

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> (Eingang 08.12.2022)</p>	<p><b>Raumordnung</b> Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen und Grundsätze berührt, mit denen noch eine weitere Auseinandersetzung in den Planunterlagen nachvollziehbar erfolgen muss.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll am südlichen Siedlungsrand anschließend an die Ortslage Bempflingen ein allgemeines Wohngebiet WA mit einer Größe von ca. 3,2 ha (mit einer Grundfläche im Bauland von ca. 9.336 m<sup>2</sup>) im Verfahren nach § 13b BauGB festgesetzt werden. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine reine Verfahrensvorschrift, deren Anwendbarkeit die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Baulleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>In der Begründung fällt die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB darzulegende Erforderlichkeit für die geplante Wohnbebauung recht knapp aus und ist somit nicht ausreichend beachtet und abgearbeitet. Die Anwendung eines Verfahrens nach § 13b BauGB fordert ebenfalls die Einhaltung der vorgenannten Vorschrift. Es sind daher konkretere und nachvollziehbare Angaben in den Unterlagen zu ergänzen, die die Lage vor Ort näher beschreiben (z.B. Anzahl der Bauinteressenten,</p>	<p>Die Gemeinde beachtet stets sowohl die Ziele als auch die Grundsätze der Raumordnung.</p> <p>Die Auswirkungen bei Starkregenereignissen sind berücksichtigt. Die Gemeinde hat für das neue Gebiet eine Berechnung in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse wurden bei der Planung berücksichtigt. Die erforderliche Bruttowohndichte ist eingehalten.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Flächenpotenziale im Siedlungsbestand bzw. vorhandene bzw. verfügbare Baulücken, Umsetzung der letzten Baugebiete einschließlich deren Bebauung etc.). Zudem sind gemäß Luftbild noch einige Baulücken im Westen des Ortsteils festzustellen. Eine gute Hilfestellung für eine tragfähige Bedarfsbegründung stellen die Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächen vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweise) dar.</p> <p><u>Siedlungsentwicklung</u> Gemäß PS 2.1.1 Absatz 5 (Z) Regionalplan Stuttgart (RegP S) und 2.2.1 (Z) RegP S ist Bempflingen eine Gemeinde im Verdichtungsraum an einer Landesentwicklungsachse, die gem. PS 2.4.1.1 (Z) i.V.m. PS 2.4.1.4 (Z) RegP S als Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit im Verdichtungsraum qualifiziert ist, beim Wohnungsbau sind hier gem. PS 2.4.0.8 (Z) RegP 60 Einwohner je Hektar als Mindest-Bruttowohndichte festgelegt.</p> <p>Bei den Berechnungen zur Dichte wird in den vorgelegten Unterlagen davon ausgegangen, dass 2 WE im Einzel- und Doppelhaus maximal möglich sind. Allerdings werden in einer Doppelhaushälfte i.d.R. in den seltensten Fällen 2 WE realisiert werden. Die Planung sieht Bereiche mit unterschiedlich dichter Bebauung vor. Durch die vorgesehene Festsetzung mehrerer großer Baufenster-Schablonen in den Bereichen 3 und 4 mit Mehrfamilien-/Geschossbau bzw. Reihen-/Kettenhäusern und insgesamt als WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann grundsätzlich eine hohe Dichte erreicht werden. Aus der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan ist die Einhaltung dieses Dichtewertes aber nicht nachvollziehbar zu überprüfen. Nicht ersichtlich ist, wie viele Grundstücke bzw. Gebäude mit wie vielen Wohneinheiten konzipiert werden.</p> <p>Im Nachgang zu den Planunterlagen übersandte das Planungsbüro eine Aufstellung der städtebaulichen Kenndaten, aus denen die Gesamtkonzeption mit Anzahl der Grundstücke und Gebäuden sowie deren Aufteilung in die verschiedenen Gebäudetypen hervorgeht, und daraus abgeleitet die Einhaltung einer angenommenen Einwohnerdichte von ca. 90 EW/ha für das Gebiet ersichtlich wird. Dies ist zu begrüßen.</p>	<p>Die nachgereichte Aufstellung der städtebaulichen Kenndaten wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Bruttowohndichte bei weitem eingehalten wird, unabhängig von der späteren Anzahl an Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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).</p> <p>Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung damit den Zielen der Raumordnung entspricht, sind hierzu nachvollziehbare Ausführungen zu ergänzen.</p> <p>Wir bitten um Übernahme der vorhandenen städtebaulichen Kenndaten in die Begründung und Sicherung der dort dargelegten Bruttowohndichte in den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen.</p> <p>Die bislang nach dem Entwurf mögliche Bandbreite sehen wir kritisch. Wir regen z.B. an, kleinere Grundstücksgrößen anzubieten oder die Festsetzungen zur Bauweise um Hausgruppen zu ergänzen, insbesondere im Bereich der Schablone 3. Es ist sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der Baugrundstücke nur für die Bebauung eines Doppelhauses o.ä. veräußert wird. Hierdurch würde auch § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan und kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Insofern können Grundstücke auch weniger ausgenutzt werden. Dies ist in der Regel jedoch nur theoretisch. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Bruttowohndichte würden auch weniger ausgenutzte Grundstücke nicht dazu führen, dass diese später unterschritten würde. Weitere Ausführungen werden daher nicht für erforderlich gehalten. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen der Bodenordnung ca. zwei Drittel der Grundstücke bekommt und daher auf die zukünftige Bebauung Einfluss nehmen kann.</p> <p>siehe oben</p> <p>Die Gemeinde legt die städtebaulichen Ziele und damit auch die beabsichtigte Bauweise im Plangebiet fest. Durch die Einhaltung der erforderlichen Bruttowohndichte sind die genannten Ziele der Raumordnung eingehalten. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, die Planung zu ändern. Im Übrigen wird auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Grundstücke oder verbindlichen Grundstücksgrößen vorgibt. In den Baufeldern 3 und 4 ist die offene Bauweise festgesetzt, somit sind dort auch Hausgruppen zulässig.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Freiraumstruktur</u> Das Vorhaben befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 (G) RegP S:</p> <p><i>„Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“</i></p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.6 (G) RegP S:</p> <p><i>„Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“</i></p> <p>Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p><u>Flächennutzungsplan</u> Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan sowie in der Begründung wird darauf eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan sowie in der Begründung wird darauf eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme, siehe oben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><b>Abteilung 5 – Umwelt Naturschutz:</b></p> <p>Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Entlang der Erms im Westen des Vorhabenbereiches befindet sich jedoch ein nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbavorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte.</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p><u>Ergänzende Hinweise:</u></p> <p>Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde hat bereits einen Antrag auf Ausnahme gestellt, der zwischenzeitlich positiv beschieden wurde.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Artenschutzes wurden ausreichend geprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen abgestimmt. Insofern wird der Artenschutz nicht zur dauerhaften Verhinderung der Planung führen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.</li> <li>▪ Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <a href="https://www.sternenpark-schwaebischealb.de/richtig-umruesten.html">https://www.sternenpark-schwaebischealb.de/richtig-umruesten.html</a>; <a href="https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/">https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/</a> (Stichwort: Außenbeleuchtung).</li> <li>▪ Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/">http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/</a> (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich).</li> <li>▪ Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefasaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme, die Folgen sind der Gemeinde bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nachdem bereits das zitierte Gesetz Regelungen enthält, besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Gemeinde im Verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihre Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei der späteren Umsetzung geprüft.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.</li>   <li>▪ Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.</li> </ul> <p>Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Gemeinde wird bei der Umsetzung darauf achten. Für die privaten Flächen enthalten die Pflanzgebote bereits die entsprechende Festsetzung. Weitergehende Festsetzungen werden nicht für erforderlich betrachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits für Teilbereiche Festsetzungen für eine Dachbegrünung.</p> <p>Die Abstimmung, ob ein Maßnahmenkonzept erforderlich ist, erfolgt direkt mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>
2.	<b>Verband Region Stuttgart</b> (Eingang 26.01.2023)	<p>Folgender <u>Beschluss</u> wurde gefasst:</p> <p>1. Der Bedarf von 3,2 ha Wohnbaufläche wird nicht näher begründet. Im weiteren Verfahren ist eine Begründung erforderlich. Bis dahin bestehen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>2. Da die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan eine große Bandbreite an Bauformen zulässt, ist durch die Art der Darstellung der Bauformen ohne Festsetzung der zulässigen Gebäudetypen nicht gewährleistet, dass die erforderliche Bruttowohndichte tatsächlich eingehalten wird. Daher sind im weiteren Verfahren die zeichnerischen und textlichen Regelungen diesbezüglich entsprechend zu konkretisieren. Bis dahin bestehen Bedenken.</p> <p>3. Die mit den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie mit dem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine weitere Konkretisierung wird nicht erfolgen. Die Gemeinde betrachtet die Bandbreite an zulässigen Bauweisen als städtebauliche richtig an und fördert damit die zügige Umsetzung. Die Bruttowohndichte wird auch dann deutlich eingehalten, wenn einzelne Grundstücke oder Gebäude nicht wie beabsichtigt ausgenutzt werden. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>In der Begründung wird auf die Sachlage eingegangen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>4. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche befindet. Im weiteren Verfahren erscheint eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen geboten.</p> <p>Dem Beschluss gehen folgender Sachvortrag und regionalplanerische Wertung voraus:</p> <p><u>Sachvortrag:</u> Am südlichen Ortsrand von Bempflingen soll die wohnbauliche Entwicklung eines ca. 3,2 ha großen Gebietes ermöglicht werden. Geplant ist die Errichtung von Einzel-, Reihen- und Kettenhäusern sowie Geschosswohnbauten.</p> <p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt Fläche für Landwirtschaft dar und wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.</p> <p><u>Regionalplanerische Wertung:</u></p> <p><u>Bedarf:</u> Durch die Planung entstehen zusätzliche Wohnbauflächen im Umfang von 3,2 ha, die die im Rahmen des seit April 1997 rechtskräftigen Flächennutzungsplans der VVG Neckartenzlingen abgestimmten und genehmigten Wohnbauflächen überschreiten. Dieser Bedarf wird nicht näher begründet. Daher ist im weiteren Verfahren eine detailliertere Bedarfsbegründung z.B. unter Hinweis auf die konkrete Nachfrage, vorzulegen. Bis dahin bestehen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Dichte:</u> Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Bodenversiegelung durch neue Siedlungsflächen ist in den einzelnen Gemeindeteilen eine angemessene Bruttowohndichte anzustreben. Bei der Gemeinde Bempflingen handelt es sich laut Regionalplan um eine „Gemeinde im Siedlungsbereich“. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Neubebauungen eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar im Hinblick auf die Summe aller Neubebauungen in einem Gemeindeteil vorgegeben.</p>	<p>Im Umweltbeitrag wird darauf eingegangen.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Auf einer Fläche von 3,2 ha können laut einer zusätzlichen Erläuterung seitens der Gemeinde mit der Planung rund 137 Wohneinheiten entstehen, was bei einer Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit einer Bruttowohndichte von ca. 92 Einwohnern pro Hektar entspricht.</p> <p>Der festgelegte Wert von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht. Jedoch ist durch die Art der Darstellung der Baufenster ohne Festsetzung der zulässigen Gebäudetypen nicht gewährleistet, dass die erforderliche Bruttowohndichte tatsächlich eingehalten wird. Daher sind im weiteren Verfahren die zeichnerischen und textlichen Regelungen diesbezüglich entsprechend zu konkretisieren.</p> <p>Bis dahin bestehen Bedenken.</p> <p><u>Freiraum:</u> Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushalts erhalten bzw. verbessert und die biologische Vielfalt gefördert werden. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.</p> <p><u>Sonstige Hinweise:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass laut Klimaatlas Region Stuttgart sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche befindet. Im weiteren Verfahren erscheint eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen geboten.</p> <p>In der Sitzung des Planungsausschusses wurde zu Ziffer 1 des Beschlusses darauf hingewiesen, dass die regionalplanerischen Bedenken als zu erfüllende Bedingung zu verstehen seien. Ohne den entsprechenden Nachweis eines Wohnbauflächenbedarfs stehen dem Vorhaben verbindliche Ziele der Regionalplanung entgegen.</p>	

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Der Bedarfsnachweis kann beispielsweise über die Auseinandersetzung mit der regionalplanerischen Funktionszuweisung und der Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Vorhandene Reserveflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie bisherige Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken sind in diese Betrachtung ebenfalls mit einzubeziehen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	
3.	<p><b>Landratsamt Esslingen</b> (29.12.2022)</p>	<p><b>1. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</b></p> <p><u>1. Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten wird das Baugebiet nicht von Hochwasser der Erms oder des Mühlkanals tangiert. Derzeit wird eine Starkregenrisikountersuchung im Auftrag der Gemeinde Bempflingen durchgeführt, um mögliche Risiken für das gesamte Gemeindegebiet, das Baugebiet selbst sowie die Umgebung abschätzen und minimieren zu können. Die bisherigen Ergebnisse sind in den vorliegenden Planungen berücksichtigt. Sollten sich aus den Untersuchungen weitere Hinweise ergeben, sind diese sachgerecht umzusetzen.</p> <p><u>2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u></p> <p>Das Plangebiet „Obere Au II“ ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Bempflingen als Trenngebiet berücksichtigt. Dies entspricht § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral zu entsorgen ist, sofern dies schadlos möglich ist.</p> <p>Das Ingenieurbüro Walter ist mit der Entwässerungsplanung betraut und derzeit in Abstimmung mit dem WBA.</p> <p>Bei der weiteren Planung sind die Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 102 („Regenwetterabflüsse“, 12/2020) und A 138 („Versickerungsanlagen“, 04/2005) zu</p>	<p>Kenntnisnahme. Wie richtigerweise beschrieben, sind die Erkenntnisse aus der Starkregenrisikountersuchung berücksichtigt.</p> <p>Die Abstimmung der Entwässerung hat bereits frühzeitig mit dem Landratsamt begonnen. Die abgestimmte Planung wird in einem wasserrechtlichen Antrag zusammengefasst und dieser gestellt. Die Gemeinde möchte betonen, dass die vorliegende Entwässerungsplanung bereits abgestimmt ist.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>beachten. Sowohl die Versickerung ins Grundwasser als auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer erfordern ein Wasserrechtsverfahren. Dies ist möglichst frühzeitig zu beantragen bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Esslingen.</p> <p><u>3. Grundwasser</u></p> <p>Der Hinweis zur Situation der Wasserversorgung aus der Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen vom 25.09.2020 wurde von der Gemeinde Bempflingen in einem separaten Schreiben beantwortet und wird vom WBA zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von den anderen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlichen Punkten wurde die dringende Empfehlung von projektbezogenen Baugrunderkundungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Bisher nicht übernommen wurden folgende Punkte aus der letzten Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauteile, die in den Grundwasserschwankungsbereich einbinden, müssen bis zu einem vom Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden.</li> <li>▪ Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die hierfür erforderlichen Unterlagen (Pläne, Beschreibung, formloser Antrag) sind beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - einzureichen.</li> <li>▪ Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.</li> </ul> <p>Es werden weiterhin Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, bis die genannten Punkte in den Textteil übernommen wurden.</p>	<p>Dies ist ein Belang des Wasserrechts und nicht des Bebauungsplans. Die Gemeinde wird dies beachten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Punkte werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>4. Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Erschließung des Baugebiets stellt einen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ dar. Über den Flurstücksteckbrief zeigen sich die Acker- und Bodenzahlen im äußerst hochwertigen Bereich von bis zu 75 Punkten. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ergibt sich ein Wert von 3 bis über 3 Punkten (hohe bis sehr hohe Bewertung).</p> <p>Eine flächenhafte Versiegelung beziehungsweise Überbauung sollte mit Hinblick auf die hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung des Bodens am Standort gut abgewogen werden.</p> <p>§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherstellung der Funktionen des Bodens. § 1 Absatz 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sieht die Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der Pflicht darüber zu wachen, dass mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umgegangen wird. Deshalb ist gemäß § 2 LBodSchAG bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Flächeninanspruchnahme bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projektes mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme,</li> <li>▪ eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen und/ oder</li> <li>▪ eine Nutzung von Baulücken (die auf Luftbildern des Gemeindebereichs Bempflingen zu erkennen sind) möglich ist.</li> </ul> <p>Im weiteren Verfahren sind folgende Vorkehrungen zu treffen, um baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ auf das absolute Mindestmaß zu minimieren (§§ 1,4,7 BBodSchG):</p>	<p>Die Gemeinde ist in ihrer Abwägung zum Ergebnis gekommen, dass der Bedarf an Wohnbauland überwiegt und das Projekt weiterverfolgt wird.</p> <p>Die Angaben werden in der Bedarfsbegründung ergänzt.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Maßnahmen im Gebiet ist bereits im Planungsstadium eine bodenkundliche Baubegleitung (888) hinzuzuziehen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG), welche nachweislich über bodenkundlichen Sachverstand verfügt (Aus- oder Fortbildungen, vergleiche DIN 19639 (2019-09, Anhang C). Die BBB soll während der Planung und Ausführung der Maßnahme die bodenschutzfachlich richtige Ausführung der Arbeiten überwachen, eine erfolgreiche Bodenumlagerung im Retentionsbereich gewährleisten und die Wiederherstellung der Bodenfunktionen erzielen. Dadurch soll dem Vorhabenträger eine aufwendige und kostenintensive Nachbearbeitung von Bodenschäden erspart bleiben.</li> <li>▪ Es ist ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 zu erstellen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG), welches auch die Bodenverwertung enthält. Das Konzept ist dem Landratsamt Esslingen (wasserwirtschaft@lra-es.de) zuzuschicken. Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben.</li> <li>▪ Für die Bauphase sind Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden minimieren und einen möglichst schonenden Umgang mit dem Schutzgut gewährleisten:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Vorgaben der DIN 19639 (2019-09) sind zu beachten.</li> <li>▪ Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird verwiesen.</li> <li>▪ Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV und die Bestimmungen der DIN 19731 (1998-05).</li> <li>▪ Während des Baubetriebs muss ein konsequenter Schutz vor Verdichtung gewährleistet sein. Insbesondere in den Bereichen die für Versickerung und Rückhaltung vorgesehen sind. Betriebsbedingte Bodenverdichtungen sind lediglich im Bereich des engeren Baufeldes zu verursachen.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und eine bodenkundliche Baubegleitung beauftragt.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept wird erstellt und mit der Behörde abgestimmt.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept wird auf diese Belange eingegangen. Bei der Erschließung wird auf die nachfolgenden Punkte geachtet.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zulässige Bodenpressung &lt; 4 Newton pro cm<sup>2</sup>) wie zum Beispiel Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.</p> <p>Des Weiteren ergehen folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird empfohlen, für die Planung des Erdmassenausgleichs die sachverständige Person zu beauftragen, die auch das notwendige Bodenschutzkonzept erstellt.</li> <li>▪ Das Bodenschutzkonzept ist gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor Baubeginn und bei zulassungspflichtigen Vorhaben mit den Antragsunterlagen vorzulegen, damit der Bodenschutz bereits in der Planung berücksichtigt wird. Das Bodenschutzkonzept basiert dabei auf der konkreten Vorhabenplanung.</li> <li>▪ Die Fachkraft für Bodenkundliche Baubegleitung ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - Landratsamt Esslingen – zu benennen und das Bodenschutz- und Umlagerungskonzept zuzusenden.</li> <li>▪ Ein Oberbodenauftrag &gt;500 m<sup>2</sup> ist bau- und naturschutzrechtlich (gegebenenfalls Betroffenheit durch bestehende Schutzgebiete) genehmigungspflichtig.</li> </ul> <p>Folgendes ist im Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>Es sollte unter „II. 2. Aufschüttungen und Abgrabungen“ ergänzt werden, dass dabei ebenso die bodenschutzrechtlichen Regelungen gelten, wie unter „III.2. Bodenschutz“.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregungen werden nicht aufgenommen, da die bodenschutzrechtlichen Regelungen sowieso gelten. Der Bebauungsplan soll nicht dazu dienen, andere Gesetze oder Vorschriften zu wiederholen oder darauf hinzuweisen.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>2. Schutzgebiete und Biotope</u></p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Das gesetzlich geschützte Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Biotop-Nummer: 174211166323) wird zwar im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen geschützt, allerdings in qualitativer Hinsicht beeinträchtigt und verliert dadurch seinen gesetzlichen Schutzstatus. Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde bereits bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt und der geplanten Ausgleichsmaßnahme am „Steidenbach“ auf Flurstück 717/2, Gemarkung Kleinbettlingen mit Bescheid vom 23.02.2021 des Landratsamts Esslingen zugestimmt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahme im Idealfall bereits vor dem Eingriff erfolgen sollte. Da das Biotop eine Entwicklungszeit von mehreren Jahren hat, sollte die Anlage des Biotops spätestens mit Baubeginn erfolgen.</p> <p>Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten beziehungsweise Saatgut zu wählen.</p> <p>Ein Nachweis über den Ausgleich, in Form einer kurzen Dokumentation der Anlage des Ersatzbiotops, ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Ein Monitoring im 1., 2., 5. und 7. Jahr soll eine Bewertung des Zustands während und nach Abschluss der Entwicklungspflege dokumentieren, um die fachgerechte Umsetzung festzustellen. Die Monitoring-Berichte sind nach dem jeweiligen Monitoring-Jahr der unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen.</p> <p><u>3. Artenschutz</u></p> <p>Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 30.09.2022 genannten Maßnahmen sind rechtzeitig und fachgerecht umzusetzen. Die Maßnahmen sind als Bestandteil des Verfahrens mit in die Begründung, unter Punkt 8 Artenschutz, aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass die Maßnahme zeitgleich mit dem Beginn der Erschließung erfolgen soll.</p> <p>Diese Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Nachweis sowie die Monitoringberichte werden erbracht und vorgelegt.</p> <p>Die Maßnahmen werden ergänzt</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Ferner sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen auch im Textteil (Teil B) unter III. Hinweise zu benennen.</p> <p>Gleichermaßen wird eine fachgerechte Umsetzung der populationsstützenden Maßnahme mit dem Aufhängen von Nisthilfen für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten am gewässerbegleitenden Gehölzbestand (Mühlkanal) begrüßt.</p> <p>Eine Einzäunung der Verminderungsmaßnahme „Entwicklung von Saumstrukturen und Pflanzung von Gehölzstrukturen für die Goldammer“ auf Flurstück 717/2, Gemarkung Kleinbettlingen ist zu vermeiden. Die Minimierungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme für das qualitativ beeinträchtigte, gesetzlich geschützte, Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Biotop-Nummer: 174211166323) und befindet sich im Außenbereich, sodass Einzäunungen und sonstige Einfriedungen zu vermeiden sind. Eine Hinweistafel auf Holzpfosten ohne Fundamentfuß (Beton-, Schotterfundament usw.) kann aufgestellt werden, um die Bevölkerung von Bempflingen über die Ausgleichsmaßnahme zu informieren.</p> <p>Um ein erhöhtes Vogelschlagrisiko an Gebäude- und Fensterstrukturen zu vermeiden, wird, für die Umsetzung von wirksamen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, auf die Hinweispapiere „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, Schmid, 2012) hingewiesen.</p> <p><u>4. Umweltbelange</u></p> <p>Im Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2022 wird der bestehende Grasweg (Trampelpfad) entlang des Mühlkanals als öffentlicher Geh- und Radweg dargestellt. Die Wegbeschaffenheit sollte weiterhin als nicht öffentlicher Grasweg geführt werden, um eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht abzuwenden und Eingriffe in den Gehölzbestand (ehemaliges gesetzlich geschütztes Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“) zu vermeiden. Die Wegführung ist</p>	<p>Dafür wird keine Notwendigkeit gesehen. Eine dreimalige Auflistung der Maßnahmen kann nicht nachvollzogen werden. Kenntnisnahme</p> <p>Eine Einzäunung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hält den Weg für erforderlich und sieht keine Veranlassung, die Festsetzung zu ändern.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>zudem nicht erforderlich, da bereits entlang der K1231 zwischen Bempflingen und Riederich ein öffentlich asphaltierter Geh- und Radweg vorhanden ist.</p> <p>Die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.</p> <p>Die Vegetation im Bereich des Gewässerrandstreifens ist zu erhalten.</p> <p>Für die Ansaat der außerhalb der Verminderungsmaßnahme M2 liegenden wasserableitenden Grünflächen wird artenreiches heimisches Saatgut mit extensiver Pflege empfohlen.</p> <p>Das Hinweispapier „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) zeigt eine Auswahl für die Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen auch bei der Anlage von Privatgärten.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken soll, soweit möglich, naturnah mit gebietsheimischen Gehölzarten und Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland, gestaltet werden.</p> <p>Es wird angeregt, eine Pflanzliste mit heimischen Gehölzen beizufügen.</p> <p>Ferner wird Fassadenbegrünung empfohlen.</p> <p>Zäune als Einfriedigungen sollten mit 10 cm Bodenfreiheit versehen werden.</p> <p><b>III. Gewerbeaufsicht</b></p> <p>Zum Bebauungsplanverfahren wurde zuletzt mit Schreiben vom 25.09.2020 Stellung genommen. Es hat sich die Lärmbelastung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm (Bundesstraße [B 312] und Metzinger Straße [K 1231]) auf das Plangebiet als maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belang erwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Empfehlung wird aufgenommen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, der Hinweis auf heimische und standortgerechte Pflanzen ist ausreichend.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Anhand einer schalltechnischen Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft rw bauphysik (Berichtsnummer: 820656_SIS_01 vom 01.10.2020) wurde die lokale Vorbelastung gutachterlich erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Nutzung gesetzt. Durch den Betrieb der nahegelegenen SAFE GmbH werden die für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den geplanten Gebäuden eingehalten. Die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm in Höhe von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten und tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Gutachter prognostiziert eine deutliche Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) im gesamten Plangebiet. Direkt im Anschluss an die K1231 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 70 dB(A) am Tag beziehungsweise bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sind daher weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall durch aktive und passive Maßnahmen (Lärmschutzwand mit einer Höhe von vier Metern, Geschwindigkeitsreduzierungen, baulicher Schallschutz nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) realisiert werden. Die vom Gutachter empfohlenen Schutzmaßnahmen sind für das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind diesbezüglich plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Die fehlende Gebietsverträglichkeit am südwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes, wo dieses nur durch die „Ermsstraße“ von dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getrennt wird, besteht weiterhin. Ein solches Aneinandergrenzen der sich ausschließenden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ verstößt gegen den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz normierten Planungsgrundsatz, wonach „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden</p>	<p>Die Gemeinde betont, dass es sich nicht um eine fehlende Gebietsverträglichkeit handelt. Sowohl eine Straße als auch der Ermskanal sowie Begrünung befinden sich zwischen den Nutzungen. Durch das zitierte Gutachten ist belegt, dass die beiden Nutzungen verträglich sind. Dabei ist auch zu beachten, dass die gewerbliche Nutzung bereits im Bestand von Wohngebäuden</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p> <p>Die Ausweisung einer besonders schützenswürdigen Nutzung im Einwirkungsbereich eines Gewerbegebietes stellt somit einen wesentlichen Eingriff in die städtebauliche Abfolge dar. In Hinblick auf das südwestlich gelegene Betriebsareal der Firma SAFE GmbH wird angeregt, die erste Häuserzeile des südwestlichen Planbereichs als Mischgebiet (MI) auszuweisen. Hiermit wird der erhöhten Vorbelastung durch die innerbetrieblichen Vorgänge insofern Rechnung getragen, dass die Firma SAFE GmbH ihren Störgrad auf den Schutzanspruch der bereits vorhandenen Wohnbebauung (Emsstraße 56, 54, 52 und 50) abzustimmen hat. Unter Beachtung des Gebots der „Gegenseitigen Rücksichtnahme" ist sowohl die gewerbliche Nutzung eingeschränkt als auch der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung (Emsstraße 43, 35, 33 und 31), die der eines Mischgebiet (MI) gleichgestellt ist. Die Ausweisung eines weiteren MI hätte somit keine gewichtigen immissionsschutzrechtlichen Auflagen für die Firma SAFE GmbH zur Folge.</p> <p>Weiteres ist derzeit nicht vorzubringen.</p> <p><b>IV. Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Zusätzlich zu den Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die agrarstrukturellen Bedenken wegen des Flächenverlustes müssen daher bestehen bleiben. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 25.09.2020 verwiesen.</p> <p><b>V. Gesundheitsamt</b></p> <p><u>1. Lärm/ Schallschutz</u> Es wird begrüßt, dass die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben hat, um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen.</p>	<p>umgeben ist und daher bereits Einschränkungen zu dulden hat.</p> <p>Die Anregung eines Mischgebiets am westlichen Rand wird nicht aufgenommen. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde widersprechen.</p> <p>Die Maßnahmen werden im Bereich des Gewässerrandstreifens des Steidenbach durchgeführt. Aufgrund der Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzung im Bereich von Gewässerrandstreifen werden die Bedenken zurückgewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Es sollten nicht nur die Lärmemissionen der östlich angrenzenden Metzinger Straße (K 1231) betrachtet werden, sondern unter anderem auch die Auswirkungen der westlich gelegenen B 312.</p> <p><u>Hinweis zur Lärmproblematik:</u> Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben: „Eine generelle Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es in Deutschland nicht. Nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße sind zum Lärmschutz Immissionsgrenzwerte festgelegt" [ ... ] „Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Al/gemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen.</p> <p>Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarkttrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden."</p> <p>In Bezug auf die Lärmproblematik weisen wir weiter daraufhin, dass gesundheits-schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können.</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke</p>	<p>Die Auswirkungen der B 312 sind im Gutachten enthalten.</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p> <p><u>2. Luftschadstoffe</u> Laut der WHO Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben.</p> <p>Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen.</p> <p>Aus umwelthygienischer Sicht sollte deshalb aufgrund der Verkehrssituation in Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben (Lage zur B 312 und Metzinger Straße [K 1231] Gesamtverkehrsaufkommen) eine Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe (zum Beispiel Feinstaub PM10/PM2,5, Stickoxide, Schwefeldioxid etc.) erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, um ein gesundes Wohnen gemäß § 3 Absatz 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu gewährleisten. Sollte wegen schallschutztechnischer Maßnahmen (beispielsweise wegen nicht offener Fenster etc.) eine Zwangsbelüftung der Wohnungen notwendig werden, ist die Luftzufuhr in das Gebäude so anzuordnen, dass möglichst wenige Schadstoffe mit der Außenluft in die Innenräume gelangen können. Gegebenenfalls kann eine Filterung oder anderweitige Behandlung der Zuluft notwendig werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>3. Altlasten</u> Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass die Altlastensituation im Planungsbe- reich mit dem WBA geklärt wurde. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belas- tungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p> <p><u>4. Trinkwasser</u> Nach § 17 Absatz 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen für die Ver- teilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 17 Absatz 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen (zum Beispiel DVGW/DIN zertifiziert). In diesem Zusam- menhang wird insbesondere auf die „Leitlinie zur Festlegung der Überdeckungen von Trinkwasserleitungen in Baden-Württemberg“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg und der EnBW Regional AG hingewiesen. Ebenso ist das „Baugrundgeologische Übersichtsgutachten“, Abschnitt 6 des TerraConcept Consult, Pfullingen zu berücksichtigen.</p> <p>Während der Bauphase (und auch später im Betrieb der Trinkwasserversorgung im Plangebiet) ist Stagnationswasser aus hygienischen Gründen in den Trink- wasserleitungen zu vermeiden (ausreichende Spülung der Leitungen spätestens alle 72 Stunden - Spülen allein nur der Hauptstränge ist nicht ausreichend). Hier- mit soll die Kontamination des Trinkwassers mit potenziell humanpathogenen Krankheitserregern (zum Beispiel Legionella spec., Pseudomonas aeruginosa etc.) vermieden werden.</p> <p>Eine Beprobung zum Nachweis einer hygienisch einwandfreien Verlegung der Trinkwasserleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird vorausge- setzt. Der Beprobungsumfang und die Beprobungsparameter sind mit dem Ge- sundheitsamt des Landkreises Esslingen rechtzeitig abzustimmen. Die Bepro- bungsergebnisse sind nach deren Eingang dem Gesundheitsamt unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.</p> <p>Wer die oben genannten Anforderungen nicht einhält, handelt gemäß § 25 Num- mern 3, 11 h, 11 i und 12 TrinkwV ordnungswidrig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>5. Abwasserbeseitigung</u> Dass die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgt, wird aus umweltschonender Sicht begrüßt. Damit wird der Anteil von Niederschlagswasser in der Gesamtabwassermenge reduziert, so dass die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer verringert werden. Dies trägt indirekt zur Hygienisierung von Fließgewässern, die an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden, bei. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der TrinkwV, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").</p> <p><u>VI. Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.  Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 2011, 161/1, 211 und 1967 die Flurstück-Nummern. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Ermsstraße“ bei Flurstück 1967.  Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.  Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.</p> <p><b>VII. Straßenbauamt</b>  Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der Kreisstraße 1231.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Lesbarkeit des Plans ist dies nicht von Bedeutung.</p> <p>Der Plan wird ergänzt.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Vom Straßenbauamt werden gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.</p> <p>An der Außenstrecke von Kreisstraßen ist gemäß § 22 StrG mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand der K 1231 einzuhalten. Dieser geforderte Mindestabstand wird mit der geplanten Bebauung, wie im Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Au II“ vom 18.10.2022 dargestellt, eingehalten.</p> <p>Die Erschließung des geplanten Neubaugebietes soll über die bestehende und leistungsfähige Einmündung „Blumenstraße“ in die K 1231 „Metzinger Straße“ erfolgen.</p> <p>Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 1231, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt mit entsprechenden Planunterlagen (3-fach) zu beantragen.</p> <p>Die Antragsunterlagen sind auf unserer Homepage <a href="https://www.landkreis-esslingen.de/start/service/Strassenbauamt">https://www.landkreis-esslingen.de/start/service/Strassenbauamt</a> hinterlegt.</p> <p>Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 1231 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.</p> <p>Die Verkehrssicherheit muss auch während der Bauarbeiten auf der K 1231 stets gewährleistet sein.</p> <p>Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache des Antragstellers.</p>	<p>Die Belange des § 22 StrG sind im Planentwurf berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><b>VIII. Straßenverkehrsamt</b></p> <p>In der nun konkretisierten Planung soll der südliche Weg zwischen „Lilienweg“ und „Blumenstraße“ nicht als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Zudem wird dort auf einen getrennten Gehweg verzichtet. Diese Tatsache wird als problematisch angesehen, da so eine klare bauliche Trennung zwischen den Verbindungswegen entfällt. Dies hat zur Folge, dass für Verkehrsteilnehmern nicht klar ersichtlich ist, dass keine Gleichstellung zwischen KFZ-Verkehr und Fußgängern vorliegt, so kann es zu Missverständnissen und Gefährdungen von Fußgängern kommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass trotz erlaubten 30 km/h im Wohngebiet gerade auch Kinder und Senioren ohne Separierung einer eigenen Verkehrsfläche besonders zur dunklen Jahreszeit weniger Schutzraum zur Verfügung haben.</p> <p>Nachfolgend die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren:</p> <p>Zitat: „Gegenüber unserer letzten Stellungnahme vom 13.08.2020 wurde die Planung konkretisiert. Einige Verkehrsflächen wurden der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zugeordnet. Allerdings unterscheiden sich die Flächen kaum in ihrer Gestaltung untereinander. Mit Ausnahme der Gehwege sind die „Wohnwege“ weitgehend gleich. Der südliche Weg zwischen Lilienweg und Blumenstraße so// nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, hat jedoch keine Gehwege wie der nördliche Wohnweg auch. Verkehrsberuhigte Bereiche sollten schon durch ihre Gestaltung dem Verkehrsteilnehmenden deutlich machen, dass dort Verkehr nur eine untergeordnete Rolle spielt. Eine Unterbrechung der optischen Achse der Wohnwege findet, zum Beispiel nicht statt. Unsere Bedenken und Hinweise bezüglich der bisherigen Wendeschleifen und zur Festlegung des Standorts der Ortstafel (Z 310 StVO) bleiben bestehen.“</p> <p><b>IX. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</b></p> <p>Es bestehen keine Einwände. Das Plangebiet wird gemäß dem Nahverkehrsplan durch die Haltestelle „Rathaus“ erschlossen. Des Weiteren liegt der Bahnhof</p>	<p>Der Verzicht auf einen Gehweg ist von der Gemeinde gewünscht. Die Gestaltung des späteren Straßenraums wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens wird eine klare Trennung der Verkehrsteilnehmer nicht nur nicht gewünscht, sondern als falsch betrachtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht erkennbar. Diese erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Bempflingen innerhalb der für Bahnhöfe vorgegebenen Entfernung zur Erschließung des Planungsgebietes.</p> <p><b>X. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen</b></p> <p><u>1. Löschwasserversorgung</u> Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p><u>2. Flächen für die Feuerwehr</u> Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOAVO) vorzusehen.</p> <p>Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Darstellung erfolgt im Bauantragsverfahren und nicht im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.</p> <p>Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.</p> <p><b>XI. Abfallwirtschaftsbetrieb</b></p> <p>Das Baugebiet ist durch die beiden Straßen „Lilienweg“ und „Blumenstraße“ sehr gut erschlossen. Die Straßen sind großzügig dimensioniert. Durch die Ringverbindung ist kein Wenden nötig.</p> <p>Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.</p> <p>Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAS 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte berücksichtigen, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge &gt;10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden, um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren.</p> <p>Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.</p> <p>Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Breiten sind eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.</p> <p><b>XII. Untere Abfallrechtsbehörde</b></p> <p>In den vorgelegten Unterlagen befindet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG ). Dieser wird in den Unterlagen 1600-Entwurf-BPI_ TT-2022-10-18.pdf sowie 1600-Entwurf-Umweltbeitrag_2022-10-18.pdf thematisiert.</p> <p>Das LKreiWiG findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn beziehungsweise bei dem beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme ebenfalls angeführt respektive durchgeführt.</p> <p>Die untere Abfallrechtsbehörde ist auf der Ebene der konkreten Einzelbauvorhaben zu beteiligen.</p> <p>Derzeit bestehen gegen den geplanten Erdmassenausgleich keine Bedenken.</p> <p><b>XIII. Untere Baurechtsbehörde</b></p> <p><u>1. Entwicklungsgebot (§ 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB)</u> Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p><u>2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB</u> Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt, wonach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (§ 34 BauGB, § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 BauGB), gilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Dies obliegt jedoch nicht der Gemeinde.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Auf diese Voraussetzungen wird insbesondere auch im Hinblick auf die Stellungnahme der Gewerbeaufsicht hingewiesen, wonach angeregt wird, die erste Häuserzeile des südwestlichen Planbereichs als MI auszuweisen.</p> <p>3. Es wird angeregt, die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren. Die letzte Änderung des BauGB trat am 13.10.2022 in Kraft.</p> <p>4. Es wird angeregt, die Rechtsgrundlagen für den Ausschluss bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet explizit aufzuführen.</p> <p>5. Sowohl die maximale Länge von Einzel- wie auch von Doppelhäusern darf 16 m nicht überschreiten. Es handelt sich daher nicht um eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Absatz 2 BauNVO, sondern um eine abweichende Bauweise. Die Längenbegrenzung darf nicht 50 m, sondern lediglich 16 m betragen. Um Korrektur wird gebeten.</p> <p>6. Nach Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Absatz 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.</p> <p>Nach § 23 Absatz 3 BauNVO können die dort genannten Bauteile auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (von der Baurechtsbehörde) zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden.</p> <p>7. Unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass in den Baufeldern 1 und 4 überdachte Stellplätze, in allen Baufeldern Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.</p> <p>Nach § 23 Absatz 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (von der Baurechtsbehörde) zugelassen</p>	<p>Die Anregung, ein Mischgebiet auszuweisen, wird nicht aufgenommen. Daher kann das Verfahren nach § 13 b BauGB weitergeführt werden.</p> <p>Die sich ständig ändernden Rechtsgrundlagen werden geändert.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Korrektur wird vorgenommen. Es handelt sich um eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen werden beibehalten. In Bezug auf Nebenanlagen handelt es sich bei der Vorschrift des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nicht nur um die Ermächtigungsgrundlage für die Baugenehmigungsbehörde, sondern auch um eine Rechtsgrundlage für die planende Gemeinde (Urteil VGH BW, vom 09.04.2019 – 8 S 1527/17). Es kann auf Basis dieser Rechtsgrundlage angeordnet werden, dass Nebenanlagen nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Es ist möglich, räumliche Teilregelungen für Teilbereiche des Plangebiets vorzusehen oder für bestimmte Grundstücke und es ist zudem möglich, sachliche Teilregelungen für bestimmte Anlagen festzusetzen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden.</p> <p>Es wird angeregt zu regeln, ob die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberirdisch oder auch unterirdisch gelten sollen.</p> <p>8. Für Nebenanlagen gilt sinngemäß, was unter den Punkten 6. und 7. Ausgeführt wurde. Es wird um Klarstellung gebeten, ob für die Zulassung dieser Nebenanlagen eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB erforderlich ist.</p> <p><u>9. Anpassung an regionalplanerische Vorgaben</u> Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist auf der Grundlage der regionalplanerischen Vorgaben in der Begründung darzulegen.</p> <p>Nach Plansatz (PS) 2.4.0.6 (Z) beispielsweise genießt die Innenentwicklung klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Die Innenentwicklungspotenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Bempflingen ist nach dem PS 2.4.1.4 (Z) des Regionalplans des Verbands Stuttgart als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.</p> <p>Der Orientierungswert für den Wohnbauflächenbedarf in Siedlungsbereichen ergibt sich aus PS 2.4.0.4.1 (G) des Regionalplans. Der prognostizierte Gesamtbedarf an Wohnungen resultiert zu ca. 70% aus der Eigenentwicklung und dem „Inneren Bedarf“, der aus Wanderungsgewinnen entstehende Bedarf liegt bei etwa 30% des Gesamtbedarfs.</p> <p>Die Bedarfsflächen sind als Vorgriffsflächen bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Begründung des Wohnflächenbedarfes wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<b>Privat 1</b> (Eingang 18.11.2022)	<p>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten regen wir im Rahmen der erneuten Auslegung des oben bezeichneten Bebauungsplan folgendes an:</p> <p>1. Ganz grundsätzlich erschließt sich nicht, weswegen man ein Baugebiet außerhalb der Festlegungen des bislang geltenden Flächennutzungsplans ausweist, wenn der Flächennutzungsplan ein Baugebiet vorsieht, welches noch nicht entwickelt ist. Bebauungspläne sollen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dabei bietet das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet „Schlegert“ erhebliche Vorteile. Dort besteht gewiss keine Überschwemmungsgefahr.</p> <p>Der Anschluss des Schmutzwassers an die Kläranlage wäre mit einem neuen Kanal, wie er auch für das vorliegende Baugebiet eigentlich notwendig ist - wir verweisen auf die folgenden Darlegungen - unproblematisch durchführbar. Mit hoher Wahrscheinlichkeit bedürfte es in dem dortigen Baugebiet auch nicht der Ausführung weißer Wannen zum Gebäudeschutz.</p> <p>Die Thematik der Überschwemmungsgefahr ist durch eine Untersuchung des Ingenieurbüros Walter sogar belegt. In der Gemeinderatssitzung vom 12. November 2018 lag das Ergebnis dieser Untersuchung vor. Im Bereich der nachfolgenden Ortskanalisation bestehen zu geringe Reserven im Kanal.</p> <p>Es überrascht, dass zwischenzeitlich eine Starkregenanalyse veranlasst wurde, in der Abwägung deren Ergebnis aber keine Berücksichtigung gefunden hat. Dies trotz unserer Hinweise auf ganz konkrete Starkregenereignisse auf den überplanten Flächen. Das Ergebnis wurde auch nicht veröffentlicht, wäre aber zu veröffentlichen gewesen.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit den Alternativen auseinandergesetzt. Die Wahl für das vorliegende Baugebiet Obere Au II wurde nicht zuletzt aufgrund der artenschutzrechtlichen Ausstattung und der besseren Möglichkeit der Verdichtung in der Oberen Au gewählt. Außerdem handelt es sich beim Gebiet Schlegert um einen Streuobstbereich gemäß §33a NatSchG BW (Verbot der Umnutzung).</p> <p>Die Behauptung ist Spekulation und kann von der Gemeinde nicht bestätigt werden. Auch dieses Gebiet müsste den Regeln der Niederschlagswasserverordnung und der Wassergesetze entsprechen. Auch wurde keine geologische oder hydrologische Untersuchung durchgeführt, um das Thema „Weiße Wannen“ bewerten zu können.</p> <p>Das nachfolgende Kanalsystem hat zu wenige Reserven für die Ableitung von Regenwasser, daher wird das Gebiet Obere Au II im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung ist nachgewiesen und mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Diese Behauptung wird zurückgewiesen. Die Begründung geht auf den Aspekt ein und die Planung berücksichtigt die Auswirkungen. Die Ergebnisse der Starkregenanalyse für die Gemeinde sind darüber hinaus auf der Homepage der Gemeinde öffentlich zugänglich.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>2. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde das Baugebiet Nr. 5 Richtung Altdorf nach wie nicht untersucht. Dort wird sich der naturschutzrechtliche Ausgleich in erträglichen Grenzen halten. Warum man, nachdem das dortige Gebiet als einer Art Reserve bezeichnet wird, nicht jetzt bereits eine bauliche Entwicklung dort in Gang bringt und sich das vorliegende Gebiet als Reserve aufspart, erschließt sich nicht. Dies umso mehr, als im dortigen Gebiet jedenfalls keine Überlastung eines Schmutzwasserkanals droht und man als Auswahlkriterium ausdrücklich naturschutzrechtliche Belange nennt.</p> <p>Offenbar wurden bezüglich der weiteren im Raum stehenden Baugebiete, nachdem es hierzu keinerlei schriftliche Unterlagen gibt und in den in der Begründung genannten Informationsterminen auch nur Fotos gezeigt wurden, keine ähnlich tiefgehenden artenschutzrechtlichen Prüfungen wie für das jetzt überplante Gebiet vorgenommen. Von daher vermag eine Begründung, die dazu führt, dass man sich für die Weiterentwicklung des hiesigen Gebiets und nicht für andere Alternativen entschieden hat wegen artenschutzrechtlicher Probleme, nicht zu überzeugen. Dazu fehlt es an der notwendigen Untersuchungstiefe.