 150 qm Fläche ist einen gebietsheimischer, insektenfreundlicher, groß- bis mittelkroniger Laub-/Obstbaum gemäß Pflanzliste der UNB sowie pro 50 qm unversiegelter Fläche 2 insektenfreundliche gebietsheimische Blüh-Sträucher festzusetzen. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen 	<p>Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Festsetzung 1.7 e) wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Diese Festsetzung würde nur die Dächer der Treppenhäuser umfassen, bleibt in ihrer Wirkung somit sehr beschränkt. Daher wurde darauf verzichtet. Die Retention wird über Zisternen sichergestellt.</p> <p>Photovoltaik ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf sämtlichen Hauptdächern der Gebäude vorgesehen. Die Anforderungen werden somit erfüllt.</p> <p>Die zu pflanzenden Bäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Artenempfehlung entspricht dabei den Pflanzempfehlungen des Landratsamts Heilbronn.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>sind bei Abgang erneut durch ebenso standortangepasste und gebietsheimische Nachfolger zu ersetzen sind. Wir empfehlen bei der Auswahl auf möglichst hohe Trockenheitsresilienz zu achten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Gründen des Albedo-Effekts (Aufheizen der Umgebung bei dunklen Farben) zum Schutze des Lokalklimas helle Farben bei Oberflächenbelägen, Pflasterungen, Fassadenfarben, Dachziegeln und -pfannen festsetzen (keine dunkelbraunen, anthrazitfarbenen oder dunkleren Farben). • Stellplätze und Zuwegungen müssen in wasserdurchlässigem Material (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster) ausgeführt werden • Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster, heimischer Baum gemäß Artenliste der UNB gepflanzt wird. • Baumscheiben sind a) ausreichend groß anzulegen, b) mit feuchtigkeitsbindendem Unterbewuchs zu bepflanzen (Stauden, Bodendecker), c) gegen Versiegelung und Belastung durch parkende Autos/LKWs oder Ablagerungen zu schützen. • Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen. • Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen sind als Baustoffe aus Gründen des Umweltschutzes auszuschließen. Mit Blick auf den Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, möchten wir darauf hinweisen, dass auch bei Dachrinnen und Fallrohren aus Gründen des Umwelt- und Gewässerschutzes auf Kupfer oder Zink verzichtet werden sollte (https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/abtrag-von-kupfer-zink-von-daechern-dachrinnen; http://www.enius.de/presse886.html) <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. 	<p>Die geplante Farbgebung der Gebäude ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Sie orientiert sich an der Umgebungsbebauung.</p> <p>Dies ist so festgesetzt.</p> <p>Da die oberirdischen Stellplätze auf bereits bestehenden Stellplatzanlagen (Ginsterweg) bzw. im versiegelten Bereich (Charlottenstraße) untergebracht werden, ist diese Festsetzung nicht sinnvoll. Stattdessen wurden die zu pflanzenden Bäume im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der geltenden Begrünungspflicht (vgl. § 9 LBO und Festsetzungen im Bebauungsplan), erscheint hier kein ausreichender städtebaulicher Grund für solch eine detaillierte Regelung gegeben.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und eine Festsetzung ergänzt. Begründung ist die Lage im Wasserschutzgebiet (vgl. Hinweis i).</p> <p>Dies ist so festgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern. • Mutterboden, der beim Bau 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. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren. Vielen Dank!</p>	<p>Dies ist so festgesetzt.</p> <p>Dies ist so festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>Ö8 2 Privatpersonen ohne Datum</p>	<p>Nachfolgend möchten wir schriftlich Stellung zu dem geplanten Bauvorhaben in der Weststadt II - Charlottenstraße nehmen.