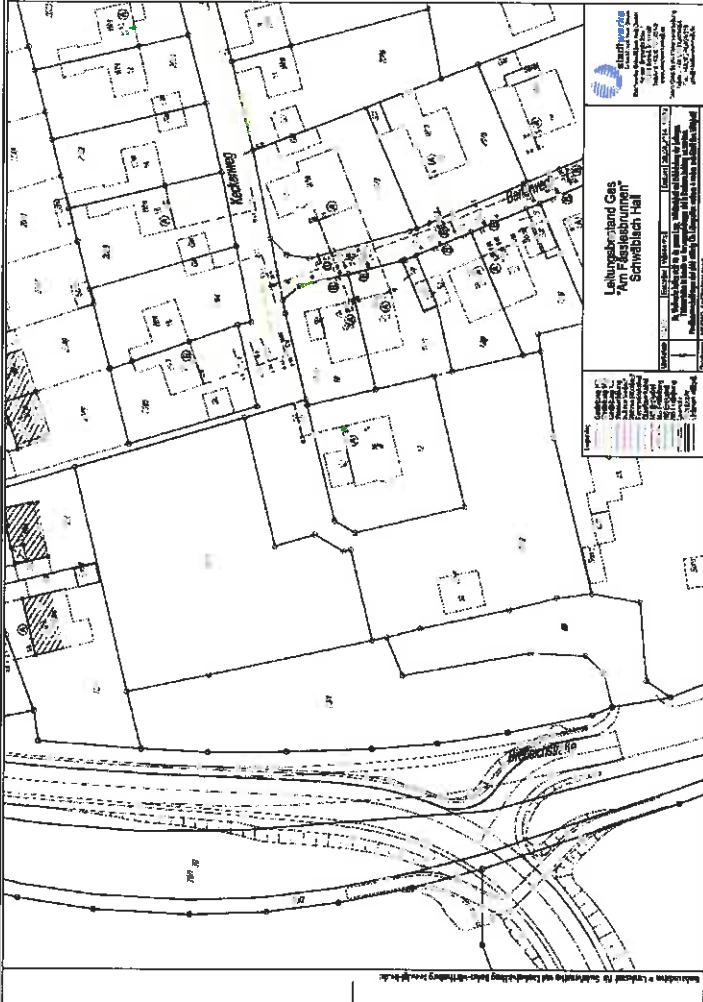


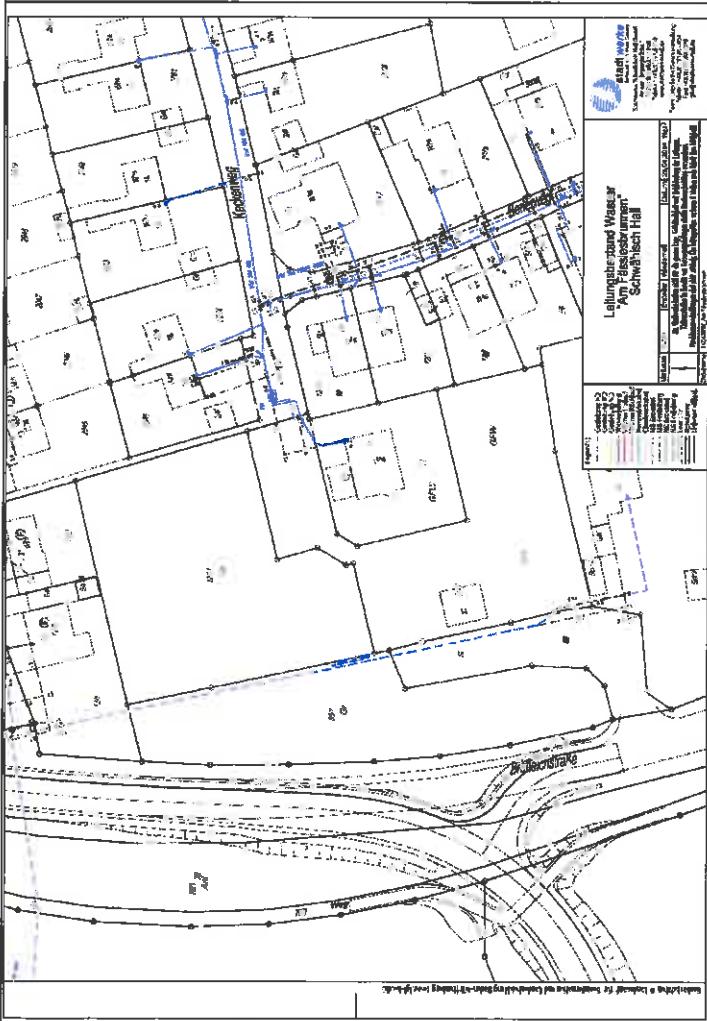
ABWÄGUNG ZU DEN STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Nr. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme von ...) | Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|------------------------------------|-----------------|--|--|---|--|--|-------------------|---|--|---------------------------------------|------------|--|
| 1. | Regionalverband Heilbronn-Franken Ansprechpartner: Sascha Weisser (07131/6221017) 14.05.2014 | <p>A. Allgemeine Angaben</p> <table border="1"> <tr><td>Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft:</td><td>Schwäbisch Hall</td></tr> <tr><td><input type="radio"/> Flächennutzungsplan:</td><td></td></tr> <tr><td><input type="radio"/> Bebauungsplan für das Gebiet:</td><td></td></tr> <tr><td><input type="radio"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td><td>Am Fässlesbrunnen</td></tr> <tr><td><input type="radio"/> Sonstige Satzung:</td><td></td></tr> <tr><td>Fristablauf für die Stellungnahme am:</td><td>23.05.2014</td></tr> </table> <p>B. Stellungnahme</p> <ol style="list-style-type: none"> Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. <p>Punkt 1 entfällt</p> <ol style="list-style-type: none"> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p> <ol style="list-style-type: none"> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <p>Standort und Planungsabsicht</p> <p>Die Stadt Schwäbisch Hall beabsichtigt im Bereich der Heimbachsiedlung auf einer Fläche von ca. 0,7 ha vorhabenbezogen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bisher bereits in weiten Teilen zur Wohnnutzung vorgesehenen Quartiers zu schaffen. Derzeit werden die Flächen des Plangebiets, die östlich der Lärmschutzeinrichtung der Westumfahrung von Schwäbisch Hall liegen, kleingärtnerisch genutzt.</p> <p>Bauleitplanerische Vorgaben</p> <p>Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als öffentliche Grünfläche dar. Nach den vorgelegten Unterlagen soll der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt werden.</p> | Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft: | Schwäbisch Hall | <input type="radio"/> Flächennutzungsplan: | | <input type="radio"/> Bebauungsplan für das Gebiet: | | <input type="radio"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan | Am Fässlesbrunnen | <input type="radio"/> Sonstige Satzung: | | Fristablauf für die Stellungnahme am: | 23.05.2014 | |
| Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft: | Schwäbisch Hall | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="radio"/> Flächennutzungsplan: | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="radio"/> Bebauungsplan für das Gebiet: | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="radio"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan | Am Fässlesbrunnen | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="radio"/> Sonstige Satzung: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fristablauf für die Stellungnahme am: | 23.05.2014 | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | Beurteilung des Vorhabens Das Vorhaben wird aufgrund seines Nachverdichtungscharakters grundsätzlich begrüßt. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die derzeit im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans beim Wohnbaumaßnahmenbedarf als Bauflächen angerechnet werden. | Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die derzeit als Grünflächen dargestellten Flächen als Bauflächen angerechnet. |
| 2 | Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH Ansprechpartner: Jens Löffelhardt (0791/401-2117) 16.05.2014 | Bezuglich des Bebauungsplanentwurfs bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken. Die Stadtwerke Schwäbisch Hall haben für den Planbereich eine Erschließung mit Strom, Wasser und Nahwärme vorgesehen. Für die Stromversorgung benötigen wir einen Standort mit einer Fläche von 30 m ² (L x 8 ca. 6 x 5 m), für die Aufstellung einer Trafostation. Bevorzugt sollte dieser Standort im nördlichen Bereich, außerhalb des Baufeldes, liegen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|---|---|--|
| | | |
| | | <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“. Nachverdichtungsmaßnahmen zur Schonung des Außenbereichs werden grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass die mit der Planung ermöglichte zusätzliche Wohnbaufläche im Rahmen der nächsten Berechnung des Wohnbaufenbedarfs entsprechend zu berücksichtigen und anzurechnen ist.</p> <p>Denkmalpflege Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen erhebliche Bedenken. Nach Ausweis des Urkatasters ist die Existenz einer abgegangenen Hofstelle im Bereich Breiteichstraße 14/Keckenweg 17 (Flst-Nr. 12) belegt. Ferner konnte dort erst im Jahr 2013 eine zugehörige Brunnenanlage nachgewiesen und erhalten werden. Der südliche Planaum ist deshalb ins-</p> |
| 3 | <p>Regierungspräsidium Stuttgart Ansprechpartner: Melanie Jakob (0711/904-12114) 22.05.2014</p> | <p>Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die derzeit als Grünflächen dargestellten Flächen als Bauflächen angerechnet.</p> <p>Das Flurstück 12 liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches. Hier finden nur geringfügige Neubegrenzungen des Flurstücks im Bereich des bestehenden Gartens statt.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|---|--|--|
| | <p>gesamt als archäologische Verdachtsfläche anzusehen innerhalb derer bei Bodeneingriffen mit - möglicherweise umfangreichen - archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist.</p> <p>Wir regen deshalb dringend an, auf die Überplanung des bezeichneten Areals (Flst.-Nr. 12) zu verzichten und für den Bereich eine der archäologischen Relevanz angemessene Nutzung etwa als Grünzug festzusetzen. Andernfalls ist von einer Zerstörung der Kulturdenkmale auszugehen. Dies ist ohne eine vorherige fachkundige archäologische Rettungsgrabung nicht zulässig, im Falle derer auch zu prüfen wäre, inwieweit sich der Planungsträger / Bauherr an den entstehenden Kosten einer solchen, gegebenenfalls mehrmonatigen wissenschaftlichen Ausgrabung zu beteiligen hat. Sollte an der Planung in der bestehenden Form festgehalten werden, regen wir eine gemeinsame Besprechung an.</p> <p>Für Rückfragen hierzu wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Arnold 0711/90445-303 oder Herrn Dr. Thiel 0711/90445-404.</p> | <p>Zur weiteren Abstimmung wurden dem Regierungspräsidium die Unterlagen erneut zur Verfügung gestellt. (siehe auch nachfolgende Stellungnahme unter Punkt 4)</p> <p>Der Fässlesbrunnen liegt innerhalb der geplanten privaten Grünfläche und wird in seinem Bestand erhalten.</p> <p>Im Grünordnungsplan wird dem Brunnen zum Erhalt und zur Restaurierung eine Fläche unter V5 zugewiesen.</p> |
| | <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des RVPErlusses vom 28.07.2008 mit <u>jetzt aktuellem Formblatt</u> zur "Beteiligung in Bauleitplanverfahren" http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps.ref21-blpverf.pdf</p> | <p>Das entsprechende Formblatt wird von der Stadt Schwäbisch Hall bei der Beteiligung des RP Stuttgart bereits verwendet.</p> |
| | <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LpG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren und Zusendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten.</p> | <p>Nach Inkrafttreten des Planes werden die Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt.</p> |
| 4 | <p>Regierungspräsidium Stuttgart Ansprechpartner: Fr. Dr. Arnold (0711/90445-303) 23.06.2014 (e-mail)</p> | <p>Aufgrund der Aktenlage und des nun von Ihnen gesandten Plans kann ich unsere Stellungnahme abändern. Ein Hinweis auf §§ 20 und 27 DSchG (Meldepflicht von Funden und Zerstörung eines Denkmals) wird in diesem Fall nun genügen. Ich bitte Sie aber dringend, wenigstens diese Anforderungen zu erfüllen!</p> |
| 5 | <p>PLANEN UND BAUEN Stadt Schwäbisch Hall Ansprechpartner: Karolin Kapinsky (0791/751-435) 23.05.2014</p> | <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung möchten wir folgende Anregungen zu o.g. Bebauungsplan machen: Textteil:</p> <p>Pkt. 9.2.1 und 9.2.2: Der Textteil führt aus, dass abgängige Gehölze nur in den ersten drei</p> |

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Jahren zu ersetzen sind. In unserem Verständnis ist ein mit Pflanzgebot versehener Baumstandort immer zu pflanzen und bei Abgang immer zu ersetzen. Wir bitten daher jeweils um Streichung der Befristung auf drei Jahre.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften:</p> <p>Pkt. 1.1: Laut Planteil sollen die Gebäude im WA 1 eine Dachneigung von 45° - 48° erhalten und im WA 2 und WA 3 von 12° bis 15°. Leider ist dies im Textteil der Örtlichen Bauvorschriften gerade umgekehrt festgesetzt worden.</p> | <p>Verständlichkeit wie folgt angepasst: „Abgängige Gehölze sind innerhalb von 3 Jahren zu er setzen.“</p> <p>Im Planteil ist die richtige Eintragung enthalten. In der Begründung wird diese Festsetzung erläutert und in den Regelprofilen entsprechend dargestellt. Die Formulierung im Textteil wird angepasst.</p> |
| | <p>Pkt. 1.2: Für die, mit Ziegeln od. Betonsteinen einzudeckenden Gebäude, wurden als zulässige Farben rot, rot-braun, braun, grau od. anthrazit festgesetzt. Grau halten wir für städtebaulich falsch, hier können außerdem sehr helle Dächer entstehen. Auch auf anthrazit sollte bei denen drei in Frage kommenden Gebäuden, angesichts der unmittelbar angrenzenden Be standsbebauung, verzichtet werden.</p> <p>Für Dächer bis 15° sind Blecheindeckungen für zulässig erklärt worden. Dies halten wir für gestalterisch falsch. Es handelt sich hier um Wohngebäude und keine "Gewerbeobjekten". Angesichts der Trägerschaft einer 100 % Tochter der Stadt, sollte hier nicht der unterste "Level" für die Gestaltung als Vorbild zur Ausführung kommen.</p> <p>Weiter werden Ausführungen gemacht, dass bei Verwendung von Solarzellen ... auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen sein sollen. Wir regen an: "andere Dachdeckungsmaterialien" zu streichen und lediglich festzusetzen, dass Solarzellen und Photovoltaikanlagen zulässig sind.</p> | <p>Im Textteil wird der 1. und 2. Satz unter Punkt B 1.2 folgendermaßen angepasst: „Die Satteldächer der Hauptgebäude sind mit Dacheindeckungen aus Ziegel oder Betonstein, jeweils in den Farben rot, rot-braun oder braun zu decken. Für Dächer der Dachgauben, Carports und Flachdächer ist auch eine Dachbegrünung oder eine Blecheindeckung zulässig.“</p> |
| | <p>Pkt. 4: Es werden Aussagen zu den herzstellenden Stellplätzen für die Wohneinheiten im WA 1 getroffen. Für die Wohneinheiten WA 2 und WA 3 fehlen solche Festsetzungen. Es erschließt sich uns nicht, ob dies ein Versehen ist oder gewollt war. Angesichts der örtlichen Situationen, im weiteren Umfeld existieren keinerlei öffentliche Stellplätze, regen wir an hier zumindest einige Besucherparkplätze herzustellen.</p> <p>Planteil:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Im Planteil sollte noch ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot zur Breiteichstraße bzw. der ehem. Breiteichstraße im Süden eingetragen werden. Die eingetragene Grünfläche halten | <p>Aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen und späteren Nutzerschicht (Personen mit geringem Einkommen und Senioren) im WA 2 und WA 3 wurde ein nach der Landesbauordnung vorgeschriebener Stellplatz als ausreichend erachtet und keine zusätzliche Festsetzung getroffen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 ist zu erkennen, dass 5 zusätzliche Besucherparkplätze eingeplant wurden.</p> <p>Der Planteil wird redaktionell um die Signatur eines Ein- und Ausfahrtsverbotes ergänzt.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | <p>wir hier für nicht aussagekräftig genug.</p> <p>2.) Wir bitten im Planteil um tatsächliche Größendarstellung, der mit einer Pflanzbindung versehenen Bäume. Dies gilt insbesondere für die zentrale Esche. Hier entsteht durch die gewählte Darstellung ein völlig falscher Eindruck der Schutzwürdigkeit.</p> <p>Abschließend möchten wir anmerken, dass bei oberirdischer Herstellung der Stellplätze und Garagen, sowie den dafür notwendigen Zuwegen, eine sehr hohe Versiegelung der gesamten Grundstücksfläche entsteht. Real bleiben kaum noch Flächen übrig, die begrünt werden können.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> | <p>Es wurde ein Festsetzungssymbol verwendet. Die tatsächliche Größe der bestehenden Esche kann der Darstellung im Vorhaben- und Er-schließungsplan (Teil 1 Freianlagen) entnom-men werden...</p> <p>Zusätzlich zu den geplanten Grünflächen wer-den die geplanten Stellplätze mit Rasengitter-steinen befestigt, um den Versiegelungsgrad noch weiter zu minimieren.</p> |
| 6 | <p>Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt Ansprechpartner: Stefan Speier (0791/755-7451)</p> <p>12.06.2014</p> | <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0191-03/03 „Am Fässlesbrunnen“, nimmt das Landrat-samt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-licher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p><u>Entwässerung:</u> Anfallendes Schmutzwasser ist an die bestehende Ortskanalisation anzuschließen. Niederschlagswasser ist schadlos zu beseitigen, in dem es z. B. breitflächig versickert wird. Wird Niederschlagswasser abgeleitet, so sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung (entspre-chend bemessene Zisternen, Erdbecken, usw.) zu nutzen.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Falls bei den Gründungen der Gebäude Wasserhaltungen notwendig sind, müssen diese was-serrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind mit dem Bau- und Um-weltamt des Landratsamtes abzustimmen. Die Empfehlungen des Gutachtens des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser vom 28.05.2014 sind zu beachten</p> <p>Fachbereich Nahverkehr:</p> <p>Wir bitten die beigelegte Stellungnahme der Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH (siehe An-hang) zu beachten.</p> | <p>Die detaillierte Entwässerungsplanung ist be-reits weitestgehend erstellt und wurde mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall bzw. dem Eigen-betrieb Abwasser vorabgestimmt. Im Rahmen des Baugesuchs wird das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde (LRA) herge-stellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | Untere Naturschutzbehörde: Der Planung stehen aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die im Zuge der ökologischen Baubegleitung am 17.02. und 28.05.2014 festgestellten Defizite sind jedoch zu beheben. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter erfolgt die Erschließung von westlicher Seite über die Breiteichstraße und nicht wie vorgesehen über den östlichen Bereich!? | Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt. |
| | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Die für die Genehmigung des Bebauungsplans im Jahr 2004 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Geh- und Radweg Schafbrunnenweg“ entfällt aufgrund der neu aufgenommenen höherwertigeren Ausgleichsmaßnahme A4 „Anlage eines Gelbbauhunkens-Winterquartiers“ in einem 1,5 m breiten Korridor entlang des nördlichen Saumstreifens. Auf längere Sicht werden sich an dem Gelbbauh-Winterquartier Feldgehölze etablieren, die landschaftsbildwirksam sein werden und zu einer ökologischen Aufwertung führen. Die Maßnahme A3 „Entwicklung einer Hecke für Vögel“ und A4 wurden nach dem alten Bilanzierungsmodell unter Berücksichtigung des Wirkbereiches in die Fingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Dadurch ergibt sich eine leichte Überkompensation. Der Rückgriff auf das ältere Bilanzierungsmodell und die Übertragung in die neue Planung ist nicht zu beanstanden. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen: Zu A1 u. A2) Die Ausgleichsmaßnahmen A1 „Fledermauskästen“ und A2 „Nistkästen für Vögel“ wurden im Januar 2014 vor Ort durchgeführt (vgl. Bericht zur Ökologischen Baubegleitung vom 21.02.2014). Das Monitoring der Brut- und Fledermauskästen ist im Herbst 2014 durchzuführen. Nachweise der Belegung sind entsprechend zu dokumentieren und der UNB schriftlich mitzuteilen. | Das Monitoring wird unter Berücksichtigung der angeführten Punkte zeitnah ausgearbeitet und mit der UNB abgestimmt. |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Bruthabitat für Vögel ist hier der anzustrebende Zustand. Die im Frühjahr 2014 aufgrund der Trockenheit ausgefällenen Gehölze an den gepflanzten Gehölzstreifen an der Breiteichstraße sind im Herbst 2014 zu ersetzen (vgl. Bericht zur Ökologischen Baubegleitung vom 12.06.2014).</p> <p>Der Saumstreifen ist 1x jährlich ab Juli zu mähen.</p> <p>Zu A4) Bis vor Eintritt des Monates Oktober ist das Gelbauchunkenv-Winterquartier (CEFA-Maßnahme A4) anzulegen.</p> <p>Die dem Winterquartier vorgelagerten Fahrspuren mit geringem Wasserstand als temporäre Fortpflanzungsgewässer sind in den Wintermonaten anzulegen und jeweils alle 2 bis 3 Jahre nachzumodellieren, damit ihre Funktion dauerhaft gewährleistet wird.</p> <p>Zu V2) Die Rodung der Wurzelstübben (Vermeidungsmaßnahme V 2) ist so zu terminieren, dass keine Fallenwirkung für schutzzuchende Amphibien zum Herbst hin entsteht.</p> <p>Zu V3) Im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung wurde am 28.05. die Anwesenheit der Gelbauchunken in den Fortpflanzungsgewässern (Tümpel auf benachbarten Grundstück) überprüft. Der Amphibienschutzaun (Vermeidungsmaßnahme V 3) wird Anfang Juli 2014 errichtet, da bisher nur ein adultes Gelbauchunkenv-Individuum nachgewiesen wurde und von einer Zuwanderung bis Ende Juni auszugehen ist (vgl. Bericht zur Ökologischen Baubegleitung vom 28.05.2014).</p> <p>Zu V8) Die noch aufgenommene Vermeidungsmaßnahme V8 dauerhafte Sperrung der des Wegbereichs für den Kfz-Verkehr wird begrüßt – langfristig ist hier eine Entsiegelung anzustreben.</p> <p>SAP: Der Worst-Case-Betrachtung mit Ableitung der planungsrelevanten Brutvögel über die vorhandenen Strukturen wurde seitens der UNB im Vorfeld zugestimmt.</p> <p>Die <u>Rodung der Gehölze</u> ist nach den Vorgaben bzw. Auflagen der UNB im Frühjahr 2014 durchgeführt worden. Über die ökologische Baubegleitung am 17.02. und 28.05 wurde der UNB ein entsprechender Bericht zugestellt.</p> | <p>Der Mahttermin ist in der Maßnahmenbeschreibung A3 bereits enthalten</p> <p>Wird im Zuge der Maßnahmenausführung berücksichtigt und voraussichtlich im Juli 2014 ausgeführt.</p> <p>Der Anlagezeitpunkt und der Turnus für die Nachmodellierung werden in die Maßnahmenbeschreibung A3 aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Ein Monitoringkonzept für die jährliche Überprüfung der Funktionswirksamkeit des Gelbbauhunkens-Winterquartiers und zur Überprüfung des Zustandes der lokalen Population für den festgesetzten Zeitraum von 5 Jahren ist der UNB noch vorzulegen.</p> <p>Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zur ausgeföhrten Straßenplanung Westumgehung wurden weitere Gelbbauhunkens-Kleinstgewässer im Umfeld der Maßnahme A4 angelegt, die als Verbundtrittsteine zu den FFH-Lebensstätten im FFH-Gebiet 6924-342 „Schwäbisch Haller Bucht“ dienen können. Somit ergeben sich langfristig Synergieeffekte, die zur Sicherung der Gelbbauhunkens-Populationen im Natura 2000-Gebiet beitragen. Allerdings ist auch für diese temporären Kleinstgewässer eine regelmäßige Wiederherstellung der erforderlichen Habitattbedingungen vorzunehmen, damit kein Funktionsverlust eintritt.</p> <p>Sollte die Maßnahme A3 „Entwicklung einer Hecke für Vögel“ aufgrund von Störungen an den gepflanzten Heckenzügen nicht greifen, so sind weitere gebietsferne Heckenzüngungen zur Kompensation der verloren gegangenen Bruststätten (z.B. Goldammer) in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen. Im Zuge der Ökologischen Bauüberwachung ist die erfolgreiche Besiedlung der Hecke zu prüfen und die Ergebnisse bzw. Nachweise der festgestellten Brutvogelarten in den Bericht aufzunehmen.</p> | <p>Das Monitoring wird zeitnah ausgearbeitet und mit der UNB abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Befürwortet wird der Erhalt der Esche, da diese mit ihren zwei Fledermauskästen eine wichtige Funktion als Quartier und Nahrungsabitat weiterhin übernimmt. Langfristig werden die im Grünordnungsplan genannten Pflanzbindungen und Pflanzgebote in Verbindung mit der vorgenommenen Anbringung von Fledermauskästen den Verlust von temporär genutzten Fledermausquartieren und Nahrungshabitaten ausgleichen. Durch den Erhalt von einem großen Eschenbaum, einem Birnbaum und der Existenz von weiteren Fledermausstrukturen im Umfeld ist ein Ausgleich im räumlichen Zusammenhang wahrscheinlich.</p> <p>Für den Grünspecht ist aufgrund der Habitatansprüche und des großen Aktionsraumes eine potenzielle Existenz einer Fortpflanzungsstätte zu verneinen. Die UNB schließt sich der fachlichen Einschätzung Gutachters an (vgl. dazu auch Bericht Ökologische Baubegleitung vom 21.02.2014).</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Grünordnungsplan:</p> <p>Dem Grünordnungsplan wird zugestimmt. Zum Erhalt der Esche und des Birnbaumes ist im Zuge der ökologischen Baugleitung sicherzustellen, dass es zu keiner Schädigung von Feinwurzelstrukturen oder Lagerung von Baumaterialien sowie zum Befahren des Stammfußbereiches kommt. Dafür ist ein <u>Bauzaun um die Esche</u> zu errichten.</p> <p>Ferner ist von den Möglichkeiten der Arbeit mit Wurzelvorhängen und -brücken (östlicher</p> | <p>Der Schutz durch einen Bauzaun ist bereits unter V3 im GOP berücksichtigt.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | Richtung) während der Erdbauarbeiten Gebrauch zu machen. | |
| | | Die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Schwäbisch Hall und dem Landratsamt Schwäbisch Hall gesichert werden. Der vorgelegte Vertragsentwurf wird von uns kurzfristig geprüft, so dass die endgültige Abstimmung des Vertragsinhalts so rechtzeitig erfolgen kann, dass eine Unterzeichnung des Vertrags seitens der Stadt spätestens mit dem Satzungsbeschluss erfolgen kann. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme ist bereits im GOP unter V4 beschrieben. |
| 7 | Stellungnahme Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH Ansprechpartner: Dieter Albrecht (0791/97010-14) 23.04.2014 | Wir haben die Pläne zusammen mit dem Stadtbus SHA begutachtet. Aus unserer Sicht spricht nichts gegen den Bebauungsplan. Eine zusätzliche Haltestelle für den Bus ist nicht notwendig. Wichtig bei der Erschließung wäre eine gute Fuß- und Radwegeverbindung zur vorhandenen Haltestelle "Heimbach/B14" an der Bundesstraße, die von den Linien 3 (Stadtbus SHA), 20 (RBS Heilbronn) und 32 (Röhler) bedient wird. Weitere Fahrmöglichkeiten bestehen mit der Linie 7 ab den Haltestellen "Rinderbachweg" bzw. "Sportplatz". | Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden. Weitere Maßnahmen liegen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. |
| 8 | Telekom | Keine Stellungnahme eingegangen | ----- |

ABWÄGUNG ZU DEN STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

| Nr. | Privatperson | Stellungnahme | Vorschlag für die Abwägung |
|-----|--|--|--|
| 1 | Ulla Hauber Keckenweg 16 74523 Schwäbisch Hall 16.05.2014 | <p>Als Miteigentümerin des Grundstücks Keckenweg 16, Flurstück 2063, bin ich von der Bebauung des Flurstück 12/12 betroffen, da unser Grundstück im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegt.</p> <p>Ich lege gegen den Bebauungsplan Nr. 0191 -03/03 „Am Fässlesbrunnen“ folgenden Einspruch ein:</p> <p>Für das Baugelände „Am Fässlesbrunnen“ gibt es keinen sicheren Schulweg.</p> <p>Die geplanten Gebäude „Am Fässlesbrunnen“ gehören zum Einzugsbereich der Breiteich-Grundschule (BEGS) Gottwohlshausen.</p> <p>Der Schulwegplan ist eine kartografische Darstellung des Umfelds einer Schule. Er zeigt Gefahrenstellen und deren Bewältigung, sichere Querungsstellen sowie günstige Wege vom Wohnort der Kinder zur Schule auf.</p> <p>Die BEGS hat für die Heimbachiedlung keinen Schulwegeplan.</p> <p>Im Winterhalbjahr von Oktober bis März erhalten die Grundschiüler ein Schülerkreisticket (SKT-Ticket). An der Haltestelle Rinderbachweg (die nächstgelegene Haltestelle für das Baugebiet „Am Fässlesbrunnen“) gibt es keine Busbuchst. Die Kinder müssen auf dem Gehweg warten, die Autos im Rinderbachweg fahren oft schneller als 30 km/h. Mit mehr Kindern an der Haltestelle steigt die Gefahr, dass ein Kind z.B. bei Rangeleien, Schubbsereien auf die Straße fällt.</p> <p>Im Sommerhalbjahr von April bis September müssen die Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die BEGS gelangen. Mit dem Fahrrad dürfen die Grundschiüler allerdings erst in der 3. Klasse alleine fahren. Zu Fuß dauert die Strecke länger als eine halbe Stunde. In beiden Fällen jedoch ist der Schulweg gefährlich, da etliche Straßen ohne Zebrastreifen oder Ampel gequert werden müssen. Teile des Schulwegs nicht beleuchtet sind und am Stadtrand durch nicht bebautes Gebiet führen. Vom Baugebiet „Am Fässlesbrunnen“ müssen die Kinder rechts an der Breiteichstraße entlang bis zur Eimündung der Michaelstraße, da erst dort die Straße über einen Zebrastreifen gequert werden kann. Bis dahin ist der Weg schmal und unbeleuchtet. Ab da geht es nicht mehr am Rand des Wohngebiets, sondern in einiger Entfernung davon bis zur Grundschule. Auf Höhe des Schafbrunnenwegs queren die Kinder wieder die Breiteichstraße an einer Ampel um dann entlang der Grohwiesenstraße bis zur Grundschule zu fahren. Dabei müssen sie die Gerhardt-Hauptmann-Straße queren, deren Einmündungsbereich bisher nicht deutlich auf Fahrradfahrer und Fußgänger hinweist. Auch hier ist die Strecke unbeleuchtet und außerhalb des Wohngebiets. Vor der BEGS queren die</p> | <p>Die Haltestelle liegt außerhalb des Gebietes und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplansverfahrens.</p> <p>Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH hält eine zusätzliche Haltestelle nicht für erforderlich (siehe Stellungnahme Nr. 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> <p>Es ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind im östlichen Bereich kleinere Mehrfamilienhäuser geplant, die für junge Familien geeignet sind. Im westlichen Bereich entstehen kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|---|--|---|--|
| | <p>Kinder die Grohwiesenstraße mit Hilfe eines Zebrastreifens. Auch andere Wege, z.B. von der Heimbachsiedlung über den Teurershof zu An der Breiteich sind nicht frei von Gefährstellen.</p> <p>Ich bitte um eine verständliche Erläuterung und eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits bezüglich meines Einspruchs.</p> | <p>Insgesamt ist durch die Bebauungspläneänderung im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung keine erhebliche Zunahme an jungen Familien mit Kindern zu erwarten.</p> <p>Eine Optimierung des Schulweges von der Heimbachsiedlung zur Breiteich- Grundschule (BEGS) Gottwohishausen kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.</p> <p>Eine Busanbindung ist über die Haltestelle im Rinderbachweg gegeben.</p> | |
| 2 | <p>Ulla Hauber Keckenweg 16 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>16.05.2014</p> | <p>Als Miteigentümerin des Grundstücks Keckenweg 16, Flurstück 2063, bin ich von der Bebauung des Flurstück 12/12 betroffen, da unser Grundstück im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegt.</p> <p>Ich lege gegen den Bebauungsplan Nr. 0191 -03/03 "Am Fässlesbrunnen" folgenden Einspruch ein:</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 0191 - 03/03 ist kein Kinderspielplatz vorgesehen.</p> <p>Laut <i>Landesbauordnung für Baden-Württemberg</i> (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 ist nach § 9 (2) bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.</p> <p>Das ist laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es befindet sich auch in unmittelbarer Nähe kein bereits bestehender Kinderspielplatz. Der Begriff "unmittelbare Nähe" wird vom VG Karlsruhe mit 250 m definiert (vgl. VG Karlsruhe AZ 6 K 2666/09).</p> <p>Ich bitte um eine verständliche Erläuterung und eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits bezüglich meines Einspruchs.</p> | <p>Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist oder wenn die Art der Wohnungen oder die Lage der Gebäude dies nicht erfordern (§ 9 (2) LBO).</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf der privaten Grünfläche ein privater Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geplant.</p> <p>Nach LBOAVO wäre eine Spielplatzgröße von 156 m² erforderlich (3 m²/Wohnung). Im Bereich der privaten Grünfläche kann ein Spielplatz mit rund 250 m² entstehen.</p> |
| 3 | <p>Ulla Hauber Keckenweg 16 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>16.05.2014</p> | <p>Als Miteigentümerin des Grundstücks Keckenweg 16. Flurstück 2063, bin ich von der Bebauung des Flurstück 12/12 betroffen, da unser Grundstück im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegt.</p> <p>Ich lege gegen den Bebauungsplan Nr. 0191-03/03 „Am Fässlesbrunnen“ folgenden Einspruch ein:</p> <p>Eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Anwohner fand am im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Datum nicht statt.</p> | <p>Beim in den Verfahrensvermerken (Lageplan) angegebenen Datum 11.07.2014 handelt es sich schlicht um einen Schreibfehler, dieser wird</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|---|---|---|
| | <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0191 -03/03 „Am Fässlesbrunnen“, Teil 1 - Lageplan + Zeichenerklärung M 1:500, steht geschrieben, dass am 11.07.2014 die Öffentlichkeit durch eine Informationsveranstaltung für die Betroffenen (Einladung durch Anschreiben der GWG) im Gemeindesaal in der Heimbachiedlung beteiligt wurden.</p> <p>Dieser Zeitpunkt befindet sich, vom Datum des Einspruchs aus gesehen, noch gut zwei Monate in der Zukunft. Somit kann die Informationsveranstaltung zu diesem Zeitpunkt nicht stattgefunden haben, d.h. auch keine Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit, wie sie nach Baugesetzbuch § 3 (1) vorgeschrieben ist.</p> <p>Ich bitte um eine verständliche Erläuterung und eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits bezüglich meines Einspruchs.</p> | <p>korrigiert. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 9 richtig angegeben, dass am 11.07.2013 eine Informationsveranstaltung stattgefunden hat, so dass der Ablauf nachvollzogen werden kann.</p> <p>Weiterhin kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Die Informationsveranstaltung ist freiwillig erfolgt.</p> |
| 4 | <p>Andreas Förch Keckenweg 17 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Eingangsdatum bei der Stadt Schwäbisch Hall: 20.05.2014</p> | <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks in Schwäbisch Hall, Keckenweg 17, Flurstück 12. Grundstück und Gebäude liegen im Zentrum des zu bebauenden Gebiets und damit im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens.</p> <p>Liste der Einwände</p> <p>1. Planungserfordernis</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass Anlass der Planung sei, die zunehmende Nachfrage nach erschlossenen Wohnbauflächen zu befriedigen und mit begleitenden Maßnahmen ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Die Planung verfolgt außerdem das Ziel, die Belange der Anwohner zu sichern. Damit wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" begründet. Das Gebäude Keckenweg 17 wurde hierbei in das Plangebiet nicht mit einbezogen, obwohl es sich im Zentrum des zu bebauenden Gebiets befindet. In vielen Punkten muss ich der Planung der GWG Schwäbisch Hall widersprechen.</p> <p>Begründung: Mir scheint, dass am Fässlesbrunnen eine Nutzungsart festgesetzt wird, die dem Planungsträger in Wahrheit gar nicht zulässig ist. Angestrebt wird zwar die Nutzungsart "Wohnen", so dass ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen ist. Im Flächennutzungsplan ist hierzu nur ein W für Wohnbebauungsfäche ausgewiesen. Eine Differenzierung fehlt gänzlich. Es muss geprüft werden, ob der Flächennutzungsplan in der Form wie er besteht überhaupt zulässig ist. Besonders ist darauf zu achten, in wie weit sich das Kleinsiedlungsgebiet Heimbachiedlung erstreckt.</p> <p>Der Bebauungsplan darf nämlich mit seinem räumlichen Geltungsbereich nicht weiterreichen, als dies nach der planerischen Konzeption erforderlich ist. Es kann daher unzulässig sein, ein großräumiges, zunächst der Tendenz nach überdimensioniertes, in völlig ungewis-</p> |

| | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|
| | <p>sen Zeiträumen abschnittsweise zu erschließendes Gebiet in einem Bebauungsplan für die Bebauung vorzusehen (BVerwG vom 22.01.1993, § 46.91 zum Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BaugB). Ebenfalls muss geprüft werden, ob die im Flächennutzungsplan immer noch als Grünfläche bezeichneten Flächen einfach als WA ausgewiesen werden dürfen oder ob diese Grünfläche als Randgürtel zur Offenlandschaft erhalten werden muss und somit auch nachträglich nicht geändert werden darf.</p> | <p>siedlung Erweiterung Keckengweg“ umfasst bereits den Großteil der Grünfläche entlang der Straße, teilweise ist hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ein ca. 3 m breiter Streifen private Grünfläche sowie ein Gehweg. Die Abgrenzung orientierte sich am Verlauf der früheren Breiteichstraße. Diese Abgrenzung wurde bei der Bebauungsplansänderung an den neuen Straßenverlauf angepasst.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplansänderung des geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Fässlesbrunnen“ erfolgt nur eine geringfügige Änderung der Abgrenzung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die geringfügige Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans.</p> | <p>Ist nach dem zugelassenen B-Plan nicht geplant gewesen, dass genau an der Stelle nicht nur ein Grünstreifen sondern ein Lärmschutzwall entstehen soll? Obwohl angenommen wurde, durch den Bau der Westumgehung und Wegnahme der Breiteichstraße, nehmen die Lärmimmissionen ab und dadurch könnte an der geplanten Stelle gebaut werden, ist mit einer erhöhten Lärmimmision, wie sie zur Zeit besteht nicht gerechnet worden. Von daher ist der wie im bestehenden B-Plan geplante Lärmschutzwall von besonderer Bedeutung.</p> | <p>Aufgrund der Verlegung der Kreisstraße sind für das Bebauungsplangebiet keine unzumutbaren Werte mehr gegeben und keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Verkehrsbelastung hat sich reduziert, somit auch der Lärmpegel.</p> <p>Bei der damaligen Verkehrsplanung sind Messungen und Prognosen vorgenommen worden. Lediglich bei Ausführung einer bestimmten Trassenvariante wären Lärmschutzmaßnahmen nötig gewesen. Diese Variante kam nicht zur Ausführung. Bei ausgeführter Trassenvariante wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.</p> <p>Das geringere Verkehrsaufkommen wird auch durch die Stellungnahme von Frau Kruschwitz unter Punkt 6 (Stellungnahme Nr. 20 der Öffentlichkeit) verdeutlicht.</p> | <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt können Flächen, die vom Vorhaben nicht betroffen und sich nicht im Ein-</p> |
| | | | <p>2. Einbezogene und angrenzende Grundstücke</p> <p>Das Grundstück Flurstück 12 im Zentrum des geplanten Baugelands wird planerisch nicht in das Plangebiet mit einbezogen, obwohl damit eine sinnvolle Arrondierung des Plangebietes erzielt würde.</p> | | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Die geplanten Gebäude und Grünflächen müssen in ihrer Art und Weise an die Bauweise und die Außenanlagen des Flurstücks 12 angepasst werden.</p> | <p>gentum des Vorhabenträgers befinden, nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Für das Flurstück 12 gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heimbachsiedlung Erweiterung Keckenvogel“. Hier ist ein im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ein WA festgelegt. Diese Festsetzung wird auch bei der Bebauungsplanänderung beibehalten. Im Hinblick auf die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt, in der Begründung wird erläutert, dass nur Einzelhäuser vorgesehen sind. Bei der Änderungsplanung ist ebenfalls offene Bauweise festgesetzt, so dass auch Doppel- oder Reihenhäuser erstellt werden könnten. In der beigelegten Konzeption sind aber nur Einzelhäuser geplant. Außerdem entspricht das Gebäude auf Flst. 12 nicht der Regelbebauung im Gebiet.</p> | <p>Begründung: Es ist zu vermuten, dass die GWG dieses Grundstück als einfach nicht vorhanden einstuft, da die Bebauung weder dem Außenbereich (Naturgarten) noch der Ausmaße des bestehenden Gebäudes angeglichen werden. Es wird ebenfalls nicht die architektonische Struktur des Gebäudes auf Flurstück 12 beachtet. Es ist daher z.B. zwingend notwendig die Fassaden der geplanten Gebäude mit Holz zu verkleiden (wie auch bei weiteren nahen Gebäuden) und die architektonische Bauweise dem Gebäude Keckenweg 17 anzugeleichen.</p> <p>Bei der Gestaltung von Gebäuden oder Gartenanlagen sollen einzelne Eigentümer Gestaltungsmöglichkeiten haben. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Festsetzung in diesem lautet: „Außenwände: Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Senkrechte Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.</p> <p>Hinweis: Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.“ Im Hinblick auf die architektonische Gestaltung wurden in Anlehnung an die umliegende Bebauung Satteldächer mit entsprechender Dach-</p> |
|---|--|--|