</p> <p>Man gewinnt den Eindruck, dass die Alternativenprüfung insbesondere vom Wunsch der Gemeinde geprägt ist, im zu entwickelnden Gebiet in möglichst großem Umfang Eigentum an den potentiellen Baugrundstücken zu erwerben. Das ist aber kein städtebaulicher Aspekt. Der Umfang des der Gemeinde zustehenden Eigentumserwerbs ist im Gesetz beschrieben und dürfte sich in den Gebieten nicht wesentlich unterscheiden. Die Bereitschaft von Grundstückseigentümern, an freiwilligen Modellen der Bodenordnung mitzuwirken, die der Gemeinde einen größeren Anteil an Grundstücken einräumt, als ihr nach dem Gesetz zusteht, ist kein geeigneter städtebaulicher Aspekt für eine Alternativenprüfung.</p> <p>Der in einem Gesprächstermin am 1. August 2017 von der Verwaltung ausdrücklich zugesagte Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen dem ebenfalls im Raum stehenden Baugebiet Schlegert und dem jetzt verfahrensgegenständlichen Baugebiet ist offenbar trotz mehrfachen Hinweises unsererseits noch nicht erfolgt.</p> <p>Ebenfalls nicht geprüft wurde ein neues Baugebiet beim Dorfgemeinschaftshaus. Dieses Gebiet hätte den Vorteil, dass es über eine wenig befahrene Landesstraße erschlossen werden könnte.</p>	<p>Dieses Gebiet ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde hat für ihre eigene Auswahl eine ausreichende Tiefe an Unterlagen erstellen lassen. Eine tiefere Untersuchung sämtlicher potentiellen Baugebiet ist nicht erforderlich.</p> <p>Das zukünftige Eigentum ist nicht der alleinige Grund der Gebietswahl. Neben vielen anderen Aspekten, wie Artenschutz, Streuobst, Verkehr, Verdichtungsmöglichkeiten, Topographie, etc. spielt aber auch die Fläche eine Rolle, die der Gemeinde später zukommt. Hier kann die Gemeinde stärker in die zukünftige Nutzung eingreifen und vor allem die zeitliche Umsetzung steuern.</p> <p>Dieser Wirtschaftlichkeitsvergleich existiert nicht.</p> <p>Neben diesem „Vorteil“ wäre die Fläche mit vielen Nachteilen versehen. In diesem Bereich handelt es sich um einen regionalen Grünzug.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass man für das Baugebiet Schlegert auch den Flächennutzungsplan nicht ändern müsste, weil dasselbe dort bereits enthalten ist.</p> <p>3. Soweit es die Regenentwässerung betrifft, ist sicherzustellen, dass die Sammelrichtungen für das Regenwasser zuverlässig und ohne dass die Gefahr von Überschwemmungen für angrenzende Grundstücke besteht, funktionieren. Das betrifft insbesondere die Sicherstellung eines geregelten Ablaufs mit ausreichender Dimension. Dabei sollte man nur mit einem geringen Versickerungsgrad rechnen, nachdem zum einen ganz generell der Versickerungsgrad der Böden in der Umgebung des Baugebietes gering ist und zum anderen die Versickerungsfähigkeit von Böden eine wandelbare Eigenschaft ist, die sich im Laufe der Zeit ändern kann.</p> <p>Unklar bleibt darüber hinaus, wie angesichts eines Mulden-Rigolensystems, welches ungefähr in der Mitte des Plangebiets verläuft, das Oberflächenwasser der nördlich dieses Systems gelegenen Grundstücke entsorgt werden soll. Dieses Oberflächenwasser wird unweigerlich der Hangneigung folgen und dann auf die dort angrenzenden, bereits jetzt bebauten Grundstücke laufen. Insoweit sind trotz unserer Hinweise auf erhebliche Starkregenereignisse in der Vergangenheit keinerlei Vorkehrungen geplant.</p> <p>Der Verzicht auf das bislang geplante Auffangbecken begegnet insoweit erheblichen Bedenken, nachdem völlig unklar ist, ob und in welchem Umfang das jetzt geplante System das Regenwasser aufnehmen kann. Dies gilt umso mehr, als ein Auffangbecken am tiefsten Punkt des Baugebiets durchaus sinnvoll gewesen wäre.</p> <p>4. Hinsichtlich des Schmutzwassers kann nur dringend empfohlen werden, das Gebiet einer gesonderten Erschließung ohne Inanspruchnahme des bestehenden Kanals im Bereich der Wendeplatte in der Blumenstraße zuzuführen. Bereits die Vergangenheit hat gezeigt, dass dieser Kanal den Anforderungen der vorhandenen Bebauung nicht gerecht wird. Es gab mehrfach Überschwemmungen. Von daher sollte eine Schmutzwasserabführung über einen ausreichend dimensionierten neuen Kanal erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auch für das Gebiet Obere Au II muss der FNP nicht geändert werden.</p> <p>Die Regenwasserkanäle, Wassergräben und sonstigen Entwässerungsanlagen sind ausreichend dimensioniert, um den Bemessungsregen schadlos ableiten zu können. Im Wasserrechtsantrag sind die entsprechenden Nachweise erbracht.</p> <p>Es ist aufgrund der ungenügenden Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes keine Versickerung von Oberflächenwasser geplant.</p> <p>Es ist kein Mulden-Rigolen-System geplant. Das Oberflächenwasser wird sowohl über einen mittleren Wassergraben als auch Regenwasserkanäle in den Straßen zum offenen Rückhaltebecken abgeleitet. Jedes Grundstück erhält je einen Regenwasser- und einen Schmutzwasserkanalanschluss.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken ist weiterhin geplant, lediglich nach Süden verschoben, an den neuen Tiefpunkt des Plangebietes.</p> <p>Es ist mit einem maximalen Schmutzwasserabfluss von <math>Q_{t,max} = ca. 1,50 \text{ l/s}</math> aus dem Plangebiet zu rechnen. Diese geringe zusätzliche Schmutzwassermenge verändert den hydraulischen Zustand der vorhandenen weiterführenden Mischwasserkanäle in den Blumenstraße, Mühlstraße, etc. nicht (Anteil Schmutzwasser &lt; 1% an vorhandener hydraulischer Kapazität des Kanals in der Blumenstraße).</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Die Bewohnerzahl von geplanten Baugebieten ist nicht zuverlässig abzuschätzen. Auch in kleineren Wohnungen können durchaus größere Personenanzahlen wohnen. Von daher sollte man hier, insbesondere, weil es in der Vergangenheit bereits Probleme gab, die sichere Variante wählen.</p> <p>Das gilt umso mehr, als Erweiterungen des jetzt geplanten Baugebiets bereits im Raum stehen. Man sollte also die Schmutzwasserentwässerung so dimensionieren, dass sie auch diesen künftigen Gebiets Erweiterungen gewachsen ist.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den bereits bestehenden Kanal auch das Oberflächenwasser des alten Gebiets läuft. Es ist ein bekanntes Problem, dass sich im Zuge des Klimawandels Starkregenereignisse häufen.</p> <p>Wir verweisen auf die bereits weiter oben zitierte Untersuchung des Ingenieurbüros Walter.</p> <p>Wie der Nachweis, dass die geplante Schmutzwasserentwässerung ausreichend sein soll, geführt wurde, lässt sich den jetzt ausgelegten Unterlagen nicht entnehmen. Hierzu werden auch keine Unterlagen veröffentlicht. An diesem Nachweis müssen im Hinblick auf die bislang schon mehrfach eingetretenen Überschwemmungen bei Starkregen und die Notwendigkeit, Gebäudekeller auszupumpen, erhebliche Zweifel bestehen.</p> <p>5. Auch wichtig ist eine Untersuchung der Hydrogeologie, insbesondere dahin, inwiefern diese durch die geplanten Bauwerke beeinflusst wird. Dies unter der Maßgabe, dass durch die Veränderung von Grundwasserströmen Schäden an vorhandenen Gebäuden entstehen können, wenn diese nach den Abdichtungsregeln, die in ihrer Entstehungszeit galten, abgedichtet wurden, also z.B. nicht über weiße Wannen verfügen, die gegen solches relativ unempfindlich wären. Bereits im Rahmen der Behandlung der Einwendungen zur frühen Bürgerbeteiligung wurde eine Prüfung hinsichtlich zu befürchtender Schäden an Bestandsgebäuden in Aussicht gestellt, die offenkundig noch immer nicht stattgefunden hat. Dies ist nachzuholen.</p>	<p>Die zukünftige Bewohnerzahl wurde anhand des städteplanerischen Entwurfs ausreichend hoch abgeschätzt.</p> <p>Wurde berücksichtigt. Die Dimensionierung der Kanäle erfolgt insbesondere auf den Regenwasserabfluss und in geringem Maße auf den Schmutzwasserabfluss.</p> <p>Die Kanäle in der Blumenstraße und Mühlstraße sind gemäß vorliegender hydraulischer Berechnung bis zum Bemessungsregen hydraulisch nicht überlastet. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird separat zur Erms abgeleitet.</p> <p>Der Nachweis der Entwässerung wird erfolgen. Die Konzeption wurde bereits mit dem Landratsamt abgestimmt, die wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt. Dabei werden die Nachweise erbracht.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass etwaige Untergeschosse in den jahreszeitlich und witterungsbedingt schwankenden Grundwasserspiegel einbinden. Grundsätzlich bedürfen Baumaßnahmen, welche das Grundwasser berühren eine wasserrechtliche Genehmigung. In diesem Zuge werden negative Auswirkungen durch die Genehmigungsbehörde geprüft.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Zu untersuchen ist im Übrigen, ob das Gebiet nicht faktisch ein Hochwassergebiet ist. Es mag nicht in die entsprechenden Karten eingetragen sein. Das ändert aber nichts daran, dass zu prüfen ist, wie häufig Überschwemmungen eintreten. Denn wenn lediglich der Eintrag in die Hochwasserschutzkarte nicht erfolgte, sollte man auf eine Bebauung verzichten, wenn man es mit einem faktischen hochwassergefährdeten Gebiet zu tun hat. Dies auch im Hinblick auf die Belange der angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke, weil ein eventueller Hochwasserabfluss im Falle der Durchführung der geplanten Bebauung erheblich erschwert würde.</p> <p>Im Gebiet laufen offenbar von dritter Seite bereits Untersuchungen, um die Hochwassergefahrenkarte zu aktualisieren. Dies wurde von uns vertretenen Bewohnern im Bestandsgebiet mitgeteilt, die einen entsprechenden Mitarbeiter bei Messungen beobachtet haben. Es wird dringend angeregt, dass die Gemeinde sich bei den entsprechend zuständigen Stellen erkundigt, welche Untersuchungen insoweit veranlasst sind und wann mit deren Ergebnis zu rechnen ist. Das Ergebnis dieser Untersuchungen sollte unbedingt im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Im Zuge der geologischen Ermittlungen im Bereich, in welchem die Regenwasserabflussleitung unter dem Ermskanal geführt werden soll, wurde eine Bohrung durchgeführt. Der Bohrkern sollte auch im Hinblick auf in der Vergangenheit stattgefunden Hochwasser untersucht werden und die entsprechenden Untersuchungen sind spätestens im Rahmen der öffentlichen Auslage als umweltbezogene Information mit auszulegen. Der seinerzeitige Bohrführer hat unserer Mandatschaft berichtet, dass man dem Bohrkern genau entnehmen könne, in welcher Häufigkeit und Stärke früher Hochwasserereignisse eingetreten sind.</p> <p>Wenn insoweit etwas lapidar darauf abgestellt wird, dass Erkenntnisse vorlägen, erschließt sich nicht, woraus diese Erkenntnisse stammen. Wenn eine Untersuchung bereits stattgefunden hätte, wären deren Ergebnisse, da umweltrelevant, zu veröffentlichen.</p> <p>6. Die geplante Erschließung kann den künftigen Anforderungen nicht gerecht werden. Die beiden Sammelstraßen sind erheblich zu schmal. Dies gilt umso mehr, als dort Begegnungsverkehr stattfinden muss. In einer Sammelstraße, die</p>	<p>Die Planung wurde an den Starkregenfall angepasst: Von der Neubauerschließung erfolgen keine schädlichen Zuläufe in den Altbestand.</p> <p>Eine Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte ist der Gemeinde nicht bekannt.</p> <p>Die Ergebnisse der geologischen Untersuchungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit zur Verfügung gestellt. Die Aussage, anhand der Bohrkern frühere Hochwasserereignisse nachvollziehen zu können wird durch den beauftragten Geologen nicht bestätigt.</p> <p>Diese Behauptung kann in keiner Weise nachvollzogen werden. Die Gehwege im Bestand weisen eine Breite von 1,5 m und werden im</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>dazu noch als Schulweg diesen soll, ist ein Gehweg mit einer Breite von 1 m unterdimensioniert.</p> <p>Die insoweit erfolgte Verkehrserfassung im bestehenden Gebiet greift zu kurz. Zum einen bezog sie sich nur auf einen Tag, zum anderen kann derzeit eine verlässliche Prognose aufgrund tatsächlicher Zahlen ohnehin nicht erfolgen, weil coronabedingt die Fahrzeugbewegungen wesentlich reduziert sind. Das gilt entsprechend für die Erfassung von den sogenannten Laternenparkern. Denn coronabedingt finden natürlich auch deutlich weniger Besuche im Wohngebiet dritter statt.</p> <p>Soweit es die Stellplätze im Baufeld 4 betrifft, kann nur dringend angeregt werden, auch hier die gleichen Festsetzungen zu treffen wie in den anderen Baufeldern. Wohnungsgrößen unabhängig nur 1,5 Stellplätze zu verlangen begegnet Bedenken, und zwar auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit den Wohnungen in den anderen Baufeldern. Städtebaulich ist nicht recht ersichtlich, was im Baufeld 4 für diese Reduzierung spricht.</p> <p>Mit der derzeit geplanten Straßenbreite wird das Durchkommen von Notfallfahrzeugen nicht in ausreichendem Umfang gewährleistet werden können, wenn einseitig oder gar zweiseitig versetzt geparkt wird. Das gilt selbst für die breite Mittelachse.</p> <p>Es wird dringend angeregt, das Erschließungskonzept insgesamt zu überdenken insbesondere dahin, dass das Gebiet nicht über die ohnehin schon verkehrlich stark belastete Blumenstraße erschlossen wird, sondern eine eigene Anbindung an die Metzinger Straße erhält, von der aus ohne Inanspruchnahme bereits bestehender Straßen in Wohngebiete das Gebiet erschlossen werden kann. Auch hierbei sollte man in die Zukunft denken im Hinblick auf die bereits im Raume stehenden Baugebietserweiterungen.</p> <p>Völlig unberücksichtigt bleibt der Umstand, dass die bestehenden Baugebiete, insbesondere die Bebauung entlang der Blumenstraße, nach derzeitigem Erschließungskonzept nicht nur dem Verkehr, der aus der Nutzung der künftigen Gebäude im neuen Baugebiet erwächst, ausgesetzt sein wird, sondern auch dem Baustellenverkehr mit entsprechend schweren und lauten Fahrzeugen über</p>	<p>Plangebiet mit einer Breite von 2,0 m fortgeführt. Sowohl die Blumenstraße als auch der Lilienweg sind darüber hinaus mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m bis 6,0 m ausgebaut. Dies entspricht gemäß der Rast06 einer Sammelstraße, welche ausreichend sowohl für Begegnungsverkehr als auch dem zu erwartenden Verkehrsaufkommend dimensioniert ist.</p> <p>Die Regelung wird beibehalten. Die Gemeinde erachtet 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau für ausreichend.</p> <p>Diese Behauptung kann nicht nachvollzogen werden. Die Verkehrsanlagen sind entsprechend der Rast06 dimensioniert und gewährleistet insbesondere auch Begegnungsverkehr.</p> <p>Eine direkte Anbindung des Gebietes wurde von der Verwaltung mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt. Diese hat deutlich gemacht, dass einer weiteren Anbindung an die klassifizierte Kreisstraße aufgrund des kurzen Abstandes zur Einmündung der Blumenstraße in die Metzinger Straße nicht zugestimmt werden kann. Ob eine Führung des Baustellenverkehrs außerhalb der bestehenden Erschließung möglich ist wird im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme geprüft.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>einen längeren Zeitraum. Auch die Vermeidung solcher Beeinträchtigungen spricht für eine Änderung des Erschließungskonzepts.</p> <p>7. Zu berücksichtigen ist ferner, und das ist ein Thema, welches die Eignung des Baugebiets generell infrage stellt, dass vorliegend nach Ermittlungen unserer Mandantschaft eine sehr hohe Radon-Belastung gegeben ist. Dieser kann man mit baulichen Vorkehrungen kaum mit Erfolg begegnen.</p> <p>8. Hinsichtlich der Höhenentwicklung sollte dafür gesorgt werden, dass insbesondere in dem Bereich, in dem das künftige Baugebiet an schon bebaute Grundstücke grenzt, die dortige Höhenentwicklung aufgenommen wird und die Gebäude nicht höher werden dürfen als die bereits bestehende Bebauung. Dies umso mehr, als durch die jetzt geplante Bebauung die jeweilige Südseite der bebauten Grundstücke betroffen sein wird. Dies nicht nur im Hinblick auf Einsichtsmöglichkeiten und Beschattung der Grundstücke selbst, sondern auch im Hinblick auf die Beschattung der Gebäude, die zum Teil mit Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ausgestattet sind.</p> <p>9. Bevor die Planung in Angriff genommen werden kann, bedarf es auch noch einer Begutachtung hinsichtlich des von der Metzinger Straße und der B 312 zu erwartenden Lärms.</p> <p>Wenn in diesem Zusammenhang ein Vorteil darin gesehen wird, dass ein Geschosswohnungsbau Lärmeinflüsse von der Kreisstraße K 1231 abschirmt, scheint das dem Unterzeichner ein wenig kurz gedacht: Wohnbebauung soll andere Wohnbebauung vom Lärm einer Straße abschirmen? Dann heißt das doch, dass die Geschosswohnungsbauten zunächst einmal selbst dem Lärm von dieser Straße ausgesetzt sein werden. Das gilt umso mehr, als es um einen Angebotsplan geht, der weder Zeitpunkt der Errichtung noch künftigen Bestand und die Bauformen der Gebäude sichern kann.</p> <p>Im Folgenden noch ein Einwand speziell des von uns vertretenen Eigentümers:</p> <p>Weswegen entlang der Grenze des künftig an das Grundstück unseres Mandanten angrenzenden Baugrundstücks eine Grenzbebauung mit einer Garage</p>	<p>Die Gemeinde ist vom Land BW nicht als Radonvorsorgegebiet festgelegt. Außerhalb solcher Gebiete ist der Schutz vor Radon-Belastung erfüllt, wenn die gesetzlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz an Gebäuden eingehalten werden.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt dies bereits (Nutzungsschablone 1).</p> <p>Bestandteil des ausgelegten Unterlagen ist ein schalltechnisches Gutachtens, welches die Auswirkungen des Verkehrslärm auf das Plangebiet untersucht. Bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz an den beiden Baufeldern im Osten dienen lediglich dem Schutz der dortigen Bebauung. Auf den weiter westlich gelegenen Grundstücke werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.</p> <p>Das Pflanzgebot im bestehenden Bebauungsplan dient der randlichen Eingrünung des</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		zugelassen wird, erschließt sich nicht. Ein Pflanzzwang, wie das auch im alten Bebauungsplan vorgesehen war, wäre ökologisch erheblich günstiger und würde den Eingriff in die Natur zumindest reduzieren.	bisherigen Ortsrandes. Es bestehenden keine Gründe weshalb dieses auf den künftig angrenzenden Grundstücken weitergeführt werden sollte, da sich die künftige Bebauung an den Bestand anschließen soll.