</p> <p>Wir sind 2021 in die Charlottenstraße gezogen. Direkt gegenüber von dem geplanten Bauabschnitt. Durch den Bau der geplanten Gebäude würden uns viele Qualitäten verloren gehen und den Wert unserer Immobilie senken. Somit hätten wir damals mehr dafür bezahlt als sie dann im nachhinein wert wäre. Folgende Einschränkungen bzw. Nachteile würden daraus entstehen bzw. resultieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die ruhige Wohngegend wird durch diese großen Bauten deutlich belebter und lauter • Die Charlottenstraße, die heute schon eine Durchfahrtsstraße für die ganze Weststadt ist wird weiter belastet, sowohl durch Lärm als auch durch Abgase. Die Höchstgeschwindigkeit wird in dieser Straße bereits häufig überschritten • Trotz der kurzen Entfernung zum Kindergarten und Spielplatz, ist aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens, der fehlenden Gehwege im Ginsterweg und der unübersichtlichen Kreuzungen Ginsterweg/Brombeerweg ein alleiniges Aufsuchen der Betreuungseinrichtung und des Spielplatzes unmöglich (erst vor wenigen Tagen hat uns dort ein DHL Fahrzeug fast übersehen). Sehr traurig, da man schon das Glück hatte einen so nahen Kindergarten besuchen zu dürfen. 	<p>Die gewählte Dichte entspricht den umliegenden Gebäuden an der Charlottenstraße und ist vom Maßstab her angemessen für eine innerörtliche Nachverdichtung. Von einer Wertminderung oder einem Verlust der Attraktivität kann nicht ausgegangen werden.</p> <p>Die Bebauung orientiert sich in Dichte und Dimension an der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße, von wo auch die Hapterschließung entstehen wird. Sie wird daher als angemessen angesehen.</p> <p>Die verkehrliche Verträglichkeit an der Charlottenstraße wird auch zukünftig gegeben sein, da das Verkehrsaufkommen auch nach Umsetzung weit unterhalb der für Sammelstraßen als verträglich eingestuften Zahl von 400-800 Kfz/Stunde bleiben wird (derzeit 119 Kfz/Stunde). Die Überschreitung der Höchstgeschwindigkeit ist ein ordnungspolitisches Thema und kann nicht im Bebauungsplanverfahren behandelt werden.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen im Ginsterweg ist so niedrig, dass ein separater Gehweg nicht nötig ist. Da es im Brombeerweg jedoch knapp oberhalb der Verträglichkeitsschwelle für eine Mischverkehrsfläche liegt, wird von der Stadt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Brombeer- und Ginsterweg geprüft.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kreuzung Krebsweg, Charlottenstraße und Friedhofparkplatzeinfahrt wird durch die Tiefgarageneinfahrt und Ausfahrt weiter belastet und unübersichtlich. Schon jetzt besteht hier des Öfteren die Gefahr von Unfällen durch das hohe Verkehrsaufkommen, nicht beachten der "rechts vor links Regel" und der hohen Geschwindigkeiten • Die Parkplatzsituation für die Anwohner wäre deutlich angespannter, da die öffentlichen Parkplätze teils verschwinden sollen. Findet dann noch eine Beerdigung statt, ist das Chaos perfekt. Schon heute werden bei Bestattungen die öffentlichen Parkplätze komplett belegt, in der Charlottenstraße und Krebsweg geparkt (teils vor unseren Einfahrten). Des Weiteren wird bei größeren Trauerfeiern auch auf der Wiese am Fußweg Richtung Ginsterweg geparkt, wo nun gebaut werden soll. Auch diese "Parkplätze" würden wegfallen und die Situation weiter verschärfen (Sinnvoller wären hier weitere Öffentliche Parkplätze für die neuen Anwohner, die alten Anwohner und die Besucher des Friedhofes) • Der Parkplatz des Friedhofes wird teils von Anwohnern genutzt. Es hat aber immer noch ausreichend Platz für Besucher. Durch den Neubau mit so vielen Wohneinheiten besteht die Gefahr, dass viele weitere Leute dort parken und der Parkplatz dann nur noch für Besucher nutzbar gemacht wird. Auch dies nimmt dann wiederum Parkplätze weg. • Die wenigen Grünflächen die Lauffen besitzt werden weiter verschwinden. Dabei werden diese wie bereits erwähnt täglich von Kindern zum Ball spielen, fangen, Schneemann bauen und Schlittenfahren genutzt. Die obere Wiese am Ginsterweg wird auch von Sportgruppen und Schulen genutzt. • Die heimischen Tiere die sich in den alten und hohen Bäumen wohl fühlen würde der Wohnraum zerstört werden. Und das sind wirklich viele. • Zudem würden die hohen Blöcke uns gerade in der dunklen Jahreszeit, mit tiefstehender Sonne, jegliche Sonnenstrahlen nehmen. Aktuell scheint diese nämlich durch die Bäume wo dann die Gebäude hinkommen würden. Gerade in der dunklen Jahreszeit ist man jedoch über jeden Sonnenstrahl dankbar • Während Silvester und an lauen Sommernächten ist der Parkplatz heute schon ein Hotspot. Durch die weiteren 60 	<p>Das Verkehrsaufkommen wird auch nach Umsetzung weit unterhalb der für Sammelstraßen als verträglich eingestuft Zahl von 400-800 Kfz/Stunde bleiben (derzeit 119 Kfz/Stunde). Die Überschreitung der Höchstgeschwindigkeit und das Missachten der Regel Rechts-vor-Links sind ordnungspolitische Thema und können nicht im Bebauungsplanverfahren behandelt werden.