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| | <p>Die Grünflächen des Plangebiets sind in keinem Fall so angelegt wie sie auf dem Grundstück Keckenweg vorzufinden sind. In diesem Fall muss eine Angleichung in der Art und Weise der Bepflanzung und Geländestruktur stattfinden. Einer monokulturen Form wie sie bei der Bepflanzung der Grünflächen geplant wird darf nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Grünflächen und im Bereich der Baufällchen wurden detaillierte Pflanzgebote festgelegt unter Verwendung heimischer Ansäten und Pflanzen.</p> | <p>farbe festgesetzt. Für die Grünflächen und im Bereich der Baufällchen wurden detaillierte Pflanzgebote festgelegt unter Verwendung heimischer Ansäten und Pflanzen.</p> <p>Die vorgesehene Eingrünung mit Einzelbäumen im Wechsel mit Obstbaumreihen und Sträuchern stellt aufgrund der abwechslungsreichen Anordnung keine monokulturelle Form dar. Durch die Verwendung eines standortgerechten Gehölzsortiments gemäß der Pflanzliste wird für das Wohngebiet eine untypisch hohe Naturnähe erzielt.</p> | <p>Die Angleichung an Grundstück Keckenweg 17 durch die Anlage von Trocken- und Steinmauern ist nicht erforderlich, da auf dem Gelände keine §44 BNatSchG relevanten Arten beobachtet werden konnten, die diese Strukturen essentiell als Lebensraum benötigen. Wo statisch möglich, werden als Stützwände dennoch Blocksatzsteine (Natursteinmauern) hergestellt.</p> <p>Vielmehr müssen naturnahe Pflanzungen und Geländegestaltungen (Steinmauern, Trockenmauern) stattfinden, die sich im Grundstück Keckenweg 17 bereits befinden. Dies soll vor allem der auf dem Grundstück Keckenweg 17 befindlichen Tierwelt einen ökologischen Lebensraum ermöglichen, der durch die Bebauung enorm eingeschränkt wird.</p> | <p>Durch den beim Gemeinderat angesprochenen Naturerlebnisraum der statt der drei 4-Familienhäuser entstehen sollte wäre dies ermöglicht worden. Eine Grünflächenplanung wie sie bisher geplant ist, muss ökologisch und naturnah aufgewertet werden (siehe Anhang Konzeption Naturerlebnisraum).</p> <p>Ich beantrage daher, dass die Bebauung in Maß, Form und Art an die bereits bestehende Bebauung nahezu angeglichen wird. Ebenfalls müssen die Grünflächen als solche mit einem naturnahen Konzept gestaltet werden. Ebenfalls wurde uns versprochen, eine grüne Einfriedung um unser Grundstück zu finanzieren oder gar anzulegen, davon ist im Grünordnungsplan nichts zu finden. Dies muss nachgeholt werden. Eine teilweise Einfriedung wurde und konnte durch uns nicht hergestellt werden, da die Grenzen nicht klar definiert waren. Wir hätten jedoch bereits seit 3 Jahren eine natürliche Hecke pflanzen können, die in der Zwischenzeit eine gewisse Höhe erreicht hätte. Daher beantrage ich, dass die GWG schnellstmöglich mit der Pflanzung einer natürlichen Hecke beginnt, die auch bereits ältere Sträucher beinhaltet. Auch dies muss im B-Plan festgelegt werden und kann nicht über eine mündliche Befragung zur Einfriedung seines Grundstücks</p> |
|--|---|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Absprache festgelegt werden. Weiterhin besteht durch die Bebauung die Gefahr, dass die Bäume auf unserem Grundstück schaden nehmen können. Durch die Änderung des Wasserflusses und Versiegeln der Flächen wird das Schichtwasser stark beeinträchtigt. Bäume die vor Ort wachsen brauchen aber in einer bestimmten Tiefe Wasser, da die Oberfläche vor Ort stark austrocknet. Regenwasser reicht für die Bäume nicht aus. Die Bäume beziehen ihr Wasser aus der Schichtwasserschicht in 3 m Tiefe. Es muss ebenfalls gesichert sein, dass wieder die auf unserem Grundstück befindliche Bebauung noch Vegetation in Mitleidenschaft gezogen wird.</p> | <p>entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf seinem Grundstück und auf seine Kosten anzulegen. Die Grenzen waren grundsätzlich zu jeder Zeit klar definiert, der Eigentümer des Flst. 12 hätte diese nur durch einen Vermesser auspflocken lassen müssen.</p> |
| | <p>Im Zuge der örtlichen Erkundungen wurde im Bereich von vier Bohrungen Grundwasser ange troffen. Diese Bohrungen befinden sich in der Nähe des auf dem Baugrundstück befindlichen „Fässlesbrunnens“. In den übrigen Bohrungen wurden nur lokale Sickerwasserzutritte festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bohrungen schneiden die Bodenplatten nicht in das Grundwasser ein.</p> <p>Im Fässlesbrunnen wurde zwischenzeitlich ein Pumpversuch durchgeführt, um die hydrogeologische Situation zu erkunden. Eine Veränderung der Wasserströme ist nicht zu erwarten (siehe dazu Baugrund- und Gründungsgutachten BfI Zeiser GmbH & Co KG).</p> | <p>Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Überbauung und Versiegelung wurden bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Durch die Änderungsplanung ist eine Mehrversiegelung zulässig. Diese wird im Hinblick auf die Kaltluftbildung aufgrund der Lage am Ortsrand und großen angrenzenden Freiflächen für die Heimbachsiedlung nicht als erheblich eingeschätzt.</p> |
| | <p>Eine schriftliche Bestätigung wird hier von der GWG gefordert. Bei Beschädigungen während der Bauphase müssen diese ausgeglichen werden.</p> <p>3. Berücksichtigung einer ausreichenden Freifläche an der Breiteichstraße und auf dem Bau gebiet als Pufferzone zur Bebauung, unter anderem auch als Flächensicherung für zukünftige Renaturierungsmaßnahmen.</p> | <p>Nachbarschaftliche Vereinbarungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Begründung: Das Planungsgebiet ist von Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad (z.B. Westumgehung Stuttgartter Straße) und entsprechend stark erhöhten Oberflächentemperaturen umgeben - das Planungsgebiet stellt eine klimatische Ausgleichsfläche dar. Durch die Versiegelung des Bodens und die zusätzliche Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude wird das Gelände weniger stark abkühlen.</p> <p>Bislang war die Struktur des Geländes ideal geeignet für die Kaltluftbildung nachts, diese Funktion als stadtökologische Ausgleichsfläche und Teil der Grünachse in die Heimbachsiedlung (Frischluftzufuhr) wird das Gelände durch Bebauung zum Teil einbüßen. Auch das Klein-</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|---|
| | <p>klima, das für die sensible Flora und Fauna auf diesem Gelände nötig ist, mit warmen, besonnten Bereichen tagsüber und kühlern Temperaturen nachts wird sich durch die Bebauung verändern (Verschattung einzelner Bereiche, Wärmeabstrahlung). Unser Garten und dessen Bepflanzung z.B. auch meine wertvolle Bonsaisammlung, wurden noch in der Annahme gemacht, dass auf dem Baugrund Einfamilienhäuser entstehen. Die Pflanzen wurden ihrem Standort gerecht gepflanzt oder aufgestellt. Durch die Beschattung und Lichtwegnahme wird der Standort für viele Pflanzen verändert und diese könnten somit verkümmern oder absterben: dies würde für uns hohe Verluste bedeuten, vor allem bei meiner Bonsaisammlung.</p> | <p>lich und westlich des Grundstückes ebenfalls Baufenster ausgewiesen. Diese reichten näher an das Flurstück 12 heran. Die Geschossigkeit wurde im Hinblick auf den rechtskräftigen BPL erhöht. Aufgrund der größeren Abstandsflächen der Baufenster zu der Gartenfläche ist hier keine erhebliche Verschlechterung durch die Änderung des Bebauungsplanes gegeben.</p> |
| | <p>Bei Ausfall vor allem bei meiner Bonsaisammlung muss die GWG verpflichtet werden, Ersatz zu leisten.</p> <p>Eine wesentliche Rolle bei der Regulation des Klimas spielte aber auch die große Hecke, die vielen Obstbäume und die Strauchvegetation im Süden des Geländes. Ein Entwicklungsplan zur Gewässeraufwertung des Tümpels (Zisterne) auf dem angrenzenden Flurstück 12 muss ebenfalls im Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p> | <p>Nachbarschaftliche Vereinbarungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Überbauung und Versiegelung wurden bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Festsetzungen können nur für Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Der Tümpel wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.</p> <p>Es wird jedoch begrüßt, wenn der Tümpel des Eigentümers (Flst. 12) durch diesen auf seinem Grundstück weiter aufgewertet wird.</p> |
| | <p>4. Lärmgutachten und Immissionsrichtweite</p> <p>Lärmmessungen an folgenden Tagen und Zeiten</p> <p>5. April 14.00-15.30 Uhr=> 50-67 dB 15. November ab 15.30-16.00 Uhr =>57- 65 dB 19. Dezember 16.00-18.00 => 55-68 dB</p> <p>(Messungen über längere Zeiträume müssten in jedem Fall stattfinden)</p> | <p>Die vorliegenden Zahlen können nicht beurteilt werden, da hier keine Immissionspunkte oder Parameter der vorgenommenen Messungen vorliegen.</p> <p>Messungen müssen den gesamten Zeitraum abdecken und nicht Einzelereignisse dokumentieren.</p> <p>Bei städtebaulichen Planungen geht man von schalltechnischen Orientierungswerten aus. Im vorliegenden Bebauungsplan sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier gelten nach</p> |
| | <p>In den gemessenen Zeiten wurde mehrfach die 50dB eines reinen Wohngebiets wie in der Heimbachstraße überschritten. Die dB sanken bei den Messungen minimal auf 47dB. Die</p> | |

| | <p>höchsten gemessenen Werte kamen bei den Ampelphasen zustande.</p> <p>Besonders an Tagen mit hohen Temperaturen, geben Auto-, und Motorradfahrer besonders viel Gas beim Anfahren. Sehr häufig nutzen Autofahrer den geringen Bogendurchmesser des Breiteichstraße, um diese mit quietschenden Reifen zu durchfahren. Besonders ist das am Wochenende und in den frühen Morgentunden ein besonderer Scherz mit quietschenden Reifen und hupend durch die Kurve zu fahren, um die Anwohner aus ihrem Schlaf zu reißen.</p> <p>Durch den Ausbau der Stuttgarter Straße und der Westumgehung hat sich der Lärm enorm erhöht.</p> <p>Der im alten B-Plan vorhandene Lärmschutzwall wäre daher um so wichtiger. Die geplante Bebauung als Lärmbebauung zu sehen, darf für die Menschen die dort einziehen müssen nicht geduldet werden.</p> <p>Den Menschen in den Gebäuden muss es ermöglicht werden auch ihre Fenster öffnen zu können.</p> <p>Allein nur mit Lärmschutzfenstern darf bei den Gebäuden nicht geplant werden.</p> <p>Immissionsrichtwerte</p> <p>Die jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (IRW) sind nach dem Schutzzanspruch der Nachbarschaft gestaffelt. Der Schutzzanspruch eines Immissionsortes ergibt sich z. B. durch Ausweisungen in einem Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan. Im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gibt es dazu keine Richtwerte.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausweisung</th> <th>Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)</th> <th>Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00Uhr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Industriegebiete</td> <td>70 dB(A)</td> <td>70 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiete</td> <td>65 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Kern-, Dorf- und Mischgebiete</td> <td>60 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Allgemeine Wohngebiete</td> <td>55 dB(A)</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Reine Wohngebiete</td> <td>50 dB(A)</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten</td> <td>45 dB(A)</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht</p> | Ausweisung | Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr) | Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00Uhr) | Industriegebiete | 70 dB(A) | 70 dB(A) | Gewerbegebiete | 65 dB(A) | 50 dB(A) | Kern-, Dorf- und Mischgebiete | 60 dB(A) | 45 dB(A) | Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) | 40 dB(A) | Reine Wohngebiete | 50 dB(A) | 35 dB(A) | Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten | 45 dB(A) | 35 dB(A) | <p>DIN 18005 die Orientierungswerte 55/45.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zum Lärmschutz folgende Festsetzung formuliert: „Das Plangebiet wird von der Trassenplanung der K2576 "Ausbau zwischen der B 14 und B 19 bei Schwäbisch Hall" (Westumgehung) durch die Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg vertreten durch das Straßenbauamt Schwäbisch Hall berührt. Dadurch werden gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen notwendig (im Fall Entscheidung zugunsten Trassenvariante D), z.B. in Form einer Lärmschutzwand.“</p> <p>Weitere Lärmschutzmaßnahmen können in Form von passivem Lärmschutz notwendig sein. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die mögliche Lärmproblematisik dem Nachfolgenutzer bekannt gemacht wird. In der Regel erfolgt dies über einen Grundbucheintrag bzw. eine Grunddienstbarkeit.“</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde durch die Ausweisung dieser Fläche eine Möglichkeit für Lärmschutzmaßnahmen geschaffen, diese wären nur bei Ausführung der Trassenvariante D zur Ausführung gekommen.</p> <p>Die Variante D wurde nicht umgesetzt, so dass nach Rücksprache mit Herr Schunder vom LRA Schwäbisch Hall –Amt für Straßenbau und Nahverkehr- bei der Bebauungsplanänderung keine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden muss, da die Grenzwerte für allg. Wohngebiete nicht überschritten werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im Rahmen immissionsrechtlicher Verfahren zu beachten.</p> <p>Bei städtebaulichen Planungen geht man von schaltechnischen Orientierungswerten aus.</p> |
|---|---|---|--|---|------------------|----------|----------|----------------|----------|----------|-------------------------------|----------|----------|------------------------|----------|----------|-------------------|----------|----------|---|----------|----------|---|
| Ausweisung | Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr) | Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00Uhr) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Industriegebiete | 70 dB(A) | 70 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewerbegebiete | 65 dB(A) | 50 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kern-, Dorf- und Mischgebiete | 60 dB(A) | 45 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) | 40 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reine Wohngebiete | 50 dB(A) | 35 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten | 45 dB(A) | 35 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.</p> <p>Durch die Motorradfahrer und Signalhörner (Notarzt) der Lkws fast täglichliche Belastung durch Sirenen (seit dem Bau der neuen Feuerwache) werden diese Werte mehrfach-wochentags aber auch am Wochenende überschritten.</p> <p>Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für schutzbedürftige Räume unabhängig von der Gebietseinstufung des Gebäudes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tags 35 dB(A) • nachts 25 dB(A). <p>Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte (Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden) um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. In diesem Fall muss</p> <p>Auf die genannten Hebeanlage für die nach Süden gerichteten Gebäude wurde nicht genauer eingegangen</p> <p>Diese Anlagen verfügen über eine höhere Pumpenleistung und ein größeres Sammelsammelvolumen. Geräusche durch den Pumpenbetrieb werden häufig nach außen verlagert. Wird hierbei darauf geachtet, dass keine Störgeräusche durch die Pumpen entstehen? Wird die Hebeanlage im Gebäude oder außerhalb installiert?</p> | <p>Im vorliegenden Bebauungsplan sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier gelten nach DIN 18005 die Orientierungswerte 55/45.</p> <p>Die Einhaltung der entsprechenden Werte ist im Baugesuch zu berücksichtigen.</p> |
| | <p>5. Lichtverschmutzung</p> <p>Lichtverschmutzung kann störend auf die Flora und Fauna wirken.</p> <p>Lichtverschmutzung, d. h. die unerwünschte Beeinflussung der Umwelt durch (meist, aber nicht ausschließlich künstliche) Lichtquellen, ist eine Form der Umweltverschmutzung.</p> <p>Ebenfalls hat sie eine negative Auswirkung auf Menschen.</p> | <p>Wird zu Kenntnis genommen</p> |
| | <p>Die geplante Bebauung beeinflusst nicht nur mich und meine Familie sondern auch die vorhandene Fauna und Flora auf meinem Grundstück in beachtlichem Maße.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ursachen der Lichtverschmutzung</p> | <p>Eine "beachtliche Beeinträchtigung" der lokalen Flora und Fauna, wie vom Autor angeführt, ist beim vorhandenen Artenspektrum durch das Vorhaben nicht zu befürchten.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Ein großes Störpotential haben starke gerichtete Strahler. Dazu gehört beispielsweise das Fernlicht der Kraftfahrzeuge, das, um zumindest 200-300 Meter ausreichend auszuleuchten, noch in vielen Kilometern Entfernung stark blendet kann. Die neue Breiteichstraße besitzt keine Straßenbeleuchtung, das führt dazu, dass die Fahrzeuglenker bereits beim Einfahren von der Westumgehung ihr Fernlicht einschalten. Dies ist fast notwendig, da sonst die Kurve im Talkessel nicht sichtbar wäre und die Unfallgefahr an dieser Stelle enorm steigen würde.</p> <p>Bisher ist es jedoch so, dass das Fernlicht so stark in unser Schlafzimmer strahlt, dass dies den Schlaf enorm stört. Da wir nur einen Vorhang zur Abdunkelung nutzen können, werden wir häufiger in der Nachtruhe gestört. Die geplanten Gebäude werden dem Fernlicht ebenfalls stark ausgesetzt. Es ist daher zu prüfen, welche Maßnahmen eingeleitet werden müssen, um der Belastung durch die Fernlichter entgegenzutreten. Ebenfalls muss in diesem Zusammenhang auch der Unfallschwerpunkt in der Kurve der Breiteichstraße nahe dem geplanten Baugebiet geprüft werden.- Gegen Lärm- und Lichtimmissionen muss dringlichst eine Schutzeinrichtung entstehen.</p> | <p>Evt. erforderliche Maßnahmen sind im Bauensuch zu berücksichtigen.</p> <p>Ein Einschalten des Fernlichtes ist aufgrund der reduzierten Geschwindigkeit nicht erforderlich. Die Gebäude 1 und 2 werden außerdem das Gebiet hinsichtlich Lichtverschmutzung abschotten, diese erhalten für die Schlafbereiche Rolläden und sind somit geschützt.</p> <p>Ein Unfallschwerpunkt ist in der Kurve der Breiteichstraße nicht gegeben. Die Straßenführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Außerdem wurde der Verkehr durch die Umgehungsstraße stark reduziert und damit auch die Unfallgefahr.</p> |
| | <p>Wirkung auf lebende Organismen</p> <p>Pflanzen werden durch eine künstlich aufgeholtene Umgebung im ihrem Wachstumszyklus beeinflusst: Was bei Zuchtpflanzen in Gärtnereien durchaus erwünscht ist, kann für empfindliche Naturpflanzen zum Problem werden. So wurde bereits vielfach beobachtet, dass Laubbäume in unmittelbarer Nähe von Straßenlampen ihre Blätter verspätet verlieren, wodurch es wiederum zu Frostschäden kommen kann. Die verbreiteten weißen Lichtquellen mit hohem Blauanteil im Spektrum stellen ein erhebliches Problem für die Navigation oder Orientierung nachaktiver Insekten und auch für Zugvögel dar.</p> <p>Neben Insekten werden zahlreiche weitere Tierarten durch Lichtverschmutzung geschädigt. So beeinträchtigt nächtliches Kunstlicht beispielsweise die Orientierung von Zugvögeln und führt unter anderem dazu, dass Vögel in hell erleuchtete Gebäude fliegen und dabei verletzt werden oder zu Tode kommen (das sogenannte "Tower-kill-Phänomen"). Auswirkungen auf zahlreiche weitere nachaktive Spezies wie beispielsweise Fledermäuse oder Frösche wurden beobachtet.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Durch die bereits bestehende Belastung des Gebietes mit Lichtemissionen durch die angrenzende Heimbachsiedlung ist eine essentielle Nutzung des Plangebietes durch lichtempfindlichen Arten (z.B. Mopsfledermaus) die unter die Betrachtung des §44 BNatSchG fallen nicht vorhanden. Demnach ist auch für diese Arten eine</p> |

| | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|---|
| | <p>Die Auswirkungen auf die Chronobiologie des menschlichen Organismus sind ebenfalls noch nicht abschließend erforscht. Störungen im Hormonhaushalt des Menschen (Tag-Nacht-Zyklus, Menstruationszyklus der Frau) sind jedoch bereits nachgewiesen bzw. Gegenstand aktueller Forschung. Weitere physiologische Störungen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird eine enorme Zunahme von Lichtverschmutzung stattfinden.</p> | <p>erhebliche Störung und Gefährdung auszuschließen. Eine Tötung von Zugvögeln durch das sogenannte "Tower-kill-Phänomen" ist bei der geplanten siedlungstypischen Beleuchtungsstärke nicht zu erwarten. Nicht zu erwarten sind erhebliche Störungen von Fledermäusen und Fröschen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> | <p>Mit der geplanten, für Siedlungen typischen Beleuchtungsausstattung, ist keine "enorme Zunahme der Lichtverschmutzung", vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Lichtemissionen aus der Heimbachiedlung verbunden.</p> <p>Die bereits vorhandenen Störungen durch Fernlichter auf den Autor, sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> | <p>Die bisherige Störungen durch die Fernlichter der Fahrzeuge auf der Breiteichstraße müssen eingedämmt werden.</p> <p>6. Stellungnahme zur indirekten Beeinträchtigung der verbleibenden Flächen auf dem verplanten Gebiet und Flurstück 12</p> <p>Begründung: Dem Gelände kommt innerhalb der Biotopflächen der umliegenden Schutzgebiete eine wesentliche Vernetzungsfunktion zu. Inwieweit ist die Vernetzung der einzelnen Biotope noch gesichert, wenn die Bauvorhaben realisiert wurden?</p> | <p>Die Bezeichnung Schutzgebiet ist hier fehlerhaft, da kein Schutzgebiet gemäß dem BNatSchG angelegt. Beeinträchtigungen von vorhandene Wanderkorridore werden während der Bauphase durch die Maßnahme V3 vermieden. Nach Fertigstellung der Bebauung ist mit keinerlei Störung von Wanderkorridoren bzw. der Biotopvernetzungsfunktion zu rechnen.</p> | <p>Als seltene oder geschützte Arten wurden im Planungsgebiet u.a. erfasst: Fledermäuse und stadtlandingenieure</p> |
|--|--|---|---|---|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Gelbauchunken ebenfalls diverse Vogelarten. Vor allem den Gelbauchunken wäre ein direkter Zugang zu dem Schutzgebieten nicht mehr möglich, da sich deren Biotop direkt an der Grenze zum Flurstück 12/12 befindet. Vor allem wenn der wie geplante Amphibienschutzaun aufgebaut wird erhöht sich das Tötungsrisiko enorm, weil dieser die Tiere ins vorhandene Siedlungsgebiet abdrängt. Diese könnten dann durch Pflegemaßnahmen (Rasenmäher der Anwohner) einem vorsätzlichen Tötungsrisiko ausgesetzt werden. Ebenfalls wird im Siedlungsgebiet durch Passanten, Katzen und Hunde ein erhöhtes Risiko der Tötung eintreten. Von daher müsste der Bau des Gebäudes 5 so gesteuert werden, dass die Amphibien ohne Probleme ihrem Wanderverhalten nachgehen können.</p> <p>Unter den Amphibien (Grünfrosche, Grasfrosche, Erdkröten und Molche) befinden sich Arten, die den Wasserebensraum unregelmäßig verlassen und auf Land zurückkehren. Durch die Einschränkung des bisher geplanten Amphibiienzaunes werden diese unweigerlich gezwungen, dass sie einem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt werden.</p> | <p>bauchunk im Gewässer nach Ankunft bis zur Abwanderung in die Winterquartiere kann der Schutzaun in dieser Zeit nicht als Wandlerhindernis gesehen werden.</p> <p>In der Heimbachstiedlung ist bereits durch Prädatoren wie beispielsweise der Hauskatze ein erhöhtes Tötungsrisiko vorhanden. Mit der Planung ist keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos verbunden.</p> <p>Hinweise über eine Nutzung des Teiches als Laichgewässer für weitere Amphibienarten (Grünfrosche, Grasfrosche, Erdkröten und Molche) liegen nicht vor. Als Laichgewässer eignet sich der Teich ausschließlich für die Gelbauchunk. Der Amphibienzaun trennt das Laichgewässer vom Vorhabensbereich und schützt somit die Tiere während der Baumaßnahme vor einer unbeabsichtigten Tötung.</p> |
| | <p>7. Ausgleichsflächen in der Nähe des Planungsgebiets können so nicht akzeptiert werden</p> <p>Begründung: Nur ein geringer Teil der offenen Grasflächen werden laut Planung erhalten bleiben. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen wird in der Nähe des Planungsgebiets nachgewiesen und zwar nicht durch Flächenzugewinn, sondern durch Aufwertung vorhandener Flächen, die sich bereits im ökologisch wertvollen Landschaftsschutzgebiet befinden und somit die Ausgleichsmaßnahmen ihr Ziel verfehlten.</p> | <p>Die Maßnahmen werden auf Fettwiesen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort durchgeführt. Die Umgestaltung der Wiese zu einer Hecke (A3) bzw. einem Feldgehölz (A4) stellt eine ökologische Aufwertung durch Anreicherung von Lebensraumstrukturen dar. Die vom Autor angeführte Zielerreichung der Ausgleichsmaßnahmen kann somit nicht nachvollzogen werden.</p> <p>2 der 4 Fledermausflachkästen wurden im Bereich der alten Breiteichstraße in ausreichender Höhe an den Bestandgehölzen befestigt.</p> |

Die Entfernung der 2 Kästen zur Breiteichstraße

Vorbeifahrende Fahrzeuge vor allem LKW könnten die Tiere dadurch erfassen und töten.

| | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|--|---|--|
| | <p>Diese Maßnahmen sind somit aufs Äußerste zu verurteilen und dürften so nicht genehmigt werden.</p> | <p>beträgt ca. 19 und 25 m. Die Tötung eines Individuums durch die Sogwirkung eines vorbeifahrenden LKWs ist auf diese Entfernung, unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit (50km/h) nicht zu erwarten. Eine Tötung straßenquerender Fledermäusen durch die LKWs ist nicht zu erwarten, da die potentiellen Leitstrukturen parallel zur Straße verlaufen und dadurch eine Querung sehr unwahrscheinlich ist. Zudem sind Berichte über Fledermauskollisionen mit langsam (50 km/h) fahrenden LKWs nicht bekannt.</p> | <p>Eine Überprüfung der Kästen auf Fledermausbesatz ist daher umgehend einzuleiten.</p> | <p>Der Maßnahmenerfolg wird über ein entsprechendes Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft.</p> | <p>Die damalige Entfernung der Scheune kann nicht als Maßstab für eine aktuelle artenschutzrechtliche Einschätzung dienen und ist zudem nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> | <p>Auf dem überplanten Gebiet wurden im April2014 nur noch zwei Fledermäuse nachgewiesen. Vor Abbruch der Scheune auf dem Plangebiet wurden laut Augenzeugen hunderte Tiere gesichtet. Ich selbst fand noch vor 3 Jahren eine sehr große Fledermauspopulation vor, wo sich diese Tiere heute befinden kann nicht nachvollzogen werden.</p> | <p>Die Feldhecke, die abgerodet wurde, hatte eine Länge von ca .80m. Die neu zu entstehende Hecke kann diese weder mit der viel zu geringen Länge noch mit dem viel zu geringen alter der Sträucher ersetzen. Von daher muss diese Ausgleichsmaßnahme Hecke nochmals überdacht werden und in ihrer Länge, Sträucheranzahl und Strauchhöhe angepasst werden. Die Totholzelemente sind bereits durch Vegetation zugewuchert und erfüllen den geplanten Zeck nicht.</p> | <p>Die gerodete und neu gepflanzte Hecke umfassen eine Länge von 70 m. Der Maßnahmenerfolg wird durch ein Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bewertet. Tritt der Erfolg nicht wie im vorgesehenen Maße ein, wird entsprechend nachgebessert.</p> | <p>Die Wanderungen aller Amphibien finden vornehmlich bei Nacht statt. Die Frequentierung durch Radfahrer ist zu dieser Tageszeit mit gering und somit auch das Tötungsrisiko einzuschätzen.</p> <p>Die Sperrung in der alten Breiteichstraße ist anhand umkippbarer Poller geplant, um die Zufahrt für den Landwirt weiterhin zu ermöglichen.</p> |
|--|---|---|---|--|--|--|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Außerdem wurde nicht geprüft ob das verplante Gebiet nicht sinnvoller für's Ökokonto zu nutzen gewesen wäre. Eine Überprüfung müsste auch hier stattfinden.</p> <p>Das Gebiet wäre nach wie vor ein ökologisch wertvoller Bereich, dessen ökologische Aufwertung über den Verein "Lebenswerte Heimbachsiedlung" stattfinden könnte. Ebenfalls muss nochmals die Konzeption des Naturerlebnisraums Am Fässlesbrunnen geprüft werden (Konzeption liegt bei). Vor längere Zeit stellte ich bei der Unteren Naturschutzbehörde den Antrag, dass das bestehende Landschaftsschutzgebiet erweitert werden müsste. Die Unterlagen dazu liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor.</p> | <p>Eine Überprüfung hinsichtlich der Eignung fürs Ökokonto ist nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Der Konzeptionsvorschlag wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>8. Bei einer Realisierung des Projektes Wohnpark Keckenweg werden Steuermittel - sowohl gleichzeitig den Belangen einer homogenen Orts- bzw. Gemeindeentwicklung Rechnung trägt. Wird das neue Baugebiet Fässlesbrunnen ausgewiesen.</p> <p>Siehe auch Grundwassersituation, Straßen und Versorgungsnetz (Hebewerk) etc.</p> | <p>Wirtschaftliche Betrachtungen bzw. Finanzierungsmitel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| | <p>Begründung: Obwohl eine deutlich preisgünstigere Lösung an anderer Stelle möglich ist, die gleichzeitig den Belangen einer homogenen Orts- bzw. Gemeindeentwicklung Rechnung trägt. Wird das neue Baugebiet Fässlesbrunnen ausgewiesen.</p> <p>Siehe auch Grundwassersituation, Straßen und Versorgungsnetz (Hebewerk) etc.</p> | <p>Im Hinblick auf die Erschließungskosten ist hier nicht mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Die Flächen sind direkt an die Breiteichstraße und den Keckenweg angebunden, entsprechende Leitungen der Versorgungssträger sind auf den angrenzenden Flächen und im Gebiet bereits vorhanden.</p> |

9. Die aufzuwendenden Mittel für das Projekt Wohnpark Keckenweg sind mit hohen Risiken behaftet und der mögliche Planfeststellungsbeschluss bleibt hinsichtlich der Höhe der tatsächlich einzusetzenden Mittel völlig unklar.

Begründung: Es ist begründet anzunehmen, dass die direkten und indirekten Kosten weit überschritten werden. Allein die geplante Hebeanlage und die Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen wird weitere Fixkosten aufwerfen, die auf einem anderen Baugebiet kaum zum tragen kommen würden. Ein umlegen der Kosten auf andere Bauprojekte darf daher nicht eintreten und darf nicht geduldet werden. Genauso wie laut GWG die geplanten Mehrfamilienhäuser ein als finanzieller Ausgleich für die derzeitigen Schulden erfolgen soll. Ebenfalls müssen die Kosten für z.B. den aufwendigeren Bau=> Hanglage, Schichtwasser etc. genauer untersucht werden. Diese Arbeiten wurden noch nicht einmal abgeschlossen, bevor der B-Plan ausgelegt wurde.

