

STADT BAD FRIEDRICHSHALL
STADTTEIL KOCHENDORF

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „04/16 WALDSTRASSE / ERLLENWEG“

Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 15.04.2024 bis 17.05.2024

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn	14.05.2024	<p>Natur- und Artenschutz <u>Schutzgebiete</u> Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebietskulissen. Nördlich des Plangebiets grenzt der Kocherwald an, in dem das FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“ liegt. Im Kocherwald befindet sich in ca. 25 m Entfernung das gesetzlich geschützte Waldbiotop „Eichenbestand im Kocherwald O Jagstfeld“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgebietskulissen, da lediglich das bestehende Wohngebiet nachverdichtet wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>Nachverdichtung im Innenbereich</u> Der Geltungsbereich liegt vollständig im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Hierbei werden Gartenflächen, denen im Naturschutz auch eine gewisse Bedeutung als Stadtnatur zukommt, zur teilweisen Überbauung (Grundzahl 0,4) freigegeben. Trotz des für die Arten der Stadtnatur bedauerlichen Verlusts an Gartenflächen wird die Planung insgesamt als sehr positiv bewertet. Durch die Nachverdichtung wird der Bedarf an Bauplätzen gedeckt, ohne die Siedlungsgrenzen in die freie Landschaft hinein zu verschieben oder wertvolle Acker-, Wiesen- sowie sonstige Naturflächen zu überplanen. Da bereits ein zugrundeliegender Bebauungsplan besteht, welcher den Geltungsbereich als Wohngebiet ausweist, wird der durch das beschleunigte Verfahren ermöglichte Verzicht auf die umfassende Umweltprüfung als unkritisch angesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>Artenschutz</u> Die Stadt Bad Friedrichshall geht davon aus, dass nach Schaffung der Voraussetzungen die konkreten Bauvorhaben mitunter erst in einigen Jahren vorliegen werden. Die Belange des Artenschutzes sollen daher erst auf Ebene der Baugenehmigung abgehandelt werden. Diese Vorgehensweise ist umständlicher, da jedes Vorhaben einzeln betrachtet und geprüft werden muss. Da artenschutzrechtliche Untersuchungen grundsätzlich jedoch nicht älter als 5 Jahre sein sollten, kann dem Vorgehen aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<u>Textteil</u> Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Punkte 7.1, 7.3, 7.4, 7.5, 8 sowie die in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Punkte 1.2, 1.4, 2., 3. Und 6. werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden beibehalten.
			Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen: Ergänzend zu 8.2 in den textlichen Festsetzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.	Der Anregung wird gefolgt, die Ausführungen werden unter Ziffer 8.2 ergänzt.
			<u>Hinweis</u> Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).	Wird zur Kenntnis genommen.
			Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Kocherwald am nordwestlichen Ortsrand von Kochendorf, südlich des Erlenwegs und hat eine Größe von ca. 2,6 ha.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Hochwasser</u> Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Kochers nicht überschwemmt. Auch bei einem Extremhochwasser kommt es zu keiner Überschwemmung im Plangebiet. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Starkregen</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 7.4 das Thema Starkregen behandelt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser/Altlasten/Böden <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Bodenschutz</u> Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt, sodass eine Abwägung erkennbar ist.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Abwasser <u>Es wird auf Folgendes hingewiesen</u> Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch, die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z.B. Nebenanlagen, Garagen, etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse auch besonders wichtig.	Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Nachverdichtung des Bestands. Ziel ist die Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum. So wird dem in § 1a BauGB verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe. Dadurch reduziert sich bei einer Bebauung die verfügbare Freifläche auf den einzelnen Grundstücken erheblich. Vor diesem Hintergrund ist das Anlegen von oberflurigen Retentionsflächen im Sinne einer dezentralen Regenwasserrückhaltung nicht möglich, da nur wenig freie Grundstücksfläche zur Verfügung steht. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO. Nur so lässt sich die angestrebte Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll und effektiv realisieren. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird deshalb beibehalten. Die Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
			Aufgrund der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A 100 (2006) und dem DWA-A 102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Beachtung wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.	Das Merkblatt DWA-A 102 gilt für Einleitungen in Gewässer (Ziel Gewässerschutz). Die geplante Bebauung im Plangebiet wird lediglich an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen, es erfolgen keine Einleitungen in Gewässer und es sind keine neue öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen bzw. erforderlich. Um die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts im Sinne der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung möglichst gering zu halten, wird im Plangebiet für die Neubebauung eine Dachbegrünung festgesetzt. Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar. Das städtische Ziel ist die Nachverdichtung im Plangebiet zur Schaffung von Wohnraum. Eine Wasserhaushaltsbilanz, die der natürlichen Bilanz weitestgehend entspricht, wird im Plangebiet angestrebt. Im Sinne des übergeordneten Ziels, die natürliche Wasserhaushaltsbilanz des unbebauten Gebiets so wenig wie möglich negativ zu verändern, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ▪ Extensive Dachbegrünung ▪ Die Freiflächen der Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig <p>Im Plangebiet soll eine flächensparende Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Grundstücke künftig einen hohen Überbauungsgrad aufweisen. Die verfügbare Fläche ist äußerst begrenzt. Ein Anlegen von oberirdischen offenen Retentionselementen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken ist daher nicht umsetzbar. Der Aufbau eines Trennsystems für das Plangebiet wäre des Weiteren unverhältnismäßig und unwirtschaftlich.</p> <p>Vor dem definierten Ziel der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung werden die im Rahmen des Entwässerungskonzepts getroffenen Maßnahmen daher als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Begründung wird um die Sachverhalte ergänzt.</p>