<b>2.</b>	<b>Privat 2</b> (Eingang 24.11.2022)	<p>Aus gegebenem Anlass beziehen wir Stellung zum Bebauungsplan „Obere Au II“ und erheben hiermit fristgerecht Einspruch. Im Folgenden werden die hierfür zugrundeliegenden Einwände erläutert.</p> <p>Die genannte Baumaßnahme umfasst unter anderem den Bau eines Entwässerungskanals, der bei Starkregen dafür sorgen soll, dass anfallende Oberflächenwasser des Baugebiets „Obere Au II“, sowie der Kreisstraße zwischen Bempflingen und Riederich direkt in die Erms zu führen. Hierdurch sehen wir und auch andere Anlieger und Anliegerinnen der Ermsstraße unser Eigentum aktiv gefährdet, da wir ohnehin schon aufgrund unserer direkten Lage an der Erms von Hochwasserereignissen betroffen sind. Hinzu kommt eine durch den Klimawandel bedingte Zunahme an Starkregenereignissen, die ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellen und welchen bis zum heutigen Zeitpunkt keine Berücksichtigung im Hochwasserschutz findet.</p> <p>Die geplante Baumaßnahme würde diese prekäre Situation drastisch für uns Anwohner und Anwohnerinnen verschlimmern. Eine Umsetzung dieser führt dazu, dass bei Hochwasser noch mehr Wasser in die Erms eingespeist wird und wir dann mit noch höherem Hochwasser zu kämpfen haben. Die negativen Folgen dessen sind unberechenbar und wir fühlen uns von der Gemeinde nicht geschützt.</p> <p>Hinzu kommt, dass eine veraltete und dadurch nicht aussagekräftige Hochwasserquerschnittsberechnung bei der Planung als Grundlage diente. Veränderungen der letzten 15 bis 20 Jahre, die unter anderem Bebauungen und Bodenversiegelungen im Ermstal oberhalb Bempflingens umfassen, wurden somit ebenso nicht berücksichtigt.</p> <p>Für die Bewohner und Bewohnerinnen, sowie Eigentümer und Eigentümerinnen in der Ermsstraße sind daraus resultierend unter anderem folgende Nachteile zu erwarten:</p>	<p>Das bei einem Starkregenereignis anfallende Niederschlagswasser aus dem Außengebiet wird über die Entwässerungsanlagen des Baugebiets „Obere Au II“ abgeleitet. Dazu wird das Wasser von Ost nach West über den zentralen Wassergraben geleitet und zunächst innerhalb des Baugebietes in zwei Regenrückhaltebecken zwischengespeichert.</p> <p>Die Rückhaltebecken selbst geben das gespeicherte Wasser über einen Kanal in die Erms ab. Die Zuflussmenge in die Erms ist daher beschränkt auf die Durchflussmenge des Kanals. Die Dimensionierung dieses Kanals ist mit dem Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Esslingen abgestimmt und so ausgelegt, dass die Hochwassergefahr an der Erms durch die Maßnahme nicht verschlechtert wird. Bei einem Starkregenereignis, welches die Rückhaltekapazitäten der Regenrückhaltebecken innerhalb des Gebietes überschreitet, verbleibt das Wasser dennoch innerhalb des Baugebietes und wird nicht unkontrolliert in die Erms geleitet.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unkalkulierbar erhöhtes Hochwasserrisiko mit höheren Pegelständen und unvorhersehbaren Folgeschäden (sowohl persönliche Unversehrtheit und die des Eigentums betreffend)</li> <li>▪ Versicherungsausschluss bzw. höhere Versicherungsgebühren bei Elementarversicherung</li> <li>▪ unkalkulierbare Kosten durch eventuell erhöhten Bedarf an Rettungseinsatzkräften (Feuerwehr)</li> <li>▪ Wertminderung der Immobilie und des dazugehörigen Grundstücks</li> </ul> <p>Durch die genannten Gründe fühlen wir uns in unserer Existenz bedroht. Deshalb fordern wir von der Gemeinde vor Umsetzung der Baumaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eine aktuelle Hochwasser-Querschnittsberechnung, die als Grundlage der Bauplanung dient</li> <li>▪ Anpassung des Flussbettes oder Einführung anderer, gleichwertiger Maßnahmen, die die erhöht auftretende Wassermenge abfängt (aktiver Hochwasserschutz)</li> </ul> <p>Eine grundlegende Aufgabe einer gut funktionierenden Gemeinde sollte stets der Schutz aller Einwohner und Einwohnerinnen sein. Es kann nicht sein, dass einzelne Bürger und Bürgerinnen bei wirtschaftlichen Handlungen der Gemeinde völlig außer Acht gelassen werden und deshalb massive Nachteile in Kauf nehmen müssen. Es sollte auch in Ihrem Interesse sein diesen Missstand auszuräumen und zeitnah eine gemeinsame Lösung zu entwickeln.</p>	
<b>3.</b>	<b>Privat 3</b> (Eingang 24.11.2022)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Über die im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan und der damit in Betracht gezogenen Oberflächenentwässerung des Baugebiets „Obere Au II“, sowie der Kreisstraße zwischen Bempflingen und Riederich und somit auch dem Gebiet „Auf Aspen“, soll über eine neu zu bauende Entwässerungsleitung mit einer Nennweite von 1300 mm das bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser direkt in die Erms geführt werden.</p>	<p>Der Kanal zur Ableitung in die Erms ist mit DN800 geplant. Woher die Angabe DN1300 stammt ist nicht nachvollziehbar. Es erfolgt keine direkte Einleitung, sondern nach einer Rückhaltung und Pufferung im Plangebiet. Nicht das gesamte Oberflächenwasser aus dem Gebiet östlich der Kreisstraße wird umgeleitet, sondern lediglich ein Teil.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Dies führt meines Erachtens dazu, dass bei HQ 50 und HQ 100, verursacht z.B. durch Starkregen, die Aufnahmefähigkeit der Erms nicht mehr gewährleistet ist und letztendlich die Grundstücke und natürlich auch die darauf errichteten Immobilien unterhalb der geplanten Einleitung vermehrt von Hochwasser betroffen sein werden.</p> <p>Für die Bewohner und Eigentümer sind folgende Nachteile zu erwarten bzw. nicht auszuschließen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Traumatisierung der Eigentümer und Bewohner der Immobilien</li> <li>▪ Wertminderung der Immobilie</li> <li>▪ Höhere Versicherungsgebühren bei Elementarversicherungen</li> <li>▪ Eventuell hohe Verschuldung der Eigentümer</li> <li>▪ Eventuell jahrelange Diskussionen bezüglich der Kostenübernahme des Schadens durch Dritte</li> <li>▪ Nach Hochwasser keine Nutzung des Gartens für Gemüseanbau (min.5 Jahre) durch folgende Schadstoffeinträge wie z.B. Medikamentenrückstände, Fäkalien, Ölrückstände, Reifenabrieb, Bremsstaub und weitere auf den Straßen angesammelte schädlichen Rückständen möglich.</li> </ul> <p>Deshalb bitten wir darum, dass sich die Gemeinde Bempflingen, und das vor dem Bau der Entwässerungsleitung, um ein HW-Schutzkonzept, (im Bereich der Ermsstraße) mit hydrologischen und hydraulischen Berechnungen bemüht, bzw. in Auftrag gibt und auch mit dem Lfd. Technischen Direktor des Regierungspräsidiums Stuttgart, Herrn Markus Moser in Verbindung setzt (einen vor Ort Termin mit den Anwohnern verstehen wir als selbstverständlich) und uns zeitnah auf dem laufenden hält.</p> <p>Mit anderen Worten: Warum wird das Oberflächenwasser, nicht wie bisher über den Steidenbach und den Mühlkanal in die Erms geführt. Es kann doch nicht sein, dass ein neues Baugebiet optimal vor Hochwasserschäden geplant und ausgeführt wird und ein seit Jahren bestehendes Baugebiet dafür geopfert wird oder?</p>	<p>Die Entwässerungsplanung erfolgte dahingehend, das Oberflächenwasser im Plangebiet möglichst zurückzuhalten, zu puffern und fließverzögert abzuleiten, um die hydraulische Belastung des Einleitgewässers Erms möglichst gering zu halten.</p> <p>Die auf den Bemessungsregen ausgelegte Regenwasserrückhaltung in Zisternen, Becken und Mulden bewirkt eine Pufferung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Erms. Auch bei Starkregen hat das Entwässerungssystem aus offenen Gräben, Mulden und Becken in Kombination mit Dachbegrünungen eine abflussverzögernde Wirkung.</p> <p>Bei einem Starkregenereignis, welches die Rückhaltekapazitäten der Regenrückhaltebecken innerhalb des Gebietes überschreitet, verbleibt das Wasser aufgrund der begrenzten Abflussmenge dennoch innerhalb des Baugebietes und wird nicht unkontrolliert in die Erms geleitet.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	<p><b>Privat 4</b> (Eingang 24.11.2022)</p>	<p>Jetzt möchte ich doch noch ein paar Fragen, Anregungen und Kritik Punkte zum Baugebiet Obere Au anbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ob das begrenzen der Dachziegel (Farbe rote, rotbraune braune) Sinn macht sei mal dahingestellt da ja so viel wie möglich Photovoltaik und Solar auf die Dächer soll wie möglich.</li> <li>▪ Den bisherigen Radweg zu belassen und am westlichen Rand des Baugebietes einen neuen zu Bauen der auch noch endet ist Geldverschwendung.</li>   <li>▪ Wurde eigentlich geprüft ob man alle Wege und Straßen im Baugebiet (eventuell auch in der Oberen Au I) als Gemeinschaft Straße auszuweisen (Tübinger Straße in Stuttgart) auch Shared Space genannt. Sämtliche Gehwege und ähnlich kostenträchtige Einbauten könnte man sich sparen.</li>   <li>▪ Wurde eigentlich geprüft ob es Sinn machen würde das gesamte Baugebiet als Einbahnstraße zu betreiben?</li> <li>▪ Traurig und nicht zeitgemäß finde ich dass keinerlei Aussagen zum Heizen im Bebauungsplan sind.</li>   <li>▪ Was wurde eigentlich aus dem Gutachten oder Bericht der Spezial Firma zum Thema Klima, Heizen Blockheizkraft werk Zentrale Fernwärme Geothermie oder anderes? An dieser Stelle hat der Bebauungsplan die Qualität eines Bebauungsplanes der 80er Jahre. Ich dachte ich lebe in einer fortschrittlichen Gemeinde!</li> </ul> <p>Ich würde mich freuen wenn meine Anregungen noch was bewirken würden denn so wie der Bebauungsplan z. Zt. aussieht ist er nicht zukunftsfähig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei dem Weg am westlichen Rand handelt es sich um den vorhandenen Wiesenweg, welcher als solcher beibehalten werden soll. Dieser wird lediglich planungsrechtlich als Fußweg gesichert.</p> <p>Wie im Bebauungsplan dargestellt werden die Straßen dort, wo es städtebaulich sinnvoll ist, als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebaut.</p> <p>Für den Bebauungsplan nicht relevant.</p> <p>Es existiert keine gesetzliche Grundlage dafür, die Art der Heizung im Bebauungsplan vorzugeben.</p> <p>Die Thematik der zentralen Energieversorgung wird, unabhängig vom Bebauungsplan, weiterverfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>mquadrat zwar durchaus klar. Herr Metzger vom Planungsbüro mquadrat führte am 14.07.2020 aus, dass aus Gründen des Bestandsschutzes am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine klassische Bebauung aus Einzelhäusern vorgesehen ist. So findet sich dies auch in der Sachdarstellung (Sitzungsvorlage für den Gemeinderat vom 14.07.2020 auf Seite 2, wo es heißt: „Im Übergang zur bestehenden Bebauung ist am nördlichen Rand des Plangebiets eine klassische Bebauung mit Einzelhäusern und Satteldächern vorgesehen.“</p> <p>2. Leider ist dieser richtige planerische Ansatz dann am Ostrand der neuen Bebauung verlassen worden. Es hieß dort, dass im Randbereich zur K 1231 (Metzinger Straße) verdichtete Bauformen entstehen sollen, u.a. auch deshalb, um das neue Baugebiet gegenüber den Lärmeinflüssen durch die angrenzende Kreisstraße K 1231 abzuschirmen. Zu diesem Ziel wurden zunächst 4 große Baufenster, zuletzt 2 langgestreckte und noch größere Baufenster für jeweils mehrgeschossige große Wohnblocks geschaffen, die parallel zur Metzinger Straße (K 1231) den Ostrand der neuen Bebauung bilden sollen. Dabei wurde nicht in der gebotenen Weise berücksichtigt, dass zumindest durch den nördlichen dieser Blocks die berechtigten und geschützten Interessen unserer Mandanten als Eigentümer und Bewohner des Bestandsgebäudes Riedericher Weg 10 (Fist. 2015) in gravierender Weise beeinträchtigt werden. Bereits mit Schreiben vom 11.09.2020 haben meine Mandanten auf folgende Bedenken hingewiesen, die auch für die jetzt vorgelegte Planung gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dieser (nördlichste) Wohnblock liegt im Süden des Grundstücks unserer Mandanten, er befindet sich also auf der Sonnenseite. Das Haus unserer Mandanten ist jedoch so konzipiert, dass es sich mit seinen großen Fenstern zur Terrasse und zum Teich auf der südlichen und südwestlichen Seite öffnet. Von dort aus tritt man über die Terrasse in den Garten ein. Die Nutzung des Gartens (und des Wohnbereichs) würde aber künftig erheblich eingeschränkt werden, wenn wie hier vorgesehen ein großer Block mit vielen Fenstern, die die Einfriedung überragen, zu unserem Garten herüberzeigt. Meine Mandanten befinden uns dann den Blicken aus den Fenstern der oberen Geschosse dieses Blocks schutzlos ausgesetzt, d.h.: sie bewegen sich „auf dem Präsentierteller“, da man von den „Logenplätzen“ dieses Neubaus ungehindert in den ganzen Garten und durch die großen Fenster in unser Haus hineinsieht.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Um negative Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück zu minimieren wurde bewusst ein Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Grundstücksgrenze von im Mittel ca. 8 m gewählt. Darüber hinaus ist jedoch auch festzustellen, dass ein Anspruch auf nicht Einsehbarkeit des eigenen Grundstückes nicht existiert.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zudem ist das Haus unserer Mandanten seinerzeit so geplant worden, dass die untergeordneten Räume (also der Hauseingang, Flur und die Küche) nach Osten, also in Richtung der Kreisstraße orientiert sind, da diese Räume weniger lärmempfindlich sind. Die lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnzimmer im EG, Schlafzimmer im 1. OG) befinden sich mit großen Verglasungen im südwestlichen Bereich. Die zu erwartenden Sozialgeräusche von dem recht nahe herangerückten neuen Block, insbesondere von seinen oberen Stockwerken und dortigen Veranden und Terrassen, werden deshalb ungebremst auf den Garten und auf die Wohn- und Schlafräume im Haus unserer Mandanten herüberwirken.</li> <li>▪ Es kommt hinzu, dass die Lärmsituation sich nicht nur durch diese zu erwartenden „Sozialgeräusche“ von den Bewohnern des Neubau-Blocks verschlechtert, sondern zusätzlich durch die verstärkten Verkehrsgeräusche. Zwar ist es die Absicht der Planer, durch die riegelförmige, verdichtete Bebauung das Baugebiet vom Verkehrslärm der vorbeiführenden Metzinger Straße abzuschirmen. Für das Hausgrundstück unserer Mandanten tritt jedoch der gegenteilige Effekt ein. Die Verkehrsgeräusche von der Metzinger Straße werden durch die Fassade des nördlichsten Wohnblocks (der das Gebäude unserer Mandanten gegen den Verkehrslärm nicht vollständig abdeckt) zu einem Teil reflektiert und dadurch verstärkt, und zwar auch und gerade zu der Südfassade des Hauses unserer Mandanten hin. Während alle anderen Gebäude im Neubaugebiet und auch im Bestandsgebiet abgeschirmt werden, wird diese Lärmreflektion beim Gebäude unserer Mandanten die bestehende Immissionsschutzsituation verschlechtern.</li> <li>▪ Meine Mandanten haben darüber hinaus mehrfach darauf hingewiesen (so bereits mit dem Schreiben vom 11.09.2020 an Sie, dass sie an Ihrer Südfassade im 1. Geschoss große verglaste Solarelemente installiert haben. Diese Solarelemente würden bei Realisierung des großen Neubaublocks direkt im Süden unseres Hauses teilweise verschattet werden, mit der Folge, dass die Ausnutzung von Sonnenenergie deutlich sinkt. Es ist widersinnig und unvertretbar, wenn durch eine neue stadtplanerische Maßnahme ein bestehendes, ökologisch orientiertes Gebäude verschattet und von der Ausnutzung der Solarenergie abgeschnitten wird. Das Gebäude unserer Mandanten wurde schon vor 20 Jahren nach ökologischen Gesichtspunkten geplant (natürliche</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Lärmzuwachs durch Schallreflexion liegt Erfahrungsgemäß unterhalb der Hörbarkeitsschwelle von 2dB. Planerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Abstand des Baufensters zum benachbarten Grundstück sowie die Höhenfestsetzungen wurde so gewählt, dass eine Verschattung oberhalb des Erdgeschosses auch zum tiefsten Sonnenstand im Jahresverlauf nicht stattfindet. Der Bebauungsplan wird jedoch dahingehend ergänzt, dass durch Festsetzungen ein Höhenversatz an der nördlichen Baugrenze erzwungen wird.