Wirtschaftliche Betrachtungen bzw. Finanzierungsmitel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Baugrunduntersuchung für das Gebiet wurde vor Ausarbeitung der BPL-Unterlagen abgeschlossen. Lediglich ein zusätzlicher Pumpver-

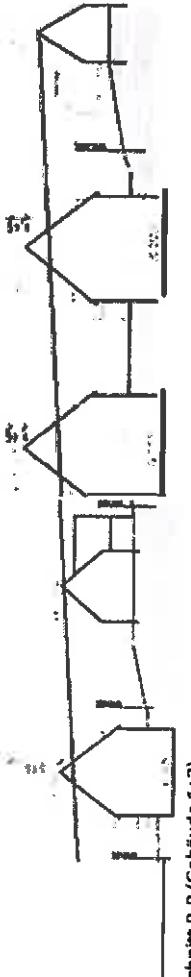
| | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|
| | <p>Begründung: Es ist anzunehmen, dass die Ausgleichskosten für das ökologisch wertvolle Gebiet eine kostenintensive Sache wird. Fixkosten treten auf, die die GWG nicht eingepflegt hat. Auch hier wurde keine Kostenrechnung erstellt. Ebenfalls wird durch den feuchten Untergrund, bei den Häusern eine sogenannte weiße Wanne benötigt, die wesentliche höhere Mehrkosten mit sich bringt.</p> <p>10. Das Planungsverfahren entspricht nicht dem planungsbüchlichen Standard:</p> <p>Begründung: Ein ergebnisoffenes und neutrales Verfahren über sinnvolle Alternativen hat offensichtlich nicht stattgefunden. Eine nachgewiesene Abwägung öffentlicher Interessen findet nicht oder- wenn überhaupt- nur marginal oder auf Drängen der Anlieger und Bewohner der Heimbachsiedlung statt. Eine direkte schriftliche Information über das Bauvorhaben liegt für die Anlieger bis heute noch nicht vor. Es liegt dem OB und dem Gemeinderat eine Unterschriftenliste vor. Die von über 400 Bürgern der Heimbachsiedlung unterschrieben wurde, um dem Bauprojekt Fässlesbrunnen zu widersprechen.</p> | <p>such im Fässlesbrunnen wurde zeitgleich durchgeführt, um die hydrogeologische Situation noch genauer zu erkunden. Dabei wurde die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters ermittelt sowie die mögliche Beeinflussung der Gebäude beurteilt.</p> <p>Hinsichtlich der Grundwassersituation wird im Gebiet keine Weiße Wanne benötigt (siehe dazu Baugrund- und Gründungsgutachten BFI Zeiser GmbH & Co KG).</p> | <p>Für das Gebiet ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Teilweise ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Wohngebäude sowie eine Mehrversiegelung. Dies entspricht der Gesetzesänderung zum BauGB vom 11.06.2013, die die Gemeinde umzusetzen hat.</p> <p>Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweitung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen.</p> <p>Dadurch ist die Gemeinde gezwungen, die innerörtlichen Freiflächen zu entwickeln und nachzuverdichten. Vom Regierungspräsidium Stuttgart werden Nachverdichtungsmaßnahmen zur Schonung des Außenbereichs grundsätzlich begrüßt. (siehe Stellungnahme Nr. 3 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> | <p>11. Jegliche fachlich korrekte Planung hat nicht nur Rücksicht auf die Umwelt, sondern auch</p> | <p>Die Abwägung zu den eingegangenen Stellung-</p> |
|--|---|---|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>auf das sie umgebende Umfeld zu nehmen.</p> <p>Eine fachgerechte Planung muss, die sich mittelbar und unmittelbar aus der Maßnahme ergebenden, Folgen darlegen und abwägen. Dies ist nicht geschehen.</p> <p>12. Das Rücksichtnahmegerbot - oder auch "Gebot der Rücksichtnahme - ist ein Grundsatz, welcher durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist und der zur Auslegung der Vorschriften des Baurechts angewandt wird. Diese Vorschriften sind gesetzlich abstrakt formuliert; das Rücksichtnahmegerbot ordnet eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens an. Fällt diese negativ aus - das bedeutet, das geplante Bauvorhaben wird als unzulässig eingestuft - kann aufgrund des Rücksichtnahmegerbots dieerteilung der Baugenehmigung für dies betreffenden baulichen Anlagen verweigert werden.</p> | <p>nahmen bzw. die gerechte Abwägung der Stellungnahmen untereinander und gegeneinander findet nach Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall statt.</p> <p>Vorab fand eine Informationsveranstaltung am 11.07.2013 im Gemeindesaal in der Heimbachsiedlung statt, um die Betroffenen und Anlieger über die vorgesehenen Änderungen und das neue Bauvorhaben der Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH und der Stiftung Hospital zum Heiligen Geist zu informieren.</p> <p>Von den Anwohnern wurden u. a. Bedenken zu folgenden Themen vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sozialer Brennpunkt Aufgrund der relativ kleinen Wohnungsrößen in den westlichen Mehrfamilienhäusern (eher Kleinwohnungen mit einer oder zwei Personen vorgesehen) findet eine gute Durchmischung statt. <p>Parksituation/Müll</p> <p>Im Hinblick auf die Parksituation wurde festgestellt, dass es sich um eine Innenortssituation handelt, wie sie vergleichbar auch an anderer Stelle im Stadtgebiet vorkommt und ohne größere Probleme funktioniert. Pro Wohnung sind nach geändertem Bebauungsplan 1,5 Stellplätze bei den kleineren Mehrfamilienhäusern nachzuweisen. Im städtebaulichen Entwurf konnten hier sogar immer 2 Stellplätze berücksichtigt werden.</p> <p>Die Müllbehälter sind jeweils innerhalb der Gebäude im Keller oder im Erdgeschoss bzw. in Garagen oder separaten Einhausungen am Gebäude untergebracht, so dass hier keine Beein-</p> |
|--|--|--|

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| | <p>Baugenehmigung erteilt wird: wenn zu befürchten ist, dass sich aufgrund dieser baulichen Anlage zukünftig in demselben Baugebiet andere baulichen Anlagen dort niederlassen werden (oder dies sogar bereits getan haben), welche nicht der Eigenart des betreffenden Baugebiets entsprechen. Dies würde dazu führen, dass dieses Baugebiet nicht mehr seiner eigentlichen Bestimmung entsprechen würde. Wie im Fall der Heimbachsiedlung das als Kleinsiedlungsgebiet zu bezeichnen ist, aber den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets erhalten würde. In einem Gebiet wie der Heimbachsiedlung ist dies der Fall, wenn der Bauträger auf die Idee kommt, einen Wohnblock, wie am Fässlesbrunnen geplant, bauen zu wollen. Würden ihm dies gestattet werden, könnte dies zu Nachleseferern führen, so dass in absehbarer Zeit aus dem reinen Kleinsiedlungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern würde. Bisher ist nicht geklärt, ob an geplanter Stelle wirklich ein allgemeines Wohngebiet entstehen darf. Im Flächennutzungsplan wird fälschlicherweise nur von Wohnbebauung gesprochen. Fakt ist aber, dass die Heimbachsiedlung ein Kleinsiedlungsgebiet ist, die als "Gartenstadt" geplant war. Dem B-Plan Fässlesbrunnen darf daher keine Genehmigung zum Bau der geplanten Wohnhäuser statgegeben werden.</p> | <p>trächtigungen für die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.</p> <p>Verkehrsbelastung</p> <p>Die Verkehrsbelastung für den Keckenweg und die angrenzenden Wohngebiete wird durch die Bebauungsplanänderung reduziert, da alle geplanten Gebäude verkehrlich direkt von der Breiteichstraße angebunden werden.</p> <p>Geschossigkeit/Ausblick</p> <p>Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.</p> | <p>Vom Vorhabenträger konnten die Anregungen und Hinweise –soweit sachlich geboten– bei der Entwicklung der Konzeption und des städtebaulichen Entwurfes berücksichtigt werden, welche nach der Informationsveranstaltung entsprechend größtenteils angepasst wurden. Durch detaillierte Festsetzungen wurde die max. Gebäudehöhe sowie die Nutzungsfläche begrenzt.</p> | <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimbachsiedlung, Erweiterung Keckenweg“ ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch im angrenzenden Bebauungsplan „Heimbachsiedlung“ ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:</p> |
|--|---|--|--|--|

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <p>und damit die Kleinsiedlung an Bedeutung gewinnen. Dieser in wenigen Städten noch vorzufindende Charakter ist auf jeden Fall in der Heimbachsiedlung zu erhalten und die Bebauung daran auszurichten.</p> <p>§ 2 Kleinsiedlungsgebiete</p> <p>(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 3. Tankstellen, 4. nicht störende Gewerbebetriebe. | <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden im Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ zum Schutz der umgebenden Bebauung ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen | <p>Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der bisher zulässigen Nutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einrichtungen nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Diese Einrichtungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nach Bebauungsplanänderung nicht mehr zulässig. Die Höhe von 10,8 m entspricht der gängigen Praxis, in vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Schwäbisch Hall werden regelmäßig auch höhere Gebäude zugelassen.</p> <p>Beim Gebäude Lecherweg 21 handelt es sich um ein sehr niedriges Gebäude, das nicht dem Durchschnitt der bestehenden umgebenden Bebauung entspricht.</p> |
|--|---|---|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|---|
| | <p>einfach ignorieren. Die Abbildung zeigt in wie fern die türkische Familie beeinträchtigt würde (man kann die Höhe der Mehrfamilienhäuser in keinem Fall nur an der Höhe des Hauses von Frau Kruschwitz bemessen).</p> <p>Schnitt B-B (Gebäude 1+2)</p>  | <p>Es erfolgt keine Bemessung am Haus von Frau Kruschwitz. Die bestehenden Gebäude sind im Regelprofil eingetragen und zur Orientierung wurden hier Bezugsmaße angegeben. Die Festlegung der Gebäudehöhe orientiert sich an vergleichbaren Beispielen in anderen Wohngebieten und heute üblichen Baukörpern und wurden so harmonisch wie möglich im Hinblick auf die umgebende Bebauung gestaltet.</p> |
| | <p>Mein Grundstück Flurstück 12 kann bei dieser Planung nicht mehr als eigenständiges Grundstück wahrgenommen werden, und verschwindet hinter den wesentlich größeren Gebäuden der GWG [VerwG Köln, 27.03.2013, 23 L 287/13]. Bei den massiven Ausmaßen, die die geplanten Gebäude besitzen wird unser Haus völlig erdrückt. Wie auf dem Foto des Modells zu sehen ist, geht unser Haus völlig in der massiven Bauweise unter. Ebenfalls ist auf den Bildern zu sehen, dass wohl mehr als 4 Wohneinheiten geplant sind (siehe Fenster im Dachgeschoss). Wie erwähnt muss hier vorgeschrrieben werden, dass in den Mehrfamilienhäusern auf 4 Wohneinheiten beschränkt werden muss. Somit kann auch die Höhe der Gebäude auf 7,50 m reduziert werden.</p> | <p>Die Geschossigkeit wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung zwar erhöht, aber gleichzeitig größere Abstände mit Baufenstern zur bestehenden Bebauung eingehalten (z.B. Flst. 12 aus Westen und Süden). Das südlich gelegene Gebäude 5 überschreitet mit seiner geplanten Firsthöhe über NN die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes nur unwesentlich (ca. 5 cm). Nach den Festsetzungen im Textteil sind für die Mehrfamilienhäuser höchstens 5 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>5 Wohneinheiten (WE) können bei den Gebäuden 3 bis 5 entstehen, die 5 WE ergibt sich bei den Gebäuden 4 und 5 als Tiefparterre aus der Hanglage. Die Gebäude wurden in ihrer Abmessung hinsichtlich einer 5. WE nicht geändert.</p>  |

Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht
Ebenfalls unzulässig gemäß § 15 BauNVO sind bauliche Anlagen; wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, welche nach der Eigenart des Baugelände selbst oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

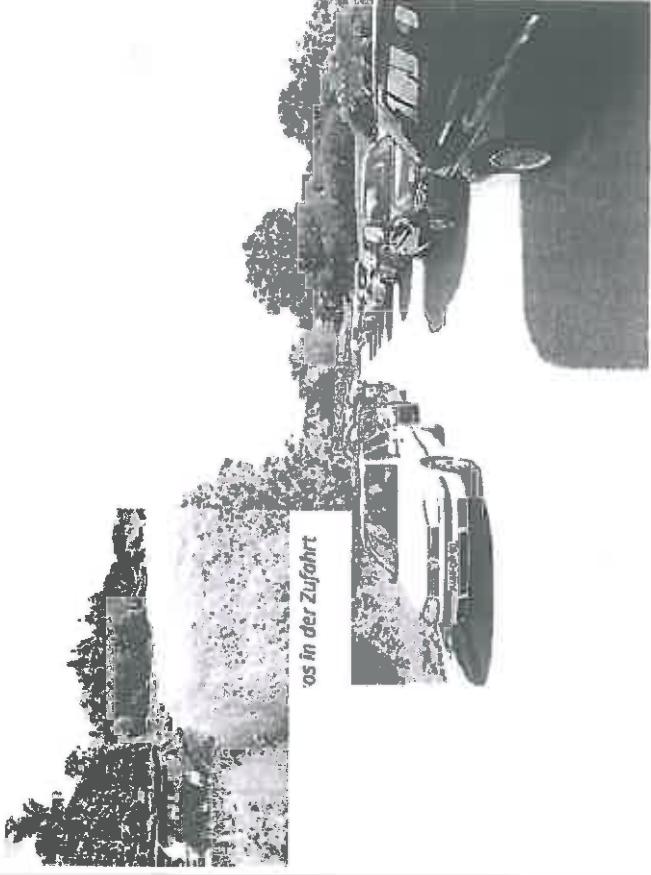
| | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| | <p>In dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Störungen ausgesetzt werden. Dabei ist es bereits ausreichend, wenn vermutet wird, dass Störungen durch diese baulichen Anlagen entstehen können. In der Praxis ist dies beispielsweise der Fall, wenn ein Seniorenheim direkt neben einem bereits bestehenden Bolzplatz gebaut werden soll. Es liegt die Vermutung nahe, dass sich die Senioren durch den durch die-fußballspielenden Menschen entstehenden Lärm gestört fühlen könnten. Umgekehrt wäre es genauso: wenn ein Bauherr einen Bauantrag für einen Bolzplatz stellt, welcher genau neben einem Seniorenheim liegen sein soll, würde dieser Antrag abgelehnt werden. Dementsprechend wird der Bau des geplanten Seniorenwohnhauses Gebäude 2 an dieser Stelle nicht gestattet werden, da diese an einer stark befahrenen Straße liegt (siehe Lärmbelastung durch die Westumgehung).</p> <p>Auch bei anderen baurechtlichen Nachbarschaftsstreitigkeiten besitzt das Rücksichtnahmegerüst eine besondere Bedeutung. So muss bei der Erteilung einer Baugenehmigung individuell abgewogen werden, ob es dadurch für den Nachbarn zu Beeinträchtigungen kommen könnte.</p> <p>Durch die hohe Anzahl an Personen, die neu hinzukommen werden, wird eine enorme Belastung meiner Familie entstehen. Durch die Zunahme an Personen auf engem Raum wird der Lautstärkepegel vor Ort enorm zunehmen, dies müsste zuerst widerlegt werden. Durch die Zunahme am Festen mit Grillfeuern und Musik wird die Lärmbelastung ebenfalls zunehmen. Die von Ihnen vorgesehene Wohnung auf dem Flurstück 12/12 Schwäbisch Hall sind einer seit dem Bau der Westumgehung und Ausbau der Stuttgarter Straße wesentlich höheren Lärmimmisionen ausgesetzt. Bisher schützt ein grüner Lärmschutzwall aus Bäumen und einer Hecke die Anwohner. Für die neu geplanten Wohnungen muss eine geeignete Maßnahme zur Lärminderung gefunden werden.</p> | <p>Bei der Erstellung neuer Baugebiete sind die benachbarten Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Bei der Änderungsplanung wird die Fläche wieder als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und nicht als Fläche für eine Sondernutzung. Im Gebiet ist aufgrund der Wohnungsgrößen und die Erstellung barrierefreier Wohnungen die Nutzung durch Senioren möglich. Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> <p>Zunehmende Beeinträchtigungen werden hier nicht gesehen, die Orientierung der Gebäude (Balkone) erfolgt in westliche Richtung zur Breitestraße bzw. in südliche Richtung (abgewandt von Flst. 12).</p> | <p>Bei der damaligen Verkehrsplanung sind Messungen und Prognosen vorgenommen worden. Lediglich bei Ausführung einer bestimmten Trassenvariante wären Lärmschutzmaßnahmen nötig gewesen. Diese Variante kam nicht zur Ausführung. Bei ausgeführter Trassenvariante wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.</p> <p>Durch die Verlegung der Straße konnte im Hinblick auf Verkehrslärm im Gebiet eine Verbesserung erreicht werden.</p> | <p>13. Erhöhtes Lärm und Feinstaubaufkommen nach der Entfernung des Grüngürtels am Fässlesbrunnen.</p> <p>Seit der Grüngürtel am Fässlesbrunnen entfernt wurde, konnte eine enorme Zunahme an Lärm und Staub festgestellt werden. Daher lehne ich den geplanten Bebauungsplan ab und fordere eine Lösung, die ein erhöhtes Lärm aufkommen und erhöhtes Aufkommen von Feinstaub seit dem Bau der Westumgehung</p> | <p>Nach rechtskräftigem Bebauungsplan ist entlang</p> |
|--|---|--|---|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>und Umgestaltung der Stuttgarter Straße, mindert. Ich bezweifle zudem stark, dass wie behauptet wird, Lärmbereichslinien eingehalten werden. Anlass dafür liefern zahlreiche "Ungereimtheiten" und falsche Annahmen. Ich bitte Sie daher um eine verständliche Erläuterung und Stellungnahme zu den folgenden Punkten:</p> | <p>der Breiteichstraße nur eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt. Auch bei vorliegender Planung wäre die Hecke bei Bebauung der Grundstücke entfallen. Durch die Bebauungsplanänderung entsteht diesbezüglich keine zusätzliche Beeinträchtigung.</p> <p>Bei der damaligen Verkehrsplanung sind Messungen und Prognosen vorgenommen worden. Lediglich bei Ausführung einer bestimmten Trassenvariante wären Lärmschutzmaßnahmen nötig gewesen. Diese Variante kam nicht zur Ausführung. Bei ausgeführter Trassenvariante wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.</p> |
| | <p>Es wird weiterhin der Antrag gestellt einen Lärmschutzwall zu errichten. Die geplante Bebauung darf für die ansässigen Bewohner nicht als Lärmschutzwall in Form einer Lärmschutzbauung herangezogen werden. Bisher gibt es keine Angaben im B-Plan wie die Bewohner der neuen Gebäude vor dem zunehmenden Lärm geschützt werden sollen. Es wurde nicht beachtet, dass die Lärmschutzberechnungen der Westumgehung die Gebäudehöhen (maßliche Fensterhöhen) zugrunde gelegt werden müssen. Dies muss auf jeden Fall nachgehalt werden. Denn ganz sicher will man die zukünftigen Bewohner der oberen Geschosse nun nicht mit dem höheren Lärmansanierungswert, anstelle des Vorsorgewertes abspeisen.</p> <p>Es wurden seit dem Bau der Westumgehung und Ausbau der Stuttgarter Straße, keine Berechnungen der Luftschadstoffe erhoben. Die vorhandene Lärmkartierungen sind vor der Zeit des Ausbaus der Straßen. Die vermehrte Belastung während der Hauptverkehrszeiten wurde noch nicht einmal berücksichtigt. Ebenfalls gibt es seit neusten eine weitere Lärmsquelle, in Form der neuen Feuerwache. Seit deren Eröffnung wird man teils Nachts aus dem Schlaf gerissen z.B. 10.Mai - ca.1.00 Uhr (unser Schlafzimmer liegt nach Westen).</p> <p>Weiterhin wurde nicht berücksichtigt, dass Kreuzungen oder Ampelanlagen zu einer Erhöhung des Schadstoffausstoßes und Lärms führen. In den Gutachten finden sich dazu keine Aussagen. Von daher muss unbedingt ein Lärm- und Schadstoffgutachten erstellt werden, um auch die Bewohner der geplanten Gebäude zu schützen.</p> <p>14.Unfallschwerpunkte im Bereich des Fässlesbrunnen</p> <p>Die Unfallschwerpunkte die vor Ort auftreten wurden in keinem Maße berücksichtigt.</p> | <p>Bei der großen Entfernung zwischen Lärmsquelle und dem Bebauungsplangebiet ist eine Erhöhung der Wohngebäude im vorliegenden Rahmen nicht erheblich.</p> <p>Durch die Verlegung der Straße konnte im Hinblick auf Verkehrslärm im Gebiet eine Verbesserung erreicht werden.</p> <p>Die Feuerwache und bestehende Beeinträchtigungen durch Einsätze sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Lärm durch Einsatzfahrzeuge ist im ganzen Stadtgebiet gegeben.</p> <p>Verkehrstechnische Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und haben aufgrund der räumlichen Entfernung auch keine Bedeutung.</p> |

Begründung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Es wurden falsche Annahmen getroffen, beispielsweise wurde festgestellt, dass auf dem Fahrradweg Breiteichstraße kein dichter Verkehr herrsche. Diese Annahme kann ich nicht teilen. Es ist unklar, welches Zahlenmaterial dieser Annahme zugrunde liegt, da der Fahrradweg stark begangen und befahren wird. Der Fahrradweg müsste (auch im Sinne der querenden Amphibien) genauso überdacht werden (ebenfalls der Radweg ins Industriegebiet Kitz). Die Untertunnelung unter der Westumgehung ist ebenfalls ein Verkehrsschwerpunkt, da bei Starkregen Überschwemmung herrscht und eine Durchfahrt verhindert und somit die Personen auf die vielbefahrene Stuttgarter Straße zwingt. Durch die Immens schlechte Ein-sicht in die Unterführung, herrscht ein weiterer Unfallschwerpunkt, wie sich durch den Tod eines Fahrradfahrers genau an dieser Stelle vor Kurzem zeigte.</p> | <p>Die Radwege liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes und sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.</p> |
| | <p>Die LKW-Dichte auf der Westumgehung und Stuttgarter Straße nimmt zu und übersteigt jährlich die vorausgesagten Zahlen (bisher war die Westumgehung nicht in den Navis vorhanden). Eine Zunahme an LKWs, nicht nur zu Stoßzeiten, ist weiterhin zu erwarten. Ebenfalls nimmt der Autoverkehr enorm zu, was weitere Unfälle bei Fußgängern und Kraftfahrzeugen zur Folge hat.</p> <p>Auch bitte ich Sie mir folgende Fragen zu anderen ungeklärten Sachverhalten zu beantworten.</p> <p>=> Wie wird der neue Radweg (der ja geplant war) umgesetzt? => Werden die Unfallschwerpunkte des Radwegs vermindert? => Wird der Unfallschwerpunkt in der Kurve der alten Breiteichstraße gemildert (z.B. mit einem Tempolimit auf 30 Km/h)? => Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Bebauung wird einen extremen Unfallschwerpunkt mit sich bringen, da viele Autofahrer mit viel zu hoher Geschwindigkeit in die Kurve der alten Breiteichstraße fahren. Wie wird mit diesem neuen Unfallschwerpunkt umgegangen? => Die alte Breiteichstraße birgt einen weiteren Unfallschwerpunkt, direkt bei den Kleingärtner (auch hier gab es bereits Tote). Wie wird dies gelöst (Zebrastreifen, 30-er Zone etc.)?</p> | <p>Durch die Bebauungsplanänderung entsteht diesbezüglich keine zusätzliche Beeinträchtigung. Bei der damaligen Verkehrsplanung sind Messungen und Prognosen vorgenommen worden. Lediglich bei Ausführung einer bestimmten Trassenvariante wären Lärmschutzmaßnahmen nötig gewesen. Diese Variante kam nicht zur Ausführung. Bei ausgeführter Trassenvariante wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.</p> <p>Die Radwege und die Breiteichstraße liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes und sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.</p> <p>Die Klärung dieser Sachverhalte ist Aufgabe der Verkehrsbehörde und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die geplante Zufahrt ist gut einsehbar und lässt keine erhöhten Risiken erwarten. Durch die Westumgehung wurde der Verkehr auf der Breiteichstraße stark reduziert und damit auch das Unfallrisiko bereits eher geringer.</p> |
| | <p>15. Parkplatzsituation am Fässlesbrunnen Die geplanten Parkplätze reichen in keinem Maße aus.</p> | <p>stadtlandingenieure</p> |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <p>Begründung: Wie bereits in der Abbildung zu sehen ist, wird durch die Menge an Fahrzeugen, die durch die Bebauung hinzukommen werden, ein vehementes Parkplatzproblem geschaffen.</p>  | <p>Bei besonderen Veranstaltungen kommt es bereits jetzt zur Nutzung von Straßen- und Wiesenflächen. Diese Situation wird durch die BPL-Änderung nicht verschlechtert. Eine Festsetzung von Stellplätzen in einem Wohngebiet kann sich nicht an Sonderereignissen umgebender Freizeiteinrichtungen orientieren.</p> | <p>Durch die festgesetzte Anzahl von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei den kleineren Mehrfamilienhäusern wird im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung erreicht. Bisher sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze enthalten, nach LBO wäre also nur einer zu bauen. Im städtebaulichen Entwurf konnten für die Gebäude 3-5 sogar immer 2 Stellplätze berücksichtigt werden.</p> |
|--|---|---|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|--|--|
| | <p>finden sind. Es kann auch nicht angenommen werden, dass Senioren heutzutage auch nur ein Kraftfahrzeug besitzen. In den Medien spricht die GWG von rüstigen Senioren, die dort ihr Heim finden werden (Das wird heißen, auch diese werden mobiler sein (Zweirad, Auto Fahrräder etc.) als Senioren die sich bereits im Altenheim befinden. Bei Familien kann es vorkommen, dass 4 oder mehr Kraftfahrzeuge von der Familie unterhalten werden.</p> <p>16.Einspruch wegen kindergefährdender Verkehrs-Erschließung</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Keckenweg ist schon im Ist-Zustand mit dem täglichen Verkehr überfordert. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass die ohnehin schon prekäre Situation durch die geplanten 49 Wohneinheiten mangels akzeptablen Busverbindungen (die einzige halbweg gescheite Bushaltestelle in der Nähe der Christus König Kirche ist 400 m entfernt) noch wesentlich verschlechtert wird. Wie bereits erwähnt sind weitere Maßnahmen erforderlich, die Gefährdung der Kinder durch den Verkehr zu mindern. Einer der wichtigsten Punkte ist hierbei der bereits erwähnte Radweg. Es wäre zu überlegen, ob man nicht eine Bushaltestelle an der Breiteichstraße errichtet, was dem Parkplatzproblem möglicherweise entgegentreten würde. Einer der wichtigsten Punkte ist jedoch die Geschwindigkeitsbegrenzung und der Ausbau der Zebrastreifen auf der Breiteichstraße.</p> | <p>Für Fahrräder sind separate Abstellplätze eingeplant. Gebäude 1 und 2 bestehen im Wesentlichen nur aus kleinen Wohneinheiten und einer Nutzerschicht mit eher geringem Einkommen, daher ist mit max. einem Auto pro Wohneinheit zu rechnen.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung ist die Zufahrt direkt von der Breiteichstraße ausgewiesen. Somit findet keine verkehrliche Erschließung über den Keckenweg statt, so dass dieser keine zusätzliche Belastung erfährt. Der Bau einer zusätzlichen Bushaltestelle oder Ausbau oder Zebrastreifen auf der Breiteichstraße können im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt werden. Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH hält eine zusätzliche Haltestelle nicht für erforderlich (siehe Stellungnahme Nr. 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> |
| | <p>17.Einspruch wegen massiver (negativer) Ortsbildveränderung</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Stadt ist gemäß BauGB §1, 5. verpflichtet, sowohl die städtebauliche Gestalt als auch das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Das Ortsbild der Heimbachsiedlung ist geprägt von einstöckigen Wohnhäusern (plus ausgebauter DG-Wohnung) mit Satteldach in einem 45° Winkel. Die geplante massive Nachverdichtung mit Riegelbebauung der Gebäude 2 und 3, in dreigeschossiger Container-Wohnsilo-Bauweise zerstört den Charakter dieses Wohngebietes und verändert das seitherige Ortsbild massiv. Die jetzt sogar überra-</p> | <p>Aufgrund der geplanten Gebäude wurde die die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>schenderweise bei Gebäude 1 von geplanten 17 WE auf 23 erhöht wurde. Die gesamte Planung der Gebäude 1+2 ist insgesamt auf höchstens 24 Wohnheiten zu reduzieren, so wie es in anderen ähnlichen Siedlungsgebieten (auch neueren) der Stadt Schwäbisch Hall auf gleicher Fläche anzutreffen ist. Die Gebäude-Silhouetten sind dem gewachsenen Ortsbild der Heimbachsiedlung anzupassen (Satteldach mit 45° Dachneigung und nicht wie geplant mit 15°). Die bislang aus unerfindlichen Gründen unterbliebene Visualisierung und Änderung des B-Plans sind im Modell kurzfristig nachzuholen. Es sei daran erinnert, dass die Heimbachsiedlung als ein „Kleinsiedlungsgebiet“ gebaut wurde. Zu einem geschlossenen Ortsbild gehört auch eine einheitliche Lärmgrenze. Gegen die Einstufung des Neubaugebietes in „Allgemeines Wohngebiet“ wird nochmals Einspruch erhoben. Dies muss auf jeden Fall geprüft werden. Aufgrund der Tatsache, dass keinerlei Versorgungs- oder Infrastrukturreinrichtungen im Neubaugebiet geplant sind (nicht mal ein Kinderspielplatz), gibt es keinen Grund für eine Schlechterstellung dieses Gebietes- und damit auch der Bewohner der Heimbachsiedlung. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Bewohner der Breiteichsiedlung einen höheren Stellenwert besitzen, als Bewohner der Heimbachsiedlung (diesen wird ein ausgedehnter Grüngürtel und Erholungsbereich zugesprochen). Kann hier vermutet werden, dass das Breiteichsiedlungsgebiet attraktiver für Neubürger gemacht werden soll? Als anständiger Haller hat man wie es scheint einen wesentlich geringeren Stellenwert. Ich bitte sie daher zu prüfen, ob es Möglichkeiten gibt, den Wohn- und Erholungswert auch für die Bürger der Heimbachsiedlung wieder zu steigern und den Erholungscharakter des verlorengegangenen Gebiets Fässlesbrunnen auszugleichen. Die ersten Bewohner des Keckenwegs verkaufen bereits ihr Wohnhaus, um in eine "bessere" Umgebung zu ziehen.</p> | <p>den Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzugleichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen. Für die Gebäude 1 und 2, welche ursprünglich mit Flachdach geplant wurden, fand bereits eine Überplanung mit Satteldach und einer geringen Dachneigung statt, um die Ansicht harmonischer zu gestalten.</p> <p>Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dies gilt auch für den angrenzenden Bebauungsplan.</p> <p>Ein privater Spielplatz ist als Gemeinschaftsanlage im Bereich der privaten Grünfläche vorgesehen.</p> <p>Die Heimbachsiedlung liegt am Ortsrand Freiflächen grenzen direkt an. Weiterhin sind in der Umgebung wertvolle Strukturen wie die genannten Eisweiher vorhanden.</p> | <p>18. Die große Esche soll unter besonderen Schutz gestellt werden</p> <p>Begründung: Wegen seiner herausragenden Größe und ökologischen und historischen Bedeutsamkeit im Planungsgebiet, ist sie als speziell erhaltenswert und unter besonderen Schutz zu stellen. Es handelt sich um einen landschaftsprägenden, mächtigen Baum. Er bietet für Vögel, aber auch für Fledermäuse, sehr günstige Möglichkeiten als Unterschlupf bzw. den Bau von Nestern. Ein gesonderter Antrag, den Baum in die Liste der Naturdenkmäler der Stadt Schwäbisch Hall aufzunehmen, wird gestellt.</p> <p>19. Erhalt der Senke im Norden auf dem Platz der abgerissenen Scheune</p> <p>Begründung: Die im Norden befindliche Senke soll laut Bebauungsplan überbaut werden. Die Senke und deren neu entstandenen Böschungen bilden jedoch einen ökologisch wertvollen Bereich. Durch</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>die Geländeform bietet sie einen besonderer Lebensraum und Kleinklima für verschiedene Kleintiere.</p> <p>Die Böschungen ließen sich als Lebensraum für die vorhandene Population der nach BNatSchG streng geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) aufwerten. Diese Gattung kann durch Anwohner im Baugebiet nachgewiesen werden. Größere Abstandsfächen sind von essentieller Bedeutung, um die Auswirkungen auf das Artenvorkommen auf dem zu bebauenden Gelände weiterhin in gewissem Maß zu ermöglichen.</p> <p>20. Gewährleistung einer äußerst schonenden Behandlung der verbleibenden Flächen während der Bauphase</p> | <p>Während der Begehungen konnten keine Zauderneidechsen auf dem Gelände vorgefunden werden. Spezielle Maßnahmen zu dieser Art sind daher nicht erforderlich.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Begründung:</p> <p>Die vorhandenen Populationen/ Bestände sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Es finden sich auf dem Gelände eine Reihe von Tieren und Pflanzen,, die nach FFH-Richtlinie geschützt oder nach roter Liste stark gefährdet sind. Der Eintrag von Nährstoffen, die Verschmutzung durch Bauschutt, Aushub oder Lagerung von Materialien, die Verdichtung des Bodens durch Fahrzeuge, vorübergehende Nutzung des Geländes außerhalb der zu bebauenden Fläche durch Abstellen von Maschinen und Baumaterial usw. ist unbedingt zu vermeiden.</p> | <p>Zum Schutz der vorhandenen Tierarten und Pflanzbestände dienen die im GOP dargestellten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8. Mit diesem Maßnahmenbündel werden Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert.</p> | <p>Für die bestehende große Esche ist im Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ eine Pflanzbindung festgesetzt, um diese zu sichern. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen an der großen Esche sind im GOP unter V4 Schutzmaßnahmen wie beispielweise der Einbau einer Wurzelbrücke oder eines Wurzelvorhangs formuliert. Der Erfolg der Maßnahme wird durch ein Monitoring überwacht.</p> |
| | <p>21. Wegplanung unter Berücksichtigung der Funktion des Baumbestandes</p> <p>Begründung:</p> <p>Die große Esche im Westen ist ein dominantes, das Landschaftsbild prägendes Element innerhalb der zu bebauenden Fläche. Durch die Wegführung und die Baumaßnahmen wird die Esche stark in Mitleidenschaft gezogen. Zu bedenken wäre hierbei, ob eine Wurzelbrücke den notwendigen Erfolg versprechen würde.</p> | <p>Diese müsste auf jeden Fall auf der Seite entstehen, bei der die Straße geplant wird, da die Wurzeln stark an die Oberfläche treten. Auf der anderen Seite wäre der Esche, wäre die Straße auf jeden Fall keine so starke Belastung für die Esche, da die Wurzeln in einer Senke sind. Jedoch auch hier muss mit einer Wurzelbrücke gearbeitet werden, da auch dort die</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Durch die ausgehenden anthropogenen Störungen</p> |

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| | <p>Wurzeln stark an die Oberfläche treten.</p> <p>Ebenso dient die Esche im Planungsbereich als Durchzugsgebiet, Platz zur Nahrungssuche und Brutstätte für verschiedene Vogelarten. Um Störungen durch Spaziergänger, Radfahrer und Automobile für die Tiere zu minimieren, muss dort ein besonderer Ruhepol geschaffen werden. Unter der Esche dürfen nicht ständig Menschen oder Fahrzeuge wechseln.</p> | <p>gen der bestehenden Heimbachsiedlung ist das Gebiet bereits soweit vorbelastet, dass ein Bruttovolumen von sensiblen Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Die Schaffung eines besonderen Ruhepols ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Amphibienvanderungen finden vornehmlich bei Nacht statt. Die Fahrbewegungen im Bereich der 5 PKW Stellplätze (Carports) sind zu dieser Tageszeit, da außerhalb der Stoßzeiten, als gering einzuschätzen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos der Gelbbauchunken durch Überfahren ist nicht zu befürchten.</p> | <p>Der Eingang zum Gebäude 1 ist nach Osten ausgerichtet. Nach Westen gibt es nur einen Kellerzugang, hier werden die Müllcontainer zur Abholung aufgestellt. So kann der Ausbau der nach Süden zum Gebäude 1 und 5 führenden Straße vermieden werden. Ansonsten wäre hier ein Ausbau für Müllfahrzeuge erforderlich. Bei vorliegender Planung kann dies über die westliche Stellplatzzufahrt erfolgen.</p> <p>Für die bestehende große Esche ist im Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ eine Pflanzbindung festgesetzt. Im GOP sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherung während der Bauzeit dargestellt.</p> | <p>Von den Parkplätzen 1-4 erfolgt ein Zugang zur Ostseite des Gebäudes 1, hier befindet sich der einzige Eingang.</p> <p>Bei einer direkten Zufahrt für Gebäude 5 von der Breiteichstraße würden 2 parallele Zufahrten in relativ kurzen Abstand gebaut, was zu einer Erhöhung der Versiegelung führen würde. Die Höhenentwicklung des Geländes wird bei der Planung immer berücksichtigt, da es Ziel ist,</p> |
|--|---|---|---|---|