			<p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kochendorf, angrenzend an den Kocherwald. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Anbaurechtliche Belange sind nicht zu prüfen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Erlenweg, den Pappelweg, den Eichenweg, den Ulmenweg und über die Kocherwaldstraße, welche im weiteren Verlauf in die L 1096 mündet. Straßenverkehrsrechtliche Belange sind von der Stadt Bad Friedrichshall in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Forst</p> <p>Bei dem vorgelegten Planentwurf sind forstliche Belange aufgrund der räumlichen Nachbarschaft der nördlich angrenzenden Waldflächen im Kocherwald betroffen. Gegen die dargestellte nördliche Baugrenze zwischen dem Parkplatz im Westen und dem Ulmenweg im Osten bestehen <u>Bedenken</u> wegen der Unterschreitung des nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) geforderten 30-Meter-Abstand zwischen Wald und Bebauung.</p> <p>Zwar befinden sich in dem Abstandstreifen entlang des Erlenwegs derzeit auch Bestandsgebäude. Dieser Sachverhalt befreit jedoch nicht grundsätzlich von der notwendigen Einhaltung eines Waldabstands von 30 Metern bei Wohngebäuden. Dieser Abstand dient dem Schutz der Gebäude und sich darin befindlicher Menschen – beispielsweise durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste. Gleichzeitig dient der Abstand auch dem Schutz der Wälder beispielsweise vor Immissionen oder einer erhöhten Waldbrandgefahr und stellt eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung sicher.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Anfang September 2024 fand ein Abstimmungstermin zwischen dem Landratsamt Heilbronn (mit Kreisökologin und Forstrevierleiter) und der Stadt Bad Friedrichshall statt. Der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist zwingend einzuhalten und wird nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen (Darstellung gemäß der Abbildung in der Stellungnahme).</p> <p>Die Baugrenze wird nach Süden zurückgenommen. Die drei nordöstlichen Grundstücke (Flst. 5127/5, 5127/6, 5124/4), bei denen sich die Baugrenze innerhalb der Zone des 30 m Waldabstand befunden hätte, werden komplett aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Bebauung in diesen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist gemäß der Abstimmung mit dem Landratsamt – Fachdienst Forst nicht möglich.</p> <p>Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p>Der nördlich angrenzende Laubbaumbestand h13/1 enthält größere Anteile von Eschen, die durch das Eschentriebsterben wurf- und bruchgefährdet sein können. Mit einer Oberhöhe von ca. 30 m können umstürzende Bäume die Bereiche der aktuell geplanten Baufenster noch erreichen.</p>	
			 <p>Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Heilbronn empfiehlt daher die Verschiebung der nördlichen Baugrenzen nach Süden auf einen Waldabstand von 30 m sowie die separate Darstellung des nach der LBO erforderlichen Waldabstands in den Planunterlagen (siehe rote Linie in den vorstehenden Abbildungen; die Lage der Linie ist nicht maßstabsgerecht, sondern grob lagegerecht).</p>	<p>Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung geforderte 30-Meter-Abstand zwischen Wald und Bebauung muss eingehalten werden, um einer Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste zu verhindern. Vor allem für Gebäude, die sich zum Aufenthalt von Menschen eignen. Gleichzeitig stellt die Einhaltung des Waldabstandes eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes sicher und dient damit auch dem Schutz des Waldes.	Auf den voranstehenden Behandlungsvorschlag wird verwiesen.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	24.04.2024	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir weisen noch darauf hin, dass für Bad Friedrichshall nach Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt ist. Aussagen dazu sollten in die Unterlagen aufgenommen werden. Wir begrüßen, dass durch die vorliegende Planung innerörtliche Nachverdichtungspotenziale genutzt werden können. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Für Bad Friedrichshall ist gemäß Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar festgelegt. Bei 31 Wohnbaugrundstücken im Geltungsbereich (Bestand), davon 27 Einzelhäuser mit je 1,5 Wohneinheiten (WE) und vier Doppelhaushälften mit je 1,0 WE, ergeben sich für das Plangebiet insgesamt 45 WE. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro WE kann eine Bruttowohndichte von 42 festgestellt werden. Die Dichte-Vorgabe des Regionalplans wird somit im Bestand unterschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich auch eine größere bestehende Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz) gesichert wird, die den umliegenden Nutzungen dient. Bezogen auf die Netto-Wohnbaufläche anstatt die Geltungsbereichsgröße wird im Plangebiet im Bestand eine Bruttowohndichte von 50 erreicht. Da mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden soll, ist anzunehmen, dass die Dichtewerte im Gebiet künftig steigen. Die Planung entspricht damit der Vorgabe des Regionalplans. Der Sachverhalt und die Berechnung der städtebaulichen Kennwerte für den Bestand werden in der Begründung ergänzt.
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Polizeipräsidium Heilbronn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Netze BW GmbH Netzentwicklung Projekte – Externe Planungsverfahren	22.05.2024	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Gegen die Änderung der Bebauungspläne haben wir keine Einwände. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.
			Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Unitymedia GmbH/Vodafone West GmbH	07.05.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Deutsche GigaNetz GmbH Technische Infrastruktur		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Landesnaturschutzverbund		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	IHK Heilbronn	23.05.2024	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11.	Handwerkskammer Heilbronn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	ZV Bodensee-Wasserversorgung	17.04.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Abwasserzweckverband Unteres Sulmtal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Regionalwerke Neckar-Kocher GmbH & Co. KG		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gasversorgung Unterland		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Vermögen und Bau BW		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Transnet BW GmbH	16.04.2024	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „4/16 Waldstraße / Erlenweg“ in Bad Friedrichshall - Kochendorf betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Bad Friedrichshall Fachbereich V - Steueramt	11.04.2024	Der FB V / SG 50 (KAG-Beiträge, Erschließung) hat keine Beanstandungen abzugeben. Für die Grundstücke Pappelweg 3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14 wurden die Abwasserbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge bisher für ein Vollgeschoss abgerechnet. Durch den o.g. B-Plan sind zwei Vollgeschosse möglich. Bei diesen genannten Grundstücken erfolgt eine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages für ein weiteres Vollgeschoss. Berechnung (derzeit gültige Satzungen) siehe Anlage. Für alle anderen Grundstücke sind die KAG-Beiträge bereits für zwei Vollgeschosse abgerechnet.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag																																																																																																																																																																																																		