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Baustoffe, begrüntes Dach, Solarelemente, Teich), das Gebäude war damals deutlich seiner Zeit voraus. Nun muss festgestellt werden, dass die Gemeinde Bempflingen auf diese fortschrittliche Bauweise nicht die gebotene Rücksicht nimmt. Zwar wurde das Baufenster inzwischen Richtung der Metzinger Straße verschoben, es wurde dabei aber wesentlich breiter; zudem sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf das berechnete Anliegen der Besonnung, Belichtung, des Lärmschutzes nach wie vor nicht ausreichend (dazu sogleich mehr).</p> <p>3. Meine Mandanten haben in den erwähnten Schreiben seit 11.09.2020 mehrfach und zurecht darauf hingewiesen, dass die Planung insbesondere bezüglich Lage, Größe und Gestaltung des großen Blocks in dem Baufeld entlang der Metzinger Straße (K1231), südlich im Anschluss an das Grundstück unserer Mandanten in der vorliegenden Form nicht realisiert werden darf. Die Planung verstößt gegen das Gebot der Abstufung zwischen unterschiedlichen Arten und Intensitäten der Raumnutzung. Sie verstößt damit gegen das Gebot planerischer Konfliktbewältigung. Anstatt Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen zu vermeiden oder zu begrenzen, werden hier ohne Not neue Nutzungskonflikte geschaffen und einseitig zu Lasten unseres Gebäudes gelöst. Wir sehen in der vorgelegten Planung, was die massive Verdichtung und die Gestaltung des großen Blocks direkt im Süden des Anwesens unserer Mandanten anbelangt, einen Verstoß gegen die gebotene planerische Abwägung und Konfliktbewältigung.</p> <p>4. Meine Mandanten haben deshalb in mehreren Schreiben seit September 2020 (insbesondere mit den bereits zitierten Schreiben vom 11.09.2020 und vom 08.12.2020) gefordert, dass im weiteren Planungsprozess die Planung im Hinblick auf die Verdichtung, konkret auf den genannten Mehrfamilienhausblock nochmals überdacht und geändert wird. Die massive Verdichtung und die Verschattung durch diesen Mehrfamilienhausblock muss reduziert werden. Meine Mandanten haben deshalb angeregt und gefordert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung und der Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung unserer Mandanten eine Abstufung vorzunehmen und direkt im Anschluss an Ihr Gebäude keinen so hohen Wohnblock in der konkreten Lage vorzusehen, sondern als Puffer ein Übergang durch kleinere Gebäude.</li> </ul>	<p>Der bestehende Bebauungsplan „Obere Au“ ermöglicht auf dem betreffenden Grundstück eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen und 6,0 m Traufhöhe. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Au II“ ermöglicht auf dem angrenzenden Grundstück eine maximal 9,5 m hohe Bebauung, jedoch ebenfalls auf 2 Vollgeschosse beschränkt, wobei mit den Baugrenzen bewusst ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird. Insofern erschließt sich der Vorwurf mangelnder Abstufung zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen nicht, da die Planung genau dies umsetzt.</p> <p>Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, da sie den Standort für eine Verdichtung der Bebauung für geeignet erachtet und unter den vorgenommenen Festsetzungen auch die Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung ausreichend gewürdigt ansieht.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hilfsweise (wenn schon an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus-Block geschaffen werden soll), diesen der Höhe nach zumindest um ein Stockwerk zu reduzieren und (zur Vermeidung von Lärmreflexionen) nach Osten in Richtung der Kreisstraße zu verschieben.</li> </ul> <p>5. Bei den weiteren Planungsschritten wurde dies jedoch nicht im erforderlichen Maße umgesetzt. Es ist festzustellen, dass bei der jetzt öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplanentwurfs „Obere Au II“ zwar Details gegenüber den früheren Festlegungen hinsichtlich der Block- und Riegelbebauung im nordöstlichen Bereich des Baugebiets (Zone 4, direkt im Süden angrenzend an das Grundstück und Wohngebäude unserer Mandanten) vorgenommen wurden. Durch diese kleinen Veränderungen sind jedoch die vorgetragenen Wesentlichen Probleme und Belastungen für unsere Mandanten nicht ausgeräumt. Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach wie vor liegt eine stark verdichtete Bebauung vor, also (anders als an der Nordwestecke des Baugrundstücks) kein abgestufter Übergang zu den Bestandsgebäuden des bisherigen Ortsrands. Während an der Nordwestecke ein Einzelgebäude (Baufeld 2a, und zwar als EFH mit 2 WE (Wohneinheiten) oder DH mit 2 WE) geplant ist und zwar mit einer DH von 6,5 m, einer GH von 6,5 - 7,5 m, ist es bei dem Baufeld direkt im Süden unserer Mandanten bei einer wesentlich stärker verdichteten Anordnung (Baufeld 4, GRZ 0,4, keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, 2 Vollgeschosse) geblieben, wobei eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m vorgesehen ist. Während planerisch an der Nordwestecke und im mittleren Bereich durch die Festsetzungen in den Baufeldern 2a und 1 ein „sanfter Übergang“ geschaffen wird, ist dies mit dem Baufeld 4 gegenüber dem Bestandsgebäude unserer Mandanten nicht der Fall.</li> <li>▪ Die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 9,50 m soll aufbauen auf eine festgesetzte Bezugshöhe (BH) von 316,50 m ü. NN. Dies bedeutet also, dass hier ein massiver Gebäuderiegel entstehen kann, dessen Oberkante (Traufhöhe des Flachdachs) bei (316,80 m + 9,50 m) 326,30 m. ü. NN zu liegen kommt. Das hier entstehende Mehrfamilienhaus (keine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten!) überragt also das Gebäude unserer Mandanten um mehrere Meter. Da das Baufenster in West-Ost-Richtung sehr breit ist</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gemeinde erachtet den östlichen Gebietsrand als geeignet für eine verdichtete Bebauung. Dem Gegenüber eignet sich die Nordwestecke im Bereich der Nutzungsschablone 2a nicht für eine solche Verdichtung. Durch die getroffenen Festsetzungen sieht die Gemeinde auch im Bereich der Nutzungsschablone 4 eine ausreichende Berücksichtigung der benachbarten Bebauung.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan „Obere Au“ ermöglicht auf dem betreffenden Grundstück eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen und 6,0 m Traufhöhe. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Au II“ ermöglicht auf dem angrenzenden Grundstück eine maximal 9,5 m hohe Bebauung, jedoch ebenfalls auf 2</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>(wesentlich breiter als die Südfassade des Gebäudes unserer Mandanten), entsteht hier eine massive Abschottung des Ausblicks nach Süden und der Belichtung von Süden her, und dies mit einer Höhe von 9,50 m. Das Grundstück unserer Mandanten wird nach dieser Planung also Richtung Süden hin regelrecht eingemauert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diese massive Bebauung sieht letztendlich (weiterhin) einen Wohnblock mit 3 Geschossen vor. Über den zwei Vollgeschossen soll (bei entsprechender Zurücknahme der Flächen der Grundfläche des dritten Geschosses um ein Viertel) ein weiteres, drittes Geschoss entstehen. Je nach Gestaltung und Aufteilung können bei der Breite des Baufensters (in Ost-West-Richtung) jeweils pro Vollgeschoss zwei Wohnungen und zusätzlich zumindest eine weitere Wohnung in dem dritten Geschoss (nicht Vollgeschoss) entstehen, deren Fenster, Terrassen und Veranden in Richtung des Grundstücks unserer Mandantin ausgerichtet sind. Die Belastungen durch den Einblick von all diesen Fenstern, Terrassen und Veranden und durch die von dort ausgehenden Sozialgeräusche sind gegenüber der früheren Planung keineswegs eingeschränkt. Dies gilt insbesondere auch, wenn das dritte Geschoss als eine Art Penthouse gegenüber der Nordgrenze zurückgesetzt würde. Dann entsteht dort eine große Dachterrasse, die zum Grundstück unserer Mandanten hin ausgerichtet ist, und auf der sich dann insbesondere in den Sommermonaten die Bewohner aufhalten, mit all den beschriebenen Einschränkungen (Einsicht von oben her in den Garten und die Wohnräume unserer Mandanten, Sozialgeräusche) die oben beschrieben sind. Meine Mandanten leben dann „auf dem Präsentierteller“.</li> <li>▪ Was den Gesichtspunkt der Verschattung anbelangt, wurde zwar von Ihren Planern bei der Präsentation im April 2022 (20.04.2022) die als Anlage beigefügte Folie gezeigt, wonach auch bei niedrigem Sonnenstand im Winter angeblich zumindest das Obergeschoss des Hauses unserer Mandanten noch besonnt werden würde. Dies setzt aber voraus, dass das „Penthouse“ im dritten Geschoss des Neubaus tatsächlich auf der Nordseite in Richtung Süden zurückgesetzt wird. Zwingend angeordnet ist dies durch den Plan jedoch nicht,</li> </ul>	<p>Vollgeschosse beschränkt, wobei mit den Baugrenzen bewusst ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird. Der Bebauungsplan wird jedoch dahingehend ergänzt, dass durch Festsetzungen ein Höhenversatz an der nördlichen Baugrenze erzwungen wird. Die Gemeinde sieht aus diesem Grund die bestehende Bebauung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen zu einer möglichen Ausgestaltung des Baukörpers mit zur Nordseite orientierten Terrassen oder Balkonen berücksichtigt die festgesetzte Hauptgebäuerichtung (Nord-Süd) nicht und wird als pure Spekulation zurückgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass durch Festsetzungen ein Höhenversatz an der nördlichen Baugrenze erzwungen wird.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>eine Abstufung nach Norden ist nicht zwingend vorgegeben. Das Ergebnis einer reduzierten Grundfläche im dritten Geschoss (welches kein Vollgeschoss sein darf und deshalb nur dreiviertel der Grundfläche der darunterliegenden Vollgeschosse aufweisen darf) setzt nicht zwingend voraus, dass gerade Richtung Norden ein Rücksprung vorgesehen wird. Wenn die drei Geschosse jedoch im Norden nicht gestaffelt ausgeführt werden (was die jetzt vorgelegte Planung zulassen würde), dann erreicht die Sonne selbst bei tiefstem Sonnenstand nach der im April gezeigten Skizze (deren Richtigkeit wir nicht überprüfen konnten) die Südfassade des Obergeschosses unserer Mandanten nur noch zum Teil (unterstellt, die Sonnenstandsermittlungen Ihrer Planer sind richtig, was bestritten werden muss).</p> <p>Klar ist aber durch die damals gezeigte Skizze zugleich, dass selbst bei einer Abstufung des Gebäudes nach Norden hin (die wie gesagt nicht zwingend ist) im Winter die niedrigstehende Sonne das Erdgeschoss oder gar die Terrasse vor dem Erdgeschoss nicht mehr erreicht, das Gebäude und das Grundstück werden also deutlich verschattet.</p> <p>Hierzu trägt wie gesagt auch die erhebliche Breite des geschaffenen Baufensters bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Was die Belastung durch reflektierten Verkehrslärm von der Metzinger Straße (K1231) her anbelangt, ist zwar die östliche Grenze des Baufensters tatsächlich Richtung der Kreisstraße hin verschoben worden. Der hier geplante Riegelbau schirmt jedoch das Grundstück unserer Mandanten nicht ab und führt (auch in der veränderten Gestaltung) zu einer Reflektion von Verkehrslärm Richtung der Südfassade des Bestandsgebäudes unserer Mandanten.</li> </ul> <p>6. Fazit: Durch die geringfügigen Modifikationen der Planung, die in den jetzt ausgelegten Planentwurf eingeflossen sind, hat sich an den vorgebrachten Beeinträchtigungen rechtlich geschützter Interessen unserer Mandanten nichts Wesentliches geändert. Nach wie vor besteht die Beeinträchtigung, dass unsere Mandanten dem Einblick und auch den Sozialgeräuschen, die von den Nutzern und Bewohnern der massiven, dreistöckigen Bebauung, die sich vor die Südgrenze des Grundstücks unserer Mandanten legt, ausgesetzt sind. Dass dem Gebäude unserer Mandanten dabei auch jegliche Aussicht genommen wird kommt hinzu.</p>	<p>Der Lärmzuwachs durch Schallreflexion liegt Erfahrungsgemäß unterhalb der Hörschwelle von 2dB. Planerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Siehe vorherige Abwägungen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Die Belichtung und Besonnung ist erheblich eingeschränkt. Es ist auch planerisch nicht sichergestellt, dass die Photovoltaikanlage an der Fassade des Gebäudes unserer Mandanten auch im Winter uneingeschränkt betrieben werden kann. In den Wintermonaten wird der Garten und werden die Wohnräume im Erdgeschoss des Gebäudes unserer Mandanten ab der Mittagszeit bis zum Sonnenuntergang im Schatten liegen. Eine Verschattung auch der Räume im 1. OG ist wie vorgetragen durch die planerischen Festsetzungen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Auch die Beeinträchtigung von Verkehrslärm von der K1231 her wird erhöht.</p> <p>Damit ist klar, dass unsere Mandanten im Vergleich zu praktisch allen anderen Eigentümern der Grundstücke entlang des bisherigen Ortsrands erheblich benachteiligt und in ihren rechtlich geschützten Positionen beeinträchtigt sind. Der Ausgleich zwischen dem Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums und dem Schutz der bestehenden Wohnbebauung ist jedenfalls an dieser Stelle nicht in der gebotenen Weise hergestellt. Die Planung kann so keinen Bestand haben.</p> <p>Es ist zu fordern, dass die Planung nochmals modifiziert und geändert wird durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung eines separaten, kleineren Baufensters an der Nordostecke des Plangebiets (vor dem Grundstück unserer Mandanten) analog dem Baufenster 2a an der Nordwestecke des Plangebiets mit entsprechend reduzierter Zahl der Wohneinheiten, der Gebäudehöhe und der Breite und Tiefe des Baufensters.</li> <li>▪ Hilfsweise: ein weiteres Abrücken des im Baufenster 4 geplanten Mehrfamilienhauses von der Grenze Richtung Süden, oder</li> <li>▪ höchsthilfsweise: eine zwingende höhenmäßige Abstufung des Gebäudes, sowie</li> <li>▪ planerische Festsetzungen, durch die an der Nordfassade der Neubebauung nur untergeordnete Fensteröffnungen, keine Veranden und Terrassen angeordnet werden.</li> </ul>	<p>Die Anregungen werden, mit Ausnahme der erzwungenen Abstufung des Gebäudes, nicht aufgenommen. Die Gründe wurden bereits vorangegangen erläutert.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	<p><b>Privat 6</b> (Eingang 07.12.2022 / 08.12.2022)</p>	<p>Als Bürger von Bempflingen möchte ich Bedenken und Anregungen zu den oben genannten Punkte vorbringen.</p> <p>1. Anregung - Bestand: Zur Sicherheit der Kinder wurde die Blumenstraße in Höhe des Kinderspielplatzes die Durchfahrt reduziert auf ca. 3,2 m und somit der Gehweg etwas verbreitert. Bei den Wendepunkten / Baumscheiben am Ende der Blumenstraße und Lilienweg ist hier eine Umnutzung / Umbau vorgesehen (B-Plan Obere Au rechtsverbindlich 13.04.1983) - Ist hier eine veränderte Verkehrsführung erforderlich?</p> <p>2. Anregung u. Bedenken Dabei ist eine fortlaufende Gehwegführung zur Sicherheit der Fußgänger mit einer Breite von ca. 1,5 m (ausreichend - keine 2,0 m) - Bestand Gehweg Blumenstraße und Lilienweg 1,5 m. Im Plan 2,00 m ausgewiesen als Geh- und Radweg - entspricht die vorgegebene Breite den Vorschriften für einen Geh- u. Radweg?? BEZEICHNUNG ??</p> <p>3. Anregung mögliche Einzelhaus- u. Doppelhausbebauung geplante Grenzen in Entwurf darstellen, Ebenfalls bei den geplanten Reihen- u. Kettenhäuser siehe ebenfalls Nr. 26</p> <p>4. Anregung und Bedenken Die geplante Fläche RW und AW - dient nur für die Oberflächenentwässerung südlich der Wohnstraße und nördlich der Wohnstraße -, welcher Jahrzehnte über das ganze Jahr intensive Pflegemaßnahmen durch die Mitarbeiter des Bauhofs zu erledigen sind. Wenn möglich Weg auf beiden Seiten nördlich u. südlich vorsehen. Eine weitere Begründung ist der sehr hohe Anteil der öffentliche Verkehrs- und Grünfläche lt. städtebauliche Kenndaten von H. Mezger ca. 25,8 % (Flächenabzug) - höchster Satz bis jetzt Vergleich sämtlicher Umlegungen in Bempflingen. Reduzierung des Flächenabzuges.