</p> <p>Es werden keine öffentlichen Stellplätze an der Charlottenstraße wegfallen. Lediglich die fünf bestehenden Stellplätze am Ginsterweg werden der geplanten Wohnanlage zugeschlagen. Ein Parken auf der Wiese ist bereits heute nicht erlaubt.</p> <p>Im Bereich des Friedhofs wurden zwischenzeitlich zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen.</p> <p>In direkter Umgebung zum Plangebiet gibt es ausreichend Grün- und Freiflächen.</p> <p>Die potenziell im Gebiet vorkommenden Artengruppen wurden untersucht. Es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <p>Da sich die geplante Bebauung nördlich der Bestandsbebauung an der Charlottenstraße und im Ginsterweg befindet, ist nicht mit einer Verschattung des Bestandes zu rechnen.</p> <p>Die Frequentierung der umliegenden Bereiche wird durch das Bauvorhaben zwar sicherlich zunehmen, jedoch ist die Einhaltung der</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Parteien die geplant sind, würde es zu einem noch größeren Hotspot mit Konfliktpotential und Verletzungsrisiko werden. Im Sommer ist die Lärmbelästigung bereits groß. Kofferraumpartys und Treffen an der Bushaltestelle finden regelmäßig statt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Befürchtung von Rissen an unserem Gebäude <p>Zusammengefasst würde sich für uns einiges ins Negative ändern, dass beim Kauf der Immobilie nicht abzusehen war. Daher sprechen wir uns deutlich gegen den geplanten Neubau aus und hoffen auf ein Entgegenkommen, wie zum Beispiel weniger und flachere Wohneinheiten bzw. nur die zwei oberen statt der drei geplanten Einheiten zu bauen, und somit die Bäume zu erhalten. Und auch das Erhalten der Parkplätze in der Charlottenstraße und eine Erweiterung der Friedhofparkplätze um hier für Entlastung zu sorgen wäre wichtig.</p>	<p>Nachruhezeiten unabhängig davon zu sehen. Bei Beschwerden ist der städtische Ordnungsdienst bzw. die Polizei der richtige Ansprechpartner.</p> <p>Das Baufenster (auch das der Tiefgarage) hält 4,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze. Bei korrekter Bauausführung ist daher nicht davon auszugehen, dass Schäden an der Nachbarbebauung auftreten. Der Vorhabenträger hat die Durchführung einer Beweissicherung zugesagt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das vorliegende Grundstück ist prädestiniert für die geplante Entwicklung, da es innenstadtnah liegt, verkehrlich hervorragend angeschlossen ist, eine Anbindung an den ÖPNV bietet und zudem eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht, welche Flächen im Außenbereich sparen wird.</p> <p>Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird durch den Gemeinderat getroffen.</p>

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen Flur: Lauffen Dorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weststadt II - Charlottenstraße“

Nachtrag 2 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 03.01.2024 – 05.02.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Terranets bw vom 20.12.2023	BIL-Auskunft Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
2. Open Grid Europe GmbH vom 20.12.2023	BIL-Auskunft Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
3. TransnetBW GmbH vom 21.12.2023	BIL-Auskunft Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 21.12.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
5. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 21.12.2023	BIL-Auskunft Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
6. Gemeinde Nordheim vom 22.12.2023	Die Gemeinde Nordheim hat zum Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
7. IHK vom 05.01.2024	Wir bestätigen den Eingang Ihrer E-Mail vom 21. Dezember 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Brackenheim vom 08.01.2023	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
9. Gemeinde Talheim vom 08.01.2024	Die Gemeinde Talheim hat gegen den Bebauungsplan „Weststadt II - Charlottenstraße“ der Stadt Lauffen am Neckar keine Einwände vorzubringen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