			<p>04/16 Waidstraße / Erienweg</p> <p>Nachberechnungen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Flst.</th> <th>Fläche m²</th> <th>NF 1,0</th> <th>NF 1,25</th> <th>Nfl. 1 VG</th> <th>Nfl. 2 VG</th> <th>Nfl. Differenz</th> <th>Kanalbeitrag</th> <th>Klarbeitrag</th> <th>Summe Abwa</th> <th>Wasserversorgungsbeitrag</th> <th>Summe Wasserv</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>m²</th> <th>m²</th> <th>m²</th> <th>4,76 €</th> <th>1,31 €</th> <th></th> <th>2,70 €</th> <th>7%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>appelweg 3</td> <td>5113</td> <td>636</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>636</td> <td>795</td> <td>159</td> <td>756,84 €</td> <td>208,29 €</td> <td>965,13 €</td> <td>429,30 €</td> <td>30,05 €</td> <td>459,35 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 4</td> <td>5121</td> <td>599</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>599</td> <td>749</td> <td>150</td> <td>714,00 €</td> <td>196,50 €</td> <td>910,50 €</td> <td>405,00 €</td> <td>28,35 €</td> <td>433,35 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 5</td> <td>5114</td> <td>634</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>634</td> <td>793</td> <td>159</td> <td>756,84 €</td> <td>208,29 €</td> <td>965,13 €</td> <td>429,30 €</td> <td>30,05 €</td> <td>459,35 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 6</td> <td>5122</td> <td>594</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>594</td> <td>743</td> <td>149</td> <td>709,24 €</td> <td>195,19 €</td> <td>904,43 €</td> <td>402,30 €</td> <td>28,16 €</td> <td>430,46 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 8</td> <td>5123</td> <td>620</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>620</td> <td>775</td> <td>155</td> <td>737,80 €</td> <td>203,05 €</td> <td>940,85 €</td> <td>418,50 €</td> <td>29,30 €</td> <td>447,80 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 9</td> <td>5116</td> <td>635</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>635</td> <td>794</td> <td>159</td> <td>756,84 €</td> <td>208,29 €</td> <td>965,13 €</td> <td>429,30 €</td> <td>30,05 €</td> <td>459,35 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 10</td> <td>5124</td> <td>634</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>634</td> <td>793</td> <td>159</td> <td>756,84 €</td> <td>208,29 €</td> <td>965,13 €</td> <td>429,30 €</td> <td>30,05 €</td> <td>459,35 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 11</td> <td>5117</td> <td>638</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>638</td> <td>798</td> <td>160</td> <td>761,60 €</td> <td>209,60 €</td> <td>971,20 €</td> <td>432,00 €</td> <td>30,24 €</td> <td>462,24 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 12</td> <td>5125</td> <td>646</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>646</td> <td>808</td> <td>162</td> <td>771,12 €</td> <td>212,22 €</td> <td>983,34 €</td> <td>437,40 €</td> <td>30,62 €</td> <td>468,02 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 13</td> <td>5118</td> <td>820</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>820</td> <td>1025</td> <td>205</td> <td>975,80 €</td> <td>268,55 €</td> <td>1.244,35 €</td> <td>553,50 €</td> <td>38,75 €</td> <td>592,25 €</td> </tr> <tr> <td>appelweg 14</td> <td>5126/1</td> <td>703</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>703</td> <td>879</td> <td>176</td> <td>837,76 €</td> <td>230,56 €</td> <td>1.068,32 €</td> <td>475,20 €</td> <td>33,26 €</td> <td>508,46 €</td> </tr> <tr> <td colspan="10"></td> <td>10.883,51 €</td> <td></td> <td></td> <td>5.179,98 €</td> </tr> </tbody> </table>		Flst.	Fläche m ²	NF 1,0	NF 1,25	Nfl. 1 VG	Nfl. 2 VG	Nfl. Differenz	Kanalbeitrag	Klarbeitrag	Summe Abwa	Wasserversorgungsbeitrag	Summe Wasserv						m ²	m ²	m ²	4,76 €	1,31 €		2,70 €	7%	appelweg 3	5113	636	1	2	636	795	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €	appelweg 4	5121	599	1	2	599	749	150	714,00 €	196,50 €	910,50 €	405,00 €	28,35 €	433,35 €	appelweg 5	5114	634	1	2	634	793	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €	appelweg 6	5122	594	1	2	594	743	149	709,24 €	195,19 €	904,43 €	402,30 €	28,16 €	430,46 €	appelweg 8	5123	620	1	2	620	775	155	737,80 €	203,05 €	940,85 €	418,50 €	29,30 €	447,80 €	appelweg 9	5116	635	1	2	635	794	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €	appelweg 10	5124	634	1	2	634	793	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €	appelweg 11	5117	638	1	2	638	798	160	761,60 €	209,60 €	971,20 €	432,00 €	30,24 €	462,24 €	appelweg 12	5125	646	1	2	646	808	162	771,12 €	212,22 €	983,34 €	437,40 €	30,62 €	468,02 €	appelweg 13	5118	820	1	2	820	1025	205	975,80 €	268,55 €	1.244,35 €	553,50 €	38,75 €	592,25 €	appelweg 14	5126/1	703	1	2	703	879	176	837,76 €	230,56 €	1.068,32 €	475,20 €	33,26 €	508,46 €											10.883,51 €			5.179,98 €	Wird zur Kenntnis genommen.
	Flst.	Fläche m ²	NF 1,0	NF 1,25	Nfl. 1 VG	Nfl. 2 VG	Nfl. Differenz	Kanalbeitrag	Klarbeitrag	Summe Abwa	Wasserversorgungsbeitrag	Summe Wasserv																																																																																																																																																																																										
					m ²	m ²	m ²	4,76 €	1,31 €		2,70 €	7%																																																																																																																																																																																										
appelweg 3	5113	636	1	2	636	795	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 4	5121	599	1	2	599	749	150	714,00 €	196,50 €	910,50 €	405,00 €	28,35 €	433,35 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 5	5114	634	1	2	634	793	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 6	5122	594	1	2	594	743	149	709,24 €	195,19 €	904,43 €	402,30 €	28,16 €	430,46 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 8	5123	620	1	2	620	775	155	737,80 €	203,05 €	940,85 €	418,50 €	29,30 €	447,80 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 9	5116	635	1	2	635	794	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 10	5124	634	1	2	634	793	159	756,84 €	208,29 €	965,13 €	429,30 €	30,05 €	459,35 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 11	5117	638	1	2	638	798	160	761,60 €	209,60 €	971,20 €	432,00 €	30,24 €	462,24 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 12	5125	646	1	2	646	808	162	771,12 €	212,22 €	983,34 €	437,40 €	30,62 €	468,02 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 13	5118	820	1	2	820	1025	205	975,80 €	268,55 €	1.244,35 €	553,50 €	38,75 €	592,25 €																																																																																																																																																																																									
appelweg 14	5126/1	703	1	2	703	879	176	837,76 €	230,56 €	1.068,32 €	475,20 €	33,26 €	508,46 €																																																																																																																																																																																									
										10.883,51 €			5.179,98 €																																																																																																																																																																																									
19.	Gemeinde Oedheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
20.	Gemeinde Offenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
21.	Stadt Neckarsulm		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
22.	Stadt Gundelsheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
23.	Stadt Neudenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
24.	Stadt Bad Wimpfen	17.04.2024	Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
25.	Stadt Neuenstadt		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		
26.	Gemeinde Untereisesheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.																																																																																																																																																																																																		

Eingegangene Stellungnahmen der Bürger/innen

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	15.05.2024	Hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan äußern. Die Aufstockung bzw. der Bau in die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereiche ist für uns als Eigentümer generell keine Option.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung in zweiter Reihe oder Aufstockung ist somit freiwillig.