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | <p>Es ist noch davon auszugehen, dass die Esche im Laufe der Zeit Äste verliert. Es wird unterstellt, dass die Wege unter der Esche genau deshalb geplant wurden, da dies als Grund genommen werden kann die Esche aus versicherungstechnischen Gründen zu fällen. Dem muss entgegengewirkt werden, indem die geplanten Weg unter der Esche nicht gebaut werden dürfen.</p> <p>22. Die Dimensionen der Carports entsprechen nicht dem Nachbarschaftsrecht</p> <p>Begründung:</p> <p>Die GWG hat mir den Bau meines geplanten Gewächshaus zunächst untersagt. Zitat aus deren Antwortschreiben per E-mail:</p> <p><i>Sehr geehrter Herr Förch, das von Ihnen geplante Gewächshaus übersteigt in Zusammenhang mit der bereits bestehende Garage sowohl die maximal zulässige Ansichtsfläche sowie die maximal zulässige Länge für eine Bebauung mit Unterschreitung der Abstandsfächen zur Grenze. Zudem halten wir es für nicht sinnvoll das Gewächshaus vor Fertigstellung unseres Bauvorhabens „Am Fässlesbrunnen“ hinsichtlich Beschädigungen im sehr grenznahen Bereich zu errichten.</i></p> <p>Aus diesem Grund sind wir nach interner Abstimmung zu dem Entschluss gekommen, dass wir vor der Fertigstellung unseres Bauvorhabens „Am Fässlesbrunnen“ dem Bau des von Ihnen geplanten Gewächshauses nicht zustimmen können. Wir möchten derzeit jedoch auch nicht ausschließen, dass wir uns nach der Fertigstellung unseres Bauvorhabens, evtl. nochmals darüber gemeinsam besprechen.</p> <p>Entsprechen die geplanten Carports bei Gebäude 5 diesen Richtlinien? Dies sollte ebenfalls geprüft werden. Da diese den zugelassenen Rauminhalt in besonderen Maße überschreiten.</p> | <p>auf dem Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen zu minimieren. Eine Zufahrt zu Gebäude 5 im südliche Teil wäre hinsichtlich des Geländeverlaufes auch nicht sinnvoll möglich.</p> <p>Für die bestehende große Esche ist im Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ eine Pflanzbindung festgesetzt. Zudem sind im GOP entsprechende Maßnahmen zur Sicherung während der Bauzeit dargestellt. Bei Abgang der Esche wird diese durch einen großkronigen Baum gemäß der Pflanzliste ersetzt.</p> <p>Die Esche wird später im Zuge der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig überprüft und gepflegt.</p> | <p>Die Längenbeschränkung bzw. Vorgaben in Bezug auf die Wandfläche sind bei einer Bebauung direkt auf der Grundstücksgrenze zu beachten. Weitere einzuuhaltende Abstände beziehen sich auf die Höhe der Gebäude.</p> <p>Bei den geplanten Garagen/Carports kann ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden, somit unterliegen die Carports nicht den Vorschriften einer Grenzbebauung.</p> |
|--|--|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>23. Vorbeugender Brandschutz und Feuerwehrzufahrten</p> <p>Die Vorschriften zum baulichen Brandschutz sind Teil der Bauvorschriften, welche bei der Planung und Ausführung von Bauten beachtet werden müssen und die in Deutschland Ländersache sind.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Bebauungsplan ist zum Thema Brandschutz nichts vorzufinden. Liegt es daran, weil z.B. bei Gebäude 5 keine geeigneten Feuerwehrzufahrten vorhanden sind? Ist es so, dass die Anbindung an öffentliche Straßen fehlt? Oder zu weit entfernt ist? Bei der geplanten Höhe z.B. des Gebäudes 5 ist es unmöglich mit der Drehleiter in den hinteren Bereich des Wohnhauses vorzudringen. Es ist selbst nicht einmal möglich den hinteren Bereich bei einem Brand im Vorderteil des Gebäudes zu erreichen. Von daher dürfte das Gebäude 5 gar nicht in diesen Dimensionen gebaut werden. Die Feuerwehrzufahrt ist ebenfalls für ein Feuerwehrauto zu gering bemessen, da dieses nicht wenden kann, eine zweite Zufahrt fehlt gänzlich. Die Straße zum Gebäude 5 endet in einer Sackgasse. Bei einem Brand der sich über mehrere Gebäude erstreckt, würde hier ein Flammenfallen entstehen.</p> <p>Schlussendlich steht und fällt der bauliche Brandschutz aber damit, dass die Bauvorschriften bereits in der Planung berücksichtigt werden müssen und das Gebäude unter Verwendung der normgerechten Baustoffen und Einhaltung der Vorschriften erstellt wird. Wobei die Baubehörde sowohl im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Pläne als auch den fertigen Bau nicht zuletzt auf Einhaltung der Brandschutz-Vorschriften überprüfen muss.</p> | <p>Vorgaben zum Brandschutz können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es muss bei der Planung lediglich geprüft werden, dass die erforderlichen Richtlinien bei einem Baugesuch eingehalten werden können.</p> <p>Eine Prüfung ist diesbezüglich bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts erfolgt.</p> <p>Die in Bezug auf den Brandschutz erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen können bei Anlage der Gebäude und Außenanlagen berücksichtigt werden. Details werden im Baugesuch geregelt und geprüft.</p> |
| | <p>24. Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel reichen nicht aus</p> <p>Begründung:</p> <p>Das vorgegebene Ziel, günstige familien- oder altersgerechte Wohnungen zu errichten, wird offensichtlich nicht erreicht. Weder ist das Baugebiet in kurzer Fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angebunden noch gibt es in der näheren Umgebung Einrichtungen der "Nachversorgung".</p> | <p>Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH hält eine zusätzliche Haltestelle nicht für erforderlich (siehe Stellungnahme Nr. 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet „Kerz“ sind über den Fuß- und Radweg an der Breiteich-</p> |

| | | | |
|---|---------------|--|--|
| | | <p>25. Kanalisation und weitere Versorgungsleitungen reichen in keinem Maße für die geplante Bebauung aus.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Kanalisation stammt aus der Zeit als der Bau der Heimbachsiedlung begann und wurde seither nicht saniert. Bisher wurden noch keine neuen Wasserrohre verlegt. Falls jedoch neue Rohre verlegt würden, kostet diese die Stadt Schwäbisch Hall und somit die Bürger eine hohe Summe und eine Neuverlegung wäre eine weitere Belastung der Anwohner. Die Hebeanlage für die Gebäude-1 und 5 verursacht weitere Kosten.</p> <p>Die Abwasserrohre sind für die bestehende Anwohner ausgelegt, da sich die Anzahl an Anwohnern verdoppeln würde, wird das Abwassersystem völlig überbelastet. So wird es sich auch mit den anderen Versorgungsleitung ergehen, Internet und Telefon haben bereits jetzt lange Ausfallzeiten und bricht bei Gesprächen einfach ab. Die Internetgeschwindigkeit schneckt schon dahin. Gebäude die in ihrem Keller einen offenen Schacht zur Kanalisation haben müssen befürchten, dass es zu Rückstau kommen kann und deren Keller volllaufen.</p> <p>Wo soll das Oberflächenwasser bei der massiven Bebauung und Flächenversiegelung des Grundstücks hin? Bisher hat der Baumbestand starke Regengüsse aufgehalten und das Wasser konnte langsam im Boden versickern. Auf dem geplanten Baugrundstück kann kaum noch etwas versickern. Ein Beispiel ist der fehlerhaft geplante Radtunnel unter der Westumgehung, der bei Starkregen überläuft und eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer darstellt.</p> <p>Durch die Flächenversiegelung steigt die Gefahr der Vernäsung der weiter unten liegenden Grundstücke. Das Gebäude 4 ist immer noch auf einem höheren Niveau - als mein Grundstück Regenwasser fließt jetzt schon auf meinen Garagenplatz und sammelt sich in Pfützen, die die Hauswand beschädigen können. Durch die geplante Bebauung wird sich dies noch verstärken und könnte somit das Mauerwerk meines Hauses beschädigen.</p> <p>Ich bitte darum, dass meine fachlichen Einwände mit dem bisherigen Planungsergebnis dieses Bebauungsplans und der angesprochenen tangierten Bebauungspläne gegenübergestellt und objektiv in Schriftform abgewogen werden.</p> <p>Zudem bitte ich um eine schriftliche Stellungnahme ihrerseits.</p> | <p>straße in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen (z.B. Neubau Lidl).</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich.</p> <p>Evt. erforderliche Sanierungsmaßnahmen bestehender Leitungen sind von Zeit zu Zeit nötig. Aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten ergibt sich im vorliegenden Fall kein Sanierungsbedarf. Wirtschaftliche Betrachtungen bzw. Finanzierungsmittel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich.</p> <p>Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird durch entsprechende Rückhalteinrichtungen gepuffert und dem bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal zugeführt. Außerdem werden die Stellplätze mit Rangierter ausgeführt, welche eine Versickerung weiterhin möglich machen.</p> <p>Eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers findet innerhalb des Gebietes statt, benachbarte Grundstücke werden nicht beeinträchtigt. Durch die Abführung des Oberflächenwassers findet eine Verbesserung für die angrenzenden Grundstücke statt.</p> <p>Der Abwägungsvorschlag zu den einzelnen Einwendungen wird dem Verfasser der Stellungnahme zur Verfügung gestellt.</p> |
| 5 | Andreas Förch | Kritik am artenschutzrechtlichen Gutachten und Widerspruch gegen das artenschutzrechtliche | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|--|---|
| <p>Keckenweg 17 74253 Schwäbisch Hall</p> | <p>Begründung</p> <p>Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung weist gravierende Mängel und Fehleinschätzungen auf und ist nicht geeignet, eine Ausnahmegenehmigung von den Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG zu begründen. Die Bestandsaufnahme ist unvollständig, es wurden weder die wertgebenden Strukturen (insbesondere Höhlenquartiere) noch die planungsrelevanten Arten in ausreichendem Umfang und mit der erforderlichen Sorgfalt erfasst. Die herausragende ökologische Qualität des Baugebiets „Fässlesbrunnen/Keckenweg“ im Umfeldvergleich wurde unzureichend erkannt und dargestellt, offenbar auch aufgrund mangelnder Kenntnis der regionalen Situation. Die beim geplanten Einschlag der Streuobstwiese und Feldhecke zu erwartenden Wirkfaktoren wurden unvollständig geprüft. Die Erfassung der Fauna weist gravierende Unzulänglichkeiten sowohl bei der Methodik als auch bei der Darstellung und Bewertung der Ergebnisse auf, die zu Fehleinschätzungen führen und den Ansprüchen der Verwaltungsvorschrift Artenschutz nicht genügen. <ul style="list-style-type: none"> Die vorgesagten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen sind wirkungslos und erfüllen nicht die Anforderungen des § 44 BNatSchG, die vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind überwiegend fragwürdig hinsichtlich ihrer Funktionalität und der erforderlichen hohen Prognosewahrscheinlichkeit ihres Erfolges. Sie sind nicht nur für die Zielarten Gelbbuchenkieke, Mittelspecht und Fledermäuse unwirksam, sondern auch für weitere im Gutachten nicht genannte Arten. Die erforderlichen (kumulativen) Voraussetzungen für ein Ausnahmeverfahren wurden weder vom Gutachterbüro noch bislang von der GWG nachgewiesen. Es fehlen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für eine Ausnahmegenehmigung. Das Fehlen von Alternativen wurde nicht nachgewiesen, vielmehr stehen im Kreis Schwäbisch Hall Flächen zur Verfügung, die nach den FFH Richtlinien und dem Artenschutz als zumutbare Alternativen einzustufen sind. Schließlich wurden die Erhaltungsprognosen für den Mittelspecht und die Zwergfledermaus unter Verkenntnis der örtlichen bzw. regionalen Situation falsch eingeschätzt. Nicht zuletzt sind die kompensatorischen (FCS-)Maßnahme zur Stabilisierung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustand der lokalen Populationen ungeeignet bzw. wirkungslos. | <p>Die zusammengefassten Punkte werden im entsprechenden Absatz nachfolgend kommentiert.</p> <p>Die zusammengefassten Punkte werden im entsprechenden Absatz nachfolgend kommentiert.</p> <p>Der Konzeptionsvorschlag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Schwäbisch Hall wird daher in einem detaillierten Forderungskatalog aufgerufen, den Lebensraum am Keckenweg zu erhalten und umgehend Maßnahmen zur langfristigen</p> |
|--|--|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>Sicherung und Etablierung eines Biotopverbundsystems umzusetzen oder den Vorschlag des Vereins „Lebenswerte Heimbachsiedlung“, die Schaffung eines Naturerlebnisraumes, zu ergriften.</p> <p>1. Grundsätzliches-zur Auftragsvergabe und Gutachtersqualität</p> <p>Verschiedene bedeutende und weniger bedeutende und im Folgenden belegte Fehleinschätzungen zeigen, dass das Gutachterbüro aus der Region Esslingen nicht mit dem Untersuchungsraum vertraut und vielfach auf zugetrugene Angaben und Einschätzungen angewiesen ist. So liegt die Vermutung nahe, dass dies in der Absicht geschah, noch kritischere Einschätzungen, als sie das Gutachten ohnehin liefert, zu unterbinden. In der Konsequenz weist das Gutachten erhebliche Defizite auf, die zu nicht nachvollziehbaren Schlussfolgerungen führen.</p> <p>Im Ergebnis kann die Vernichtung des Lebensraums „Fässlesbrunnen/Keckenweg“ nicht gerechtfertigt werden und verstößt eindeutig gegen geltendes Recht.</p> | <p>Die Meinung des Autors wird nicht geteilt. Das Gutachterbüro ist sehr oft im Raum Schwäbisch Hall zur Begutachtung tätig und mit den örtlichen Verhältnissen vertraut. Des Weiteren ist das Gutachten mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall abgestimmt, welche mit den örtlichen Verhältnissen ebenso bestens vertraut ist.</p> <p>Der Umweltbericht wurde nach den gesetzlichen Vorschriften gemäß dem BauGB sowie dem artenschutzrechtlichen Gutachten gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen sowie das Eintreten aller Verbotsstatbestände gemäß §44 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen vermieden. Die Überplanung des Vorhabensbereichs verstößt somit nicht, wie vom Autor angeführt, gegen geltendes Recht.</p> <p>2. Unzureichende Bestandsaufnahme wertgebender Strukturen</p> <p>Auffällig auf dem Gelände waren die 11 Obstbäume mit nachgewiesenen Höhlen. Die Anzahl an Höhlen sind im Wirkraum weitau gerlinger als im Eingriffsgebiet.</p> <p>Die Gutachter verwendeten für die Untersuchung der Bäume eine ca. 2m lange Aluminiumleiter.</p> <p>Die Gutachter konnten daher längst nicht alle Höhlen erfassen bzw. es wurden viele übersehen.</p> | <p>Die Untersuchungsmethodik zur Erfassung der</p> |
|--|--|---|--|

| | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|---|--|---|
| | <p>hen und somit auch nicht untersucht Es ist davon auszugehen, dass noch viel mehr Baumhöhlen übersehen wurden, weil vom Boden aus und in der untersuchten Höhe nicht alle geeigneten Baumabschnitte sicher kontrollierbar sind.</p> <p>Darüber hinaus waren die Obstgehölze durch zusätzliche Spalten, Rinden- und Stammsschäden, Astausbrüche und Faulstellen, Todholz und Pilzbewuchs essentielle Lebensraumelemente für eine Vielzahl von Arten. Somit wurde von den Gutachten allenfalls die Hälfte aller im Eingriffsräum vorhandenen und von dem Vorhaben betroffener Baumhöhlen erfasst oder untersucht!</p> | <p>Baumhöhlen entspricht den anerkannten Standards. Die methodenbedingte Fehlerquote ist sehr gering. Die Aussagen des Autors bezüglich der hohen Anzahl an nicht erfassten Baumhöhlen kann somit nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die vom Autor genannten Strukturen (Spalten, Rinden- und Stammsschäden...) wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten berücksichtigt und entsprechend auf ihre Eignung als essentieller Lebensraum, für alle verbotstatbestandsrelevanten Arten gemäß §44 BNatSchG untersucht und bewertet.</p> | <p>Aussagen über die Quartiereignung und über die vergangene Nutzung einer Baumhöhle wurden durch die Inspektion der Baumhöhlen mit einem Endoskop und einer Baumkamera u.a. an Kotspuren am Höhlenboden gewonnen. Der Untersuchungszeitpunkt am Ende des Sommers spielt hierfür keine Rolle.</p> | <p>3. Unzutreffende Einschätzung der Bedeutung des Gebiets im Umfeldvergleich</p> <p>Zur vergleichenden Bewertung ziehen die Gutachter Streuobstbestände in der Heimbachsiedlung im weiteren Umfeld heran. Allein die jeweils mehrere 100 m entfernte Lage und Anzahl macht deutlich, wie selten derartige Bestände im Umfeld des Plangebietes geworden sind (Streifwald Luftlinie 800m). Der in Kapitel 6.1 genannte bewaldete Böschungstreifen in ca. 360m Entfernung hat lange nicht die Höhlendichte wie sie am Keckentweg vorhanden war. Nähere Angaben zum Vergleich des Quartierspotenzial des Streifwaldes und der genannten Streuobstwiese fehlen im Gutachten. Somit sind u.a. nicht bekannt, ob sich die dortigen Höhlen z.B. auch als Winterquartiere für Fledermäuse eignen. Denn mehrere der nachgewiesenen Arten überwintern in Baumhöhlen.</p> | <p>Eine vergleichende Bewertung zu Streuobstbeständen, wie vom Autor genannt, ist im Gutachten nicht enthalten. Es werden lediglich dem Streifwald und dem bewaldeten Böschungstreifen als größere und ältere Gehölzbestände ein Quartierspotenzial zugesprochen. Da keine Untersuchung hierfür durchgeführt wurde und somit keine sichere Aussage getroffen werden konnte wurde der Begriff "Quartierspotenzial" verwendet. Diese Strukturen werden im Gutachten nicht als Vergleichs- und Ausweichgebiet tituliert.</p> | <p>Insbesondere ist nicht dargestellt, ob und welche Strukturmärkmale neben den Höhlen für</p> | <p>Die vom Autor genannten Strukturen (Spalten,</p> |
|--|---|--|---|---|---|--|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>die Bewertung erfasst und verglichen wurden. Gerade bei den planungsrelevanten Specht- und Federmannarten sind jedoch vielfältige Strukturmärkmale (u.a. die o.g. Merkmale der Biotopbäume) essentiell für die Eignung des Gesamtgebietes, bei dem es beobachtet nicht nur auf Höhlenquartiere ankommt.</p> <p>Die Strukturen des als Vergleichs- und Ausweichgebiet ebenfalls genannten wurden offenbar nicht einmal berücksichtigt. Trotz der unvollständigen Erfassung bescheinigen die Gutachter den genannten Gebieten ein Quartierpotenzial.</p> <p>Es steht fest, dass für Höhlenbesiedler und Altholzbewohner ein signifikanter Teil des Lebensraums in der Umgebung verloren ging. Dies muss zwangsläufig zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen führen, da ihr Lebensraum räumlich stark eingeschränkt wird und ein Ausweichen nicht möglich ist.</p> | <p>Rinden- und Stammschäden...) wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten berücksichtigt und entsprechend auf ihre Eignung als essentieller Lebensraum, für alle verbotstatbestandsrelevanten Arten gemäß §44 BNatSchG untersucht und bewertet.</p> <p>Da diese Strukturen nicht als Vergleichs- und Ausweichgebiet im artenschutzrechtlichen gutachten bezeichnet werden, war eine weitere Untersuchung dieser Bestände nicht erforderlich.</p> <p>Mit dem geringen Verlust an potentiellen Baumhöhlen sowie dem Verlust eines kleinen Jagdhabitats ist für die örtliche Gesamtpopulation kein essentieller Lebensraumverlust verbunden. Um die Auswirkungen des möglichen Quartierverlustes auf die lokale Feldermauspopulation zu vermindern, wurde vorsorglich eine entsprechende CEF-Maßnahmen (siehe GOP A1) durchgeführt.</p> <p>Alle späteren Versuche im Gutachten, diesen Verlust zu relativieren und hinnehmbar erscheinen zu lassen, sind von Wunschdenken geprägt und gehen an der Realität vorbei. Vielmehr geht für seltene Arten (z.B. Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasperfledermaus) ein u.U. signifikanter Teil des Genpools verloren, selbst wenn in anderen Ausweichlebensräumen kurzfristig das Baumhöhleangebot durch künstliche Nisthilfen gesteigert wurde. Bedenklich ist in diesem Zusammenhang die große Entfernung der Vergleichsgebiete (800m), die die Überlebensaussichten der Arten als sehr gering erscheinen lassen.</p> | <p>Die genannte Zwergfledermaus ist die häufigste vorkommende Fledermaus in Baden-Württemberg und ist beinahe in jeder Siedlung zu finden, zudem gilt sie nicht als typische Bewohnerin von Baumhöhlen. Die angebrachten Kästen aus witterungs- und verrottungsresistenten Materialien erfüllen eine dauerhafte Quarierzlösung. Die grundsätzliche Angst des Autors um den Verlust des Genpools im Zusammenhang mit der Fällung des Obstbaumbestandes mit nur wenigen potentiellen Baumquartier kann nicht geteilt werden.</p> <p>Der Verlust weiterer Streuobstwiesen ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Die artenschutz-</p> |
| | | <p>Weiterhin ist zu bemerken, dass durch den neuen Flurneuordnungsplan, weitere Streuobstwiesen in direkter Umgebung der Säge zum Opfer fallen werden.</p> | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>4. Unvollständige Prüfung von Wirkfaktoren</p> <p>In der Prüfliste fehlt der Wirkfaktor der Tötung und Verletzung der besonders geschützten Arten (Verbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Durch die Wege- und Straßenführung sind zusätzliche Opfer zu erwarten. Der Einschätzung, dass der gesteigerte Verkehr, keine zusätzlichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten habe, kann nicht gefolgt werden. Für die Amphibien, die sich auf dem Flurstück 12 befinden, wird deren Wanderkorridor stark eingeschränkt, das Tötungsrisiko wird durch die Wege und Straßen immens erhöht.</p> <p>Zusätzlich wird die Wanderfreude der Gelbbauhunkie stark eingegrenzt.</p> <p>Im einen Tümpel im Zentrum des zu bebauenden Gebiets wurde eine kleine Population von min. 9 adulten Gelbbauhunken festgestellt. Im August 2013 wurden 3 weitere Jungtiere entdeckt (siehe Abbildung).</p> | <p>rechtliche Einschätzung dieser Bestände ist Teil des Flurneuordnungsverfahrens.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Gutachten unter Kapitel 8 erfolgt eine ausführliche Bewertung aller Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG.</p> <p>Amphibienwanderungen finden vornehmlich bei Nacht außerhalb der Hauptverkehrszeiten statt. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisiko durch die Wege- und Straßenführung bzw. durch die geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens im Wanderkorridor zwischen dem Laichgewässer und dem künftigen Winterquartier ist nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung während der Bauzeit wird eine Amphibenschutzaun (siehe GOP V3) aufgestellt. Für diese Zeit wird die Wanderung nach Norden vorübergehend in unerheblichem Maße eingeschränkt.</p> <p>Im genannten Tümpel konnten 2013 ebenfalls 8 Gelbbauhunken (adulte & juvenile) beobachtet werden.</p> |
|--|--|---|--|



Abbildung 1: Gelbbuchtunk 2013

Durch die Trübung des Wassers ist jedoch nicht festzustellen, wie viele Exemplare sich nun wirklich im Tümpel befinden. Im April und Mai fanden sich wieder Gelbbuchtunk im Tümpel ein (siehe Abbildung 2+3)

Wird zur Kenntnis genommen.



Abbildung 2: Geländeumrissen im Mai 2014



Abbildung 3: Gelbbuochunken April 2014

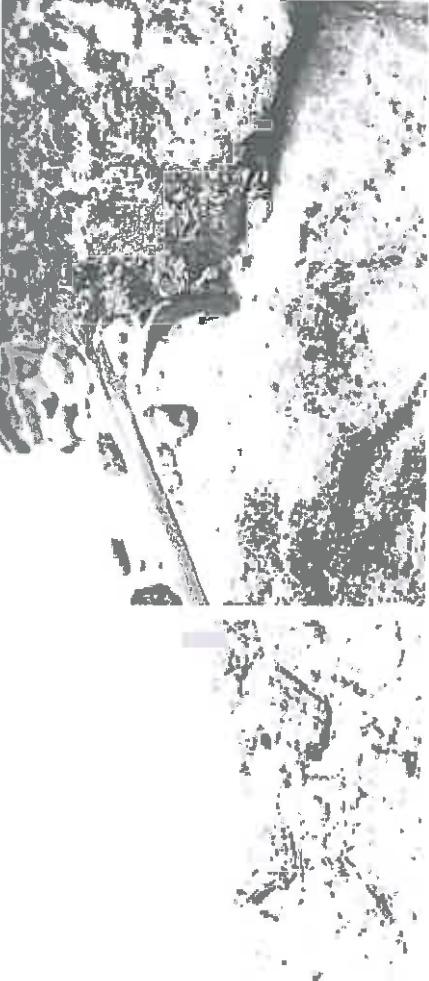
Die Gelbbuochunken könnten aus dem 200m entfernten Landschaftsschutzgebiet oder FFH-Gebiet zugewandert sein. Laut Gutachten könnte diese auch von den Eisseen zugewandert sein. Die Eisseen bieten für die Gelbbuochunken jedoch keine geeigneten Biotope, da beide mit viel Vegetation überwuchert sind. Außerdem ist in einem der beiden Seen ein hoher Fischbesatz, der dem Laich der Unken Schaden zufügen kann. Durch die Bäume und Sträucher, die in und um den zweiten Eissee, sind die letzten Tümpelflecken in diesem stark beschattet. Für Gelbbuochunkne kommen die Eissee als Reproduktionsgewässer und Ruhestätte nur bedingt in Frage. Der Tümpel auf dem Grundstück Flurstück 12 und sind laut artenschutzrechtlichem Gutachten jedoch sehr gut als Reproduktionsgewässer geeignet.

Ebenfalls befindet sich auf dem genannten Grundstück ein Gartenteich, der den Unken als Aufenthaltsgewässer dient.

Die Ansichten zum Laichgewässers auf Flurstück 12 und der Eignung der Eisweiher als mögliches Laichgewässer werden geteilt. Bei akutem Laichgewässermangel dürften der Schilfgürtel des Eisweihers als Aufenthaltsgewässer dienen.

Im zweiten Gartenteich wurden im Zuge der Begehungen keine Gelbbuochunkten dokumentiert. Die zeitweise Nutzung des Gartenteichs als Aufenthaltsgewässer ist durchaus möglich. Hierdurch entstehen keine weiteren arten-

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|---|--|---|--|
| | <p>Als CEF-Maßnahme soll ein Winterquartier für die Gelbbauhunke auf der in der Nähe liegenden Feld entstehen. Dieses Winterquartier wird jedoch von der alten Breiteichstraße und einem Radweg zerschnitten. Der Radweg wird von Fußgängern und Radfahrern sehr häufig genutzt und nicht wie im Gutachten zu lesen, nur gering befahren. Auf dem Radweg wurden bereits mehrere zerquetschte Blindschleichen- und Krötenkadaver gefunden. Von daher ist auf jeden Fall mit Opfern unter den Amphibien zu rechnen. Anzunehmen ist auf jeden Fall, dass die Gefahr steigt, wenn die Tiere den Radweg für ihr Winterquartier am Ende des Sommers überqueren müssen.</p> | <p>Zusätzlich sollen Fahrspuren entstehen, diese unterliegen den gleichen Problemen.</p> | <p>Amphibienwanderungen finden vornehmlich bei Nacht und feuchteren Wetterlagen statt. Zu dieser Tageszeit wird für den Radweg und den gesperrten Abschnitt der Breiteichstraße eine sehr geringe Frequenzierung angenommen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch Überfahren ist somit nicht zu befürchten. Zerquetschte Blindschleichen und Krötenkadaver wie vom Autor angeführt wurden im 2013 und 2014 nicht festgestellt.</p> | <p>Die angeführte zusätzliche Problematik bezüglich der Tötung von wandernden Individuen vom neu geschaffenen Winterquartier zu den direkt angrenzenden Fahrspurgewässern kann nicht nachvollzogen werden.</p> | <p>5. Unvollständige Erfassung der Fauna und unzureichender Methodik</p> <p>Die Ausführungen zur Methodik lassen nicht ausreichend erkennen, wie detailliert und mit welchen Hilfsmitteln die Fauna vor Ort untersucht wurde. Neben den zu vermutbaren methodischen Defiziten sind auch relevante Gruppen nicht oder nicht ausreichend untersucht worden. Die Ergebnisse sind somit nicht hinreichend valide, um die späteren Schlussfolgerungen zu stützen.</p> | <p>Die Methodik ist in Kapitel 4 und Kapitel 6 im artenschutzrechtlichen Gutachten nachvollziehbar und in ausreichendem Maße erläutert. Alle planungsrelevanten Artengruppen (Fledermäuse, Vögel und Amphibien) wurden einer Untersuchung mit anschließender Bewertung der Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG unterzogen.</p> | <p>Im Einzelnen ist zu kritisieren:</p> <p>5.1. Defizite bei den untersuchte Gruppen</p> <p>Als planungsrelevant werden in Kap. 4 u.a. europarechtlich streng geschützte Arten und Vogelarten aufgeführt. In dem betroffenen Gebiet sind jedoch etliche Amphibien (Gras- und kleiner Wasserfrosch, Teichfrosch), Reptilien (Blindschleiche) und Libellen beobachtet und dokumentiert worden (siehe Abbildungen). Die das Naturschutzgesetz ebenfalls unter Schutz</p> | <p>Mit Ausnahme des kleinen Wasserfrosches, handelt es sich bei den hier aufgezählten Arten nicht um europarechtlich streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Diese Ar-</p> |
|--|--|--|---|--|---|--|---|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>stellt. Diese Arten wurden offenbar nicht betrachtet.</p> <p>Untersuchungen zur Haselmaus wurden z.B. auch nicht angestellt, obwohl sich das Gebiet (vor allem die 80 m lange Feldhecke) offensichtlich für diese Tierart sehr gut geeignet hätte.</p>  | <p>ten sind daher nicht Betrachtungsgegenstand der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bzw. Gegenstand des artenschutzrechtlichen Gutachtens.</p> <p>Im Zuge der Relevanzuntersuchung wurden alle verbotstatbestandsrelevanten Tier- und Pflanzenarten einer Prüfung unterzogen. Die Feldhecke, stellt aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Heimbachsiedlung und den damit verbundenen Störungen (z.B. Prädatordruck durch Katzen) keine geeignete Lebensraumstruktur für die Haselmaus da. Zudem sind größere Waldgebiete räumlich zu weit entfernt, um den nötigen Individuenaustausch mit anderen Populationen zu ermöglichen.</p> | <p>In den Begehungen konnten ausschließlich Gelbauchunken festgestellt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Grünfrosch (See, Teich, kl. Wasserfrosch), zumal diese im benachbarten Eisweihern durchaus vorkommen könnten (siehe Gutachten), den Teich zeitweise (z.B. in der Wanderzeit) als Aufenthaltsgewässer nutzen. Eine Nutzung als Laichgewässer kann hingegen aufgrund unzureichender Strukturen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Vermeidungsmaßnahme V3 schützt auch weitere potentiell durchwandernde Amphibienarten (z.B. kleinen Wasserfrosch) durch die Trennung von Teich und Baugebiet -Das Eintreten von Verbotstatbeständen</p> |
|--|--|---|--|

| | | | | | | |
|--|---|---|---|--|---|---|
| | <p>5.3. Defizite bei der Fledermaus erfassung</p> <p>Details zu Art, Höhe und Standorten der meisten Höhlen werden nicht mitgeteilt.</p> <p>Auffällig ist, dass Wasser- und Rauhautfledermäuse sogar nachgewiesen wurden. Wie viele Tiere wurden von den einzelnen Arten gefangen?</p> | <p>gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.</p> <p>Im Hinblick auf die durchgeführte Untersuchung der Höhlen mit Endoskop und Baumhöhlenkamera und den gewonnenen Erkenntnissen, ist eine detaillierte Beschreibung der Höhlen ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn unverhältnismäßig und daher nicht erforderlich.</p> | <p>Das Einfangen von europarechtlich geschützten Arten der FFH-RL Anhang IV im Zuge einer Untersuchung, ist bei vorhandenen Tierschonen- den Alternativen nicht zulässig. Die Arten wurden anhand einer Detektoruntersuchung erfasst.</p> | <p>Zu Klärung in welcher Form der Vorhabensbereich von den Fledermäusen genutzt wird (Fortpflanzungs-, -Ruhestätte, Jagdhabitat, Transferroute), sind Erhebungen zum Geschlecht oder zum Reproduktionsstatus der einzelnen Tiere nicht erforderlich.</p> <p>Welches Geschlecht hatten sie, in welchem Reproduktionsstatus befanden sie sich? Diese Fragen sind für die Einschätzung der Lebensraumbedeutung für die Population von großem Interesse.</p> | <p>Die Methode wird in Kapitel 6.2.1 ausführlich und nachvollziehbar erläutert und entspricht den gängigen Standards. Mit der verwendeten 5m langen Leiter, einer Baumhöhlenkamera und Endoskop konnten alle Bäume in ausreichendem Maße untersucht werden.</p> <p>Wurden auch Ausbrüche, Risse und Spalten, die ebenso als Quartiere genutzt werden, untersucht?</p> <p>Wurden alle Bäume durch Kletterer untersucht, um vom Boden aus nicht sichtbare</p> | <p>Die vom Autor genannten Strukturen wurden neben den Baumhöhlen ebenso untersucht.</p> <p>Der Einsatz eines Baumkletterers mit einer spe-</p> |
|--|---|---|---|--|---|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| | <p>Höhlen zu finden? - Kamerakontrolle durch Kletterer: War der Kletterer Fledermausexperte?</p> <p>Inwieweit waren die Höhlen tatsächlich einzublicken, wurde nach oben und unten geschaut? Wurde nach Kot gesucht, ausgewertet? Wie oft wurden die Höhlen kontrolliert, angesichts der regelmäßigen und häufigen Quartierswechsel, auf die das Gutachten selbst hinweist?</p> <p>- Gab es Beobachtungen der Bäume zur morgendlichen Dämmerung (Schwärmern vor möglichen Quartieren)?</p> | <p>ziellen Fledermausspezialisierung war nicht nötig, da alle Baumhöhlen von einer Fledermauspezialistin von der Leiter aus erfasst und untersucht werden konnten.</p> <p>Bei allen Baumhöhlen konnte die Decke und der Boden auf Kot spuren untersucht werden (siehe artenschutzrechtliches Gutachten). Lediglich bei einer Höhle konnte der Boden nicht vollständig eingesehen werden. Die Untersuchung wurde in ausreichendem Maße an einem Tag durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Jahreszeitlichen Aspekts wären gewonnene Ergebnisse aus einer morgendlichen Schwärmtabelle nicht repräsentativ.</p> | <p>Der nachgewiesene Bestand mit 3 Fledermausarten ist als gering einzuschätzen. Die Untersuchungsmethodik mit Leiter, Baumhöhlenkamera und Endoskop gilt als eine sehr sichere Untersuchungsmethodik und weist nur eine sehr geringen Fehlerquote auf. Die Meinung des Autors wird abgelehnt.</p> <p>Durch den artenschutzrechtlichen Ausgleich der potentiell verlorengegangenen Quartiere wird dieser Aspekt berücksichtigt.</p> | <p>Die Aussage des Autors ist hier nicht korrekt, da während der Untersuchung keine der Baumhöhlen als Wochenstube oder Tagesversteck genutzt wurden. Im Gutachten wird lediglich die mögliche Eignung von vier Baumhöhlen als künftige Wochenstube des Braunen Langohrs eingeräumt.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Gutachten gibt es keine speziellen Formulierungen zum Kleinen</p> |
|--|---|--|---|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>gefunden wurden.</p> <p>Unterstellt man, dass Wasser- und Rauhautfledermäuse übersehen wurden, kommen im Eingriffs- und Wirkungsbereich 10 Fledermausarten vor. Damit kommt dem für diese Gruppe eine herausragende Bedeutung zu!</p> | <p>Abendssegler die in diesen Zusammenhang gebracht werden können.</p> <p>Hier widerspricht sich der Autor (vgl. Aussage KapI.5.3). Im Gutachten wurden die genannten Arten, entgegen den Ausführungen des Autors, erfasst und berücksichtigt. Durch die geringe Anzahl an nachgewiesenen Arten (3) und der potentiellen Eignung der Baumhöhle für 2 zusätzliche Arten kommt dem Standort keine herausragende Bedeutung zu.</p> |
| | <p>6. Ergänzungsbedürftige Bewertung der Ergebnisse</p> <p>Die Bewertung des Eingriffes erfolgt starr schematisch anhand der Einzelarten und ihrer Quartiere. Dabei bleibt die Gesamtzönose mit ihren vielfältigen Wechselbeziehungen außer acht, die gerade den Reiz des Höhlenzentrums Keckenweg ausgemacht hat.</p> | <p>Der verbotstatbestandsrelevante § 44 BNatSchG "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" beinhaltet die ausführliche Be- trachtung auf Artebene. Die erwähnte Gesamt- zönose und ihre Wechselbeziehungen für weite- re, nicht unter dem Schutzstatus des § 44 ste- hende, Arten würden über das Schutzgut Pflan- zen und Tiere mit entsprechender Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht be- handelt.</p> <p>Die Dichte der biologischen Vielfalt auf engem Raum war außergewöhnlich groß („hot spot“) und durch die verstreut vorgesetzten Einzelmaßnahmen in keiner Weise auszugleichen.</p> <p>Zur unzureichend ermittelten Höhlenzahl Schlussfolgerungen aus der zu geringen Stichprobe sind somit nicht verlässlich und stellen keine „worst-case-Betrachtung“ gem. Artenschutz dar.</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|---|--|--|
| | <p>Zur unzureichenden Auswahl planungsrelevanter Arten. Weitere relevante Gruppen sind einzubeziehen.</p> <p>Zur vermutlich irrgen Einstufung des Gebiets als bloßes Nahrungshabitat für mehrere Fledermausarten vgl. Ziff. 5.3.</p> | <p>Das planungsrelevante Artenpektrum wurde im Zuge der Relevanzuntersuchung anhand von vorhandenen Habitatstrukturen festgelegt.</p> <p>Entgegen den Ausführungen des Autors, werden dem Gebiet im artenschutzrechtlichen Gutachten zusätzlich eine potentielle Quartierfunktion und Transferfunktion zugesprochen.</p> | <p>Die genannten Ausführungen sind im artenschutzrechtlichen Gutachten auf den angeführten Seiten nicht zu finden. Vermutlich wurde vom Autor an dieser Stelle eine unpassender Textbaustein aus einem anderen Projekt verwendet.</p> | <p>Die angewandte Methodik zur Erfassung der Baumhöhlenquartiere weist nur eine sehr geringe Fehlerquote auf. Es ist daher unwahrscheinlich, dass Feldermausquartiere übersehen wurden.</p> | <p>Ebenso irrig ist die Einschätzung (Gutachten S. 26), dass durch Beeinträchtigungen im Jagdrevier keine populationsrelevanten Auswirkungen entstehen könnten. Neben der Größe sind hier bei Fledermausjagdrevieren vor allem Strukturmärkte zu beachten, die in der Kombination Altholz/Gewässer selten vorkommen. Insofern sind beim Kleinen Abendsegler (und evtl. anderen unzureichend geprüften Fledermausarten) entgegen der Darstellung im Gutachten (S. 55 unten) nicht nur Quartiersverluste zu betrachten, sondern auch essentielle Verluste von Jagdgebieten.</p> <p>Es müssen alle Fledermausarten, deren Quartiere möglicherweise übersehen wurden, in die weitere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen werden.</p> | <p>7. Unzureichende Maßnahmen</p> <p>7.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p>Sämtliche aufgeführten Maßnahmen haben nicht die Qualität, den Eingriff in relevanter Weise zu mindern, und sind somit wirkungslos. Die Aufzählung ist allemal ärgerlich, weil sie gezielt ein falsches Bild vermittelt um den Eingriff zu verharmlosen. Die Anforderungen des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.</p> <p>Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung, S. 32:</p> <p>Die Maßnahmen sind nicht geeignet, Tötung oder Verletzung planungsrelevanter Arten auszuschließen.</p> | <p>Die im GOP dargestellten Maßnahmen sind geeignet das Eintreten der Verbotsstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden.</p> | <p>Ein Brutbeginn im Februar stellt, auch bei einem vorangegangen milden Winter, ein äußerst un-</p> |
|--|--|--|---|---|---|---|--|--|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|---|
| | <p>turen, wie sie im Februar 2014 vorkamen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Erfassungsdefizite bei Höhlen und Winterquartieren erscheint es höchst unwahrscheinlich, dass mit der vorgeschlagenen Methode Verluste vermieden werden.</p> <p>Abgesehen von der Problematik der vielen übersehenen Höhlen setzen die Gutachter dabei u.a. voraus, dass Fledermäuse in der für sie ungünstigsten kalten Jahreszeit des Winterschlafes und z.T. über größere Entfernung Ersatzquartiere suchen und finden sollen, die den Tieren bislang nicht vertraut sind. Diese Annahme kann nur als naiv und irreführend bezeichnet werden.</p> <p>Gleiches trifft auf die Behauptung zu, dass die neuen Ganzjahres-Fledermauskästen den Quartiersverlust kompensieren sollen (s.u.).</p> | <p>gewöhnliches Ereignis dar.</p> <p>Die Fehlerquote bei der angewandten Methodik ist sehr gering.</p> |
| | <p>Tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung</p> <p>Diese Maßnahme ist zwar nicht falsch, mindert allerdings die Schwere des geplanten Eingriffs in keiner Weise und kann bestenfalls als Seitenfüller gewertet werden, um vom wesentlichen Problem abzulenken und Linderung vorzutäuschen zu M 3 (Umgebungsschutz, S. 33). Auch diese Maßnahme suggeriert bestenfalls eine Aktivität, welche aber die wesentliche Beeinträchtigung keinen Deut mindert. Hier werden lediglich Selbstverständlichkeiten aufgeführt.</p> | <p>Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 wurden zur Kompensation der potentiellen Fledermausquartiere in der Baumhöhle, 1 Fledermausrundkasten und 4 Fledermausflachkästen zu Beginn des Jahres 2014 befestigt. Damit wird ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden.</p> |
| | <p>Zu M 4 (Technische Maßnahmen, S. 33)</p> <p>Auch diese Selbstverständlichkeit ist als Scheinmaßnahme zu qualifizieren und kann nicht in Anspruch nehmen, als Artenschutzmaßnahme gewertet zu werden.</p> | <p>Die genannte Maßnahme kann keiner Maßnahme aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten zugewiesen werden. Titel, Nummer und Seitenzahl stimmen nicht überein.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass vom Autor unpassende Textbausteine aus einem anderen Projekt verwendet wurden.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Diese in der Anlage („Art-für-Art-Protokolle“) durchweg aufgeführte „Maßnahme“ ist nur für Fledermäuse relevant, kann aber auch für diese Gruppe die Verbotstatbestände nicht überwinden. Es erfordert wenig Phantasie, die Folgen einer Baumfällung für eine Fledermaus-Wintergesellschaft zu deuten, die sich in einer Spalte oder Höhle in vielleicht 10 m Höhe einquartiert hat. Auch ein Fledermausexperte kann da keine Wunder vollbringen. Vor allem, da die ökologische Baubegleitung nur einen kurzen Zeitraum an der Rodung teilgenommen hat und als die Quartierbäume gefällt wurden nicht anwesend war. Bei einer Fällzeit von 5 Min eines Baumes kann keinesfalls von einer Untersuchung gesprochen werden. Bei der Untersuchung eines gerodeten Baumes wurde in dessen Innern eine bewegungslose Fledermaus vorgefunden.</p> | <p>Die genannte Maßnahme kann keiner Maßnahme aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten zugewiesen werden. Titel, Nummer und Seitenzahl stimmen nicht überein. Die genannte Anlage ist nicht im artenschutzrechtlichen Gutachten angefügt. Es ist anzunehmen, dass vom Autor unpassende Textbausteine aus einem anderen Projekt verwendet wurden. Die Aussage des Autors zu den bewegungslosen Fledermäusen kann daher nicht für wahr angenommen werden.</p> |
| | <p>7.2. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF, S. 33ff)</p> <p>Auch die CEF-Maßnahmen haben überwiegend einen fragwürdigen Charakter hinsichtlich ihrer Funktionalität und der erforderlichen hohen Prognosewahrscheinlichkeit ihres Erfolges. Eine Gewähr, dass die angebotenen Quartiere z.B. in den umgebenden Wirtschaftsforsten oder nahen Hecken auf Dauer erhalten bleiben, wird nirgendwo gegeben (z.B. Verordnung eines adäquaten gesetzlichen bzw. raumplanerischen Schutzstatus, oder einer grundbuchlich, personell und finanziell dauerhaft abgesicherten vertraglichen Regelung).</p> <p>Es gibt auch keinerlei Gewähr, dass kein zeitlicher Verzug zwischen Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahmen und der Baumvernichtung eintritt. Sie ist jedoch die Voraussetzung für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung.</p> | <p>Die genannte Maßnahme kann keiner Maßnahme aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten zugewiesen werden. Titel und Seitenzahl stimmen nicht überein. Es wurden keine Fledermauskästen in Wirtschaftswälder aufgehängt. Auch hier scheint der Autor unpassende Textbausteine aus einem anderen Projekt entnommen zu haben.</p> |

| | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Defizitär sind die Vorschläge auch hinsichtlich der sonstigen Habitatqualität, die im Umfeld der neuen Quartiere erforderlich wäre, um die jetzigen zu ersetzen. Ein Habitat ist aber mehr als die Summe seiner potentiell besiedelbaren Hohlräume. Beispielsweise müssen Raum- und Substratstrukturen sowie Begleitaufauna betrachtet werden, um eine ausreichende Nahrbasis zu garantieren. Die wenigen beschriebenen CEF-Maßnahmen haben nithin die behauptete hohe Erfolgswahrscheinlichkeit und erfüllen die Anforderungen des Guidance-Documents der EU und der VV -Artenschutz nicht oder nicht ausreichend. <p>- Zu kritisieren ist weiterhin die Anzahl der Ersatzquartiere. Den besonderen Wert des Gebiets Keckenweg macht gerade seine enorme Höhlendichte aus.</p> | <p>Die Fledermausflachkästen wurden im nahen Umfeld an geeigneten Bäumen mit angrenzenden Heckenstrukturen befestigt. Die Standorte befinden sich somit in der gleichen strukturellen Kulisse wie das verlorengegangene potentielle Quartier. Die essentielle Begleitaufauna in Form von Insekten dürfte an den Standorten, aufgrund ähnlicher Gehölzstrukturen, die gleiche Qualität aufweisen. In der Regel sind die Jagdhabitate räumlich von den Quartieren entfernt.</p> | <p>In der Fledermausuntersuchung konnte lediglich 1 von insgesamt 11 Baumhöhlen nicht vollständig untersucht werden. Es wird daher im artenschutzrechtlichen Gutachten von einem potentiellen Quartier im Bestand ausgegangen. Für dieses wurden insgesamt 5 Ersatzhabitate durch entsprechende Fledermauskästen geschaffen (siehe GOP A1).</p> | <p>Angesichts der starken Konkurrenz um das normalerweise knappe Höhlenangebot ist die Dichte gerade für Koloniebrüter ein ausschlaggebender Faktor. Dohlen, Hohlnauben, Stare und letztlich Fledermäuse bilden Kolonien oder neigen zumindest dazu. Dispers verteilte Ersatzhöhlen, können diese Biotopqualität nicht ersetzen.</p> | <p>Im Bestand wurden keine Hinweise auf Brutvogelkolonien entdeckt. Die Hohlnaube ist kein Koloniebrüter und ein typischer Waldbewohner und wurde somit in der Worst-Case-Betrachtung als Brutvogel ausgeschlossen. Die Dohle gehört zur Vogelgilde der in Baumkronen brütenden Vogelarten. Nester von angehörigen dieser Gilde wurden im Baumentstand nicht entdeckt und somit ein Vorkommen im Bestand ausgeschlossen. Für den Star wurde ein Brutvorkommen angenommen und ausgewählten (siehe GOP A2)</p> | <p>Schließlich ist festzustellen, dass die Liste der Arten, für die CEF-Maßnahmen nicht bzw. nicht mit der gebotenen Sicherheit wirken, selbst auf Basis der Darstellungen des Gutachtens unvollständig ist: Hier ist der Grünspecht zu nennen, für den die Erfolgsaussichten der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme zumindest durch wissenschaftliche Literatur zu belegen wären.</p> | <p>Für den Grünspecht wurde keine CEF- Maßnahme formuliert, da er als selbstständiger Höhlenbildner nicht auf vorhandene Baumhöhlen angewiesen ist.</p> |
|--|---|---|---|--|--|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | 8. Fehlbeurteilung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten Für die in den Tabellen aufgelisteten sowie für die dort fehlenden Arten ist unter Berücksichtigung der oben begründeten Kritikpunkte eine vollständig neue Bewertungsmatrix erforderlich, da die genannten Defizite zu schwerwiegender sind. Die Gutachter deuten die für etliche Arten äußerst kritische artenschutzrechtliche Situation zwar an, ziehen jedoch zu Gunsten ihres Auftraggebers nicht die notwendigen Schlussfolgerungen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung werden nicht erfüllt. | <p>Die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten nachvollziehbar behandelt. Durch das Vorhaben werden unter Berücksichtigung der im GOP beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine der in § 44 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände erfüllt. Eine Ausnahme genehmigung ist demnach nicht erforderlich.</p> |
| | 9. Unzureichende Voraussetzungen für ein Ausnahmeverfahren Fehlendes öffentliches Interesse: Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für eine Ausnahmegenehmigung liegen nur zwei der fünf Gebäude vor. Für drei der fünf Gebäude handelt es sich ausschließlich um das betriebswirtschaftliche Interesse der GWG. Fehlende Prüfung von Alternativen: Der GWG stehen rund 6800 m ² unbebaute Fläche an der alten Breiteichstraße westlich des Keckenwegs zur Verfügung. Im Aschenhausweg sollen weitere Immobilien im Nahbereich für sozial Schwache gebaut werden. Nach Ziff. d. Fehlen von Alternativen nachgewiesen werden, wobei auch finanziell aufwändigere Lösungen als zumutbare Alternativen in Betracht kommen. Abstriche bei der Zielverwirklichung (höhere Kosten, Umwege) sind danach in Kauf zu nehmen. Es ist somit davon auszugehen, dass auf der verfügbaren Fläche und mit einem entsprechendem Mehraufwand zumutbare Alternativen entwickelt werden können. | <p>Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich, da die Verbotstatbestände wie im artenschutzrechtlichen Gutachten beschrieben, nicht erfüllt werden. Demnach müssen die vom Autor angeführten Voraussetzungen für ein Ausnahmeverfahren nicht erfüllt werden.</p> |
| | Ausgerechnet die Stadt Schwäbisch Hall bietet weitere traurige Negativbeispiele: Der ebenfalls höhlenreiche städtische Streifelwald wurde im Frühjahr 2014 radikal ausgeholzt und ein Großteil des Höhlenbestand weitgehend und ersatzlos vernichtet. Der Streifelwald kommt dadurch nicht erst in die Altersphase, in der er sich zu einem Höhlenzentrum entwickeln könnten. Daher erscheint die Position der Gutachter vollkommen abwegig, dass der Streifelwald eine größere Menge an Quartierbäumen beherbergt. | <p>Im artenschutzrechtlichen Gutachten wird dem Streifelwald, nicht wie vom Autor behauptet, eine größere Menge an Quartierbäumen zugesprochen. Es wird lediglich auf ein vorhandenes Quartierpotenzial hingewiesen.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>erfüllt sind und ein Ausnahmeverfahren daher nicht erforderlich ist.</p> |
| | <p>Fehlerhafte Erhaltungsprognose für den Kleinen Abendsegler (S. 55f): Die leichtfertige Schlussfolgerung der Gutachter, wonach das Anbringen der Fledermauskästen in der Umgebung als kompensatorische (FCS-)Maßnahme den Erhaltungszustand der lokalen Population stabilisieren bzw. sogar verbessern soll und damit eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu prognostizieren sind, widerspricht ihren eigenen Ausführungen 3 Seiten zuvor diametral. Umschwer kann aus der weitgehend zutreffenden Begründung, warum Vermeidungs- (CEF)-Maßnahmen nicht funktionieren (S. 55), abgeleitet werden, dass die FCS-Maßnahmen genauso wenig funktionieren werden. Große Höhlendichte und -zahl, Quartierverbund mit häufigen Wechseln, spezialisierte Bindung an alte Laubwälder, enge Bindung an Baumhöhlen und -spalten als Winterquartier, relativ große Ortstreue sind Artspezifika, die kaum durch Kunsthöhlen gewährleistet werden können - sonst wäre die Art sicherlich bereits jetzt häufiger und würde auch öfter bei Kastenkontrollen gefunden?</p> <p>Anfang April 2014 wurde auf dem Gelände Fässlesbrunnen lediglich noch ein Pärchen Zwergfledermäuse entdeckt. Wo die anderen Fledermäuse abgezogen sind ist fraglich.</p> | <p>Die vom Autor angeführte Prognose zum kleinen Abendsegler ist im artenschutzrechtlichen Gutachten nicht enthalten. Auch hier wurden vermutlich unpassende Textbausteine aus einem anderen Projekt angeführt.</p> <p>Während der Detektorbegehung in 2013 wurden auf dem Gelände auch nur wenige Zwergfledermäuse entdeckt.</p> |
| | <p>Bei den angebrachten Fledermauskästen konnte keine Ausflugbeobachtungen gemacht werden. Die Vernichtung eines Quartiers bzw. Habitat-Mosaiksteins bei fehlender Erfolgsaussicht für eine Umsiedlung verringert damit zwangsläufig den Genpool der Population erheblich.</p> | <p>Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge eines entsprechenden Monitorings. Durch den Verlust eines potentiellen Baumhöhlenquartiers ist eine Gefährdung des Genpools der lokalen Fledermauspopulationen nicht zu befürchten.</p> |
| | <p>Die Gutachter haben nicht geprüft, ob im Streifeleswald und den nahen Streuobstwiesen die genannten Fledermausarten vorkommen. Dies wäre der einzige sichere Beleg dafür, dass die dortige Habitatqualität für die Art geeignet ist. Ohne entsprechenden Nachweis ist nicht gesichert, dass die aufgehängten Kästen den Arten überhaupt zugute kommen. Wenn dort keine Lokalpopulation des Kleinen Abendseglers vorhanden ist, kann sie durch ohnehin zweifelhafte Kompensationsmaßnahmen auch nicht gestützt werden. Die Maßnahme ist dann hinsichtlich der Zielart und der Zielrichtung von FCS-Maßnahmen ungeeignet und wirkungslos, die Schlussfolgerung auf ist unzulässig.</p> <p>Auch die Funktionstüchtigkeit der Kästen ist nicht belegt, zumal keine genauere Spezifikation des Typs, der Exposition, ddr Höhe, der Dichte, des erforderlichen Umfelds etc. gegeben</p> | <p>Die vorgefundenen Baumhöhlen wiesen keine Eignung für den Kleinen Abendsegler als Ruhestätte (Winterstube) oder Fortpflanzungsstätte (Wochenstube) im Sinne des §44 BNatSchG auf. Für diese Art wurden daher auch keine Maßnahmen konzipiert. Dementsprechend kann den Ausführungen des Autors nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge eines entsprechenden Monitorings.</p> |

| | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|
| | <p>wurde. Im Übrigen fußt die Zahl der Ersatzkästen auf einer falschen Ermittlung des für die Art relevanten Höhlenbestands (zu wenige Spechthöhlen, keine Baumspalten und sonstige Risse Höhlungen berücksichtigt).</p> <p>Die Behauptung, die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Population würde durch die Rodung nicht behindert und die Ausnahmevoraussetzung sei damit erfüllt, ist reines Wunschdenken und durch nichts belegt. Eben weil es keine vernünftige Belege für diese These gibt.</p> | <p>Die Untersuchungsergebnisse lassen ausreichende Schlüsse zur Bewertung des Erhaltungszustand der Population und folglich die richtige Bewertung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu.</p> <p>Abschließend sei aus einer aktuellen Veröffentlichung des Bundesamtes für Naturschutz (BfN 2004, S. 526) zitiert, die von den Gutachtern erst gar nicht erwähnt wurde:</p> <p>"Als typische Baumfledermaus ist der Kleine Abendssegler in Mitteleuropa abhängig von Baumhöhlen und Stammrissen, wie sie vor allem alte Bäume aufweisen. Durch häufige Quartierwechsel dieser Kolonien sowie die zeitweise Nutzung von zusätzlichen Kontakt- und Paarungsquartieren brauchen Populationen ein besonders reiches Quartierangebot in ihrem Sommerlebensraum, wie es im Wirtschaftswald kaum noch vorhanden ist. Alle Quartiere müssen als überlebenswichtige Wohn-, Brut- und Zufluchtsstätten erhalten werden. Dazu sind nicht nur ausreichend viele Höhlenbäume (mindestens 7-10 pro Hektar Wald) notwendig, sondern entsprechend viele heranwachsende Bäume müssen als künftige Höhlenbäume ausgewiesen und in den nächsten Jahrzehnten geschont werden..." In der Summe sind auch für den Kleinen Abendssegler die Voraussetzung nicht erfüllt, um eine Ausnahme von der Zugriffsverboten nach BNatSchG zu begründen.</p> | <p>Die vorgefundenen Baumhöhlen wiesen nicht die speziellen Höhleneigenschaften auf, die für den Kleinen Abendssegler als Ruhestätte (Winterquartier) oder Fortpflanzungsstätte (Wochenstube) im Sinne des §44 BNatSchG benötigt werden. Für diese Art wurden daher auch keine Maßnahmen konzipiert. Dementsprechend sind die angeführten Zitate unpassend platziert.</p> | <p>10. Hinweise auf sonstige Fehler</p> <p>Im Kapitel 3.3 wird der Lecherweg fälschlicherweise als "Lerchenweg" bezeichnet.</p> <p>11. Fazit und Forderungen</p> <p>Das Gutachten liefert keine überzeugenden bzw. hinreichend belegten Begründungen dafür, dass für die Rodung des Gebiets am Keckenweg und dessen Überbauung eine Ausnahmegenehmigung nach § 45(7) BNatSchG und von den Zugriffsverbitten nach § 44 erteilt werden durfte. Sowohl die Erfassung als auch die Bewertung der Strukturen und vorkommenden</p> | <p>Wird im artenschutzrechtlichen Gutachten berücksichtigt und angepasst.</p> <p>Im Gutachten wurde jede §44 BNatSchG relevante Art im entsprechenden Untersuchungsumfang gewürdigt. Die aus den Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse werden nachvollziehbar</p> |
|--|---|---|---|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Arten weisen gravierende Defizite und Fehleinschätzungen auf.</p> <p>Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können ihr Ziel nicht erfüllen.</p> <p>1. Die GWG wird daher nochmals aufgefordert, das Gebiet "Am Fässlesbrunnen" nicht in Anspruch zu nehmen, sondern sich auf die im verbleibenden Kreisgebiet verfügbaren eigenen und zum Kauf oder zur Verpachtung angebotenen Bauflächen zu begrenzen.</p> <p>2. Die Stadt Schwäbisch Hall wird aufgefordert, das Vorhaben der GWG in der vorgesehenen Form nicht zu genehmigen. Den Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ unverzüglich so zu ändern, dass die bis heute verbliebenen Fläche als solche erhalten bleibt. Das dem Ratsbeschluss vom 10.9.2009 zugrunde liegende Vertrauen in die Aussagekraft und Glaubwürdigkeit der gutachtlichen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde enttäuscht, der Ratsbeschluss ist aufzuheben. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept für das Gebiet und die umgebenden Flächen aufzustellen und umzusetzen, um störende Eingriffe in den weiteren Ablauf der natürlichen Entwicklung einzudämmern. Ein Antrag darauf die Konzeption des Naturlebensraums wird gestellt und muss genauestens überprüft werden (Konzeption liegt bei) -zur Sicherung von Alt- und Totholz sowie Höhlentümern sowohl in der Fläche als auch in verdichteten Inseln (Zentren) und -zur gezielten Förderung nachwachsender naturnaher Bestände, um derartige Strukturen wie am Keckenweg zu vermehren, auf Dauer zu gewährleisten und den kontinuierlichen natürlichen Verlust derartiger Strukturen wie sie am Keckenweg waren zeitgleich zu ersetzen, sich mehr für eine entspr. Zielseitung in der staatlichen und privaten Naturbelangen einzusetzen mit dem Ziel, einen Biotopverbund für Naturflächen in Schwäbisch Hall aufzubauen und zu sichern.</p> | <p>zur Bewertung der Verbotsstatbestände (Zugriffsverbote) herangezogen. Da eine Ausnähmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 7 nicht erforderlich ist, wird diese im Gutachten auch, entgegen den Ausführungen des Autors, nicht thematisiert.</p> <p>Die im GOP dargestellten Maßnahmen sind auf die jeweilige Art speziell zugeschnitten und mit einer hohen Aussicht auf Erfolg einzuordnen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> |
| | | <p>Es wird darauf gesetzt, dass dem Lurch des Jahres 2014 eine besondere Verpflichtung gebracht wird um die „biologische Vielfalt vor Ort gezielt zu stärken“ und Aspekte der biologischen Vielfalt als eine Grundlage nachhaltiger Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Am Beispiel des Naturlebensraumes Fässlesbrunnen muss dies konkret eingelöst werden. Die Änderung des Bebauungsplanes muss nun endlich unverzüglich erfolgen, die weiteren o.g. Schritte zur langfristigen und dauerhaften Sicherung eines Natur-Biotopverbundes und eines Naturlebensraumes, ebenfalls.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|--|--|
| 6 Andreas Förch Keckenweg 17 74523 Schwäbisch Hall | <p>Konzeption des Vereins Lebenswerte Heimbachsiedlung für den Natur-Erlebnis-Raum Fässlesbrunnen und das Umfeld der Heimbachsiedlung</p> <p>Viele Kommunen sind auf der Suche nach Begrünungskonzepten, die ein Minimum an Pflege benötigen, trotzdem schön aussehen und repräsentativen Charakter besitzen. Außerdem sollen die Investitionskosten möglichst gering ausfallen. Ästhetisch ansprechende und ökologisch wertvolle Siedlungsflächen sind wichtige repräsentative Aushängeschilder für Städte und Gemeinden. Natur-Erlebnis-Räume sind im Trend. Mit einem Natur-Erlebnis-Raum wird eine besondere Form der naturnahen Gestaltung von Schulhöfen und Spielplätzen bezeichnet, die Anfang der 2000er Jahre durch Veröffentlichungen eingeführt wurde. Unser Projekt Naturerlebnisraum würde einen deutschlandweiten Modellcharakter besitzen. Bei uns soll der Naturerlebnisraum nicht nur einer Parkähnliche Anlage oder einem Spielplatz gleichen, der nur einer Altersgruppe dienen soll. Er soll vielmehr eine Begegnungs- und Erlebnisszstätte für alle Altersgruppen werden. Außerdem soll er für Tiere eine biologische Nische innerhalb des Siedlungsbereichs darstellen. Es sollen Vorträge und Lerngänge angeboten werden. Die z.B. in den Gärten und dem geplanten grünen Klassenzimmer stattfinden. Der Naturerlebnisraum muss in einer für Bebauung vorgesehenen Fläche gestaltet werden. Daher auch der Antrag, dass die Stadt Schwäbisch Hall für die GWG eine Entschädigungszahlung möglich aufgearbeitet und gepflegt (siehe auch Der Verein und dessen Projekt als Bereicherung für Schwäbisch Hall), sind jedoch für eine derartige Planung, wie sie geplant ist nicht möglich. Der Natur-Erlebnis-Raum geht weit über die Maßstäbe eines Biotops hinaus, da es ein Raum für Mensch und Tier werden soll. Die Fläche, die uns die GWG überlassen würde, wäre ideal, um das Projekt Naturerlebnisraum zu verwirklichen. Vor allem sind bereits Strukturen, wie der Fässlesbrunnen und die alte Esche eine ideale Voraussetzung für einen Naturerlebnisraum.</p> | <p>In diesem Bereich ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Dadurch ist die Gemeinde gezwungen, die innerörtlichen Freiflächen zu entwickeln und nachzuverdichten.</p> <p>Die Entwicklung eines Natur-Erlebnis-Raumes im Bereich ausgewiesener Baufächen würde diesen Vorgaben widersprechen.</p> |
|--|--|--|

Anliegen des Vereins und Grobschilderung der Vorhaben

Um das Umfeld der Heimbachsiedlung wieder ökologisch aufzuarbeiten und für die Bürger der Heimbachsiedlung und den neuen Mitbürgern wieder lebenswerter zu gestalten, macht der Verein Lebenswerte Heimbachsiedlung den Vorschlag eines Pflegschaftsvertrags, der beinhaltet, dass anstatt der drei Mehrfamilienhäuser ein Grüngürtel in Form eines Natur-Erlebnis-Raumes entstehen soll. Die Planung, Gestaltung und anschließende Pflege wird vom Verein übernommen. Um das Baugebiet und die angrenzenden Biotope und FFH-Gebiet wieder Arten- und strukturreicher zu gestalten sind vom Verein verschiedenen Maßnahmen geplant, um auch diese Gebiete wieder attraktiver für Mensch und Natur zu gestalten. Der auf Gelände geplante Natur-Erlebnis-Raum würde über einen Pflegschaftsvertrag von mit einer Laufzeit von 10 Jahre vom Verein gepflegt werden. Falls sich unser Konzept in den 10

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Jahren bewährt, kann der Vertrag verlängert werden. Ansonsten kann die Bebauung wie geplant erfolgen. Damit soll den Bürgern und dem Verein die Chance gegeben werden sich und das Konzept zu profilieren. Ebenfalls sollen für die Amphibien die sich auf dem Grundstück Flurstück 12 und den Eisseen befinden, Tritsteinbiotope und Tümpel entstehen, die ein Austausch mit durch den Verein renaturierten Eisseen und den Seen im Streifeleswald begünstigen.</p> <p>Der Verein und dessen Projekt als Bereicherung für Schwäbisch Hall</p> <p>Als Verein, der sich die Förderung und Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung lebensrechter Umweltbedingungen für Lebewesen, einschließlich Maßnahmen des Aufbaus gesunder Naturräume und Förderung natürlicher Lebensbedingungen der Bevölkerung, als Aufgabe gemacht hat, ist er genau die Bereicherung, die die Stadt Schwäbisch Hall noch braucht. Sie würde durch den Natur-Erlebnis-Raum Fässlesbrunnen einen Raum für Mensch, Tier und Pflanzen schaffen, der gleichermaßen nützlich und wünschenswert, für die Stadt Hall ist. Ebenfalls würde durch die Übernahme der Pflegearbeiten durch den Verein, Kosten für die Stadtverwaltung entfallen. Ebenfalls kann die Pflege für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen übernommen werden. Dadurch, dass die Vegetation, Spiel- und Ruheelemente vom Verein, Fördergeldern und Sponsoren teilweise finanziert werden können, können auch hier Kosten eingespart werden. Projektbegleitend werden uns auf Naturgärten spezialisierte Landschaftsgärtner, Kräuterpädagogen und Landwirte unterstützen. Mit der Zeit werden Schau-Gärten, Natur-Leh-Gärten und Natur- Lehrpfaden entstehen. Spezielle Gestaltungselemente für Senioren- und Gemeinschaftsgärten können das Angebot abrunden. Auf dem Gelände könnten ebenfalls folgende Gartenstrukturen entstehen: In Bauerngärten kann man eine Kombination von Obst, Gemüse, Kräutern und Stauden finden. Sie dienen einerseits der Gemüseproduktion, stellen aber andererseits durch die verwendeten Stauden eine ästhetische Bereicherung des menschlichen Lebensumfeldes dar. Häufig sind kleine Buchsbaumhecken und Holzzäune als Einfassungselemente zu finden. Eine Kooperation mit dem HFM wäre dabei in Erwägung zu ziehen. Apotheker- und Arzneigärten werden schwerpunktmäßig mit Heil- und Arzneipflanzen gestaltet. Dabei kann eine hohe Ästhetik geschaffen werden. Viele der verwendeten Pflanzen können zu Tees und anderen Produkten verarbeitet werden. Diese werden gemeinsam mit einer Kräuterpädagogin geplant und gepflegt. In diesem Zusammenhang finden auch Exkursionen und Vorträge durch die Kräuterpädagogin statt. Duftgärten sind ein wahres Erlebnis für alle Sinne. Duftpflanzen bereichern jeden Garten. Bei den entsprechenden Pflanzen duften Blüten oder Blätter, oft auch beide gemeinsam. Einige Arten und Sorten riecht man schon, bevor man sie überhaupt sieht. In einem Duftgarten kommen duftende Gehölze, Stauden und ein- sowie zweijährige Arten zum Einsatz. Bei geschickter Pflanzenauswahl kann man die verschiedensten Duftnoten im Garten erleben. Einige Pflanzen verströmen einen süßen, schweren Duft, während andere intensiv nach Honig duften. Nahezu für jeden Geschmack kann man geeignete Pflanzen finden. Zusätzlich wird ein Imker Bienenkästen, in den für Bienen wertvollem Gelände, aufstellen. Vorräte zur Honig-</p> | <p>Grundsätzlich sind Planungen zur Gestaltung und Pflege von Biotopen zu begrüßen, innerhalb ausgewiesener Bauflächen sind diese aber an der falschen Stelle.</p> |
|--|--|--|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|--|---|
| <p>gewinnung werden angeboten. Der Kräutergarten lässt sich auch mit anderen Gehölzen und Stauden vergesellschaften. Die meisten Arten und Sorten besitzen auch hohen visuellen Wert, da sie eine schöne Blüte besitzen. Der Kräutergarten kann geschickt in den Duftgarten überleiten. Im naturnahen Obstgarten könnte man alte Obstsorten kultivieren. Wenn es der Platz zulässt, kann man die gewünschten Sorten in Halb- und Hochstammqualitäten pflanzen. Für diese Maßnahmen sind von uns Landwirte verpflichtet worden, die uns bei der Pflege und Anpflanzung helfen. Mit naturnahen Steingärten versucht man natürliche Pflanzengesellschaften des Gebirges nachzustalten. Die einheimische Flora bietet hierfür ein reichhaltiges Pflanzenangebot. Neben den Pflanzen wird diese Gartenform hauptsächlich durch verschiedene große Steine und Kies geprägt. Die Steine werden vom nahen Muschelkalksteinbruch bezogen.</p> | <p>Der Landschaftsgarten hat die Natur als Vorbild. Freiwachsende Gehölze, Wiesen und Wiesenflächen dominieren diesen Gartenstil. Man kann aber auch einzelne Elemente des Landschaftsgartens verwirklichen. Im nahen Umfeld werden weitere Projekte auch in Bezug auf die Eisseen und die angrenzenden Biotope umgesetzt. Gleichzeitig wird gemeinsam mit den Kleingärtner verschiedenen Projekte geplant und durchgeführt.</p> <p>Im Grenzbereich der Heimbachsiedlung liegen 5 Biotope, die seit längerem wenig gepflegt wurden. Darunter befinden sich die Eisseen, Strauch und Baumvegetation. Die Eisseen und deren Zulauf verlanden zusehends. Der Verein macht sich zur Aufgabe diese Bereiche zu renaturieren und zu pflegen. Dabei sollen diesbezügliche Erfahrungen des Umweltzentrums und der Unteren Naturschutzbehörde einfließen.</p> <p>Es ist notwendig, die Biotope nicht mit schwerem Gerät zu renaturieren, sondern die meisten Arbeiten von Hand zu erledigen. Dazu werden Bäume in einem der Eisseen, die diesen stark beschatten herausgenommen, so dass wieder ein sonnenexponiertes Gewässer für Amphibien wie z.B. die Gelbbuachunkie entstehen kann. Die Besitzerin begrüßt die Aktionen des Vereins. Die Röhrichtvegetation an den Seen und am Zulauf müssen entfernt werden, um den Durchfluss des Wassers zu erhöhen. Ebenfalls können kleinere Becken für die Gelbbuachunken und andere Amphibien entstehen. In den noch immer gerade verlaufenden Gewässerabschnitten wäre es sehr sinnvoll Altholz mit Zweig- und Reisigmateriel so in den Lauf einzubringen, dass das Wasser auf das eine oder andere Ufer auftrifft. Diese Maßnahme ist mit teilweise verteilten Steinen zu ergänzen, die aus der näheren Umgebung stammen. Neben diesen Maßnahmen erscheint es sehr sinnvoll Stangenholz im Gewässerboden zu verankern, was zu einem leichten Anstau führt und mit dem Überlaufen einen kleinen Wasserfall erzeugt, dabei für kleinere Gewässertiefungen und Auskiesungen im Auftreffbereich des Wassers sorgt sowie zu einer vermehrten Sauerstoffversorgung des Gewässers beiträgt. Im Rahmen des Einbringens der oben genannten Materialien gilt eine vorsichtige Entsorgung von teilweise vorhandenen Müll und Unrat vorzunehmen. Dabei ist auf den Erhalt und die Unversehrtheit der vorhandenen Störsteine und -höizer zu achten. Die Arbeiten sollten entweder im zeitigen Frühjahr (Anfang bis Mitte März) oder im Herbst (September/ Oktober)</p> | <p>Im Bereich bestehender Biotope könnte eine Aufwertung durch den Verein stattfinden. Die Flächen sind nicht Teil des Bebauungsplans, eine Pflege der Eisseen wird aber begrüßt.</p> |
|--|--|---|

erfolgen. Die Durchführung der Arbeiten sind gemeinsam mit interessierten Menschen und Mitgliedern des Vereins vorzubereiten und umzusetzen. Am wünschenswertesten wäre natürlich eine Einbeziehung und Beteiligung interessierter Bewohner Schwäbisch Halls. Neben der praktischen Ausführung und späteren Weiterbetreuung sind umweltbildende Aspekte nicht zu unterschätzen und entsprechend zu nutzen. Denkbar wären deshalb Arbeitseinsätze an Samstagen, welche der Verein Lebenswerte Heimbachsiedlung als Träger organisieren würde. Wichtig für die Durchführung der Arbeitseinsätze sind die Bereitstellung von Arbeitsgeräten durch den Verein, wozu auf jeden Fall Schubkarren, Spaten, Schuppen, Harken, Äxte, Beile, Handsägen und Großhammer gehören. Steine sollten unter Beachtung des Natur- und Denkmalschutzes aus dem näheren Umfeld geborgen werden oder über den nahen Muschelkalksteinbruch bezogen werden. Die gleichen Maßstäbe gilt es für das Todholz anzulegen.

Neben ökologischen werden auch funktionale und ästhetische Grundsätze bei der Planung, Gestaltung und Pflege des Projekts "Natur-Erlebnis-Raum Fässlesbrunnen berücksichtigt. Dabei helfen uns zwei Landschaftsgärtner aus dem Kreis Schwäbisch Hall.

Das Gelände soll durch die Verwendung größtenteils einheimischer Wildpflanzen und ihrer gartenwürdigen Sorten und andererseits durch die lebendige, naturnahe Gestaltung der Gartenelemente geprägt sein. Sie bieten Menschen hautnahe Möglichkeiten, die einheimische Natur im direkten Umfeld zu beobachten. Somit entsteht für die Bürger ein hoher Erlebniswert. Durch die nachhaltig-kreative Gestaltung entstehen zahlreiche Lebensräume für die einheimische Flora und Fauna. Bei der Planung und Gestaltung dient die Natur mit ihren Lebensraumtypen und Pflanzengesellschaften als Vorbild.

Neben der Verwendung einheimischer Wildpflanzen tragen die naturnahe Ausführung von unver siegten Wegen, Stützmauern, (Sitz-) Plätzen, Treppen zu einer großen Artenvielfalt bei. Auch die sinnvolle Nutzung des Fässlesbrunnens, der Einsatz natürlicher, regionaler Baustoffe, ein verantwortungsbewusster schonender Umgang mit den Böden und Substraten als auch die Wiederverwendung von gebrauchten Materialien prägen den Natur-Erlebnis-Raum Fässlesbrunnen. Bei der Pflege wird die natürliche Ausbreitung der Pflanzen sowie die natürliche Dynamik, Entwicklung und Veränderung der nachhaltigen Pflanzungen und Ansäaten akzeptiert. Einmal angewachsen und etabliert, brauchen naturnahe Pflanzungen und Ansäaten nicht mehr gewässert zu werden. Sie passen sich, bei fachlich korrekter Arten- und Sortenauswahl, den jeweiligen Standortbedingungen an, regenerieren sich selbstständig, brauchen nicht gedüngt zu werden und sind pflege- und somit kosten extensiv.