10. Handwerkskammer-Heilbronn Franken vom 12.01.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
11. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 18.01.204	B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/23-00125 vom 15.02.2023 sowie den Hinweis zu Geotechnik unter e) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 10.11.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
12. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 26.01.2024	Vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu dem o.g. Planvorhaben bestehen seitens der Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Unsere Stellungnahme wurde berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
13. Vodafone West GmbH vom 30.01.2024	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde darüber in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme.
14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2024	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. 8 125 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>Mit Schreiben vom 15. Februar 2023/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian Az. 2023B_64 haben wir zur o.a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuer Ansprechpartner beim Vertrieb: Herr Rößling Tel.: +49 6201 258647, kurt.roessling@telekom.de • Im Plangebiet ist inzwischen ein oberirdisches Verteilergehäuse aufgestellt worden. Wir bitten bei den Bauarbeiten um besondere Vorsicht. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>
15. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 31.01.2023	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2023 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestehen aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 — Landesamt für Denkmalpflege — meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</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 KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>16. Landratsamt Heilbronn vom 02.02.2024</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Durch das Vorhaben werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für frei- und gebüschbrütende Vogelarten dauerhaft zerstört. An den zu rodenden Bäumen und Sträucher im Eingriffsbereich wurden keine Stammhöhlen als Nist- oder Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse gefunden. Ein Vorkommen der Reptilien im Plangebiet wurde nicht nachgewiesen. Auch bei Rodung der Bäume und Sträucher bleibt die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen potentiellen Fortpflanzung und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. In der näheren Umgebung sind ausreichend Gehölze vorhanden.</p> <p>Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Rodung der Bäume und Sträucher nur außerhalb der Schutzfrist zwischen 30. September und 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Aktuell stellt das Plangebiet aufgrund seiner Ausprägung als kräuterreiche Wiesenfläche insbesondere für samenfressende Vogelarten ein Nahrungshabitat und für Fledermäuse ein Jagdhabitat dar, welches aufgrund seiner Lage im Innenbereich eine besondere Bedeutung aufweist. Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust dieser Nahrungsflächen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die essentiellen Nahrungshabitate fallen zwar nicht unter den gesetzlichen Schutz des BNatSchG und der VV-Artenschutz, wir empfehlen jedoch die Anlage von Krautsäumen innerhalb des Plangebiets, um weiterhin potentielle Nahrungshabitate für die in der näheren Umgebung befindlichen Vögel und Fledermäuse zu gewährleisten.</p> <p>Eine temporäre Beleuchtung während der Bauphase sowie die Außenbeleuchtung des geplanten Wohngebiets, vor allem in den nördlichen Bereichen, kann, wenn sie in die Umgebung strahlt, Beuteinsekten abziehen und zu einem Meidungsverhalten von Fledermäusen führen. Die insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG Brackenheim (Lauffener Schlinge)“. Die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2003 steht dem Vorhaben nicht entgegen, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p>	<p>Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
17. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 07.02.2023	Unsere Stellungnahme vom 16.1.2023 gilt unverändert.	Kenntnisnahme.