			Die Bebauung des Grundstückes Pappelweg 14 in ein z.B. 6 Familienhaus würde für uns erhebliche Nachteile bedeuten. Die Änderungen im Bebauungsplan lassen darauf schließen, dass dieser, aufgrund dieses Grundstückes angepasst wurde. Wenn es zu solch einem Vorhaben kommen würde, würde dies die Parksituation in der ganzen Siedlung verschlimmern. Aktuell ist diese am Wochenende bei Veranstaltungen vom Rollschuhverein oder Tennisverein schon angespannt und auch die Besucher vom Schnitzel Charly verbessern diese nicht. Und wir glauben nicht, dass auf diesem Grundstück eine Tiefgarage gebaut werden könnte aufgrund des Sumpfbereiches. Außerdem würde ein Mehrfamilienhaus nicht in das Bau Bild der Siedlung passen.	Zum einen wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt: 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte, 1 WE je Reihenhauseinheit. Ein Einzelhaus mit mehr als vier Wohneinheiten wäre somit nicht zulässig. Zum anderen sind für Wohnungen bis 55 m ² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit über 55 m ² Wohnfläche 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen vor. Tiefgaragen wären nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Erschließung zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe Hinweis unter Ziffer III.5 des Textteils).
			Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche würden wir alle an Lebensqualität verlieren, da Grünfläche wieder versiegelt wird und somit auch der Lebensraum der Tiere deutlich verkleinert werden würde. Bereits jetzt versickert das Wasser bei Starkregen langsamer, aufgrund der Bodengegebenheiten und sollte hier noch mehr bebaut werden, hat das Wasser noch weniger Chancen zu versickern.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nachgelagert durch eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu ermitteln. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können. Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Über die Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar im Rundblick informiert, jedoch wurde hier mit keinem Wort erwähnt, dass Kosten auf die Eigentümer zukommen würden, wenn die Bebauung nicht direkt umgesetzt wird und alles beim alten bleibt.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
			Zudem wissen wir nicht, was die Bauänderung uns für steuerliche Vorteile bringen sollten? Aktuell ist uns nur bekannt, dass das Land, das bebaubar ist mehr Steuern kostet als das Land das nicht bebaut werden darf. Außer wir würden unser Grundstück teilen und an jemanden anderen verkaufen. Dies würde für uns alle aber bedeuten, dass wir ein Weggerecht über unser Grundstück erlauben müssten, was für uns nicht in Frage kommen würde, da wir an Stellplatz verlieren würden und dadurch die Parksituation wieder für alle verschlechtern würden.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, eine Grundstücksteilung zur Bebauung in zweiter Reihe und die Sicherung eines Wegerechts über das Bestandsgrundstück ist somit freiwillig.
			Sollte der Bebauungsplan trotzdem geändert werden, sind wir nicht gewillt die Mehrkosten für etwas zu bezahlen, das wir aktuell nicht umsetzen /nutzen werden (Nachberechnung des Wasserversorgungsbeitrages) da ein solches Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück nicht zur Debatte steht. Unser Vorschlag zur Übernahme der Mehrkosten ist, dass diese Abgerechnet werden könnten, wenn das Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück zutragen kommt. Dazu muss bei Ihnen sowieso ein Bauantrag eingereicht werden und in diesem Zuge könnten die Kosten verrechnet werden.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
2.	Bürger/in 2	17.05.2024	Hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber den Bebauungsplan äußern. Die Aufstockung bzw. der Bau in die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist für uns als Eigentümer keine Option.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung in zweiter Reihe oder Aufstockung ist somit freiwillig.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Bebauung des Grundstückes Pappelweg 14 in ein z.B. 6 Familienhaus würde für uns erhebliche Nachteile bedeuten. Die Änderungen im Bebauungsplan lässt darauf schließen, dass dieser, aufgrund dieses Grundstückes angepasst wurde. Wenn es zu solch einem Vorhaben kommen würde, würde dies die Parksituation in der ganzen Siedlung verschlimmern. Aktuell ist diese am Wochenende, bei Veranstaltungen vom Rollschuhverein oder Tennisverein schon angespannt und auch die Besucher vom Schnitzel Charlie verbessern diese nicht. Und wir glauben nicht, dass auf diesem Grundstück eine Tiefgarage gebaut werden könnte auf Grund des Sumpfbereiches. Außerdem würde ein Mehrfamilienhaus nicht in das Bau Bild der Siedlung passen.</p>	<p>Zum einen wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt: 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte, 1 WE je Reiheneinheit. Ein Einzelhaus mit mehr als vier Wohneinheiten wäre somit nicht zulässig. Zum anderen sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit über 55 m² Wohnfläche 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen vor. Tiefgaragen wären nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Erschließung zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe Hinweis unter Ziffer III.5 des Textteils).</p>
			<p>Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereichen würden wir alle an Lebensqualität verlieren, da Grünfläche wieder versiegelt wird und somit auch der Lebensraum der Tiere deutlich verkleinert werden würde. Bereits jetzt versickert das Wasser aufgrund der Bodengegebenheiten bei Starkregen langsamer. Sollte hier noch mehr bebaut werden, hat das Wasser noch weniger Chancen zu versickern.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nachgelagert durch eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu ermitteln. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können. Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Über die Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar im Rundblick informiert, jedoch wurde hier mit keinem Wort erwähnt, dass Kosten auf die Eigentümer zukommen, wenn die Bebauung nicht direkt umgesetzt wird und alles beim alten bleibt.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
			Zudem wissen wir nicht, was die Bauänderung uns für steuerliche Vorteile bringen sollten? Aktuell ist uns nur bekannt, dass Land, das bebaut ist mehr Steuern kostet als Land das nicht bebaut werden darf. Außer wir würden unser Grundstück teilen und an jemanden Anderen verkaufen. Dies würde für uns alle aber bedeuten, dass wir ein Weggerecht über unser Grundstück erlauben müssten. Dies kommt für uns nicht in Frage, da wir an Stellplatz verlieren würden und sich dadurch die Parksituation wieder für alle verschlechtern würden.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, eine Grundstücksteilung zur Bebauung in zweiter Reihe und die Sicherung eines Wegerechts über das Bestandsgrundstück ist somit freiwillig.