Auch im öffentlichen Grün werden immer mehr Flächen naturnah mit einheimischen Wildpflanzen nachhaltig angelegt und gepflegt. Der Natur-Erlebnis-Raum Fässlesbrunnen könnte als Modell für andere städtische Grünanlagen dienen.

| | | |
|--|---|---|
| | Welche Aufgaben erfüllt ein Natur-Erlebnis-Raum für Kinder und Senioren? | <p>Es geht in einem Natur-Erlebnis-Raum um die aktive Auseinandersetzung der Kinder mit der Umwelt und Erforschung der Umgebung ohne Aufsicht aber in sicherer Nähe der Erwachsenen. Die Elemente erfüllen mehrere Funktionen und regen die Fantasie, Kreativität und Experimentierfreude der Kinder an. Sie lehren die Kinder, eigene Grenzen zu testen und ein Gespür für die Natur zu entwickeln. Ein für Kinder erkennbares und kalkulier- und altersgemäß überwindbares Risiko ist gewünscht und für ein gesundes aktives Wachsen und Reisen nötig. Das Gelände muss in Übereinstimmung mit den zuständigen Sicherheitsbehörden und Institutionen jedoch so gestaltet sein, dass keine schwerwiegenden gesundheitsgefährdenden Unfälle zu erwarten sind.</p> <p>Die Kinder agieren selbst und spielen auf der Fläche mit wenig bis keiner Anleitung. Der Natur-Erlebnis-Raum entsteht im Verlauf der Planung und dem gesamten Bauprozess mithilfe der Kinder und Eltern. Damit fordern wir den verantwortungsbewussten Umgang mit dem Gelände und somit auch das soziale Gefüge in und um die Heimbachsiedlung. Das Gelände gestalten wir so, dass sich alle frei und lebendig fühlen. Die Motorik wird auf ganz unterschiedliche Weise gefördert. Kinder erhalten genügend Raum, um ihrem Bewegungsdrang nachzugehen. Für ältere Menschen werden Ruheplätze eingerichtet. Das gemeinschaftliche, altersübergreifende Spiel wird gefördert. Eine Nutzung durch Schulen und Kindergärten ist geplant.</p> |
| | Prog | Planung und Anlage des Natur-Erlebnis-Raums Fässlesbrunnen <ol style="list-style-type: none">1. Die Planung, Anlage und Pflege erfolgt gemeinsam mit den Nutzern und dem Verein Lebenswerte Heimbachsiedlung. Wir haben die Unterstützung von naturnah arbeitenden Landschaftsgärtnern und anderen Berufsgruppen die uns in der Planung und Umsetzung des Projekts zur Seite stehen.2. Wir begrünen möglichst viele Gartenflächen und Standorte wie beispielsweise Beete, Wege, Fugen, Trockenmauern u.a.3. Wir achten auf standortgerechte Pflanzungen und Ansaaten (Bodenart, Temperatur, Licht, Niederschläge usw.).4. Wir berücksichtigen jahreszeitlich versetzte Blüh- und Fruchtfolgen und bevorzugen Arten mit einem hohen ökologischen Wert für die heimische Tierwelt.5. Langjährige Wildblumenbeete sind das Ziel, die einer natürlichen Dynamik unterliegen und sich im Laufe der Zeit verändern dürfen.6. Kinder sollten aus pädagogischen und ökologischen Gründen den Umgang mit toxischen Pflanzen kennen lernen. Nur wenige Pflanzen sind so giftig, dass ihr Verzehr lebensbedrohlich wäre.7. Kies, Sand, Schotter oder nährstoffarme Unterböden sind geeignete, durchlässige, magere und unkrautfreie Wildpflanzerstandorte. |

| | |
|--|--|
| | <p>8. Das Gelände Fässlesbrunnen bietet sich durch seine starken Höhenunterschiede an, um dieses beispielsweise mit Hügeln und Senken dreidimensional zu modellieren. Durch gezielte Wildpflanzenverwendung, umweltfreundliche Baumaterialien, Flechtwerke, Holzzäune und geschwungene Wegeführung werden die Sichtachsen unterbrochen und nicht direkt einsehbare Spielbereiche und Ruheplätze angelegt.</p> <p>9. Konventionelle Spielgeräte werden nicht integriert.</p> <p>10. Unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wie z.B. Begegnungsstätten, Verstecke und Wasserspielgelände werden gezielt angelegt.</p> <p>11. Als Fallschutz dienen natürliche Materialien wie Holzhäcksel, Rasen, Sand oder Kies.</p> <p>12. Natur-Erlebnis-Räume orientieren sich an den gängigen DIN-Normen und Regelungen (DIN EN1176 und 1177, DIN 18034, DIN EN 12572, GUV-SI 8014 und 8017) und beachten zusätzliche Regelungen für (halb)öffentliche Spielräume durch die Versicherungsträger.</p> <p>13. Wir bieten in Natur-Erlebnis-Räumen möglichst zahlreiche Nisthilfen für Tiere an. Ebenfalls übernehmen die Pflege der bereits vorhanden Nisthilfen im Umfeld (Fledermauskästen, Vogelnistkästen)</p> <p>14. Wenn vorhanden, recyceln wir regionale, schadstofffreie und natürliche Baumaterialien.</p> <p>15. Wir verwenden regionaltypische Natursteine aus der Umgebung z.B. für Trockenmauern, Wege, Sitzplätze, Lesesteinhaufen u.a. Bauwerke.</p> <p>16. Wir arbeiten mit unbehandelten Holzarten aus der Region.</p> <p>17. Kunststoffe, vor allem PVC-haltige Materialien, begrenzen wir auf ein Minimum oder verzichten komplett darauf.</p> <p>18. Wir vermeiden unnötige Transporte und elektrische Beleuchtungen (Lichtverschmutzung). Wir setzen möglichst regenerative Energien als Energiequelle ein.</p> <p>19. Wir arbeiten ressourcensparend, indem wir den Energie- und Maschineneinsatz auf ein Minimum begrenzen (z.B. Rechen statt Laubbläser).</p> <p>20. Wir fördern die menschlichen Beziehungen in Schwäbisch Hall und in der Heimbachsliedlung durch das gemeinschaftliche Bauen und Pflegen des Natur-Erlebnis-Raumes Fässlesbrunnen</p> |
| | <p>Naturnahe Pflege</p> <p>1. Wir als Verein übernehmen die Pflege des Natur-Erlebnis-Raums Fässlesbrunnen.</p> <p>2. Insgesamt achten wir auf boden- und vegetationsschonende Arbeitsweisen und fördern das Bodenleben z.B. durch natürliche Mulchmaterialien und Pflege.</p> <p>3. Wir achten das sensible Beziehungsgeflecht im Natur-Erlebnis-Raum. Naturfremde, chemisch-synthetische Stickstoffdünger, leichtlösliche Phosphate, chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel, synthetische Bodenhilfsstoffe und Torf sind tabu. Oberste Priorität haben alle vorbeugenden, gärtnerischen Maßnahmen wie Pflanzennahme, Kulturmaßnahmen, standortgerechte Pflanzenvielfalt u.a. zur Verhütung von Krankheiten und "Schädlingen". Biologischer Pflanzenschutz und organische Dünger (Komposte, abgelagerten Mist und lau-</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|---|--|--|
| | <p>chen) sind ebenfalls wirkungsvolle Maßnahmen.</p> <p>4. Kleinere Flächen halten wir während der Vegetationsperiode immer wieder offen, damit sich die Pflanzen selbst aussäen und im Boden lebende Insekten Lebensräume finden können.</p> <p>5. Regen-, Bach- und Grundwasser verwenden wir zum Spielen, Gießen oder leiten es in begrünte Versickerungsflächen ein. Wildpflanzen werden nur im Pflanzjahr und nach der Aussaat bewässert.</p> <p>6. Freiwachsende Gehölze und Hecken ziehen wir Formgehölzen und Schnitthecken vor. Den Pflegeschnitt beschränken wir im Natur-Erlebnis-Raum auf das Nötigste. Pflanzenstängel in Beeten und Säumen bleiben für überwinternde Insekten mindestens bis zum Frühjahr stehen.</p> <p>7. Blumenwiesen mähen wir je nach Wiesentyp mit möglichst schonenden Geräten, Wildblumensäume erhalten nur im zeitigen Frühjahr einen Pflegeschritt.</p> <p>Wir als Verein verstehen es als unsere Aufgabe, diese Konzeption in der Verantwortung vor zukünftigen Generationen und möglichem Klimawandel in unserem persönlichen Umfeld umzusetzen- denn die biologische Vielfalt ist die unbezahlbare Grundlage unseres Lebens.</p> | |
| | <p>Zusammenfassung und Ausblick</p> <p>Die vorliegende Konzeption und deren praktische Umsetzung soll einen Beitrag zur Verbesserung der Struktur der Heimbachsiedlung und zur Umweltbildung leisten. Mit der Renaturierung und Pflege des genannten Gebiets ist der praktische Beginn dieses Prozesses zu sehen. Nachfolgende Beobachtungen, Datenerfassungen und eventuell notwendige Korrekturarbeiten lassen daraus ein dauerhaftes Projekt entstehen, welches anderswo in der Heimbachsiedlung (Streuobstwiesen etc.) und Schwäbisch Hall ebenfalls Umsetzung finden kann. Der Verein Lebenswerte Heimbachsiedlung hat in diesem Rahmen eine Arbeitsgruppe aus interessierten Personen und den Mitgliedern des Vereins gebildet, um einen Pflegevertrag mit der Stadt Schwäbisch Hall zu schließen, sofern die drei Gebäude auf dem geplanten Baugelände "Fässlesbrunnen/Keckenweg" die nicht dem öffentlichen Interesse dienen entfallen würden.</p> | |
| 7 | <p>Matthias Seitz Lecherweg 7 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>10.05.2014</p> | <p>Diese Planung beeinträchtigt mich weit über die bestehenden Verhältnisse hinaus in erheblicher Weise sowohl in meiner Lebensqualität, meiner Gesundheit und meinem Eigentum. Für einen späteren Verkauf meines Grundstückes und Haus, befürchte ich durch die geplante Bebauung nicht nur finanzielle Nachteile.</p> <p>Diese Planungen entsprechen ebenso nicht dem Gründerprotokoll der damaligen Bebauung der Heimbachsiedlung von 1949.</p> <p>Als Mit-Eigentümer des Grundstückes Lecherweg 7, Flurstück 2051, welches sich in unmittelbarer Nähe und damit in dem Wirkungsbereich des geplanten Bauvorhabens befindet, habe ich folgenden Einwand gegen diese Bebauung.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Keine Würdigung oder Vorsehen des bestehenden und namensgebenden „Fässlesbrunnen“</p> <p>Auf den ausgelegten Plänen ist der sogenannte Fässlesbrunnen nicht eingezeichnet. Die Ver- sorgungswege führen sogar direkt darüber. In allen Vorbesprechungen, Anhörungen wurde auf diesen Fässlesbrunnen hingewiesen.</p> <p>Die Fläche zum Erhalt bzw. Instandsetzung des Fässlesbrunnens ist im GOP unter Maßnahme V5 dargestellt.</p> <p>Auch eine geologische Untersuchung des Brunnens wurde gemacht. Dies wurde nicht bei der aktuellen Planung berücksichtigt.</p> <p>Lediglich unter „C“ Hinweise, Punkt 1 Denkmalschutz wird beschrieben, dass unbekannte Bodenfunde entdeckt werden können.</p> <p>Aus aktuellem Anlass weise ich darauf hin, dass an Pfingsten während des Brunnenzuges der Haller Salzsieder der Brunnen gedenkt wird.</p> <p>Siehe Bild abgedeckter Fässlesbrunnen</p> | <p>Der bestehende Brunnen bzw. die rechteckige Brunnenabdeckung ist im Bebauungsplan grau hinterlegt. Dieser liegt am südlichen Rand der privaten Grünfläche und wird weiterhin erhalten..</p> <p>Die Fläche zum Erhalt bzw. Instandsetzung des Fässlesbrunnens ist im GOP unter Maßnahme V5 dargestellt.</p> <p>Der Brunnen bleibt innerhalb einer Grünfläche erhalten, es werden keine Wege über den Brunnen hinweg geführt.</p> |
|--|--|--|



Ich bitte Sie um eine verständliche Erläuterung und Stellungnahme/Änderung zu diesem Punkt.

Würdigung, Vorsehen und Offenlegung / Wiederherstellung des Fässlesbrunnens

| | | | |
|---|--|---|---|
| 8 | Matthias Seitz Lecherweg 7 74523 Schwäbisch Hall 10.05.2014 | Diese Planung beeinträchtigt mich weit über die bestehenden Verhältnisse hinaus in erheblicher Weise sowohl in meiner Lebensqualität, meiner Gesundheit und meinem Eigentum. Für einen späteren Verkauf meines Grundstückes und Hauses, befürchte ich durch die geplante Bebauung nicht nur finanzielle Nachteile. Diese Planungen entsprechen ebenso nicht dem Gründerprotokoll der damaligen Bebauung der Heimbachsiedlung von 1949. Als Mit-Eigentümer des Grundstückes Lecherweg 7, Flurstück 2051, welches sich in unmittelbarer Nähe und damit in dem Wirkungsbereich des geplanten Bauvorhabens befindet, habe ich folgenden Einwand gegen diese Bebauung. | Die städtebauliche Situation hat sich seit 1949 erheblich gewandelt, so dass von Seiten der Stadtplanung diesem neuen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist. |
|---|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Verwendung von ungeeignetem Material</p> <p>Bei der Verlegung/Rückbau der Breiteichstrasse wurde im Seitenstreifen minderwertiges Material verwendet. Durch dieses Material wurde Unkraut eingebracht sowie eine verdichtete Bodenstruktur erzeugt. Dies zeigt sich durch nicht bewachsene Stellen sowohl rechts als auch links der Breiteichstraße.</p> <p>Der Fortschritt dieses negativen Wuchses konnte von mir bei der täglichen Fahrt zur Arbeit beobachtet werden. Des Weiteren wurde die Verschmutzung der Straße/Radweg bei Regen wahrgenommen.</p> <p>Siehe „A“ Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ihrer Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Siehe „C“ Hinweise, Punkt 5 Freiflächengestaltung</p> <p>Siehe Bild vom 2. Mai 2014</p> <p>Deutlich ist zu erkennen, dass sich auf der linken Seite des Entwässerungsgrabens Unkraut und graslose Stellen befinden, rechts davon der seit Jahren gepflegte Grünbereich.</p> <p>Auf der linken Seite der Breiteichstraße ist deutlich der braune, seit Jahren nicht bewachsene Streifen zu sehen.</p> | <p>Die Ausführung von Straßenbaumaßnahmen aus der Vergangenheit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Bei der Ausgestaltung der neuen Grünflächen innerhalb des Gelungsbereiches wird kein minderwertiges Material von außerhalb eingebaut und standortgerechte heimische Ansäaten und Pflanzen verwendet. Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil unter Punkt A 9 enthalten.</p> |
|--|---|---|



Ich bitte Sie um eine verständliche Erläuterung und Stellungnahme zu diesem Punkt.

Entsorgung dieses minderwertigen Materials und Einbringung von qualitativ hochwertigem Material im gesamten Bauvorhaben sowie Einbringung von hochwertiger Begrasung/ Kräuter.

| | | |
|---|--|---|
| | | |
| 9 | <p>Matthias Seltz Lecherweg 7 74523 Schwäbisch Hall 10.05.2014</p> | <p>Als Miteigentümer des Grundstückes Lecherweg 7, Flurstück 2051, welches sich in unmittelbarer Nähe und damit in dem Wirkungsbereich des geplanten Bauvorhabens befindet, habe ich folgende Beanstandung zu dieser Bebauung.</p> <p>Sofort Maßnahme zum Schutz der bestehenden Esche</p> <p>Siehe „A“ Planungsrechtliche Festsetzungen Pflanzbindung; 9.3 Pflanzbindung „Die im Lageplan (Teil 1) gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, sichern und dauerhaft</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|----|---|--|--|
| | | <p>zu pflegen“</p> <p>Hier muss sofort mit entsprechenden Maßnahmen begonnen werden. Nicht irgendwann. Schon beim Abriss der sich damals in unmittelbarer Nähe befindlichen Scheune wurde nicht auf die Esche geachtet.</p> <p>Die Erde wurde im Bereich der Wurzeln großzügig entfernt.</p> <p>Auch seitens des jetzigen Eigentümers wurde bis jetzt keine Reaktion festgestellt.</p> <p>Sie steht ja eh einer geplanten Bebauung im Wege.</p> <p>Ich bitte Sie um eine verständliche Erläuterung und Stellungnahme und zu diesem Punkt.</p> <p>Sofort Maßnahme zum Schutz der bestehenden Esche</p> | <p>Die Esche weist derzeit einen vitalen Zustand auf, Sofortmaßnahmen zum Erhalt der Esche sind daher nicht zwingend erforderlich. Im Zuge der Ausführung werden die im GOP unter V4 beschriebenen und dargestellten Schutzvorkehrungen für alle mit einer Pfanzbindung versehenen Bäume durchgeführt.</p> <p>Hierin beinhaltet ist u.a. eine Abzäunung mit Bauzaun zum Schutz des Wurzelstocks sowie ggf. erforderliche Wurzelbrücken und Wurzelvorhang.</p> |
| 10 | <p>Matthias Seitz Lecherweg 7 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>10.05.2014</p> | <p>Diese Planung beeinträchtigt mich weit über die bestehenden Verhältnisse hinaus in erheblicher Weise sowohl in meiner Lebensqualität, meiner Gesundheit und meinem Eigentum.</p> <p>Für einen späteren Verkauf meines Grundstückes und Haus, befürchte ich durch die geplante Bebauung nicht nur finanzielle Nachteile.</p> <p>Diese Planungen entsprechen ebenso nicht dem Gründervertrag der damaligen Bebauung der Heimbachsiedlung von 1949.</p> <p>Als Mit-Eigentümer des Grundstückes Lecherweg 7, Flurstück 2051, welches sich in unmittelbarer Nähe und damit in dem Wirkungsbereich des geplanten Bauvorhabens befindet, habe ich folgenden Einwand gegen diese Bebauung.</p> <p>Angepasste Bebauung der 3 GWG Häuser an die Höhe des Geländeschnittes der bestehenden Häuser</p> | <p>Bisher war für die Gebäude die max. Wandhöhen vorgegeben, die EFH war auf die Höhe des Straßenniveaus bezogen. Künftig ist eine eindeutige Obergrenze der Gebäude in durch die festgelegte EFH in müNN in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.</p> <p>Die jetzt vorgesehene Dimension der Baukörper ist für eine Innerortslage in Schwäbisch Hall angemessene. Die Festsetzungen lassen keine Blockrandbebauung zu, denn es ist weiterhin offene Bauweise festgesetzt.</p> <p>Durch die Bestands-Höhenlinien ist das Gefälle im Plan gut erkennbar.</p> <p>Beim Gebäude Lecherweg 21 handelt es sich um</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>30.09.2013.</p> <p>"Die kleineren Vierfamilienhäuser in der östlichen Hälfte des Grundstücks werden ähnlich der umliegenden, bestehenden Bebauung mit einem Kellergeschoss, einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit ca. 45 Grad geneigtem Satteldach erstellt. Eine Eingliederung in die vorhandene Nachbarbebauung ist gewährleistet."</p> <p>Des Weiteren wurde am 02.04.2014 im Gemeinderat vorgetragen</p> <p>"Durch die im direkten Anschluss an die Heimbachsiedlung geplanten kleineren Mehrfamilienhäuser in sehr ähnlicher Bauweise wie die der umliegenden Bebauung und eine ausgereifte Geländeplanung und Planung der Höhenentwicklung fügt sich die geplante Bebauung harmonisch im Anschluss an die vorhandene Bebauung an".</p> <p>In der Zeichnung sehen Sie die eingezeichnete rote Linie, die "Gebäude -Firsthöhe" welche alle bereits gebauten Häuser einhalten. Diese rote Linie ist parallel zum bestehenden Geländeschnit.</p> <p>Die geplanten Häuser der GWG mit 3, 4 und 5 bezeichnen, überragen um ein weites die bestehende Höhenanpassung.</p> <p>Selbst bei den 2 großen sozialen Wohnblöcken 1 und 2 ist die Höhe zum Geländeschnitt eingehalten worden. In diesen Fall wird das Gebäude Lecherweg 23 verwendet.</p> | <p>ein sehr niedriges Gebäude, das nicht dem Durchschnitt der bestehenden umgebenden Bebauung entspricht.</p> <p>Es erfolgt keine Bemessung am Gebäude Lecherweg 23. Die bestehenden Gebäude sind im Regelprofil eingetragen und zur Orientierung wurden hier Bezugsmaße angegeben. Die Festlegung der Gebäudehöhe orientiert sich an vergleichbaren Beispielen in anderen Wohngebieten und heute üblichen Baukörpern und wurde harmonisch an die bestehende Bebauung angepasst. So ist die geplante Firsthöhe (in müNN) des Gebäudes 5 südlich des Gebäudes Keckenweg 17 nur ca. 5 cm höher und z. B. Gebäude 2 ca. 3,6 m tiefer als Gebäude Lecherweg 23.</p> <p>Bei der Planung steht die Intensivierung von bisher nicht vollständig genutzten Wohnbaufächern im Vordergrund.</p> <p>Zudem haben die Gebäude im Vergleich zu anderen Baugebieten einen sehr großen Abstand zur Nachbarbebauung (ca. 14 m), daher fällt eine geringe Überschreitung der Gebäudehöhen im Vergleich zur Nachbarbebauung nicht ins Gewicht und stellt keine wesentliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>Für das Gebiet ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.</p> <p>Teilweise ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Wohngebäude sowie eine Mehrversiegelung. Dies entspricht der Gesetzesänderung zum BauGB vom 11.06.2013, die die Gemeinde umzusetzen hat.</p> <p>Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweitung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung</p> |
|--|---|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| Angepasste Bebauung der 3 GWG Häuser in der Anzahl der Wohneinheiten sowie Höhe | |
|---|---|
| <p>Dies sind die im Plan eingezeichneten Häuser 3, 4 und 5</p> <p>Die Mehrheit der Häuser in der Heimbachsiedlung wurde durch einen Einheitlichen Plan erstellt. Der Anteil dieser Häuser beträgt über 80%.</p> <p>Ebenso wurden die nachträglich gebauten Häuser im Anschluss an die vorhandene Bebauung angepasst.</p> <p>Dieser neue Bebauungsplan entspricht nicht dem Gemeinderatsvortrag vom 30.09.2013 "Die kleineren Vierfamilienhäuser in der östlichen Hälfte des Grundstücks werden ähnlich der umliegenden, bestehenden Bebauung mit einem Kellergeschoss, einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit ca. 45 Grad geneigtem Satteldach erstellt. Eine Eingliederung in die vorhandene Nachbarbebauung ist gewährleistet."</p> <p>Des Weiteren wurde am 02.04.2014 im Gemeinderat vorgetragen "Durch die im direkten Anschluss an die Heimbachsiedlung geplanten kleineren Mehrfamilienhäuser in sehr ähnlicher Bauweise wie die der umliegenden Bebauung und eine ausgereifte Geländeplanung und Planung der Höhenentwicklung fügt sich die geplante Bebauung harmonisch im Anschluss an die vorhandene Bebauung an"</p> <p>Im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan unter Planungsrechtliche Festsetzung / Örtliche Bauvorschriften unter "A", Punkt 8 wird jedoch die Zahl der Wohnungen auf 5 Wohnungen zugelassen.</p> <p>Dies entspricht nicht den Vorträgen, Erläuterungen in den jeweiligen Sitzungen sowie der bestehenden Eingliederungen der neuen Häuser in der Heimbachsiedlung.</p> <p>Daher eine Beschränkung auf 4 Wohneinheiten.</p> <p>Des Weiteren ist auf den Plänen und Modellen für mich ein 2. Dachgeschoss ersichtlich. Da die Häuser durch diese mögliche 5. Wohneinheit zwangsläufig extrem hoch werden, bitte ich um eine Reduzierung der Höhe, da dies für ein 4 Familien Haus nicht notwendig ist. Siehe "A", Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 5, Höhe baulicher Anlagen. Maximale Höhe 10,30m.</p> <p>Dies entspricht ebenfalls nicht den Vorträgen in den jeweiligen Sitzungen zur ausgereiften geplanten Bebauung der Höhenentwicklung.</p> <p>Die max. Firsthöhe der bestehenden Häuser in der Heimbachsiedlung beträgt ca. 7,5m.</p> <p>Wie auf der Seitenauftnahme zu erkennen ist, "versteckt" sich sogar das Haus Keckenweg 17 hinter dem vorliegenden Haus im Berlerweg.</p> <p>Ebenfalls ist der extreme Höhenunterschied der geplanten GWG Häuser zu sehen.</p> | <p>Nach dem Festsetzungen im Textteil sind für die Mehrfamilienhäuser höchstens 5 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>5 Wohneinheiten können bei den Gebäuden 3 bis 5 entstehen, die 5 WE ergibt sich bei den Gebäuden 4 und 5 als Tiefpartnerre aus der Hanglage.</p> <p>Die Gebäudeabmessungen wurden dabei nicht grundlegend verändert.</p> <p>Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurdie die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.</p> <p>Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzugeleichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen. Durch eine Reduzierung auf 4 Wohneinheiten würde sich die erforderliche Abmessung der Gebäude daher nicht reduzieren.</p> <p>Die genannte Firsthöhe trifft nur teilweise zu. In der Umgebung weisen die bestehenden Gebäude aber auch größere Höhen bis zu 9,5 m auf.</p> |

Auf Nachfrage bei Herrn Gareiss, GWG, wurde mir versichert, dass auf den Modellen / Plänen es nicht ersichtlich sei, dass ein 2. Dachgeschoss zur Bebauung vorhanden ist.

Seitenaufnahme der Gebäude mit sichtbarem 2. Dachgeschoss



Diese Aussage wurde nie getroffen und wird zurückgewiesen.



Ich bitte Sie um eine verständliche Erläuterung und Stellungnahme / Änderung zu diesen Punkten

1. Die Gebäude 3, 4 und 5 auf 4 Wohneinheiten zu begrenzen
2. Reduzierung und Anpassung der Firsthöhe zu den bestehenden bereits gebauten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | Häusern | |
|----|---|---|---|
| 12 | <p>Matthias Seitz Lecherweg 7 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>10.05.2014</p> | <p>Diese Planung beeinträchtigt mich weit über die bestehenden Verhältnisse hinaus in erheblicher Weise sowohl in meiner Lebensqualität, meiner Gesundheit und meinem Eigentum. Für einen späteren Verkauf meines Grundstückes und Haus, befürchte ich durch die geplante Bebauung nicht nur finanzielle Nachteile.</p> <p>Diese Planungen entsprechen ebenso nicht dem Gründerprotokoll der damaligen Bebauung der Heimbachsiedlung von 1949.</p> <p>Als Mit-Eigentümer des Grundstückes Lecherweg 7, Flurstück 2051, welches sich in unmittelbarer Nähe und damit in dem Wirkungsbereich des geplanten Bauvorhabens befindet, habe ich folgende Einwände gegen diese Bebauung.</p> <p>Berechnung der Grundflächenzahl</p> <p>Für mich geht aus den bestehenden Plänen nicht hervor, wie die Grundflächenzahl berechnet wurde.</p> <p>Des Weiteren wurde am 03.04.2014 unter "A", Planungsrechtliche Festsetzungen, 2. Maß der Baulichen Nutzung hinzugefügt:</p> <p>Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert überschritten werden darf.</p> <p>Dies entspricht jedoch nicht der aktuellen Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke.</p> <p>Unter § 19 Abs. 4 steht Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.</p> <p>Begründung?</p> <p>Des Weiteren wird von 2 sozialen Wohnblöcken gesprochen, die zur Stiftung Hospital zum Heiligen Geist“ gehören und die 3 anderen Mehrfamilienhäuser der GWG. Dies sind ja 2 unterschiedliche Eigentümer. Zudem sollen die 3 GWG Häuser später verkauft werden. Auch hierbei werden später entsprechende Grundstücke den jeweiligen Häusern zugehörig sein. Darum muss auch die Grundflächenzahl der 5 geplanten Häusern nach ihrer eigenen Grundstücksgröße berechnet werden. Es kann nicht sein, dass durch die einheitliche Betrachtung des gesamten Grundstückes, die Berechnung der Grundflächenzahl zwischen den einzelnen Häusern hin und her geschoben wird.</p> <p>Die städtebauliche Situation hat sich seit 1949 erheblich gewandelt, so dass von Seiten der Stadtplanung diesen neuen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist.</p> | <p>Die städtebauliche Situation hat sich seit 1949 erheblich gewandelt, so dass von Seiten der Stadtplanung diesen neuen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist.</p> <p>Unter § 19 Abs. 4 steht weiter, dass von Satz 2 (bis zu 50 vom Hundert, höchstens GRZ bis 0,8) abweichende Bestimmungen getroffen werden können.</p> <p>Dies wurde mit der zitierten Festsetzung (bis zu 100 vom Hundert) umgesetzt.</p> <p>Dabei gilt die mögliche Überschreitung der GRZ nur für befestigte Flächen, nicht jedoch für Gebäude.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,4, welche festgelegt ist, wird grundsätzlich durch die Gebäudegrundflächen eingehalten.</p> <p>Die Parkplätze, welche einen wesentlichen Teil der befestigten Flächen ausmachen, werden dabei mit Rasengittersteinen ausgeführt, um den tatsächlichen Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Ich bitte Sie um eine verständliche Erläuterung und Stellungnahme / Änderung zu diesen Punkten</p> <p>1. Nichtehaltung der Grundflächenzahl</p> <p>2. Aufstellung der Grundflächenzahl der jeweiligen einzelnen Häuser</p> <p>3. Anpassung der Grundfläche und Außenanlage der 5 Häuser an ihre jeweilige eigene Grundstücks Größe.</p> <p>Vorhabenträger sind die Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH und die Stiftung Hospital zum Heiligen Geist. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 12/11, 12/12, 12/100, 80/1 und 80/2 sowie Teileflächen des Flurstücks 80 (Breiteichstraße). Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der GWG Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft mbH und das Straßengrundstück im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall.</p> <p>Das Bauvorhaben soll gesamtheitlich auf dem gesamten Gelände der zuvor genannten Flurstücke geplant und errichtet werden, welches im Wesentlichen einem Eigentümer gehört. Außerdem ergeben sich Abhängigkeiten (z.B. an gemeinschaftlichen Straßen und Wege). Daher wird die GRZ grundsätzlich auf das gesamte beplante Gelände bezogen.</p> <p>Eine spätere Aufteilung solcher Plangebiete für einen Grundstücksverkauf oder ähnliches ist grundsätzlich Sache des Grundstückseigentümers. Zudem ist die GRZ kein Nachbarschützender Belang sondern ein Maß städtebaulicher Dichte. Eine Prüfung der GRZ findet daher erst im Genehmigungsverfahren statt. Aus baurechtlicher Sicht ist eine spätere Aufteilung also grundsätzlich in Ordnung und nicht zu beanstanden.</p> |
|--|--|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|----|--|---|
| 13 | <p>Ralf-Peter Ramonat Keckenweg 8 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>21.05.2014</p> <p>Meine persönliche Meinung hierzu:</p> <p>Durch Missmanagement der GWG und überhöhte Kosten ließen sich die geplanten Bauplätze gemäß dem alten Bebauungsplan nicht verkaufen und die GWG blieb auf ihren unverkäuflichen Bauplätzen sitzen.</p> <p>„Glücklicherweise“ wird jetzt bezahlbarer Wohnraum benötigt und die GWG nutzt die letzte Chance um ihr totes Kapital mit subventioniertem Wohnungsbau zu aktivieren um nicht mit einer Blamage oder Totalverlust darzustehen.</p> <p>Schade, dass die Verursacher dieser Misere nicht zur Rechenschaft gezogen werden und die bereits entstandenen Kosten tragen müssen.</p> <p>Für mich als Anwohner ist es sehr wohl ein Unterschied, ob am Ende des Keckenwegs –wie ursprünglich geplant- Einfamilienhäuser stehen oder wie jetzt Wohnblocks!</p> <p>Leider stehen solche Anmerkungen nicht im Erläuterungsbericht, auch konnte ich keine Alternativplanungen entdecken.</p> | <p>Als Eigentümer und Bewohner des Anwesens Keckenweg 8 verfolge auch ich schon seit geraumer Zeit die unselige Diskussion über die geplante Bebauung im hinteren Teil des Keckenwegs.</p> <p>Persönliche Meinungen zur GWG sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der Begründung wird erläutert, dass Einzelhäuser geplant sind. Die Bebauungsplanänderung und Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan steht diesen Aussagen nicht entgegen, es handelt sich auch hier ausschließlich um Einzelhäuser.</p> <p>Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Nutzung für Wohnbebauung vorgegeben und keine Alternativenprüfung erforderlich.</p> |
| | <p>Nun habe ich ganz konkrete Bedenken, die aus dem Erläuterungsbericht und den Kartendarstellungen nicht hervorgehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Keckenweg verlaufen Strom-, Wasser-, Abwasser-, Gas- und TK-Leitungen. Soviel steht im Erläuterungsbericht. <p>Sollte das geplante Baugebiet mit den 53 Wohneinheiten über diese Leitungen angeschlossen werden, so ist sicherzustellen, dass diese Leitungen ausreichend dimensioniert sind und den künftigen Anforderungen genügen.</p> <p>Es sind daher vor Baubeginn schriftliche Stellungnahmen der Stadtwerke und der Telekom bzw. Kabel BW einzuholen, in denen bestätigt wird, dass durch die zusätzlichen Anschlüsse keine Verschlechterungen oder Kosten für die bestehenden Gebäude im Keckenweg und angrenzenden Straßen entstehen.</p> <p>Falls Sie mal im Keckenweg sind, können sie vor Ort die zahlreichen Aufgrabungen - verursacht durch Wasserrohrbrüche und Leitungsdefekte- im Straßenkörper anschauen.</p> <p>Weiterhin ist die Kanalbelastung durch Regenwasser bei Starkregen in den südlich der Straße gelegenen Häusern grenzwertig.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich.</p> <p>Evt. erforderliche Sanierungsmaßnahmen bestehender Leitungen sind von Zeit zu Zeit nötig. Aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten ergibt sich im vorliegenden Fall kein Sanierungsbedarf. Wirtschaftliche Betrachtungen bzw. Finanzierungsmittel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird durch entsprechende Rückhalteinrichtungen gepuffert und dem bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal zugeführt.</p> | |

| | |
|----|---|
| | <p>Sumit findet keine Mehrbelastung der Mischwasserleitung im Siedlungsgebiet durch Starkregen etc. statt.</p> <p>Eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers findet innerhalb des Gebietes statt, benachbarte Grundstücke werden daher nicht beeinträchtigt. Durch die Abführung des Oberflächenwassers findet eher eine Verbesserung für die angrenzenden Grundstücke statt, da das Oberflächenwasser kontrolliert abgeführt wird.</p> |
| | <p>2. Wie beabsichtigen Sie den Besucherverkehr zu den 53 Wohneinheiten zu regeln?</p> <p>Es darf jedenfalls nicht sein, dass die Besucher den Keckenweg oder Berlerweg durchfahren und dann feststellen müssen, dass sie hier falsch sind. Des Weiteren muss vermieden werden, dass diese Besucher aus Verzweiflung ihr Auto im Keckenweg abstellen.</p> <p>Werden Sie eine entsprechende Beschilderung vornehmen: z.B. „keine Zufahrt zu den Gebäuden Breiteichstraße“?</p> <p>3. Mit Interesse habe ich die artenschutzrechtliche Untersuchung gelesen.</p> <p>Leider stehen dort nur Empfehlungen zum Monitoring. Wer konkret setzt die Empfehlungen um und wer überwacht dies? Bekommen die Anlieger davon Kenntnis?</p> <p>Bitte informieren Sie mich über das Ergebnis zu meinen Einwendungen.</p> |
| 14 | <p>Sonia Schäfer Keckenweg 10 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden. Es steht außer Frage, dass in Schwäbisch Hall günstiger Wohnraum benötigt wird. Allerdings wirbt die Stadt Schwäbisch Hall mit Ihren Seniorenwohnheimen (auch dort mit</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|------------|--|--|--|
| | | | |
| 20.05.2014 | <p>günstigem Wohnraum) und vor allem der guten Infrastruktur rund um die Seniorenowohnheime. Dies ist an der geplanten Stelle nicht gegeben. Menschen, die günstigen Wohnraum benötigen werden an den Strandrand gedrängt.</p> <p>Vor allem am Ende des Keckenweges ist dies speziell für Senioren eine denkbar ungünstige Stelle. Günstiger Wohnraum für Senioren, die sich die normale Miete nicht leisten können. Senioren, die sich noch selbst versorgen können. Senioren, die ein Auto benötigen, da sie weite Wege zu Fuß zurücklegen müssten, um für den täglichen Bedarf einkaufen zu können. Der Kaufladen der Metzgerei Horlacher hat geschlossen. Damit auch die Poststelle. Eine Apotheke und Frisör gibt es nur im Teurershof. Zum Bus ist es ziemlich weit zu laufen.</p> <p>Somit sind die Bewohner, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind (ob Senioren oder nicht) auf ein Auto angewiesen, das sie sich möglicherweise nicht leisten können. Daher sind folgende Punkte zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwieweit wird über eine Anpassung der Buslinien nachgedacht bzw. über eine Bushaltestelle, die näher an den neuen Gebäuden liegt? • Wird aktiv unterstützt, dass in näherem Umfeld (z.B. ehemalige Metzgerei Horlacher) wieder eine Poststelle, Frisör, Ladengeschäft oder ähnliches öffnet? | <p>Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet „Kerz“ sind über den Fuß- und Radweg an der Breiteichstraße in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen (z.B. Neubau Lidl). Die angesprochenen Einrichtungen des ÖPNV und Infrastruktur sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, hier können keine Festsetzungen zu diesen Themen getroffen werden.</p> <p>Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH hält eine zusätzliche Haltestelle nicht für erforderlich (siehe Stellungnahme Nr. 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zur Nachverdichtung ist es Ziel, die innerörtlichen Flächen weiter zu entwickeln. Im Regelfall sind aber nur wenige Eigentümer zum Verkauf von Flächen im Stadtzentrum bereit. Daher stehen diese leider kaum zur Verfügung.</p> <p>An diversen anderen Stellen im Stadtgebiet ist die Erweiterung von günstigem Wohnraum geplant. Allerdings auch hier in Außenbezirken. Warum wird nicht intensiver innenstädtischer Wohnraum bzw. Wohnraum der in guter infrastruktureller Lage ist für günstigen Wohnraum bereitgestellt?</p> | <p>Durch die Bebauungsplanänderung ist die Zufahrt direkt von der Breiteichstraße aus gewiesen. Somit findet keine verkehrliche Erschließung über den Keckenweg statt, so dass dieser keine zusätzliche Belastung erfährt.</p> <p>Eine Garage/Carport pro Haus wird von den Anwohnern im Keckenweg als „akzeptabel“ ein-</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | <p>tuell täglich. Wie im Gemeinderat schon diskutiert wurde haben die meisten Familien zwei Fahrzeuge. Die Wenigsten parken das Zweifahrzeug vor die Garage / den Carport. Mindestens ein Fahrzeug steht auf der Straße. Dies ist aktuell grundsätzlich in Ordnung. Kommen Besucher wird es voll, allerdings alles noch im akzeptablen Rahmen.</p> <p>Wir freuen uns, dass die Kirche Christus König gut besucht ist. Man kann auch dies sonntags in den Straßen rund um die Kirche sehen - auch im Keckenweg.</p> | <p>Es ist nicht zu erwarten, dass der Weg über kleine Siedlungsstraßen genommen wird, wenn hier keine Zufahrt zum Gebiet möglich und die Erreichung über eine größere Straße gegeben ist.</p> <p>Die Zufahrtsmöglichkeit über die Breiteichstraße sowie die Entfernung zu den Gebäudezugängen ist wesentlich komfortabler, daher ist nicht darum zu rechnen, dass Hol- und Bringdienste über den Keckenweg zufahren.</p> | <p>Es ist nicht zu erwarten, dass der Weg über kleine Siedlungsstraßen genommen wird, wenn hier keine Zufahrt zum Gebiet möglich und die Erreichung über eine größere Straße gegeben ist.</p> <p>Die Zufahrtsmöglichkeit über die Breiteichstraße sowie die Entfernung zu den Gebäudezugängen ist wesentlich komfortabler, daher ist nicht darum zu rechnen, dass Hol- und Bringdienste über den Keckenweg zufahren.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Zudem wäre zu überlegen, ob die umliegenden Straßen bzgl. Parken nur für die Bewohner der Straßen freigegeben werden (Berlerweg, Keckenweg, Lecherweg) (für Kirchgänger natürlich auch). • Die Anbringung von "Achtung! Spielende Kinder!"-Schildern bei der Einfahrt Berlerweg, |
|--|--|--|--|---|