</p> <p>5. Anregung u. Bedenken Welche Bauwerke bei gepl. Straßen sind bei RW u. AW Flächen erforderlich - Brücken oder Ähnliches Erschließungsaufwand ebenfalls sehr hoch!</p> <p>6. Bedenken u. Anregung mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes Obere Au II in südlicher Richtung Riederich. Bedenken!!!! Luftschneise zwischen Bempflingen und Riederich freigehalten ca. 400 m beachten usw. -</p>	<p>Eine Änderung der Verkehrsführung ist derzeit nicht geplant. Über einen eventuellen Rückbau der Wendeanlagen am bisherigen Ende der Blumenstraße und des Lilienweges wird der Gemeinderat unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren entscheiden.</p> <p>Die Rückhaltebecken dienen der Ableitung des gesamten nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser aus dem Baugebiet.</p> <p>Die Durchleitung des Niederschlagswassers zwischen den RW und AW Flächen erfolgt über Kanäle. Besondere Bauwerke sind nicht erforderlich.</p> <p>Das Freihalten der Flächen dient lediglich dazu, der Gemeinde mögliche Erweiterungsoptionen</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Darstellung/Reservierung im Plan Straßenfläche 6 m, Geh- u. Radweg?? 2 m u. Grünfläche für eine mögliche Erweiterung „Obere Au III“ im südlichen Bereich. Mir als ehemaliger GR ist kein Gemeinderatsbeschluss oder eine Untersuchung bekannt für eine III Erweiterung - vorgehaltener Flächenbedarf östlich (Metzinger Str.) westlich Mühlkanal ca. 450 m<sup>2</sup> (Summe ca. 450 x 530,00 €= 238.500 €) Kann dies die Gemeinde Bempflingen langfristig gesehen verkraften</p> <p>Der Abstand von dem geplanten Baugebiet zu der Gemarkungsgrenze Bempflingen / Riederich beträgt ca. 200 m und Abstand bebauter Teil Riederich ebenfalls ca. 200 m. In der GRS. 12.11.2018 wurde eine Untersuchung vom Ing. Büro Walter über die verschiedenen Erschließungsvarianten Obere Au II und Schlegert im Bereich der nachfolgenden Ortskanalisation zu wenig Reserve im Kanal usw. festgestellt. (GRS 12.11.2018 Mittelstädter Straße u. Lindenstraße - Darstellung Länge des Kanals der beiden Gebiete und kritische Stellen Plan 08.03.2019). Ebenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen Obere Au I bis III . Schon alleine aus diesen Gründen ist eine weitere Bebauung nicht sinnvoll.</p> <p>7. Anregung u. Bedenken gepl. Feldweg Verlängerung Obere-Au-Weg Breite von 4,0 m vorsehen Schwarzbelag 3,0 m + 2 x 0,5 befestigte Randstreifen. Grünstreifen entlang Weg ist nicht erforderlich, da ein Pflanzgebot vorhanden ist bzw. sollte direkt an den Wegrand eingezeichnet werden. Am Ende des gepl. Feldweges entlang des Mühlkanals sollte eine Wendeplatte vorgesehen werden.</p> <p>8. Anregung u. Bedenken Boden-Untersuchung Im geplanten Baugebiet ob Radon im Erdreich vorhanden ist (Empfehlung Bundesministerium für Umwelt)</p> <p>9. Anregung u. Bedenken Lärmschutzgutachten, Schallgutachten, Verkehrsgutachten</p> <p>10. Anregung u. Bedenken Straßenlärm reduzieren 55 - 60 dB - Schallschutz vorsehen -Schallschutzfenster, Lärmschutzwand, Lärmschutzwall., irgendwann vorgesehene Bebauung 2 Baukörper mit max. festgelegter Höhe von 9,5 m und max Länge der Bebauung 2 x 50 m</p> <p>11. <b>BEDENKEN</b> Besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB. Wann wird diese Bebauung durchgeführt und in</p>	<p>offen zu halten. Ob diese genutzt wird liegt in der Entscheidung eines zukünftigen Gemeinderats.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Die Fortführung des Obere-Au-Weges im Plangebiet soll nicht ausgebaut sondern als Wiesenweg erhalten werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan dient lediglich als planungsrechtliche Sicherung des Weges.</p> <p>Das Gebiet ist nicht als Radonvorsorgegebiet festgelegt.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme. Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Schallschutzmaßnahmen sind lediglich für die beiden östlichen Baufelder notwendig. Auf den übrigen Grundstücken sind die schalltech-</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>welcher Höhe und Länge entlang Metzinger Straße (kann ebenfalls unter einer Höhe von 9,5 m bzw. unter 50 m durchgeführt werden) und wer baut diese 2 geplanten Millionen-Projekte - ist die Gemeinde in der Pflicht, wenn dieses Projekt nicht durchführbar ist. (Ausweisung der Baustreifen 2 x max. 50 m)</p> <p>12. Anregung Bei verschiedenen Projekten sollte außerhalb des Baustreifens Tiefgaragen möglich sein</p> <p>13. Anregung u. Bedenken Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h bei Tag und Nacht zwischen den Ortstafeln Bempflingen und Riederich vorsehen - Außenbereich(Gemarkung Bempflingen und Riederich). - Durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung wird der Verkehrslärm reduziert. Darstellung Ortstafel fehlt im Plan!</p> <p>14. Anregung u. Bedenken Verlegung der Ortstafel Bempflingen Richtung Riederich bis zum Ende des geplanten Baugebietes (ca. 120 m) mit sämtlichen Konsequenzen Innenbereich Bempflingen Unterhaltungspflicht Geh- und Radweg!</p> <p>15. Anregung u. Bedenken Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten über das Erschließungsgebiet Obere Au II Bempflingen durch TerraConceptConsult November 2018</p> <p>Rammkernbohrung Lilienweg RKS 1 Grundwasserspiegelstand am Stichtag 23.01.2018 2,20 m über Geländeoberkante Stand RKS 2 Blumenstraße 3,15 m – höchste Grundwasserspiegel RKS 1 niedrigste Grundwasserspiegel Stand am 28.09.2018 4,90 m über Geländeoberkante RKS 2 / 4, 75 m</p> <p>16. Anregungen u. Bedenken - Hinweis in B-Plan Textteil nicht vorhanden UG weiße Wanne oder ähnliches Rückstauklappen bei Neubau vorgeschrieben/ bei älteren Gebäuden z.T. nicht vorhanden (Abwassersatzung Bempflingen) Auf Abwassersatzung im Textteil verweisen</p>	<p>nischen Orientierungswerte auch ohne eine Bebauung dieser beiden Baufelder eingehalten.</p> <p>Tiefgaragen sind in der Nutzungsschablone 4 (verdichtete Bebauung) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Da es sich um eine Kreisstraße handelt kann ein Tempolimit durch die Gemeinde nicht angeordnet werden. Eine solche Entscheidung obliegt dem Landratsamt Esslingen.</p> <p>Eine Verlegung der Ortstafel kann nur durch das die Straßenbauverwaltung des Landratsamt erfolgen. Diese hat bereits frühzeitig eine Ablehnung signalisiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>17. Bedenken Einleitung von Rückhaltebecken Baugebiet Obere Au II in die Erms WA 1 - gepl. Leitung Durchpressung Mühlkanal - Bedenken. Der Mühlkanal wurde ca. 1984 im Bereich Kelter- Ermsstraße die Bachsohle ausgeräumt und teilweise die beiderseitigen Uferböschungen ersetzt (Auftraggeber Fa. Trost u. Elmer &amp; Zweifel). Die Bedenken bezüglich Undichtheit durch diese Baumaßnahme, welche bei der Gemeinde u. dem Ing. Büro Müller (H. Müller) geäußert wurden, sind leider nicht beachtet worden. Die Folge war - die Gebäude in der Kelterstraße hatten durch diese Baumaßnahme ca. 0,25 Wasser im Keller geschoß und somit einen erheblichen Schaden u. Wertverlust zu beklagen. Der nächste Arbeitsschritt war Verpressung mit einem speziellen Betongemisch des Mühlkanales Sohle mit den Ufer-Böschungen Zusatzkosten ca. 100.000 DM, wo sich die Gemeinde ebenfalls mit 1/3 beteiligte.</p> <p>18. Bedenken Direkt angrenzende Grundstücke an das Rückhaltebecken – Hochwasser bzw. Grundwasser sind gefährdet. Welche Sicherungsmaßnahmen sind da vorgesehen?</p> <p>19. Anregungen Straßeneinlaufschächte Oberflächenwasser Trennsystem - Rückhaltebecken somit sämtliche Straßen mit Trennsystem ausgelegt – somit Graben zwischen Wohnstraße nicht notwendig - unwirtschaftlich (B 312 Oberflächenwasser wird abgeleitet in die Erms)</p> <p>20. Bedenken Oberflächenwasserableitung in die Erms (Gewässer 1 Ordnung) von AW wird Gewässerrandstreifen, Mühlkanal, Ermsstraße und ein priv. Grundstück benötigt. Wasserrechtsverfahren erforderlich - Zustimmungen von Eigentümer und LR ES Wasserwirtschaftsamt usw. - Baumaßnahme während der Brutzeit ausschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Unterquerung des Mühlkanals wird unter größter Vorsicht und vorbereitenden Maßnahmen durchgeführt.</p> <p>Das Rückhaltebecken wird mit einer Notentlastungsschwelle ausgeführt. Der Wasserspiegel liegt bei HQ100 &lt; OK Gelände. Ein ausreichender Freibord ist gegeben. Das Becken liegt am Tiefpunkt des Plangebiets. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung gering und folglich eine Beeinträchtigung des Grundwassers.</p> <p>Der offen und naturnah gestaltete Wassergraben dient der Sichtbarmachung des abfließenden Oberflächenwassers aus den angrenzenden Grundstücken, als Notabflussweg bei Starkregen sowie als Grünzug durch das geplante Baugebiet.</p> <p>Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde gestellt und darin der Eingriff in den Uferbereich der Erms (Biotop) beantragt. Die Herstellung der Einleitstelle erfolgt außerhalb der Brutzeit. Die Querung des Privatgrundstückes ist bekannt. Die Minderung des Biotops entlang des Mühlkanals wurde bereits genehmigt.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>21. Bedenken Grundwasserspiegel wird durch die Erweiterung Baugebiet Obere Au II zum Nachteil der Bebauung Obere Au I verändert.</p> <p>22. Hochwassergefahrenkarte „JAHRHUNDERTHOCHWASSER“ Tritt in den letzten ca. 60 Jahren, welche mir bekannt sind immer öfters auf. HQ Extrem Ermsstraße 2 - 34, Mühlstraße, Mittelstädter Straße, Gartenstraße usw. HQ 100 Ermsstraße 2 - 30 HQ 50 Ermsstraße 2 - 30 HQ 10 Ermsstraße 16 -24 HQ 10 Neckartenzlinger Straße 22 - 24</p> <p>18/1 Bedenken Für den Hochwasserschutz - welche Maßnahmen sind vorgesehen?</p> <p>18.2 Bedenken Wohnstraße südwestlicher Teil Planung der 6 Kettenhäuser Abstand zwischen den gepl. Wohnhäuser bezüglich Brandschutz von 5,00 m vorgeschrieben! Bei Grenzbauten der Wohngebäude Abstandsfläche?</p> <p>23. Anregung geplante Reihenhäuser in der Wohnstraße Grenzabstand zur Straße 3,0 m - (Bedarf von Feuerwehraufstellfläche 3 x 3 m).</p> <p>24. Anregungen Bei den verschiedenen Bauflächen fehlen die Angaben Bautiefe der Baustreifen wie z.B. 2a / 2b usw.</p>	<p>Es ist nicht auszuschließen, dass etwaige Untergeschosse in den jahreszeitlich und witterungsbedingt schwankenden Grundwasserspiegel einbinden. Grundsätzlich bedürfen Baumaßnahmen, welche das Grundwasser berühren eine wasserrechtliche Genehmigung. In diesem Zuge werden negative Auswirkungen durch die Genehmigungsbehörde geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Möglichste Pufferung des Oberflächenwassers auch bei Starkregen im Gebiet durch geplantes Entwässerungssystem aus offenen Gräben, Mulden, Becken und Zisternen in Kombination mit Dachbegrünungen für eine abflussverzögernde Wirkung.</p> <p>Seitliche Abstandsflächen sind bei Reihen- und Kettenhäusern nur an den jeweiligen Einheiten notwendig.</p> <p>Die Notwendigkeit und Dimensionierung von Feuerwehraufstellflächen auf privaten Grundstücken ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>25. Anregungen Nutzungsschablone/ Baufeld 2 a im Norden u. Süden Ga vorsehen (Doppelhausbebauung) Änderung Baugrenze parallel zu AW</p> <p>26. Anregungen Nutzungsschablone Angleichung an die Festlegungen der Oberen Au I Festlegung DN 28° - 38° - Zahl der Vollgeschosse I + I DG, GRZ 0,3 - GFZ 0,5 - VORSCHLAG bei Obere Au II Traufhöhe Änderung von TH 4,50 m auf 4,00 m, Firsthöhe von GH 8,00 m auf 7,00 m um eine Angleichung der Firsthöhen (bei einer vorgeschlagenen GH-Firsthöhe von 7,00 m ist eine Diff. Obere Au I u. Obere Au II von ca. + 0,4 m / + 0,5 m vorhanden) entlang der Bebauung Geranienweg zu erreichen. Begründung: Bei der vorgesehenen Bebauungsplan Entwurf vom 18.10.2022 sind es 2 Vollgeschosse (Dachgeschoß mehr wie 75% des darunterliegenden Vollgeschosses Höhe 2,30m sein) - Obere Au I nur 1 Vollgeschos. Untersuchung bei Gebäude Geranienweg 3 + 5 ist die Höhendifferenz bei GH (Firsthöhe) extrem+ ca. 1,4 m /+ca. 1,5 m. Geranienweg 1 bis 13 ist der Fall ähnlich. ANGABEN Geranienweg 5 Reitermayer EFH 316,65, Traufhöhe südl. 2,75m nördlich 3,50m, Firsthöhe 6,04m. Geranienweg 3 Stoll EFH 316,50m, Traufhöhe 3,50m, Firsthöhe 6,23m</p> <p>27. Anregungen u. Bedenken Zulassungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln. Siehe Festlegungen Obere Au 1 (beachten - dann entsteht eventuell ein 2. Vollgeschos)</p> <p>28. Anregung Planung der Straßen lage- und höhenmäßig - Eintragungen der geplanten Straßenhöhen in den Bebauungsplan.</p> <p>29. Bedenken u. Anregungen Prüfung der festgelegten Bezugshöhen bezogen auf die geplanten Straßenhöhen.</p> <p>30. Anregungen Die geplanten Einzel-, Doppel-, Kettenhäuser sollten die Grenzen im B-Plan Entwurf für die anschließende Bodenordnung ebenfalls festgelegt werden. Vorteil für die Gemeinde u. Bauherren Einsparungen Vermessungskosten ca. 100.000 € siehe Nr. 3</p> <p>31. Anregungen u. Bedenken bei den geplanten Reihenhäuser und Kettenhäuser wird es bei den geforderten Stellplätzen zu Engpässen kommen bzw. sind die geforderten Stellplätze nicht möglich!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Regelungen sind auf den Bestand abgestimmt.</p> <p>Eine Eintragung der Straßenhöhen in den Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.</p> <p>Die Bezugshöhen sind auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmt.</p> <p>Die Vermessung der geplanten Grundstücke im Rahmen der Umlegung erfolgt auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Abgrenzungen.</p> <p>Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden.</p>



Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>32. Bedenken u. Anregungen Einfriedigungen entlang von öffentlicher Fläche Straße / Fläche RW /AW und landwirtschaftlicher Fläche wurde keine Aussage getroffen – Festlegungen wie bei Obere Au I ???</p> <p>33. Anregungen Durch einen kostenlosen Vereinigungsantrag beim LRA ES (2 Flurstücke werden zu einem Flurstück vereinigt)</p> <p>34. Bedenken Ein Kinderspielplatz ist in einer Entfernung von ca. 150 m ebenfalls vorhanden Blumenstraße - Unterhaltungskosten steigen</p> <p>35. Bedenken u. Anregungen Flächenbeitrag § 58 BauGB 30 % - welcher Beitrag ist bei diesem geplanten Baugebiet vorgesehen 40% ?</p> <p>36. Bedenken u. Anregungen Sind Ersatzflächen bereits für den Pächter der landwirtschaftlichen Flächen biologischer Anbau ca. 2,3 ha vorgesehen -Durch die geplante Überbauung Obere Au II entsteht dem landwirtschaftlichen Betrieb ein finanzieller Verlust von einem fünfstelligen € - Betrag.</p> <p>37. Anregungen Begründung zum B-Plan Obere Au II Seite 2 Nr. 4 Bestehendes Planungsrecht Ergänzung Bebauungsplan Obere Au rechtskräftig 13.04.1983 , Seite 3 Nr. 7.1 Bestand Abs. 2 u. 3 Im Westen schließt .... Falsch richtig im Osten. Am östlichen Gebietsrand .... falsch - richtig - westlichen Gebietsrand wird das Plangebiet durch den Mühlkanal (Ermskanal falsch) - 7.8 Mühlkanal (Ermskanal falsch) Pkt 10.3 Bebauung Für die verdichtete Bebauung im Inneren des Plangebietes sind Flach- und Pultdächer mit Dachbegrünung vorgesehen 10.4 Entwässerung letzter Absatz fällt weg? - ZISTERNEN !! Solarzellen usw. auf dem Dach zulässig ja - Dachbegrünung?</p> <p>38. Anregungen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Riederich ebenfalls dem Gemeinderat über diese Planungsabsichten und vorgebrachten Bedenken und Anregungen.</p> <p>39. Anregungen u. Bedenken 4,2 ha bejagbare Flurstücke fallen durch das geplante Baugebiet weg - Folge eventuell Vertragsänderung bzw. Aufstellung des Jagdkatasters beachten - Pachtzins von den Jägern ca. 2.500 € - ÄNDERUNG ?? Jäger mit einbeziehen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde Riederich wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angehört. Sie hat sich zur Planung nicht geäußert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	<p><b>Privat 7</b> (Eingang 07.12.2022)</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Obere Au II möchten wir folgende Stellungnahme abgeben und bitten diese Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>1) Ableitung Regenwasser: Das Retentionsbecken soll nach der aktuellen Planung unterirdisch zur Erms geleitet werden und dort ohne technische Hilfsmittel in Fließrichtung eingeleitet werden. Dies betrachten wir kritisch. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Einleitungspunkt befindet sich ein Regenüberlaufbecken der Gemeinde Riederich, welches nach einem Starkregenereignis ebenfalls in die Erms abgelassen wird. Zudem beschwert sich die Gemeinde Neckartenzlingen bereits seit Jahrzehnten darüber, dass auch der Stausee in Glems in einer solchen Situation häufig abgelassen wird. Somit führt eine zusätzliche Ableitung des Baugebiets entweder zu einem Hochwasser der Erms oder es kommt schlimmstenfalls zu einem Rückstau im Wohngebiet. Um die Auswirkungen eines Starkregenereignisses zu verdeutlichen, haben wir Bilder vom Mühlkanal und der Erms aus dem Juni 2018 beigefügt, diese wurden etwa eine halbe Stunde nach dem Regen aufgenommen.</p> <p>2) Einfluss auf das Klima im "Unterdorf" Die bestehenden Felder haben einen sehr positiven Einfluss auf das Klima im Ort. Vor allem in heißen Sommermonaten heizen sich diese Flächen nicht so sehr auf und sorgen somit vor allem nachts für eine deutliche Abkühlung des Ortes. Durch die geplante Bebauung entfällt dieser Effekt künftig. Um die Aufheizung in Grenzen zu halten sollten mehr Gebäude im Gebiet eine Dachbegrünung erhalten. Dies für Ein- und Doppelhäuser nur als Option anzubieten, wird nicht ausreichen.</p> <p>3) Verkehrsleitung Vor allem der Baustellenverkehr sollte durch Einbahnstraßenregelungen oder ähnliche Auflagen gesteuert werden. Ein Begegnungsverkehr im Lilienweg ist nicht möglich. Sollte hier keine Regelung erfolgen, wird dies dazu führen, dass der vorhandene Gehweg und auch die Randsteine, sowie die Wendeplatte im Lilienweg zerstört werden.</p>	<p>Für die Ableitung von Regenwasser wurde ein Konzept erstellt, welches bereits von Anfang an in enger Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt ist. Dieses Konzept wird in einen wasserrechtlichen Antrag münden und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Im Zuge des Antrags erfolgt eine Prüfung, ob die Ableitung des Regenwassers schadlos geplant und damit genehmigungsfähig ist.</p> <p>Die Einleitstelle liegt ca. 1 m höher als die Sohle der Erms an dieser Stelle. Ein Rückstau bis in das Gebiet ist nicht zu erwarten. Durch den Einbau einer Rückschlagklappe kann ein Rückstau in den Regenwasserkanal vermieden werden.</p> <p>Die spätere Verkehrsführung, auch während der Bauzeit, obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren. Die angrenzenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Auch generell sollte darüber nachgedacht werden, die Straßen im Gebiet zu Einbahnstraßen zu erklären, ansonsten wird sich der gesamte Verkehr des Gebietes über den Lilienweg abspielen und dies kann nicht zielführend sein.</p> <p>4) Verkehr: Ausfahrt auf die Kreisstraße Die Ausfahrt von der Blumenstraße in die Kreisstraße ist bereits heute zur Hauptverkehrszeit sehr schwierig. Im Falle eines Unfalls bzw. einer Sperrung der B312 quasi unmöglich. Vor allem im Frühjahr und Sommer ist die Sicht in Richtung Riederich häufig durch die Büsche am Radweg sehr erschwert. Eventuell wäre an dieser Stelle ein Kreisverkehr eine Lösung, dieser würde den Verkehr vermutlich auch besser einbremsen, als der nun installierte Blitzer.</p> <p>5) Parkplätze im Baugebiet Die geplanten öffentlichen Parkplätze im Gebiet sind aus unserer Sicht nicht ausreichend, im Gebiet sind mindestens 4 Mehrfamilienhäuser geplant, die neben Bewohnern auch mal Gäste haben können. Ein Parken auf den Straßen ist kaum möglich. Die vorgegebenen 2 Stellplätze pro Wohneinheit sind zwar ein Schritt in die richtige Richtung, werden aber dennoch nicht ausreichen.</p> <p>6) Kindergarten und Schule Sind die Auswirkungen des Baugebiets auf Kindergarten und Grundschule bereits berücksichtigt? Reichen die vorhandenen Räumlichkeiten dann aus?</p>	<p>aufzunehmen. Gelegentliches Parken entlang der Straße im Bestand als auch im Neubaugebiet sind dabei hinzunehmen.</p> <p>Ein Kreisverkehr an der Stelle kann eine eventuelle spätere Lösung darstellen. Im Zuge des Bebauungsplans als auch der Erschließung ist ein Kreisverkehr nicht angedacht, da es sich um eine bestehende verkehrstüchtige Einfahrt handelt.</p> <p>Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Kombination aus erhöhtem Stellplatzfaktor, öffentlichen Stellplätzen und Dimensionierung des öffentlichen Raums ausreichend ist, um die spätere Parkierung innerhalb des Gebiets zu ermöglichen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mittelfristig durch die Mobilitätswende weniger Fahrzeuge vorhanden sein werden.</p> <p>Die öffentliche Infrastruktur in Form von z.B. Kindergarten und Grundschule sind ausreichend.</p>
	<b>Privat 8</b> (Eingang 29.11.2022)	<p><u>Stellungnahme:</u> Es wird sich darüber erkundigt, was mit dem bestehenden Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze passiert. Ist hier das Pflanzgebot weiterhin gültig oder kann dies entfernt werden? Sind nun Zäune zulässig, die damals nicht erlaubt waren?</p> <p>Es wird darum gebeten, dass die fünf Meter zur bestehenden Grundstücksgrenze sichergestellt sind.</p>	<p>Die Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne bleiben erhalten. Ob sich die Gemeinde mit Änderungen befasst, muss der Gemeinderat zu gegebener Zeit entscheiden, hat auf den vorliegenden Bebauungsplan keinen Einfluss.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Der Niederschrift werden zwei Anlagen beigefügt.</p> <p><u>Anlage 1:</u></p> <p>Das Gebiet Obere Au II in Bempflingen wurde als Baugebiet von der Gemeinde Bempflingen (Verwaltung u. Gemeinderat) festgelegt, weil es wirtschaftlicher sein soll als das Gebiet Schlegert. Vor allem wollte die Gemeinde, dass bezahlbarer Wohnraum für Familien entstehen soll. Was ist daraus geworden?</p> <p>Es liegt jetzt ein Bebauungsplan vor, der genau diese Fragen aufwirft, was soll da noch günstig sein?</p> <p>Bei all den Auflagen, die jetzt getroffen werden müssen und die die einzelnen Häuslesbauer mit bezahlen müssen, stellt sich sehr wohl wieder die Frage. Wo bleibt die Wirtschaftlichkeit und der bezahlbare Wohnraum für die Bürger.</p> <p>Das Gebiet Obere Au II ist ein aufgeschüttetes "Sumpfbereich". Dies ist aus der Historie bekannt.</p> <p>Anhand der Untersuchungen 2017/2018 wurde für die Obere Au II eine nicht ausreichende Versickerungsleistung festgestellt (Ing. Büro Walter).</p> <p>Es besteht die Gefahr von Hochwasser für das gesamte Unterdorf, wenn die Vorkehrungen bezüglich Abwasser, Kanalisation etc. nicht richtig getroffen werden und das System nicht funktioniert. Verschiedene Bürger haben mit ihren Schreiben die Gemeinde Bempflingen ausdrücklich davor gewarnt.</p> <p>Es ist sehr wohl bekannt, was es heißt, ein großes Gebiet zu versiegeln, wenn die Versickerungsleistung nicht gegeben ist. Die Verwaltung ist verpflichtet, Schaden von der Bevölkerung fernzuhalten.</p> <p>Die Gemeinde Bempflingen hat die Verantwortung.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Bebauung betrachtet die Gemeinde ihr geäußertes Ziel nach wie vor als richtig an. Das Baugebiet Schlegert kann hierfür keine Alternative sein. Dieses im FNP für eine Wohnbaufläche dargestellte Gebiet eignet sich nicht für eine verdichtete Bebauung und widerspricht dem §33a NatSchG BW (Streuobsttherhalt).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Folgende planerischen Vorkehrungen wurde getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Entwässerung im Trennsystem: geringe Belastung der vorhandenen Mischwasserkanäle</li> <li>-Örtliche Regenwasserrückhaltungen in Becken, Mulden, Zisternen.</li> <li>-Dachbegrünungen: gepufferter Abfluss aus Dächern</li> <li>-Planung an den Starkregenfall angepasst, keine schädlichen Zuläufe von der Neubauschließung in den Altbestand</li> </ul>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Anlage 2:</u></p> <p><u>Lärmschutz:</u> Es liegt ein Gutachten vor. Lärmschutzwand bzw. entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen!</p> <p>Dies soll lt. dem vorliegenden Bebauungsplan mit Mehrfamilienhäusern, die eine entsprechende Höhe aufweisen, passieren.</p> <p>Wir stellen die Frage: Wenn sich kein Investor findet, der diese Mehrfamilienhäuser baut, werden sie dann von der Gemeinde Bempflingen erstellt??</p> <p>Eine Lärmschutzwand muss auf jeden Fall für dieses Baugebiet erstellt und vorhanden sein!</p> <p><u>Straßen:</u> Das gesamte neue Baugebiet soll über die Blumenstraße befahren werden. Wie das funktionieren soll, ist uns schleierhaft. Es wird ein Chaos entstehen und die Bürger des Gebiets Obere Au I werden damit konfrontiert. Die Nebenstraßen (Lilienweg, Tulpenweg, Geranienweg etc.) sind schmale Straßen und dort können keine Autos abgestellt werden. Wo sollen die Bürger ihre Autos abstellen, wenn die Blumenstraße wegen jahrelangem Bauen ein Halteverbot bekommt? Stehen diese Autos dann an der Hauptstraße bis Riederich?</p> <p>Entsprechende Parkbuchten etc. müssen im neuen Baugebiet entstehen, damit dort Autos abgestellt werden können (schönes Beispiel hierfür ist die Gemeinde Schlaitdorf Gebiet Kindergarten).</p> <p><u>Höhe der Häuser an angrenzendes Wohngebiet Obere Au I</u> Die Höhe der neuen Einfamilienhäuser muss an die Höhe der bereits bestehenden Häuser angeglichen werden (gleiche EFH Höhe, Einhaltung der Traufhöhe etc. ). Es sollte kein Absatz erfolgen.</p>	<p>Schallschutzmaßnahmen sind lediglich für die beiden östlichen Baufelder notwendig. Auf den übrigen Grundstücken sind die schalltechnischen Orientierungswerte auch ohne eine Bebauung dieser beiden Baufelder eingehalten.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage getroffen werden, welche Straßen im Zuge der Baumaßnahmen genutzt werden oder ob eine separate Baustellenzufahrt eingerichtet wird, welche die bestehenden Straßen nicht belastet.</p> <p>Die im Gebiet vorgesehenen öffentlichen Stellplätze werden, in Verbindung mit der Möglichkeit am Straßenrand zu parken, für ausreichend angesehen.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmt und gewährleisten ein harmonisches Einfügen der Bebauung.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Größe des neuen Wohngebiets Obere Au II</u></p> <p>Das gesamte Wohngebiet sollte minimiert werden, da aus der heute schwierigen wirtschaftlichen Situation (Preissteigerungen, Krieg etc.) die Grundstücke nicht entsprechend verkauft bzw. bebaut werden können.</p> <p>Die Gemeinde Bempflingen soll ein überschaubarer Ort bleiben und keine Stadt werden!!!</p>	<p>Das Baugebiet soll den mittel- bis langfristigen Bedarf nach Wohnbauland decken. Eine Verkleinerung des Gebietes würde diesem Ziel entgegen stehen.</p>
	<p><b>Privat 9</b> (Eingang 21.01.2023)</p>	<p>Unsere Meinung zur Stellplatzverpflichtung haben wir Ihnen ja bereits mit unserer Stellungnahme vom 23.09.2020 und 25.05.2021 mitgeteilt. Diese halten wir für alle Baugebietstypen aus den genannten Gründen nach wie vor als zu hoch und bitte um eine Anpassung, entsprechend der aktuellen Entwicklungen. Eine Mobilitätswende muss sich bereits im Zuge der Bauleitplanung widerspiegeln. Viele nutzen zwischenzeitlich vermehrt den ÖPNV, insbesondere mit den geplanten Kostenvergünstigungen. Bempflingen ist mit einem Bahnanschluss an den ÖPNV hervorragend angebunden. Auch das Fahrrad und E-Bike gewinnen immer mehr an Bedeutung und lösen den motorisierten Individualverkehr in vielen Bereichen ab. In der Folge reduzieren viele Familien ihren motorisierten Fuhrpark auf ein Fahrzeug, auch aufgrund der teuren Anschaffungs- und Unterhaltungskosten.</p> <p>Daher müssen aktuelle Bebauungspläne auf diese Veränderungen mit einer entsprechenden Stellplatzverpflichtung reagieren. Sie machen das Gegenteil und verdoppeln sogar die Verpflichtungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg von 1,0 St/WE auf 2,0 St/WE fast im gesamten Baugebiet. Auch ist in diesem Zusammenhang die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen in einer Tiefgarage aus kostentechnischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Das Stichwort kostengünstiges Bauen hatte ich in den Diskussionen im Bempflinger Gemeinderat oft gehört. Diese Wünsche sind daher eine wichtige Vorgabe für die Entwicklung des Baugebietes und müssen sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederfinden. Nach den aktuellen Kostensteigerungen in der Baubranche liegt ein Tiefgaragenstellplatz zwischenzeitlich bei Kosten von 40.000 – 50.000 €. Diese Kosten sind nicht mehr finanzierbar, daher möchten wir Sie bitten, die Stellplatzverpflichtung an die landesweit gültigen Vorgaben der Landesbauordnung mit 1,0 Stellplätze je Wohneinheit für das gesamte Baugebiet anzupassen und auf die Pflicht zur Errichtung der Stellplätze in einer Tiefgarage für das Baufeld 4</p>	<p>Aus der Erfahrung heraus und dem nach wie vor vorhandenen Stellplatzdruck wird an der Regelung zur Anzahl der Stellplätze festgehalten.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>zu streichen. Zur Vereinfachung können Sie die Ziffer 3 „Stellplätze“ der örtlichen Bauvorschriften ersatzlos streichen.</p> <p>Bezüglich der zulässigen Dachneigung hatte ich Sie bei unserem letzten Gespräch gebeten, die zulässige Dachneigung im Baufeld 3 auf 10° und in diesem Zusammenhang die zulässige Gebäudehöhe auf 7,5 m, analog zum Baufeld 2 anzupassen. Sie hatten diesen Vorschlag sehr begrüßt und eine Prüfung zugesagt. Selbst bei einer Dachneigung der zugelassenen 5° ergibt sich bei einer Baufenstertiefe von 14m ein Höhenunterschied von 1,22 m. Dies ist innerhalb der jetzt zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m nur schwierig realisierbar.</p> <p>Bezüglich der festgesetzten Dachbegrünung gibt es zwischenzeitlich einen Widerspruch zum aktuellen Klimaschutzgesetz der Landesregierung. Das Klimaschutzgesetz fordert nun auch Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden. Zwar kann die Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen bei anderen öffentlichen Vorschriften wie z. B. einer Dachbegrünung ggf. entfallen, allerdings müssen wir bereits im Zuge der Bauleitplanung überlegen, welche Prioritäten wir für die Zukunft benötigen. Aufgrund der Energiekrise und den Problemen mit unserem Klima müssen unsere Dachflächen den erneuerbaren Energien und der Stromproduktion zur Verfügung gestellt werden. Da stimmen wir der Landesregierung mit dem Klimaschutzgesetz zu. Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung verhindern Sie die Installation von flächendeckenden PV Anlagen auf den Dächern. Daher möchten wir Sie bitten, die Festsetzung zur Dachbegrünung dahingehend zu erweitern, dass bei einer Installation einer PV Anlage nach den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.</p>	<p>Der Einbau einer Dachbegrünung stellt keinen Widerspruch zum Klimaschutzgesetz und der damit verbundenen Pflicht zum Einbau einer PV-Anlage dar. Insbesondere ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage in technischer Hinsicht funktionsfähig ist bzw. die Photovoltaikanlagen auf Gründächern zu besseren Stromerträgen führen.</p>

Entwurf vom 18.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2023

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Eingang 02.12.2022)
- Handwerkskammer Region Stuttgart (Eingang 22.11.2022)
- Netze BW GmbH (Eingang 02.11.2022)
- Vodafone BW GmbH (Eingang 22.11.2022)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- IHK Region Stuttgart
- Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Esslingen

Bempflingen, den 27.06.2023

---

Welser  
Bürgermeister