			Sollte der Bebauungsplan trotzdem geändert werden, sind wir nicht gewillt die Mehrkosten für etwas zu zahlen, das wir nicht nutzen werden (Nachberechnung des Wasserversorgungsbeitrages), da ein solches Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück nicht zur Debatte steht. Unser Vorschlag zur Übernahme der Mehrkosten ist, dass diese abgerechnet werden könnten, wenn ein Bauvorhaben, auf unserem eigenen Grundstück, zutragen kommt. Dazu muss bei Ihnen sowieso ein Bauantrageingereicht werden und in diesem Zuge könnten die Kosten verrechnet werden.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
3.	Bürger/in 3	15.05.2024	Hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan äußern. Die Aufstockung bzw. der Bau in die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereiche ist für uns als Eigentümer generell keine Option.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung in zweiter Reihe oder Aufstockung ist somit freiwillig.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Bebauung des Grundstückes Pappelweg 14 in ein z.B. 6 Familienhaus würde für uns erhebliche Nachteile bedeuten. Die Änderungen im Bebauungsplan lassen darauf schließen, dass dieser, aufgrund dieses Grundstückes angepasst wurde. Wenn es zu solch einem Vorhaben kommen würde, würde dies die Parksituation in der ganzen Siedlung verschlimmern. Aktuell ist diese am Wochenende bei Veranstaltungen vom Rollschuhverein oder Tennisverein schon angespannt und auch die Besucher vom Schnitzel Charly verbessern diese nicht. Und wir glauben nicht, dass auf diesem Grundstück eine Tiefgarage gebaut werden könnte aufgrund des Sumpfbereiches. Außerdem würde ein Mehrfamilienhaus nicht in das Bau Bild der Siedlung passen.</p>	<p>Zum einen wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt: 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte, 1 WE je Reiheneinheit. Ein Einzelhaus mit mehr als vier Wohneinheiten wäre somit nicht zulässig. Zum anderen sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit über 55 m² Wohnfläche 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen vor. Tiefgaragen wären nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Erschließung zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe Hinweis unter Ziffer III.5 des Textteils).</p>
			<p>Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche würden wir alle an Lebensqualität verlieren, da Grünfläche wieder versiegelt wird und somit auch der Lebensraum der Tiere deutlich verkleinert werden würde. Bereits jetzt versickert das Wasser bei Starkregen langsamer, aufgrund der Bodengegebenheiten und sollte hier noch mehr bebaut werden, hat das Wasser noch weniger Chancen zu versickern.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nachgelagert durch eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu ermitteln. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können. Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Über die Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar im Rundblick informiert, jedoch wurde hier mit keinem Wort erwähnt, dass Kosten auf die Eigentümer zukommen würden, wenn die Bebauung nicht direkt umgesetzt wird und alles beim alten bleibt.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
			Zudem wissen wir nicht, was die Bauänderung uns für steuerliche Vorteile bringen sollten? Aktuell ist uns nur bekannt, dass das Land, das bebaubar ist mehr Steuern kostet als das Land dass nicht bebaut werden darf. Außer wir würden unser Grundstück teilen und an jemanden anderen verkaufen. Dies würde für uns alle aber bedeuten, dass wir ein Weggerecht über unser Grundstück erlauben müssten, was für uns nicht in Frage kommen würde, da wir an Stellplatz verlieren würden und dadurch die Parksituation wieder für alle verschlechtern würden.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, eine Grundstücksteilung zur Bebauung in zweiter Reihe und die Sicherung eines Wegerechts über das Bestandsgrundstück ist somit freiwillig.
			Sollte der Bebauungsplan trotzdem geändert werden, sind wir nicht gewillt die Mehrkosten für etwas zu bezahlen, dass wir aktuell nicht umsetzen /nutzen werden (Nachberechnung des Wasserversorgungsbeitrages) da ein solches Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück nicht zur Debatte steht. Unser Vorschlag zur Übernahme der Mehrkosten ist, dass diese Abgerechnet werden könnten, wenn das Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück zutragen kommt. Dazu muss bei Ihnen sowieso ein Bauantrag eingereicht werden und in diesem Zuge könnten die Kosten verrechnet werden.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
4.	Bürger/in 4	16.05.2024	Hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber den Bebauungsplan äußern. Die Aufstockung bzw. der Bau in die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist für uns als Eigentümer generell keine Option.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung in zweiter Reihe oder Aufstockung ist somit freiwillig.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Bebauung des Grundstückes Pappelweg 14 in ein z.B. 6 Familienhaus würde für uns erhebliche Nachteile bedeuten. Die Änderungen im Bebauungsplan lässt darauf schließen, dass dieser, auf Grund dieses Grundstückes angepasst wurde. Wenn es zu solch einem Vorhaben kommen würde, würde dies die Parksituation in der ganzen Siedlung verschlimmern. Aktuell ist diese am Wochenende, bei Veranstaltungen vom Rollschuhverein oder Tennisverein schon angespannt und auch die Besucher vom Schnitzel Charlie verbessern diese nicht. Und wir glauben nicht, dass auf diesem Grundstück eine Tiefgarage gebaut werden könnte auf Grund des Sumpfbereiches. Außerdem würde ein Mehrfamilienhaus nicht in das Bau Bild der Siedlung passen.</p>	<p>Zum einen wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt: 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte, 1 WE je Reiheneinheit. Ein Einzelhaus mit mehr als vier Wohneinheiten wäre somit nicht zulässig. Zum anderen sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit über 55 m² Wohnfläche 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen vor. Tiefgaragen wären nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Erschließung zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe Hinweis unter Ziffer III.5 des Textteils).</p>
			<p>Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereichen würden wir alle an Lebensqualität verlieren, da Grünfläche wieder versiegelt wird und somit auch der Lebensraum der Tiere deutlich verkleinert werden würde. Bereits jetzt versickert das Wasser bei Starkregen langsamer, auf Grund der Bodengegebenheiten, und sollte hier noch mehr bebaut werden, hat das Wasser noch weniger Chancen zu versickern.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nachgelagert durch eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu ermitteln. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können. Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Über die Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar im Rundblick informiert. Jedoch wurde hier mit keinem Wort erwähnt, dass Kosten auf die Eigentümer zukommen würden, wenn die Bebauung nicht direkt umgesetzt wird und alles beim alten bleibt.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
			Zudem wissen wir nicht, was die Bauänderung uns für steuerliche Vorteile bringen sollten? Aktuell ist uns nur bekannt, dass Land, das bebaut ist mehr Steuern kostet als Land, das nicht bebaut werden darf. Außer wir würden unser Grundstück teilen und an jemanden anderen verkaufen. Dies würde für uns alle aber bedeuten, dass wir ein Weggerecht über unser Grundstück erlauben müssten, was für uns nicht in Frage kommen würde, da wir an Stellplatz verlieren würden und dadurch die Parksituation wieder für alle verschlechtern würden.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, eine Grundstücksteilung zur Bebauung in zweiter Reihe und die Sicherung eines Wegerechts über das Bestandsgrundstück ist somit freiwillig.