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| <p>Keckenweg und Lecherweg.</p> | <p>Genauso beschäftigt mich der Anschluss der vielen neuen Haushalte an die bestehende Er-schließung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Fernsehen. Ist die Infrastruktur fähig die zusätzliche Last zu bewältigen? Wir leben in einem ehemaligen Hochmoorgebiet. Mein Grundstück ist von Drainage-Rohren durchzogen, damit das Regen-wasser abfließen kann. Selbstverständlich wird das Wasser ordnungsgemäß in die Kanalisa-tion geleitet. Bei vielen Grundstücken in der Heimbachsiedlung ist das so. In meinem Haus ist kein Rücklaufventil. Würde also zu viel Abwasser in die Kanalisation gelangen und dies nicht mehr ablaufen kön-nen, dann stünde mein Keller unter (Ab-)Wasser. In der Hessentaler Straße ist dies passiert, als immer mehr Hessentaler Siedlungsteile an das Kanalsystem angeschlossen wurden. Die Kanalisation konnte bei starken Regenfällen die Wassermassen nicht mehr verarbeiten. Der Keller einer mir bekannten Familie stand immer wieder unter Wasser. Sie wohnen im Teil Hessentaler Straße, der noch zu Hessental gehört. Wer übernimmt die Kosten für die ggf. notwendige Erweiterung der Systeme? Wer haftet für eventuell auftretende Schäden an unseren Häusern bzw. Ausfällen bzw. den Einbau von Rück-laufventilen (bei Abwasser)?</p> | <p>Daher erwarte ich eine Prüfung, ob das Frischwasser- und Abwassersystem ebenso für Strom, Gas, Telekommunikation- die zusätzlichen Lasten ohne negative Auswirkung auf die bisherigen Bewohner tatsächlich aufnehmen können und eine Haftungsübernahme durch den Bauträger bzw. - sofern in städtischer Verantwortung- durch die Stadt. Wichtig ist die Klärung hinwiefern die bisherigen Bewohner vor solchen Schäden bzw. den möglicherweise entstehenden Kosten geschützt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schäden die an unseren Häusern auftreten, die unmittelbar oder mittelbar auf die Bebau-ung und Besiedlung der Gebäude zurückzuführen sind und die Behebung der Schäden bzw. Übernahme der Kosten für die Schadensbehebung bzw. etwaige Ausfälle und deren Ersatz-maßnahmen. • Eine Kostenbefreiung, sofern aufgrund der zusätzlich Bebauung Erneuerungen der Systeme notwendig werden (bei denen typischerweise jeder zur Kasse gebeten wird, der an diesen Teilabschnitt des Systems direkt angeschlossen ist) | <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich. Ein Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist nicht mehr zeitgemäß und Stand der Technik, um die Käranlage nicht unnötig zu belasten. Im vorliegenden Bebauungsplan „Am Fässles-brunnen“ wird das unverschmutzte Oberflä-chenwasser gepuffert und in den bestehenden und geplanten Regenwasserkanal eingeleitet.</p> | <p>Die Nachrüstung eines Rücklaufventils liegt in der Verantwortung der einzelnen Eigentümer. Das bestehende Kanalnetz wird durch Anschluss der neuen Bebauung nicht überlastet.</p> | <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich. Nachbarschaftliche Vereinbarungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Evt. erforderliche Sanierungsmaßnahmen be-stehender Leitungen sind von Zeit zu Zeit nötig. Aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten ergibt sich im vorliegenden Fall kein Sanierungsbedarf. Es stellt sich außer Frage, dass die entstehenden Mehrfamilienhäuser (zwei große Wohn-blocks) ausgelastet sein werden, da günstiger Wohnraum fehlt und vor allem die Senioren vermutlich "ermutigt" werden in das neue Gebäude umzuziehen, damit man im Bestand sa-nieren kann (so eine der Begründungen der Verwaltung für dieses Projekt). Die Senioren werden vermutlich keine echte Wahlmöglichkeit haben. Fragwürdig ist allerdings, ob die Vierfamilienhäuser mangels Interesse jemals gebaut werden würden.</p> <p>Diese Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
|--|---|--|--|--|--|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|
| | <p>Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist hoch. Wie schon erwähnt, ist zu prüfen inwiefern das Projekt an einer für die neuen Bewohner infrastrukturell sinnvollerem Stelle umgesetzt werden kann. Einen Schadensersatz kann der aktuelle Besitzer nicht fordern, wenn er nach bestehendem Bebauungsplan bauen muss: Einfamilien-, Doppelhäuser oder Reihenhäuser - bzw. eine Mischung daraus.</p> | <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ebenfalls offene Bauweise festgesetzt, in dem laut Begrundung überwiegend Einzelhäuser vorgesehen waren. Bei vorliegender Planung sind ebenfalls Einzelhäuser vorgesehen, jedoch mit mehr Wohneinheiten.</p> <p>Bei einer Reihenhausbebauung nach rechtskräftigem Bebauungsplan würden sich jedoch evtl. größere Gebäuderiegel als bei derzeitiger Planung ergeben.</p> | <p>Vorgaben zum Brandschutz können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es muss bei der Planung lediglich geprüft werden, dass die erforderlichen Richtlinien bei einem Baugesuch eingehalten werden können.</p> <p>Eine Prüfung ist diesbezüglich bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts erfolgt.</p> <p>Die in Bezug auf den Brandschutz erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen können bei Anlage der Gebäude und Außenanlagen berücksichtigt werden, Details werden im Baugesuch geprüft.</p> | <p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass sich das Wohnumfeld durch einen teilweisen Wechsel von Mietern im üblichen Rahmen nicht verschlechtert. Durch Gebäude mit kleinen Wohneinheiten für 1 bis 2 Personen oder für Senioren ist nicht zwangsläufig ein erhöhter Mieterwechsel zu erwarten.</p> <p>Auch für die Gebäude 3 bis 5, welche direkt an die bestehende Siedlung angrenzen, ist kein erhöhter Wechsel zu erwarten.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt am Ortsrand, es sind genügend große Freiflächen und Biotopstrukturen in Umgebung vorhanden.</p> |
| | <p>Das Gebäude Nummer 5 ist meiner Ansicht nach genau zu prüfen in Bezug auf die Zugangsmöglichkeiten durch die Feuerwehr. Dass eine Drehleiter zum rückwärtigen Teil des Gebäudes Zugang hat, kann ich mir nicht vorstellen. Da es sich auch um ein Mehrfamilienhaus handelt, ist hier mit besonderer Sorgfalt zu prüfen, wie im Brandfall das Gebäude zu erreichen ist und ggf. eine entsprechend notwendige Plananpassung durchzuführen. Bitte veröffentlichen Sie daher zum gesamten Projekt, vor allem aber zu Gebäude 5, die Stellungnahmen der Feuerwehr bzw. des Stadtbrandmeisters und die ggf. notwendigen Maßnahmen bzw. Planänderungen.</p> <p>Bei der Suche nach einem Haus habe ich bewusst nach Wohngebieten gesucht, die weitestgehend aus Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bestehen. Daher fiel letztlich die Wahl auf die Heimbachiedlung. Das unståete Umfeld in der Hirntalgasse in Hessental habe ich aktiv verlassen. In einer Siedlung wie der Heimbachiedlung gibt es kein ständiges Kommen und Gehen. Die Menschen kaufen ein Haus um sehr lange darin zu leben. Mir war beim Kauf des Hauses bekannt, dass am Ende des Keckenweges ein Baugebiet liegt. Geplant mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und ggf. Reihenhäusern.</p> <p>Auf diesen Bebauungsplan habe ich mich Ende 2010 bei Kaufabschluss verlassen.</p> <p>Möglicherweise -dachte ich- leben irgendwann einige Familien mehr hier, aber diese um einiges dauerhafter als es bei den geplanten großen Wohnblocks und auch den Vierfamilienhäusern zu erwarten ist.</p> <p>Genauso verlässlich soll ein Bebauungsplan sein. Unabhängig davon, wenn dieses Grundstück gehört und ob der Eigentümer seine Bilanz ausgleichen muss.</p> | <p>Natürlich haben wir uns im Laufe der ersten Jahre daran gewöhnt, dass hier eine Brachfläche mit viel Flora und Fauna ist. Nichts schöneres, als mit einem Vorschulkind stundenlang Vögel, Insekten und Fledermäuse zu beobachten.</p> | | | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | <p>Seit der Rodung der Fläche sehen wir in unserem Garten keine Fledermäuse mehr – unabhängig von den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Mit der Rodung wurden Tatsachen geschaffen - für eine Bebauung, die möglichweise erst im Spätherbst dieses Jahres startet. Damit wurde jede Möglichkeit einer intensiveren Beobachtung ausgeschlossen. Schon die Gutachter konnten nur von Annahmen und Worst-Case-Szenarien sprechen, da die von uns beobachteten Bewohner schon längst in ihre Winterquartiere zurückgekehrt waren. Zur Festigung der Gutachter - Szenarien und vor dem Hintergrund der späten Bebauung, hätte man mit der Rodung noch warten können. Aber diese Tatsache wurde geschaffen und lässt sich nicht mehr ändern.</p> <p>Abschließend muss ich also sagen, dass ich mit dem Bau dieses Projektes nicht einverstanden bin. Sofern der Bebauungsplan nicht geändert wird, so muss der Eigentümer den gültigen Bebauungsplan beachten und darf auch in der Höhe die umliegenden Häuser nicht überschreiten.</p> <p>Auch wenn möglicherweise nur direkt betroffene Anwohner ihr Recht auf Einsprüche wahrnehmen, so ist doch eine Meinungsäußerung von fast 400 Menschen –mehrheitlich Bewohner der Heimbachsiedlung- nicht zu verachten:</p> <p>Angepasste Bebauung in der Höhle! Entsprechend das bisherigen Siedlungscharakters!</p> | <p>Die Registrierung von Fledermäusen auf Sicht, gehört zu den unsichersten Bestimmungsmethoden, da in der Dämmerung fliegende Fledermäuse leicht übersehen werden können.</p> <p>Die Kombination aus Baumhöhlenkontrolle und Literaturrecherche glichen die möglichen Erfassungslücken, der spät im Jahr durchgeführten, Detektoruntersuchung aus. Für die Bewertung der Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG waren die Erkenntnisse aus den Untersuchungen völlig ausreichend.</p> |
| | | <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks Keckenweg 20 in Schwäbisch Hall. Unser Grundstück ist von der Bebauungsplanänderung unmittelbar betroffen. Die Bebauung in der geplanten Höhe und Dichte beeinträchtigt unsere Lebensqualität erheblich.</p> <p>Im Vertrauen auf bestehende Baupläne haben wir Investitionen in unser Haus getätigt, wir haben uns bewusst für diese Art des Wohnens entschieden und sind in eine gewachsene Siedlung gezogen. Niemand hätte an dieser Stelle mit einer so dichten Bebauung rechnen können, unabhängig davon dass Bebauungspläne nur 10 Jahre Gültigkeit haben.</p> <p>Durch die vorgesehene Erhöhung der Geschossigkeit und der damit verbundenen Beschaffung unseres Grundstückes befürchten wir einen Verlust unserer Lebensqualität und finanzielle Nachteile bei einem evtl. Verkauf unseres Eigentums.</p> <p>Wir lehnen die Änderung des Bebauungsplanes 0191-03/03 entschieden ab und fordern eine in der Höhe angepasste Bebauung.</p> | <p>Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Die Geschossigkeit wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung zwar erhöht, aber gleichzeitig wurde bei der Ausweisung der Baufeststände geachtet, um Beeinträchtigungen zu minimieren. Dabei betragen die Gebäudeabstände zur Nachbarbebauung (Keckenweg 20) ca. 12 m. Eine wesentliche Beeinträchtigung</p> |
| 15 | Kari und Ulrich Lehmann Keckenweg 20 74523 Schwäbisch Hall 20.05.2014 | | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>hinsichtlich Verschattung etc. ist daher im Vergleich zu einer dem Bestand höhermäßig noch angepassteren Bebauung nicht zu erwarten. Zudem ist zu erwarten dass die Garage des Autors einen größeren Schattenwurf als das Gebäude 4 entwickelt.</p> |
| 16 | <p>Heide Maier Breslauer Str. 33 74321 Bietigheim-Bissingen</p> <p>Ab Juli Breiteichstr. 12 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>20.05.2014</p> | <p>Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Breiteichstr. 12. Mein Flurstück 15/2 und mein Wohnhaus grenzen an das Flurstück 12/12 und liegen damit im Wirkungsbereich des Bauvorhabens.</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die vorgesehene Bebauung mit mindestens 53 Wohnungen wird zu einer wesentlichen Verkehrszunahme in der Breiteichstraße führen. Ich werde einer wesentlich höheren Lärm- und Feinstaubbelastung ausgesetzt sein. <p>Hier handelt es sich nicht um eine Anliegerstraße in einem Wohngebiet mit sehr wenig Verkehr. Auf der Breiteichstraße herrscht auch Durchgangsverkehr, so dass sich durch die Erhöhung der Wohneinheiten keine wesentliche Verschlechterung ergibt.</p> <p>Außerdem hat der Verkehr durch die Verlegung der Umgehungsstraße auf der Breiteichstraße stark abgenommen. Daher hat hier im Vergleich zur früheren Verkehrsführung eine wesentliche Verbesserung im Hinblick auf Lärm und Feinstaub stattgefunden.</p> <p>Die Sperrung in der alten Breiteichstraße ist nach der Zufahrt zum Flurstück 15/2 anhand umklappbarer Poller geplant, um die Zufahrt für den Landwirt tagsüber weiterhin zu ermöglichen.</p> <p>Es ist daher auch gewährleistet, dass die Zufahrt zur Garage immer frei ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.) Die alte Breiteichstraße entlang meines Grundstücks sollte auf eine Fahrspur verengt werden, aber nicht abgesperrt wegen der Zufahrt Huchler. Es sollte gewährleistet sein, dass die Zufahrt zu meiner Garage tags und nachts immer frei ist. <p>Das Erscheinungsbild aus westlicher Richtung wird mit der geplanten Bebauung wie auch durch jede andere Bebauung verändert. Beim Gebäude Lecherweg 21 handelt es sich um ein sehr niedriges Gebäude, das nicht dem Durchschnitt der bestehenden umgebenden Bebauung entspricht und deshalb auch kein Maßstab ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.) Die geplante Bebauung ist zu massiv. Sie wird durch die zahlreichen oberirdischen Garagen und Carports auch zu dicht. Die Bebauung unterbricht das Erscheinungsbild unserer Siedlung, v.a. von Westen her: Kleingartensiedlung -große Blocks 1 und 2- hohe Gebäude 3, 4 und 5 – dahinter in Jahrzehnten gewachsene Siedlung mit Häusern nur mit EG und DG. Das seitlich architektonisch geschlossene harmonische Ortsbild der Heimbachiedlung wird entstellt. Die Höhenlinie der geplanten Gebäude 3, 4, 5 muss an das niedrigere Gebäude im |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>Lecherweg angepasst werden.</p> | | |
| | <p>Die Festlegung der Gebäudehöhe orientiert sich an vergleichbaren Beispielen in anderen Wohngebieten und heute üblichen Baukörpern.</p> <p>Bei der Planung steht die Intensivierung von bisher nicht vollständig genutzten Wohnbaufächern im Vordergrund.</p> <p>Mit der Planung kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.</p> <p>Für das Gebiet ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.</p> <p>Teilweise ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Wohngebäude sowie eine Mehrversiegelung. Dies entspricht der Gesetzesänderung zum BauGB vom 11.06.2013, die die Gemeinde umzusetzen hat.</p> <p>Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baumutzensverordnung beschlossen.</p> <p>Dadurch ist die Gemeinde gezwungen, die innerörtlichen Freiflächen zu entwickeln und nachzuverdichten.</p> <p>Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.</p> <p>Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden</p> | | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>den Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzugelichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen.</p> <p>4.) Im Nachbarschaftsgesetz müssen Carports o.ä. auf 40 cbm begrenzt werden, die direkt an ein Nachbargrundstück grenzen. Bei einer Grundfläche der 5 Carports von 135 qm direkt an meinem Haus und einer angenommenen Höhe von 2,50 m wird jedoch ein Raum von beinahe 340 cbm benötigt. Ebenso würde die Seitenfläche entlang meines Grundstücks 37,5 qm betragen und somit die Vorgaben des Gesetzes weit überschreiten.</p> | <p>Die Längenbeschränkung bzw. Vorgaben in Bezug auf die Wandfläche sind bei einer Bebauung direkt auf der Grundstücksgrenze zu beachten (LBO). Weitere einzuhaltende Abstände beziehen sich auf die Höhe der Gebäude.</p> <p>Bei den geplanten Garagen/Carports kann ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Deshalb handelt es sich hier nicht um eine Grenzbebauung, weshalb diese Vorschriften für die geplanten Carports nicht relevant sind.</p> | <p>Der Brunnen ist im Bebauungsplan als Bestand dargestellt. Zur Sicherung des Brunnens wurde eine private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche zum Erhalt bzw. Instandsetzung des Fässlesbrunnens ist im GOP unter Maßnahme V5 dargestellt.</p> <p>Im Zuge der örtlichen Erkundungen wurde im Bereich von vier Bohrungen Grundwasser ange troffen. Diese Bohrungen befinden sich in der Nähe des auf dem Baugrundstück befindlichen „Fässlesbrunnens“. In den übrigen Bohrungen wurden nur lokale Sickerwasserzutritte festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bohrungen schneiden die Bodenplatten nicht in das Grundwasser ein, weshalb keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind. Im Fässlesbrunnen sowie an zwei weiteren Meßstellen (davon eine im Bereich des Gebäude 5) wurden zwischenzeitlich Pumpversuche</p> <p>5.) Es ist im Plan nicht sichergestellt, dass der Fässlesbrunnen in seiner ursprünglichen Form erhalten wird, obwohl dies im Gutachten des Büro Blaser zweifelsfrei festgeschrieben ist. Der Brunnen darf nicht entfernt werden – er gibt der Ansiedlung den Namen. Wasser bringt Leben, und ein gestalteter Brunnen ist ein Lebensmittelpunkt.</p> <p>6.) Wasserströme verändern sich.</p> <p>Grund- und Schichtwasserströme werden neue Wege suchen und wegen Gebäude 5 auf mein Haus zulaufen. Dieses steht am unteren Ende des Abhangs. Eventuell wird mein Keller, der seit 1954 immer trocken war –Bestätigung von Sanitärfachhandwerkern, Gipser, Heizungsfachmann- durchfässt und beschädigt. Solche Nachfolgelasten sind nicht ermittelt worden.</p> <p>Die Übernahme dieser Kosten durch den Investor ist nicht vertraglich abgesichert. Auch wird die Wasserversorgung des Wurzelbereichs meines zukünftigen Obstgrundstücks –Neupflanzung mit alten Obstsorten östlich meines Hauses im Herbst- erschwert.</p> |
|--|--|--|--|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>durchgeführt, um die hydrogeologische Situation noch genauer zu erkunden.</p> <p>Eine Veränderung der Wasserströme und damit verbundene Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten (siehe dazu Baugrund- und Gründungsgutachten BfI Zeiser GmbH & Co KG).</p> <p>Die Planung entspricht den eingeführten Richtlinien, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Veränderungen nicht zu erwarten, da die Bebauung nördlich des Bestandsgebäudes liegt, welches sich incl. des Gartens nach Süden orientiert. Damit ist auch eine Verschattung o.ä. ausgeschlossen.</p> |
| | <p>7.) Die vorliegende Planung beeinträchtigt meine Gesundheit (siehe 1.), meine Lebensqualität (siehe 3. Und 4.) und mein Eigentum.</p> <p>Mein Haus wird von den massiven Baumassen erdrückt.</p> <p>Für eine Vermietung von Wohnraum oder bei einem Verkauf meines Grundstücks bzw. des Gebäudes befürchte ich aufgrund des seitlicher geplanten Bauvorhabens erhebliche finanzielle Nachteile.</p> <p>Daher lehne ich den vorliegenden Bebauungsplan ab.</p> <p>Ceterum censeo: die Esche und die sie umgebende -jetzt leider abgeholt- Natur müssen erhalten werden.</p> | <p>Eine Sicherung der bestehenden Esche ist durch Ausweisung einer privaten Grünfläche und einer Pflanzbindung erfolgt.</p> |
| 17 | <p>Anette Förch Keckenweg 17 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>21.05.2014</p> | <p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den o.g. Vorentwurf "Am Fässlesbrunnen" ein.</p> <p>Diese Planung beeinträchtigt mich in erheblicher Weise sowohl in meiner Lebensqualität, meiner Gesundheit und meinem Eigentum. Mein Haus und Grundstück erfährt durch diese Planung einen beträchtlichen Wertverlust.</p> <p>Gründe hierfür sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mangelnde Einwohnerbeteiligung. Die gewählte Form mag den gesetzlichen Bestimmungen genügen - sie ist weit weg davon, dass die betroffenen Menschen den Planungsprozess aktiv mitgestalten können. Nur durch ständiges Drängen der Anwohner, wurden immer wieder Zugeständnisse gemacht. Es gab bisher weder eine schriftliche Benachrichtigung, noch wurde z.B. die Familie Celik im Lecherweg 21 mit einbezogen. Es liegt mir nahe zu behaupten, dass dies ausgenutzt wird, da die türkische Familie nur schlecht deutsch versteht. Nach Artikel 116 des Grundgesetzes hat die türkische Familie ebenfalls recht auf Anhörung. Im Plan wird z.B. nur das Haus von Frau Kruschwitz als Maß für die Höhe der neuen Gebäude verwendet und nicht das Haus der türkischen Familie. Dieses wird aber durch den Bau des Gebäudes 3 jedoch drastisch eingeschränkt. Die komplette Südseite dieser Familie wird verdeckt. Ein Kontaktanfrage zu dieser Familie bestand weder durch die GWG noch durch die Stadtverwaltung. - Fehlende Kinder- und Jugendbeteiligung Zerstörung einer Naturfläche mit Brückenfunktion (Biotoptverbund) für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Die Fläche sollte für Kinder(gärten), Seniorenhem und EinwohnerInnen nutzbarer gemacht werden im Einklang mit der Weiterentwicklung der Grünfläche mit naturnahem Charakter. Gut wäre eine auch umweltpädagogische Betreuung der Grünfläche, die durch den Verein Lebenswerte Heimbachsiedlung stattfinden kann.</p> <p>Was noch völlig unklar bleibt, wo die Gelbbauhunkten auf unserem Grundstück hin sollen, da der Heimbach völlig trocken ist, in einem der Eisseen sich kein Wasser befindet, im anderen ist zwar Wasser jedoch ein hoher Fischbesatz und keine Flachwasserzone. Von daher muss der Wanderkorridor für die Amphibien bei uns offen gehalten werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Laichgewässer auf dem Flurstück 12 bleibt vom Vorhaben unberührt und somit ist auch der dortige Aufenthalt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Als Pionierart wandert die Gelbbauhunkte bei Austrocknung eines angestammten Gewässers zu benachbarten Gewässern ab. Um eine Ab- und Zuwanderung zwischen dem Laichgewässer und den möglichen Aufenthaltsgewässern am Eisweiher und dem Heimbach auch während der Bauphase ohne erhöhtes Tötungsrisiko zu ermöglichen wird ein Amphibenschutzaun (siehe GOP V3) aufgestellt. Künftig wird eine Wanderung zwischen dem Laichgewässer und den neu geschaffenen Winterquartieren zu beobachten sein. Entgegen den Ausführungen des Autors, ist im zweiten Eisweiher im Schilfgürtel eine Flachwasserzone zu finden.</p> |
| | <p>- Zerstörung einer Spiel- und Erholungsfläche</p> <p>Das Nachverdichtungskonzept Schwäbisch Halls wird in seiner ökologischen Wertigkeit bestritten.</p> <p>Ich fordere die Stadt Schwäbisch Hall auf, ein nachhaltiges Konzept zum Umgang mit dem Schwäbisch Haller Boden vorzulegen. Versiegelung muss weit mehr Ausgleich finden als bisher umgesetzt wurde. Denn wenn die GWG wie behauptet die Bäume nach dem alten B-Plan gefällt haben, müssten auch bereits beim alten B-Plan Ausgleichmaßnahmen stattgefunden haben, die entweder verschleiert werden oder es gab sie nicht.</p> | <p>Nachverdichtung meint Maßnahmen wie diesen Bebauungsplan, auf dieser Fläche ist bereits eine Versiegelung zulässig.</p> <p>Dadurch sollen Flächen im Außenbereich geschont werden.</p> <p>Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Überbauung und Versiegelung wurden bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Eine der Maßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits umgesetzt („Geh- und Radweg Fässlesbrunnen“).</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>In der Begründung zum Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ wird unter Punkt 5.5 beschrieben, dass eine weitere damals festgelegte Maßnahme durch neu geplante Maßnahmen ersetzt wird. Eine Gegenüberstellung und Bewertung der Ausgleichsflächen ist in einer Anlage zum Grünordnungsplan erfolgt. Die neu geplanten Maßnahmen werden vom Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde höherwertig eingeschätzt als die früher geplante.</p> | <p>Die im unmittelbaren Umfeld wohnenden EinwohnerInnen lehnen das Bauprojekt zu 90% ab (Es wurden 400 Unterschriften der Bürger der Heimbachsiedlung gesammelt). Es kann daher noch lange nicht von einem zugehen auf die Bevölkerung gesprochen werden. Ein Spielplatz für die Kinder befindet sich in über 500m Entfernung. Es müsste daher zuerst einmal überprüft werden, ob es nicht vorgeschrieben werden muss, dass bei einer so hohen Zahl an Menschen, die hinzu ziehen soll nicht ein Spielplatz oder ähnliches installiert werden muss. Die GWG wehrt sich gegen eine Spielfläche, da ihnen die Kosten für die Pflege zu hoch erscheinen. Die Grünfläche unter der Esche ist dazu viel zu klein. Es dürften die Wege unter der Esche gar nicht hindurchgeführt werden, da diese das Ruhepotential für Anwohner enorm einschränken würde und könnte die Anforderungen an einen Erholungsfläche nicht erfüllen. Es ist anzunehmen, dass die GWG die Wege deshalb so plant, dass diese in einer gewissen Zeit abgängig sein wird (laut Gutachten wird bereits hingewiesen, dass die Esche absterben könnte, es müsste nur ein neuer Baum mit gleichen Ausmaßen gepflanzt werden) und somit auch die Pflege der Esche entfallen würde. Der Bauzaun, der helfen sollte, den negativen Einfluss der Bauarbeiten auf die Esche zu unterbinden ist dazu viel zu klein. Wenn durch die Bebauung das Wassergefüge im Boden verändert wird, wird das voraussichtlich spätestens dann das aus für die Esche sein. Daher muss dies genauestens geprüft werden. Dass die Esche für die Anwohner erhalten bleiben muss darf nicht angezweifelt werden. Diese muss sorgfältig behandelt und erhalten werden.</p> | <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf der privaten Grünfläche ein privater Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geplant. Nach LBOAVO wäre eine Spielplatzgröße von 156 m² erforderlich (3 m²/Wohnung). Im Bereich der privaten Grünfläche kann ein Spielplatz mit rund 250 m² entstehen.</p> <p>Für die bestehende große Esche ist im Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ eine Pflanzbindung mit ausreichend großer unversiegelter Grünfläche festgesetzt, um diese zu sichern. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz während der Bauphase vorgeschrieben. Es wird keinesfalls darauf hingearbeitet, die Esche zu schädigen. Mittels Monitoring durch einen Umweltgutachter wird der sorgfältige Umgang zum Erhalt der Esche zusätzlich abgesichert.</p> |
| | <p>Zufahrtsweg zu Gebäude 5</p> <p>diese Zufahrt bringt eine zusätzliche Versiegelung der Flächen und Lärmbelästigung (nah vorbeifahrende Auto's, Scheinwerferlichter, ...) für mich außerdem fördert diese Zufahrt das Absterben der Esche da dies ein Flachwurzler ist. Diese Zufahrt könnte auch direkt an Gebäude 1 verlaufen und damit mehr Grünfläche erhalten werden und die Lärmbelästigung etwas verringern sowie die Esche entlasten.</p> | <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Zufahrt zu den einzelnen Baugrundstücken über den Keckenweg geplant. Zur Erschließung der südlichen Gebäude wäre ebenfalls eine Zufahrt in diesem Bereich erfolgt. Durch die Änderungsplanung (Erschließung direkt von der Breiteichstraße und nur Anschluss von Haus 5 über die Stich) sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.</p> |

- Parksituation am Fässlesbrunnen

Zwar wurde die Zufahrt über den Keckenweg gestrichen, jedoch die Gesamtparksituation wurde noch lange nicht ausreichend bearbeitet. Bei einigen der Gebäude wird der malus von 1,5 Stellplätzen eingehalten, jedoch bereits bei Gebäude 5 ist dies nicht mehr gegeben. Ebenfalls wird bei den Gebäuden mit Senioren ein malus von nur 1,0 angegeben. Soll das bedeuten, dass Rentner, vor allem finanziell schwächere Rentner nicht das Anrecht auf die angegebene Stellplatzfläche von 1,5 haben. Wird angenommen, dass diese Personen keinen Besuch bekommen können? Bei einem Sportfest in der Nähe wurde die Fläche an der alten Breiteichstraße und darüber hinaus immens zugeparkt (Die gezeigte Anzahl der Autos entspricht der Anzahl an Autos wie sie am Fässlesbrunnen auftreten wird). Nur durch diesen kleinen Versuch ist es nachweisbar, dass es am Fässlesbrunnen unweigerlich zu Parkproblem kommen wird (siehe Abbildung)



Abbildung 1: parkende Autos am Fässlesbrunnen

bungen zu erwarten.
Bei einer direkten Zufahrt für Gebäude 5 von der Breiteichstraße würden 2 parallele Zufahrten in relativ kurzen Abstand gebaut, was zu einer Erhöhung der Verriegelung führen würde. Die Höhenentwicklung des Geländes wird bei der Planung immer berücksichtigt, da es Ziel ist, auf dem Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen zu minimieren.
Eine zweite direkte Zufahrt von der Breiteichstraße zu Gebäude 5 im südlichen Teil wäre hinsichtlich des Geländeverlaufes auch nicht sinnvoll möglich.

Durch die festgesetzte Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei den kleineren Mehrfamilienhäusern wird im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung erreicht. Bisher sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze enthalten, nach LBO wäre also nur einer zu bauen.
Im städtebaulichen Entwurf konnten für die Gebäude 3-5 sogar immer 2 Stellplätze berücksichtigt werden.

Für Fahrräder sind separate Abstellplätze eingeplant. Gebäude 1 und 2 bestehen im Wesentlichen nur aus kleinen Wohneinheiten und einer Nutzerschicht mit eher geringem Einkommen, daher ist mit max. einem Auto pro Wohneinheit zu rechnen.
Im Bereich der Gebäude 1 und 2 sind zusätzlich 5 Besucherplätze geplant.

- Höhe der geplanten Gebäude

die geplanten Gebäude sind in ihrer Höhe keineswegs an die Höhe der umliegenden Gebäude angepasst. Unser Haus ist wesentlicher kleiner und wird von den geplanten Gebäuden 4 und 5 weit überragt (Siehe Abbildung).

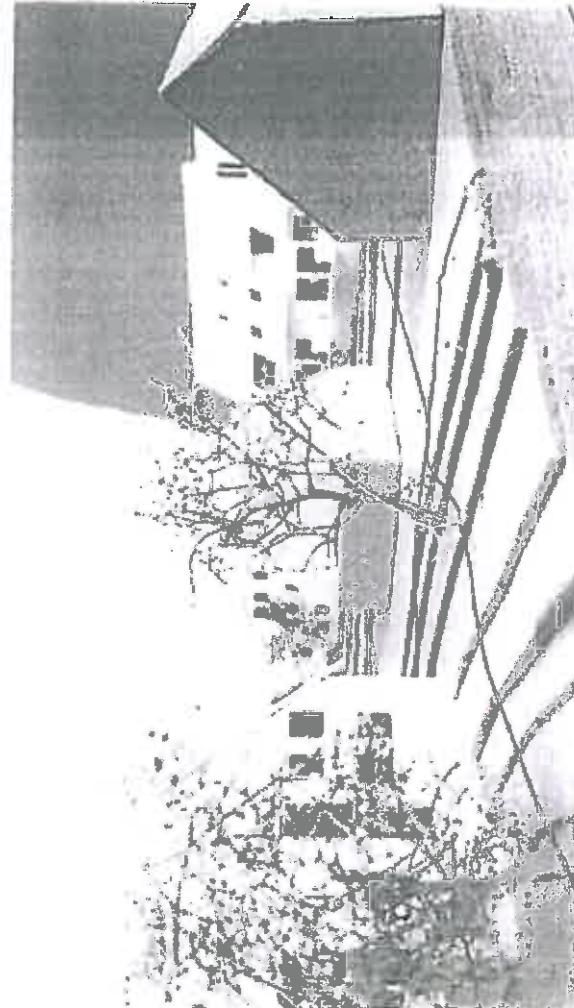
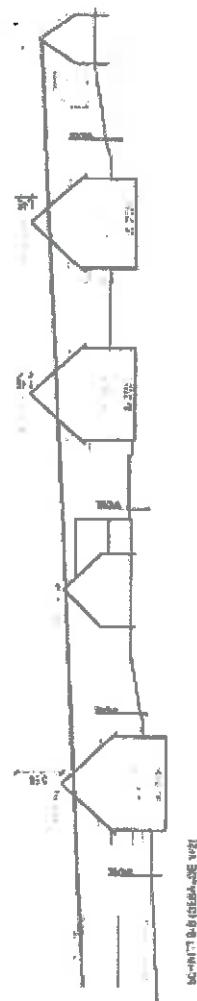


Abbildung 2: Gebäude 4+5

Dazu kommt, dass die Höhe nicht der bestehenden Bebauung angepasst wurde. Die Planung der Gebäude 3,4 und 5 überschreiten die Höhe der bestehenden Gebäude in hohem Maße. Diese muss angeglichen werden (siehe Abbildung)



Die Geschossigkeit wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung zwar erhöht, aber gleichzeitig größere Abstände mit Baufenstern zur bestehenden Bebauung eingehalten (z.B. Flst. 12 aus Westen und Süden). Das südlich gelegene Gebäude 5 überschreitet mit seiner geplanten Firsthöhe über NN die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes nur unwesentlich (ca. 5 cm). Auch die Geländeplanung und EFH-Höhen wurden so gewählt dass die Beeinträchtigungen minimiert werden können.