			Sollte der Bebauungsplan trotzdem geändert werden, sind wir nicht gewillt die Mehrkosten für etwas zu zahlen, das wir aktuell nicht umsetzen / nutzen werden (Nachberechnung des Wasserversorgungsbeitrages), da ein solches Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück nicht zur Debatte steht. Unser Vorschlag zur Übernahme der Mehrkosten ist, dass diese abgerechnet werden könnten, wenn das Bauvorhaben, auf unserem eigenen Grundstück, zutragen kommt. Dazu muss bei ihnen sowieso ein Bauantrag eingereicht werden und in diesem Zuge könnten die Kosten verrechnet werden.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
5.	Bürger/in 5	15.05.2024	Das Haus im Flurstück 5118 wurde seit 1954 nicht erhöht, Außenmauer sowie die Firsthöhe.1992 wurde die Grundfläche erweitert und von BFH, vom Bürgermeister und Gemeinderat, eine Baulast vom Parkplatz Richtung Haus übernommen. Es existieren mehrere Lagepläne.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zum Plan und den Bauvorschriften (grob Zusammengefasst) Keine Einfahrt über den Parkplatz auf mein Grundstück (5118) möglich! Seit 1963 (Bau des Parkplatzes) bis Ende 90ziger Jahre (Neubau des Parkplatzes) gab es eine Einfriedung der Einfahrt und ein Zirkum 2,5 m Grünstreifen zu dem Grundstück. Mit dem Neubau wurde eine Umfahrt gebaut und der Grünstreifen und die Einfriedung entfernt. Vor einem halben Jahr wurde die Umfahrt ge-teert.	Die Anregung wurde geprüft. Grundstückszufahrten über den öffentlichen Parkplatz sollen zugelassen werden. Das Ein- und Ausfahrtsverbot wurde daher aus dem Plan herausgenommen.
			Die Stellplätze von meinem Umbau im Jahre 1992 waren 1,5 pro Wohnung auf meinem Grundstück, jetzt werden sie erhöht auf 2,0 pro Wohnung.	Es gilt Bestandsschutz. Erst wenn ein Neubau oder Nutzungsänderungen i.S.v. § 37 Abs. 3 LBO anstehen, sind die 2,0 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das neue Baufenster ist im B-Plan ca. 2,5 m -3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt, nur zur Grenze zu Neubaugebiet beträgt Sie auf der ganzen Länge 5,20 m. WARUM?	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Damaschkestraße/Erlenweg“ aus dem Jahr 2003 ist im Bereich der Gaststätte „Schnitzel Charly“ ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, rückt die geplante Baugrenze des Flst. 5118 mit einem Abstand von ca. 11,20 m von Osten nicht näher an die Baugrenze im MI heran, als die südlich bestehende Bebauung im WA. Der Abstand von 5,20 m wird in diesem Bereich daher beibehalten. Ab Höhe der im Bebauungsplan „Damaschkestraße/Erlenweg“ festgesetzten Grünfläche wird der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze auf 2,50 m angepasst, um eine flexible Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ermöglichen.
			Die neuen Bauvorschriften enthalten massive Einschränkungen gegenüber von 1955 bzw. 1992! Zum Beispiel: Zaunhöhe, Baum- und Heckenarten, Begrenzungen zur Straße und zum Nachbarn, Nutzung des Grundstückes, usw.	Der bisherige Baulinienplan enthält weitaus weniger Festsetzungen, ist allerdings nicht geeignet, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung - Nachverdichtung mit Berücksichtigung des Bestands - zu ermöglichen. Daher wurde im Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Die Festsetzungen sind dabei erforderlich, um städtebauliche bzw. gestalterische Aspekte zu regeln: <ul style="list-style-type: none"> - Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen hat den Zweck, einen einheitlichen Straßenraumcharakter zu schaffen und der Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier - Die Verwendung standortheimischer Gehölze erfolgt aus Gründen den Naturschutz und der Landschaftspflege, um eine Beeinträchtigung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt zu vermeiden - Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt zur städtebaulichen Ordnung der baulichen Anlagen und zur Freihaltung von Räumen im vorderen sowie rückwärtigen Grundstücksbereich. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Grenzabstände nach LBO einzuhalten.
			Mit Erschließung der ehemaligen Sportplätze als Baugebiet ca. im Jahre 1995 wurde der Bauplatz der TSV Gaststätte, nach meinem Wissensstand als Industriegebiet deklariert.	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Damaschkestraße/Erlenweg“ ist im Bereich der Gaststätte „Schnitzel Charly“ ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Die geplanten Baugrenzen rücken nicht näher an die Baugrenze im Mischgebiet heran als die südlich angrenzende Wohnbebauung. Eine Verschärfung von Immissionskonflikten ist daher nicht zu erwarten.
			Hiermit begrüße ich die zusätzlichen Baupotenziale auf den Grundstücken, muss aber die massiven Einschränkungen ablehnen! Die Wassernachzahlung von 1900 Euro kann ich nicht akzeptieren, da für mich im Moment kein Vorteil erkennbar ist.	Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Aufstockung und Hinterlandbebauung vor dem Hintergrund der städtischen Zielsetzung der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum. Dies stellt eine Aufwertung des Grundstücks dar. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
6.	Bürger/in 6	07.05.2024 (Schreiben an Bauamt BFH)	Mit dem Schreiben vom 02.05.2024 (erhalten am 07.05.2024) haben Sie uns in Erstaunen versetzt. Bitte um Stellungnahme wieso wir Erschließungskosten zahlen müssen, wenn unser Grundstück bereits erschlossen ist. Frage, für wen? Wir beabsichtigen jetzt und in naher Zukunft keine baulichen Veränderungen (2 Vollgeschoße) auf unserem Grundstück vorzunehmen.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
			Wir fragen uns sowieso, warum hier eine Nachverdichtung stattfinden soll, wenn seitens der Gemeinden Schottergärten verboten werden. In diesem Fall werden Flächen vernichtet und versiegelt. Unser Garten ist naturnah und bietet für Vögel und Bienen reichlich Nahrung und dieses soll durch eine Nachverdichtung zum Opfer fallen. Bitte um Erläuterung.	Das Verbot von Schottergärten ergibt sich bereits aus der Landesbauordnung. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn wird verwiesen: „Trotz des für die Arten der Stadtnatur bedauerlichen Verlusts an Gartenflächen wird die Planung insgesamt als sehr positiv bewertet. Durch die Nachverdichtung wird der Bedarf an Bauplätzen gedeckt, ohne die Siedlungsgrenzen in die freie Landschaft hinein zu verschieben oder wertvolle Acker-, Wiesen- sowie sonstige Naturflächen zu überplanen.“ Generell entsteht durch den Bebauungsplan nicht zwingend ein Verlust der Gartenfläche. Es wird kein Bauzwang erlassen. Wann und inwieweit eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stattfindet, obliegt daher den Eigentümern.
7.	Bürger/in 7	15.05.2024	Hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan äußern. Die Aufstockung bzw. der Bau in die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereiche ist für uns als Eigentümer generell keine Option.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung in zweiter Reihe oder Aufstockung ist somit freiwillig.
			Die Bebauung des Grundstückes Pappelweg 14 in ein z.B. 6 Familienhaus würde für uns erhebliche Nachteile bedeuten. Die Änderungen im Bebauungsplan lassen darauf schließen, dass dieser, aufgrund dieses Grundstückes angepasst wurde. Wenn es zu solch einem Vorhaben kommen würde, würde dies die Parksituation in der ganzen Siedlung verschlimmern. Aktuell ist diese am Wochenende bei Veranstaltungen vom Rollschuhverein oder Tennisverein schon angespannt und auch die Besucher vom Schnitzel Charly verbessern diese nicht. Und wir glauben nicht, dass auf diesem Grundstück eine Tiefgarage gebaut werden könnte aufgrund des Sumpfbereiches. Außerdem würde ein Mehrfamilienhaus nicht in das Bau Bild der Siedlung passen.	Zum einen wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt: 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte, 1 WE je Reiheneinheit. Ein Einzelhaus mit mehr als vier Wohneinheiten wäre somit nicht zulässig. Zum anderen sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit über 55 m² Wohnfläche 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen vor. Tiefgaragen wären nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Erschließung zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe Hinweis unter Ziffer III.5 des Textteils).

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche würden wir alle an Lebensqualität verlieren, da Grünfläche wieder versiegelt wird und somit auch der Lebensraum der Tiere deutlich verkleinert werden würde. Bereits jetzt versickert das Wasser bei Starkregen langsamer, aufgrund der Bodengegebenheiten und sollte hier noch mehr bebaut werden, hat das Wasser noch weniger Chancen zu versickern.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nachgelagert durch eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu ermitteln. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können. Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Über die Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar im Rundblick informiert, jedoch wurde hier mit keinem Wort erwähnt, dass Kosten auf die Eigentümer zukommen würden, wenn die Bebauung nicht direkt umgesetzt wird und alles beim alten bleibt.</p>	<p>Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.</p>
			<p>Zudem wissen wir nicht, was die Bauänderung uns für steuerliche Vorteile bringen sollten? Aktuell ist uns nur bekannt, dass das Land, das bebaubar ist mehr Steuern kostet als das Land das nicht bebaut werden darf. Außer wir würden unser Grundstück teilen und an jemanden anderen verkaufen. Dies würde für uns alle aber bedeuten, dass wir ein Weggerecht über unser Grundstück erlauben müssten, was für uns nicht in Frage kommen würde, da wir an Stellplatz verlieren würden und dadurch die Parksituation wieder für alle verschlechtern würden.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, eine Grundstücksteilung zur Bebauung in zweiter Reihe und die Sicherung eines Wegerechts über das Bestandsgrundstück ist somit freiwillig.</p>
			<p>Sollte der Bebauungsplan trotzdem geändert werden, sind wir nicht gewillt die Mehrkosten für etwas zu bezahlen, das wir aktuell nicht umsetzen /nutzen werden (Nachberechnung des Wasserversorgungsbeitrages) da ein solches Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück nicht zur Debatte steht. Unser Vorschlag zur Übernahme der Mehrkosten ist, dass diese Abgerechnet werden könnten, wenn das Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück zutragen kommt. Dazu muss bei Ihnen sowieso ein Bauantrag eingereicht werden und in diesem Zuge könnten die Kosten verrechnet werden.</p>	<p>Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	Bürger/in 8	16.05.2024	Hiermit möchten wir unsere Bedenken gegenüber den Bebauungsplan äußern. Die Aufstockung bzw. der Bau in die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist für uns als Eigentümer generell keine Option.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung in zweiter Reihe oder Aufstockung ist somit freiwillig.
			Die Bebauung des Grundstückes Pappelweg 14 in ein z.B. 6 Familienhaus würde für uns erhebliche Nachteile bedeuten. Die Änderungen im Bebauungsplan lässt darauf schließen, dass dieser, auf Grund dieses Grundstückes angepasst wurde. Wenn es zu solch einem Vorhaben kommen würde, würde dies die Parksituation in der ganzen Siedlung verschlimmern. Aktuell ist diese am Wochenende, bei Veranstaltungen vom Rollschuhverein oder Tennisverein schon angespannt und auch die Besucher vom Schnitzel Charlie verbessern diese nicht. Und wir glauben nicht, dass auf diesem Grundstück eine Tiefgarage gebaut werden könnte auf Grund des Sumpfbereiches. Außerdem würde ein Mehrfamilienhaus nicht in das Bau Bild der Siedlung passen.	Zum einen wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt: 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern, 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte, 1 WE je Reihenhauseinheit. Ein Einzelhaus mit mehr als vier Wohneinheiten wäre somit nicht zulässig. Zum anderen sind für Wohnungen bis 55 m ² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit über 55 m ² Wohnfläche 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen vor. Tiefgaragen wären nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Erschließung zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe Hinweis unter Ziffer III.5 des Textteils).
			Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereichen würden wir alle an Lebensqualität verlieren, da Grünfläche wieder versiegelt wird und somit auch der Lebensraum der Tiere deutlich verkleinert werden würde. Bereits jetzt versickert das Wasser bei Starkregen langsamer, auf Grund der Bodengegebenheiten, und sollte hier noch mehr bebaut werden, hat das Wasser noch weniger Chancen zu versickern.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, die Bebauung ist somit freiwillig. Das städtische Ziel ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben zum Flächensparen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Erhaltung aller Frei- und Gartenflächen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nachgelagert durch eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu ermitteln. Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut sowie durch die dazugehörigen Anlagen wie Terrassen und Hofflächen versiegelt. Bei Starkregen fließt das Regenwasser deshalb bereits im heutigen Zustand oberflächlich ab. Eine Versickerung findet im Starkregenfall in der Regel auch auf Gartenflächen nur in geringem Umfang statt, da die Böden aufgrund von Trockenheit oder Wassersättigung die extremen Wassermengen nicht so schnell aufnehmen können. Eine Veränderung der Fließwege und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger gem. § 78 Abs. 3 WHG sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Über die Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar im Rundblick informiert. Jedoch wurde hier mit keinem Wort erwähnt, dass Kosten auf die Eigentümer zukommen würden, wenn die Bebauung nicht direkt umgesetzt wird und alles beim alten bleibt.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
			Zudem wissen wir nicht, was die Bauänderung uns für steuerliche Vorteile bringen sollten? Aktuell ist uns nur bekannt, dass Land, das bebaut ist mehr Steuern kostet als Land, das nicht bebaut werden darf. Außer wir würden unser Grundstück teilen und an jemanden anderen verkaufen. Dies würde für uns alle aber bedeuten, dass wir ein Weggerecht über unser Grundstück erlauben müssten, was für uns nicht in Frage kommen würde, da wir an Stellplatz verlieren würden und dadurch die Parksituation wieder für alle verschlechtern würden.	Der Bebauungsplan schafft lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung. Ein Bauzwang wird nicht erlassen, eine Grundstücksteilung zur Bebauung in zweiter Reihe und die Sicherung eines Wegerechts über das Bestandsgrundstück ist somit freiwillig.
			Sollte der Bebauungsplan trotzdem geändert werden, sind wir nicht gewillt die Mehrkosten für etwas zu zahlen, das wir aktuell nicht umsetzen / nutzen werden (Nachberechnung des Wasserversorgungsbeitrages), da ein solches Bauvorhaben auf unserem eigenen Grundstück nicht zur Debatte steht. Unser Vorschlag zur Übernahme der Mehrkosten ist, dass diese abgerechnet werden könnten, wenn das Bauvorhaben, auf unserem eigenen Grundstück, zutragen kommt. Dazu muss bei ihnen sowieso ein Bauantrag eingereicht werden und in diesem Zuge könnten die Kosten verrechnet werden.	Nach Prüfung der Bestandsituation durch die Stadt wurde festgestellt, dass die Bestandsgebäude optisch zwar eingeschossig, rechtlich aber bereits mit zwei Vollgeschossen nach damaliger BauNVO bzw. LBO errichtet wurden. Die Beiträge wurden somit bisher nur für ein Geschoss berechnet, obwohl zwei Geschosse errichtet wurden. Die Beitragspflicht verjährt allerdings nach vier Jahren, sodass entgegen der Stellungnahme keine Nachberechnung des Abwasserbeitrages und Wasserversorgungsbeitrages erfolgt.
9.	Bürger/in 9	28.04.2024	Zunächst möchten wir unsere grundsätzliche Zustimmung zum vorgeschlagenen Bebauungsplan zum Ausdruck bringen. Es ist erfreulich zu sehen, dass die Stadtverwaltung sich um eine nachhaltige und ausgewogene städtebauliche Entwicklung bemüht, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch dem grundsätzlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gerecht wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Nachverdichtung mit Augenmaß in dem geplanten Umfang halten wir für angemessen. Allerdings möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass eine darüber hinaus gehende Nachverdichtung, insbesondere mit größeren Mehrfamilienhäusern über vier Wohneinheiten hinaus, in diesem Wohnviertel von uns nicht tolerierbar wären.	Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, 2 Wohneinheiten pro als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte und 1 Wohneinheit auf als Wohngebäude genutzte Reiheneinheit begrenzt.
			Darüber hinaus möchten wir eine spezifische Anregung zur Änderung des textlichen Teils des Bebauungsplans im Abschnitt 3.2 „Einfriedungen an sonstigen Grundstücksgrenzen“ einbringen. Die vorgeschlagenen Vorschriften bezüglich der maximal erlaubten Höhe der Einfriedungen erscheinen uns angesichts der örtlichen Gegebenheiten nicht ausreichend. Die Bestandsgebäude im Pappelweg weisen ein erhöhtes Erdgeschoss auf, etwa 1 Meter über der mittleren Grundstückshöhe. Dies führt dazu, dass die rückwärtigen Terrassen auf der Westseite des Pappelwegs sich ebenfalls in gleicher Höhe befinden. Die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden stellt dabei den tiefsten Punkt dar, weshalb eine Einfriedung mit einer Höhe von nur	Die Anregung zur Erhöhung der maximalen Höhe der Einfriedungen wurde geprüft: Aus gestalterischen Gründen wurde die Höhe der Einfriedungen auf 1,80m begrenzt, um eine hohe Gestaltungsqualität im Wohngebiet, eine transparente Grundstückssituation sowie eine gute Durchlüftung zu gewährleisten. Der Sichtschutz von Hecken mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände wird als ausreichend erachtet. Von einer Änderung der örtlichen Bauvorschrift wird daher abgesehen.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>1,80 m weder einen ausreichenden Sicht- noch Lärmschutz bieten würde. Bereits heute kommt es immer wieder zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft, die mit einer weiteren Verdichtung des Siedlungsraums eher zunehmen werden. Bzgl. der spezifischen Problematik mit wiederkehrender Lärmbelästigung im Pappelweg sind wir bereits mehrfach bei der Stadtverwaltung vorstellig geworden. Der Vorgang ist dem Ordnungsamt bekannt.</p> <p>Ebenso ist wichtig zu erwähnen, dass die rückwärtigen Einfriedungen im derzeitigen Bestand überwiegend aus Holzzäunen mit einer Höhe von ca. 1,80 Metern bestehen. Diese Höhe spiegelt wider, dass die Anwohner bereits Maßnahmen ergriffen haben, um sich vor Lärm zu schützen und ihre Privatsphäre zu wahren.</p> <p>Aus diesen Gründen halten wir es für unerlässlich, die maximal erlaubte Höhe der Einfriedungen zu erhöhen und beantragen eine Anpassung auf 1,80 Meter, gemessen ab der Oberkante des Kellergeschosses der umstehenden Gebäude. Diese Regelung soll auch für Holz- bzw. Lärmschutzzäune gelten. Eine solche Maßnahme würde dazu beitragen, die Privatsphäre der Anwohner zu schützen und gleichzeitig die Lärmbelästigung zu reduzieren, was insgesamt zu einer verbesserten Lebensqualität in der Nachbarschaft führen würde und den sozialen Frieden sicherstellt.</p> <p>Wir bitten daher darum, unseren Änderungsantrag in die weitere Planung und Ausgestaltung des Bebauungsplans mit einzubeziehen.</p>	
10.	Bürger/in 10	10.05.2024	Wir erheben Einspruch gegen die Änderung und die damit verbundene Nachberechnung erzeugt durch die Anpassung des Bebauungsplanes 04 16 Waldstr – Erlenweg.	Wird zur Kenntnis genommen.