Die Festlegung der Gebäudehöhen orientiert sich an vergleichbaren Beispielen in anderen Wohngebieten und heute üblichen Baukörpern und wurde so harmonisch wie möglich im Hinblick auf die umgebende Bebauung gestaltet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| | <p>- Aufgrund der dichten und hohen Bebauung im Bereich Fässlesbrunnen kommt es zu einer sehr hohen Lärmdichte auf unserem Grundstück, da wir von mehreren Gebäuden umringt sind.</p> <p>Hierbei kommt es zu einer Rückschallung des Straßenlärmes der Westumgehung und anderen Geräuschen durch die Bewohner, Autos und Passanten auf den neuen Wegen und Grünflächen. Bislang kann der Lärm entweichen und fängt sich nicht in einem Trichter wie er durch die Bebauung gegeben wäre. Es sollte daher im Bebauungsplan geachtet werden, dass keine mehrgeschossigen Gebäude auf diesem Grunstücksbereich errichtet werden dürfen. Es ist ebenfalls darauf zu achten, dass kein Lärmtrichter entsteht, genauso darf keine Rückschallung durch die Gebäude im Hinblick auf unser Haus und Grundstück entstehen.</p> | <p>Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Bebauung in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung vorgesehen. Außerdem sind die Gebäude 1 und 5 von dem Flurstück 12 abgewandt ausgerichtet und Gebäude 4 befindet sich auf der untergeordneten Nordseite des Gebäudes auf Flst 12. Somit ist mit keiner wesentlichen Belästigung zu rechnen.</p> <p>Durch die Verlegung der Straße konnte im Hinblick auf Verkehrslärm im Gebiet bereits eine wesentliche Verbesserung erreicht werden. Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> <p>Zunehmende Beeinträchtigungen werden hier nicht gesehen, die Orientierung der Gebäude erfolgt in westlicher Richtung zur Breiteichstraße und in südliche Richtung von dem Bestandsgebäude abgewandt.</p> | <p>- Ich fordere einen Sichtschutz, der uns in unserer Privatsphäre schützt, da wir die Hauptbefestigungen sind und von drei Seiten eng eingekeilt werden. Der Sichtschutz muss mindestens so hoch sein, dass auf unsere Hauptterrasse kein Einblick gewährt wird. Dies muss vertraglich festgesetzt werden.</p> | <p>Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches, Festsetzungen sind deshalb nicht möglich. Der Eigentümer hat die Möglichkeit eine Bepflanzung entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf seinem Grundstück anzulegen.</p> <p>Im Zuge der örtlichen Erkundungen wurde im Bereich von vier Bohrungen Grundwasser ange troffen. Diese Bohrungen befinden sich in der Nähe des auf dem Baugrundstück befindlichen „Fässlesbrunnens“. In den übrigen Bohrungen wurden nur lokale Sickerwasserzuflüsse festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bohrungen schneiden die Bodenplatten nicht in das Grundwasser ein, weshalb keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind. Im Fässlesbrunnen sowie an zwei weiteren Meßstellen (davon eine im Bereich des Gebäude</p> |
|--|---|---|--|---|

| | | | | |
|----|---|--|--|--|
| | <p>5) wurden zwischenzeitlich Pumpversuche durchgeführt, um die hydrogeologische Situation noch genauer zu erkunden. Eine Veränderung der Wasserströme und damit verbundene Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten (siehe dazu Baugrund- und Gründungsgutachten BFI Zeiser GmbH & Co KG).</p> <p>-Wie in der unteren Abbildung der GWG zu sehen ist reicht eine wesentlich geringere Höhe für 4 Wohnungen aus.</p> <p>Ich lege Einspruch dagegen ein, weil für 4 Wohneinheiten, die dem Gemeinderat und im B-Plan vorgestellt wurden die eingezeichnete Höhe völlig ausreicht. Mir ist nicht verständlich warum im Dachgeschoss weitere bodentiefe Fenster geplant werden? Was für einen Zweck sollen diese dienen? Sollen im nachhinein doch noch mehr als 4 Wohneinheiten in den Gebäuden untergebracht werden? Mit einer Höhe wie sie im unteren Bild eingezzeichnet wurde wäre ich völlig zufrieden.</p> | <p>Nach den Festsetzungen im Textteil sind für die Mehrfamilienhäuser höchstens 5 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>5 Wohneinheiten können bei den Gebäuden 3 bis 5 entstehen, die 5 WE ergibt sich bei den Gebäuden 4 und 5 als Tiefparterre aus der Hanglage.</p> <p>Die Gebäudeabmessungen wurden dabei nicht verändert. Daraus resultiert, dass eine Reduktion auf 4 Wohneinheiten auch keine Verkleinerung der Gebäude mit sich bringen würde.</p> <p>In Gebäude 4 und 5 ist das Dachgeschoß 1+2 als Maisonetten-Wohnung geplant, da sich durch die Dachneigung von ca. 45 Grad (welche der umliegenden Bebauung angepasst wurde) im Dach noch entsprechende Räumlichkeiten ergeben.</p>  | <p>Der bestehende Brunnen bzw. die rechteckige Brunnenabdeckung ist im Bebauungsplan grau hinterlegt. Dieser liegt am südlichen Rand der privaten Grünfläche. Im GOP ist die Fläche für den Erhalt bzw. für die Instandsetzung des Fässlesbrunnens dargestellt.</p> <p>-Der Fässlesbrunnen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vergessen. Dies muss nachgeholt werden. Ich spreche dafür, dass der Brunnen in die Bebauung integriert werden muss, so wie es im Gutachten zu lesen ist.</p> | <p>Im geplanten Baugebiet „Am Fässlesbrunnen“ besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungs-</p> |
| 18 | Gerd Horlacher Keckenweg 13 | Mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden. Das Ökosystem und die allgemeinen Umfeld- und Wohnbedingungen auf dem geplanten Baugelände Fässlesbrunnen soll so wenig | | Seite 98 |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | |
|---|--|
| <p>74523 Schwäbisch Hall 22.05.2014</p> | <p>wie möglich durch die Bebauung beeinträchtigt werden und Teile des Landschaftsbildes sollten ganz und/oder in größeren Teilen erhalten bleiben. Deshalb bitte ich sie, für dieses Bauvorhaben ein negatives Gutachten abzugeben.</p> <p>Ausschlaggebend für meinen Einspruch zu o.e. Projekt sind folgende Punkte: Es scheint, dass viele Schwäbisch Haller Bürger günstigen Wohnraum benötigen. Es sollten jedoch zuerst die bereits vorhandenen und oft sehr vernachlässigten Gebäude der GWG renoviert und saniert werden. Durch die massive Bebauung wird eine seit 1946 gewachsene Siedlungs- und Sozialstruktur zerstört. Konzipiert war die Heimbachsiedlung als „Gartstadt“, mit Häusern von Grundstückseigentümern und großzügig gemessenen Gärten, ursprünglich zur Eigenversorgung mit Obst, Kartoffeln und Gemüse. Das Landschaftsbild der Heimbachsiedlung wird durch die neu geplante Bebauung völlig zerstört. Allein die Höhe von 10.80 m überragt die bestehenden Gebäude in hohem Maße.</p> <p>Hier hätten auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Planes die Bäume und Heckenstrukturen nicht erhalten werden können. Die große Esche und der Fässlesbrunnen liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan direkt auf einer Baugrenze, so dass der Erhalt dieser Strukturen nicht möglich gewesen wären. In vorliegender Bebauungsplanänderung wurden die wertvollsten Strukturen berücksichtigt und in die Planung integriert (Ausweisung private Grünfläche in diesem Bereich zur Sicherung der Esche und des Fässlesbrunnens.)</p> <p>Diese Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die städtebauliche Situation hat sich seit 1949 erheblich gewandelt. Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzugeleichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen. Die Geschossigkeit wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung zwar erhöht, gleichzeitig beträgt jedoch der Abstand der neuen Baufelder zur Nachbarbebauung ca. 12 bis 15 m, um Beeinträchtigungen weitestgehend zu minimieren.</p> |
|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | <p>In der Umgebung sind bestehende Gebäude mit einer Höhe von ca. 9,5 m vorhanden. Die Festlegung der Gebäudehöhe orientiert sich an vergleichbaren Beispielen in anderen Wohngebieten und heute üblichen Baukörpern und wurde harmonisch an die bestehende Bebauung angepasst. So ist die geplante Firsthöhe (in müNN) des Gebäudes 5 südlich des Gebäudes Keckenweg 17 nur ca. 5 cm höher und z. B. Gebäude 2 ca. 3,6 m tiefer als Gebäude Lecherweg 23.</p> <p>Das vorgegebene Planziel, günstige Familien- oder altersgerechte Wohnungen zu errichten, wird offensichtlich nicht erreicht. Weder ist das Baugebiet in kurzer fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angebunden noch gibt es in der näheren Umgebung Einrichtungen der "Nahversorgung".</p> | <p>Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH hält eine zusätzliche Haltestelle nicht für erforderlich (siehe Stellungnahme Nr. 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckengang ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet „Kerz“ sind über den Fuß- und Radweg an der Breiteichstraße in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen (z.B. Neubau Lidl).</p> | <p>Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zur Nachverdichtung ist es Ziel, die innerörtlichen Flächen weiter zu entwickeln. Im Regelfall sind aber nur wenige Eigentümer zum Verkauf von Flächen im Stadtzentrum bereit. Daher stehen diese leider kaum zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund der relativ kleinen Wohnungsgrößen in den westlichen Mehrfamilienhäusern (eher Kleinwohnungen mit einer oder zwei Personen vorgesehen) und größeren Wohnungen im östlichen Bereich findet nicht zuletzt durch die un-</p> |
|--|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>Warum entstehen in allen anderen neuen Wohngebieten nicht ähnliche Projekte? Die Bebauung ist keine, „organische Siedlungsstruktur“, eher eine völlig unzureichende Einbettung der Baukörper ins Landschaftsbild. Die bescheidenen Siedlungshäuser bilden bislang einen „harmonischen“ Übergang in die offene, freie Landschaft und betten sich so ein. Stattdessen werden nun am Stadtrand massive Klötze und Mehrfamilienhäuser an den Strand gezwängt.</p> | <p>terschiedlichen Klientel (auch Senioren sowie Menschen mit geringerem Einkommen) eine gute Durchmischung statt. Die städtebauliche Situation hat sich seit 1949 erheblich gewandelt. Auch in anderen Stadtteilen finden aufgrund der heutigen Anforderungen Bebauungsplanänderungen im Hinblick auf eine Nachverdichtung statt.</p> <p>Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzuleichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen.</p> | <p>Massive Landschaftsversiegelung durch eine Vielzahl oberirdischer Stellplätze, die zudem nicht ausreichen dürfen. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze + Besucherstellplätze anzusetzen. Bei Gebäude 1 + 2 wird sogar nur mit 1em Stellplatz gerechnet. Wo sollen weitere Stellplätze entstehen? Sollen die umliegenden schmalen Anwohnerstraßen zugeparkt werden? Ist die geplante Stellplatzordnung im Hinblick auf die geplanten Wohnungen überhaupt mit der Lärmschutzverordnung vereinbar? Fehlende Kinderspielmöglichkeiten auf dem Baugrundstück für angeblich kindgerechte Wohnungen?</p> <p>Aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen (1-2-Personenhaushalte) im Gebäude 1 und 2 sowie der späteren Nutzung durch Senioren und Menschen mit niedrigerem Einkommen wird ein Stellplatz pro Wohnung für absolut ausreichend erachtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 wurden zusätzlich 5 Besucherstellplätze eingeplant. Bisher sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze enthalten, nach LBO wäre also nur einer zu bauen. Im städtebaulichen Entwurf konnten für die Gebäude 3-5 sogar immer 2 Stellplätze berücksichtigt werden. Um den Versiegelungsgrad durch die Stellplätze</p> |
|--|--|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>so gering wie möglich zu halten, werden diese mit Rassengittersteinen ausgeführt.</p> <p>Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf der privaten Grünfläche ein privater Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geplant.</p> |
| | <p>Unzureichende Wasserversorgung und Kanalisation. Diese stammt aus der Zeit als der Bau der Heimbachsiedlung begann und wurde seither <u>nicht</u> saniert. Die Verbindungen der Rohre wurde damals noch mit Blei abgedichtet und sollten von daher dringlichst saniert werden.</p> <p>Bisher wurden noch keine neuen Wasserrohre verlegt. Eine Neuverlegung wäre eine weitere Belastung der Anwohner. Es würden möglicherweise neue Kosten auf die Stadt Schwäbisch Hall und möglicherweise auch auf die Anwohner kommen. Dem kann ich daher nicht zustimmen. Wohin mit dem Abwasser? Eine Hebeanlage für die Gebäude 1 und 5 verursacht weitere Kosten und könnte ebenfalls einen erhöhten Lärm bedeuten.</p> <p>Die Abwasserrohre sind für die bestehende Anwohner ausgelegt, da sich die Anzahl an Anwohnern verdoppeln würde, wird das Abwassersystem völlig überfordert. Gebäude die in ihrem Keller einen offenen Schacht zur Kanalisation müssen befürchten, dass es zu Rückstau kommen kann und deren Keller volllaufen könnten.</p> <p>Wo soll das Oberflächenwasser bei der massiven Bebauung und Flächenversiegelung des Grundstücks hin? Bisher hat der Baumbestand starke Regengänge aufgehalten und das Wasser konnte langsam im Boden versickern. Auf dem geplanten Baugrundstück kann kaum noch etwas versickern. Ein Beispiel ist der fehlerhaft geplante Radtunnel unter der Westumgehung, der bei Starkregen überläuft und eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer darstellt.</p> <p>Durch die Flächenversiegelung steigt die Gefahr der Vernässung der weiter unten liegenden Grundstücke.</p> <p>Evt. erforderliche Sanierungsmaßnahmen bestehender Leitungen sind von Zeit zu Zeit nötig. Aufgrund zusätzlicher Wohnseinheiten ergibt sich im vorliegenden Fall kein Sanierungsbedarf. Falls eine Hebeanlage zur Ausführung kommt, werden die zulässigen Lärmwerte nicht überschritten.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich. Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird durch entsprechende Rückhalteinrichtungen gepuffert und dem bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal zugeführt.</p> <p>Eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers findet innerhalb des Gebietes statt, benachbarte Grundstücke werden nicht beeinträchtigt. Durch die Abführung des Oberflächenwassers findet eine Verbesserung hinsichtlich der genannten Vernässung für die angrenzenden Grundstücke statt.</p> <p>Für den Kleiber wurde eine Brutkasten als Ausgleich veranschlagt. Ein spezielle Brutkasten Ausgestaltung, wie sie beispielsweise die Baumläufer benötigen, ist für diese art nicht erforderlich. Spechte brüten nicht in Brutkästen, da sie als Höhlentibildner befähigt sind eigene Bruthöhlen zu schaffen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind in keinem Fall mit dem Naturraum aufzuwerten, der am Keckenweg zerstört wurde. Wo sind Spezialkästen für Kleiber (die vor Ort häufig zu finden waren) wo sind Nistkästen für die vielen Spechte (Grünspecht, Buntspecht) die man hier brüten sah.</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>Die Ausgleichmaßnahmen wurden in einem bereits wertvollen Ökologischen Raum geschaffen, was unzulässig ist. Es müssen dafür Flächen gefunden werden, die ökologisch aufgewertet werden.</p> <p>Die Maßnahmen werden auf Fettwiesen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort durchgeführt. Die Umgestaltung der Wiese zu einer Hecke A3 bzw. einem Feldgehölz A4 stellt eine ökologische Aufwertung durch Anreichung von Lebensraumstrukturen dar. Die angeführte Unzulässigkeit des Autors kann nicht nachvollzogen werden.</p> | <p>Wo ist der Ersatz für die alten 100m lange Feldhecke? Die Sträucher auf der anderen Straßenseite sind bereits jetzt zugewuchert und können sich nicht entwickeln.</p> <p>Am Schlimmsten ist jedoch die massive Beeinträchtigung der unmittelbaren Angrenzer durch die rücksichtslose nahe Bebauung in einer als "Gartenstadt" geplanten Siedlung. Besonnung und Belichtung werden weitestgehend entfallen, dafür steigt der Lärm!</p> <p>Die ursprüngliche und die als Ausgleich gepflanzte Feldhecke weisen eine Länge von 70 m auf.</p> <p>Im Zuge der ökologischen Baubegleitung wird der Zustand der Feldhecke begutachtet. Falls erforderlich werden entsprechende Maßnahmenvorschläge, wie beispielsweise freischneiden der Baumscheibe, an die GWG weitergegeben.</p> <p>Die Geschossigkeit wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung zwar erhöht, gleichzeitig beträgt jedoch der Abstand der neuen Baufelder zur Nachbarbebauung ca. 12 bis 15 m, um Beeinträchtigungen weitestgehend zu minimieren. Eine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener Gebäude hinsichtlich der Besonnung und Belichtung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> | <p>Ein Lärmgutachten gibt es nicht und muss schnellstens nachgeholt werden. Da seit dem Bau der Westumgehung keines mehr gemacht wurde. Zuletzt muss ich anprangern, dass hier ein "willkürliches Downsizing" eines in Jahrzehnten fest verwachsenen und gefestigten Wohngebiets mit massiver Verletzung des in der gesamten Siedlung noch typischen Eigentumsgedankens stattfindet. Insoweit auch eine Entwertung der angrenzenden Grundstücke.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung entsteht diesbezüglich keine zusätzliche Beeinträchtigung.</p> <p>Bei der damaligen Verkehrsplanung sind Messungen und Prognosen vorgenommen worden. Lediglich bei Ausführung einer bestimmten Trassenvariante wären Lärmschutzmaßnahmen</p> |
|--|---|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>nötig gewesen. Diese Variante kam nicht zur Ausführung. Bei ausgeführter Trassenvariante wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert. Zudem hat sich der Lärmpegel durch die Umgehungsstraße bereits wesentlich reduziert.</p> | <p>Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Beeinträchtigung umgebender geschützter Strukturen gegeben.</p> <p>Diese Überlegungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> | <p>Durch die Verlegung der Straße konnte im Hinblick auf Verkehrslärm im Gebiet eher eine Verbesserung erreicht werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde durch die Ausweisung einer Fläche für Lärmschutzeinrichtungen eine Möglichkeit zur Erstellung von Lärmschutzmaßnahmen geschaffen, diese wären nur bei Ausführung der Trassenvariante D zur Ausführung gekommen.</p> <p>Die Variante D wurde nicht umgesetzt, so dass nach Rücksprache mit Herr Schunder vom LRA Schwäbisch Hall – Amt für Straßenbau und Nahverkehr - bei der Bebauungsplanänderung keine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgehalten werden muss, da die Grenzwerte für allg. Wohngebiete nicht überschritten werden..</p> |
| <p>Das Gebäude grenzt an eine geschützte Landschaft und an zwei wertvolle Biotope, die Eisweiher. Ebenfalls befindet sich ein Natura 2000 Gebiet in direkter Nähe. Deshalb passen in eine solche gewachsene Landschaft und Siedlung mit kleinen Einfamilienhäusern keine cérartigen Gebäude.</p> <p>Es stellt sich auch die Frage, ob die entstehenden Mehrfamilienhäuser jemals ausgelastet sein werden. Man muss sich in Schwäbisch Hall nur einmal umschauen, wie an allen Ecken und Enden gebaut wird, daher muss ein solch wertvoller Naturraum und das Siedlungsbild erhalten bleiben und das Projekt an einer anderen Stelle realisiert werden.</p> <p>Durch die Westumgehung hat der Lärm von der Straße enorm zugenommen. Wo bleibt der geplante Lärmschutzwall, der im bestehenden B-Plan ausgewiesen wurde.</p> | <p>Durch die Verlegung der Straße konnte im Hinblick auf Verkehrslärm im Gebiet eher eine Verbesserung erreicht werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde durch die Ausweisung einer Fläche für Lärmschutzeinrichtungen eine Möglichkeit zur Erstellung von Lärmschutzmaßnahmen geschaffen, diese wären nur bei Ausführung der Trassenvariante D zur Ausführung gekommen.</p> <p>Die Variante D wurde nicht umgesetzt, so dass nach Rücksprache mit Herr Schunder vom LRA Schwäbisch Hall – Amt für Straßenbau und Nahverkehr - bei der Bebauungsplanänderung keine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgehalten werden muss, da die Grenzwerte für allg. Wohngebiete nicht überschritten werden..</p> | <p>Durch die zusätzliche Flächenversiegelung muss ich befürchten, dass die Kanalisation nicht mehr ausreichend dimensioniert ist. Meiner Erinnerung nach ist diese schon recht alt und auf keinen Fall für eine Vielzahl von zusätzlichen Wohnheiten ausgelegt.</p> <p>Hiermit gebe ich eindringlich zur Kenntnis, dass ich mit dem Bau dieses Projekts absolut nicht einverstanden bin!</p> |
| | | <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich.</p> <p>Evt. erforderliche Sanierungsmaßnahmen be-</p> |

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| | <p>stehender Leitungen sind von Zeit zu Zeit nötig. Aufgrund zusätzlicher Wohnheiten ergibt sich im vorliegenden Fall kein Sanierungsbedarf. Das Oberflächenwasser wird dabei nicht an den Mischwasserkanal sondern an den südlich des Gebietes vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Somit ergibt sich keine Mehrbelastung des Mischwasserkanals im Gebiet durch eine zusätzliche Flächenversiegelung.</p> | <p>Die Planung entspricht den eingeführten Richtlinien und gliedert sich harmonisch an die umgebende Bebauung an, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Veränderungen nicht zu erwarten.</p> | <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf der privaten Grünfläche ein privater Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geplant.</p> | <p>Persönliche Meinungen zur GWG sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| | <p>Fazit: Diese Wohnblocks und geplanten 3-4-Familienblocks passen nicht in diese Wohngegend und beeinträchtigt mich weit über die bestehenden Verhältnisse hinaus sowohl in meiner Lebensqualität, meiner Gesundheit und meinem Miteigentum. Für den evtl. späteren Verkauf unseres Grundstückes und Haus entstehen in jedem Fall auch finanzielle Nachteile! Sollten dort diese Wohnblocks gebaut werden, würde das ruhige, heimische Bild völlig zerstört werden. Anstelle der Gebäude müssten nachhaltig etwas für die Bevölkerung in Form eines Parks oder Ruhestätten getan werden.</p> <p>Ebenfalls gibt es in der Nähe keine Spielmöglichkeiten für Kleinkinder in Form eines Spielplatzes.</p> <p>Ich bin gegen die Bebauung am Keckenweg. Ich möchte dass unsere so geliebte Obstbaumwiese auch für unsere Kinder und Enkelkinder wieder hergestellt wird.</p> <p>Erschreckend und als reinen Hohn bezeichne ich die aktuelle Ausschreibung auf der GWG-Webspage für Häuser die noch nicht einmal genehmigt sind.</p> <p>Alle darin genannten Attribute sind weit hergeholt und/oder nicht zutreffend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Baugebiet Fässlesbrunnen befindet sich am Rande der Heimbachtiedlung und ist in nächster Nähe von zahlreichen Grünflächen umgeben. (sieht man von Westumgehung und den genannten Bundesstraßen ab) • Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung zur A6 und den Bundesstraßen 14 und 19 sehr gut (natürlich sehr gut, man wohnt ja direkt an der Straße...) • Vielfältige Angebote (Welche?) • Kurze Wege in die Stadt (also doch über den Keckenweg?) • Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Wo? Jedenfalls nicht in füssläufiger Entfernung) • Hervorragende Busanbindung (bestens nicht) • Guter Verkehrsanschluss (natürlich – man würde ja direkt an den 3 genannten Straßen wohnen) • Kindergarten und Ganztagsbetreuung in der Nähe (das gibt's ja überall: "in der Nähe") • Sportstätten und STADION mit vielseitigen Freizeitanträgern schnell erreichbar (welches Stadion?) | | | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|----|--|--|
| | | In Erwartung Ihrer Antwort zu jedem Einwand und Akzeptanz meiner Einsprüche. |
| 19 | Andreas Förch Keckenweg 17 74523 Schwäbisch Hall 23.05.2014 | <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks in Schwäbisch Hall, Keckenweg 17, Flurstück 12 und damit im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens.</p> <p>Einspruch</p> <p>Die Straßenbegrenzung (Poller) in der alten Breiteichstraße dürfen nicht fest installiert werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Bei einer festen Installation der Poller, wäre das Privatgrundstück mit den Eisweihern nicht mehr erreichbar. Daher muss eine Lösung gefunden werden, die die Zufahrt zu dem Privatgrundstück mit den Eisweihern immer noch ermöglicht. Details sind hier weder im Gutachten noch anderweitig zu entnehmen.</p> <p>Der Bewirtschaftungszugang der landwirtschaftlichen Fläche bei den Eisweihern muss gewährleistet werden. Die Maßnahme V8 aus dem GOP wird daher wie folgt angepasst. Der gekennzeichnete Bereich wird dauerhaft für den Kfz-Verkehr gesperrt. Ausgenommen ist der landwirtschaftliche Verkehr im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr. Die Sperrung ist anhand umklappbarer Poller geplant</p> |
| | | <p>In wie weit wird das Privatgrundstück mit den Eisweihern beeinträchtigt?</p> <p>Es steht nichts im B-Plan inwiefern dieses Grundstück in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Dies muss nachgeholt werden.</p> <p>Das Gebiet befindet sich außerhalb des Plangebiets. Im Umweltbericht sind keine Hinweise über erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vermerkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Eisweiher hinsichtlich des Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG besteht durch das Vorhaben nicht.</p> |
| 20 | Rita Kruschwitz Lecherweg 23 74523 Schwäbisch Hall 22.05.2014 | <p>Gegen den o. a. Bebauungsplan erhebe ich hiermit Einwendungen und beantrage, von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0191-03/03 "Am Fässlesbrunnen" zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 0191-03/02 "Heimbachsiedlung Erweiterung Keckenweg" Abstand zu nehmen.</p> <p>Meine Einwendungen begründe ich wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ich lebe seit 1951 in der Heimbachsiedlung und bin Eigentümerin des Grundstücks Lecher- |

| | | |
|-----|--|--|
| | <p>weg 23 (Flur-St. 12/1), das ich zusammen mit meinem verstorbenen Mann 1959/1960 mit einem 1 1/2-Familienhaus bebaut habe und seitdem dort wohne. Das Grundstück am Rande der Heimbachsiedlung, das damals noch zur Gemarkung Heimbach der Gemeinde Michelfeld zählte, hatten wir seinerzeit bewusst gewählt, da uns die lockere Bebauung mit den ausgedehnten, großzügig bemessenen Gärten sehr gut gefiel.</p> <p>Die nach dem Kriege in den Jahren 1946 - 1949 entstandene "Heimbachsiedlung" zeichnet sich auch heute noch eine gewachsene Siedlungs- und Sozialstruktur aus. Sie war seinerzeit als "Gartenstadt" geplant. Die großzügig bemessenen Gärten um die Häuser dienen ursprünglich zur Eigenversorgung mit Kartoffeln, Obst und Gemüse. Die von der Landsiedlung meist nur im Rohbau erstellten Doppelhäuser wurden von Heimatvertriebenen erworben und in mühevoller Eigenarbeit nach und nach aus- und umgebaut. Vielfach wurden in bis in die 60er Jahre auch Hühner, Hasen und Ziegen in den angebauten Schuppen gehalten.</p> <p>Fast alle Bewohner des ersten Bauabschnitts der Heimbachsiedlung waren, und sind es meines Wissens auch heute noch, als Mitglieder im "Siedler- und Kleingärtnerbund" organisiert, der seinen Mitgliedern weitere Gartengrundstücke (unter-)verpachtete, größere Gartengeräte verlieh, bei Trauer und Leid Haussammlungen zur Unterstützung der Hinterbliebenen organisierte. Alljährlich veranstaltet der Verein auch Tanz-, Faschings- und Theaterabende sowie ein Kinderfest, anfangs in der auf dem Plangebiet längst abgebrochenen Gaststätte "Zum Heimbächle" der Eheleute Ernst und Lina Noller und in deren angrenzenden Gärten, dann im Clubhaus "Breite Eiche" und später im Gemeindesaal der Kirche "Christkönig".</p> | <p>Die städtebauliche Situation hat sich seit 1949 erheblich gewandelt. Auch in anderen Stadtteilen finden aufgrund der heutigen Anforderungen Bebauungsplanänderungen im Hinblick auf eine Nachverdichtung statt.</p> <p>In direkter Nähe (Teuershof) ist die Bebauung mit bis zu 4 Stockwerken neben Einfamilienhäusern wesentlich massiver. Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Höhenlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen</p> |
| II. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diese in Jahrzehnten gewachsene Siedlungs- und Sozialstruktur wird durch das geplante Bauvorhaben völlig zerstört. Statt einer wie noch im Bebauungsplan vom 26.01.2004 Nr. 0191-03/02 geplanten behutsamen Erweiterung der "Heimbachsiedlung" mit einem siedlungsverträglichen Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern, soll nunmehr eine massive "Nachverdichtung" mit einer Vielzahl von "Einfachwohnungen" erfolgen, deren genaue Anzahl in den Planunterlagen verschwiegen wird. | |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzuleichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ebenfalls offene Bauweise festgesetzt, in dem laut Begründung überwiegend Einzelhäuser vorgesehen waren. Bei vorliegender Planung sind ebenfalls Einzelhäuser vorgesehen.</p> <p>Die Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen ist im Textteil festgesetzt.</p> | <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind auch „die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bevölkerungsentwicklung und Nachfrage an kleinen, bezahlbaren Wohnungen kann mit vorliegender Bebauungsplanänderung Rechnung getragen werden.</p> <p>Aufgrund der relativ kleinen Wohnungsgrößen in den westlichen Mehrfamilienhäusern (eher Kleinwohnungen mit einer oder zwei Personen vorgesehen) und größeren Wohnungen im östlichen Bereich findet, nicht zuletzt durch die unterschiedlichen Klientel (auch Senioren sowie Menschen mit geringerem Einkommen) eine gute Durchmischung statt.</p> <p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass sich das Wohnumfeld durch die geplanten Strukturen nicht verschlechtert.</p> | <p>Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH hält</p> <p>2. Das vorgegebene Ziel, günstige Familien- oder altersgerechte Wohnungen zu errichten</p> |
|--|--|--|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| | <p>ten, wird offensichtlich nicht erreicht.</p> <p>Weder ist das Baugebiet in kurzer, fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angebunden noch gibt es in der näheren Umgebung Einrichtungen der "Nahversorgung".</p> <p>eine zusätzliche Haltestelle nicht für erforderlich (siehe Stellungnahme Nr. 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen. Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet „Kerz“ sind über den Fuß- und Radweg an der Breiteichstraße in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen (z.B. Neubau Lidl).</p> | <p>3. Es erfolgte auch keine planerische Alternativenprüfung für den vorgeblich angeführten Zweck, günstigen Wohnraum zu schaffen: Statt besser geeignete Standorte für "günstiges Wohnen" zu suchen, wird ein Baugebiet einfach an den Stadtrand geknallt, weil die beiden Vorhabenträger entweder unfähig oder unwillens waren, auf anderen städtischen Grundstücken mit guter Verkehrsansbindung <u>und</u> ausreichender Nahversorgung geeigneten Projekte zu entwickeln oder die Baugrundstücke mit den im bestandskräftigen Bebauungsplan vorsehenen Wohnhäuser auch nur ansatzweise vernünftig zu vermarkten.</p> | <p>Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Nutzung für Wohnbebauung vorgegeben und keine Alternativenprüfung erforderlich. Auch in anderen Stadtteilen finden aufgrund der heutigen Anforderungen Bebauungsplanänderungen im Hinblick auf eine Nachverdichtung statt.</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zur Nachverdichtung ist es Ziel, die innerörtlichen Flächen weiter zu entwickeln. Im Regelfall sind aber nur wenige Eigentümer zum Verkauf von Flächen im Stadtzentrum bereit. Daher stehen diese leider kaum zur Verfügung.</p> | <p>4. Die Verwirklichung der Planung widerspricht zudem Belangen des Landschaftsschutzes unter dem Aspekt einer "organischen Siedlungsstruktur" (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB). Die bescheidenen, gut eingegrenzten Siedlungshäuser aus den 40er Jahren bildeten bislang einen "harmonischen" Übergang in die offene, freie Landschaft im Westen der Stadt und betteten sich so in das Landschaftsbild ein. In völligem Widerspruch dazu sollen nun stattdessen an den Stadtrand massive Baukörper als Mehrfamilienhäuser "hingeklotzt" werden. Allein die Höhe der geplanten Baukörper von 10.80 m überragt die bestehenden Gebäude bei Weitem. Ihre Seitenlänge von bis zu 33 m ist in diesem 1. Teil der "Heimbachsiedlung" ohne Beispiel.</p> <p>Im Jahr 2013 wurde das BauGB geändert, beispielsweise auch § 1 Absatz 5. Hier wurde folgender Satz ergänzt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Für die Fläche liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.</p> <p>In der Umgebung weisen die bestehenden Gebäude teilweise Höhen bis zu 9,5 m auf.</p> <p>Aufgrund der geplanten höheren Gebäude wurde die Höhenentwicklung des Geländes und die Hö-</p> |
|--|---|---|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>henlage der einzelnen Gebäude mit Sorgfalt geplant, um einen möglichst einvernehmlichen Kompromiss zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und den Ansprüchen der Bewohner im Gebiet zu erreichen bzw. der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.</p> <p>Die Festlegung der Gebäudehöhe orientiert sich an vergleichbaren Beispielen in anderen Wohngebieten und heute üblichen Baukörpern und wurde harmonisch an die bestehende Bebauung angepasst. So ist die geplante Firsthöhe (in müNN) des Gebäudes 5 südlich des Gebäudes Keckenweg 17 nur ca. 5 cm höher und z. B. Gebäude 2 ca. 3,6 m tiefer als Gebäude Lecherweg 23. Für die Gebäude 3-5 wurde die Dachneigung und Ausrichtung entsprechend den bestehenden Gebäuden in der Umgebung vorgegeben, um die unmittelbar angrenzende neue Bebauung anzugeleichen und einen harmonischen Übergang zu den Gebäuden 1 und 2 zu erreichen.</p> | <p>Im § 1 a Abs. 2 steht: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Inneneentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“</p> <p>5. Mit der vorgesehenen Anordnung von mindestens 55 oberirdischen Stellplätzen und 5 Garagen und den zu deren Andienung erforderlich Zufahrten widerspricht der Bebauungsplan dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Flächen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Sie stehen in krassem Widerspruch zu den Zielen des Landes Baden-Württemberg und dem "Flächensparerlass" der Landesregierung, wonach Bauflächen zu sparen sind. Das vorgegebene planerische Ziel, durch eine "Nachverdichtung" wertvolle Flächen einzusparen wird durch den sorglosen Umgang mit Flächen zur Herstellung oberirdischer Parkplätze ins glatte Gegenteil verkehrt. Das in der Begründung angeführte Planungsziel-Flächen sparen durch Nachverdichtung - wird damit konterkariert, so dass es dem Bebauungsplan insgesamt an einer kohärenten Planrechtfertigung und -begründung mangelt.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | Mit Nachverdichtung sind eben bisher ungenutzte innerörtliche Baufächen gemeint, um bisher nicht überplante Flächen im Außenbereich zu schonen. |
| | | <p>Erschwerend kommt hinzu, dass bei den bislang dargestellten 60 Stellplätzen nicht, wie sonst auch bei der Stadt Schwäbisch Hall üblich, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit plus eine weitere Anzahl von Besucherstellplätzen zugrunde gelegt wurden. Bei den Gebäuden 1 und 2 wird sogar mit nur einem Stellplatz gerechnet.</p> <p>Damit zeichnet sich bereits jetzt ab, dass im Plangebiet weitere Flächen für Parkplätze in Anspruch genommen werden, als von den Planern bislang angegeben wird. Das Gebot, offensichtliche Konflikte auch planerisch zu bewältigen, wird hier ganz offensichtlich verletzt.</p> <p>Die unzureichende Anzahl notwendiger Stellplätze wird zudem dazu führen, dass künftige Bewohner zunächst die wenigen Grünflächen um die geplanten Häuser herum in Beschlag nehmen werden, und wenn diese nicht ausreichen, ihre Fahrzeuge zu Lasten anderer Angrenzer in den angrenzenden, schmalen Straßen abstellen werden.</p> |
| | | <p>Die Stellplätze werden im vorliegenden Fall mit Rasengittersteinen ausgeführt, um den Versiegelungsgrad weiter zu minimieren. Durch die festgesetzte Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei den kleineren Mehrfamilienhäusern wird im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung erreicht. Bisher sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze enthalten, nach LBO wäre also nur einer zu bauen. Im städtebaulichen Entwurf konnten für die Gebäude 3-5 sogar immer 2 Stellplätze berücksichtigt werden.</p> <p>Für Fahrräder sind separate Abstellplätze eingeplant. Gebäude 1 und 2 bestehen im Wesentlichen nur aus kleinen Wohneinheiten und einer Nutzerschicht mit eher geringem Einkommen, daher ist mit max. einem Auto pro Wohneinheit zu rechnen.</p> <p>Im Bereich der Gebäude 1 und 2 sind zusätzlich 5 Besucherplätze geplant.</p> |
| | | <p>6. Die Anlage der von insgesamt 43 oberirdischen Stellplätzen Nr. 1 - 43 westlich von den geplanten Mehrfamilienhäusern widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und der LärmschutzVO und ist mit gesunden Wohnverhältnissen unvereinbar. Die Vielzahl von Stellplätzen führt tags und nachts zu Belästigungen der Hausbewohner und Angrenzer, welche zudem dem Verkehr im Steigungsbereich der Breiteichstraße ausgesetzt sind, auch wenn der Verkehr seit Fertigstellung der Westumgehung spürbar abgenommen hat. Eine Untersuchung, mit welchem Lärm angesichts der vielen oberirdischen Stellplätze zu rechnen ist, fehlt in den ausgelagerten Unterlagen bezeichnenderweise ganz.</p> <p>7. Das in der Begründung vorgegebene Planungsziel, günstigen Wohnraum auch für Familien mit Kindern schaffen zu wollen, wird mit dem vorgelegten Bebauungsplan augenscheinlich nicht erreicht. An keiner Stelle des Plangebiets ist auch nur ansatzweise die Herstellung ei-</p> |
| | | Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf der privaten Grünfläche ein privater Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geplant. |

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| | <p>nen Kinderspielplatzes geplant oder gar möglich. Insoweit widerspricht der Entwurf in eklatanter Weise dem Planungsgebot in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.</p> <p>Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets sind bislang keine entsprechenden Einrichtungen, die von den Bewohnern des Plangebiets aufgesucht werden können. Im Gegensatz zu den bisherigen Bewohnern der "Heimbachsiedlung", deren Kinder in den Gärten um die vorhandenen Häuser ausreichend Spiel- und Freiflächen haben, sind die künftigen Bewohner auf solche Freiflächen dringend angewiesen.</p> | <p>8. Entgegen den pauschalen Ausführungen im Erläuterungsbericht ist die Wasserversorgung und Kanalisation in dem Plangebiet für den Anschluss unzureichend. Diese stammt noch aus der Zeit, als der Bau der "Heimbachsiedlung" begann und wurde seither nicht saniert. Die Verbindungen der Wasserehre wurde damals noch mit Blei abgedichtet und sollten von daher dringlichst saniert werden. Bisher wurden jedoch noch keine neuen Wasserrohre verlegt. Eine infolge dieses Baugebiets notwendige Neuverlegung ist eine Belastung für die Anwohner und mit erheblichen Kosten für diese verbunden.</p> | <p>Berüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall und den zuständigen Leitungsträgern erfolgt und problemlos möglich.</p> <p>Evt. erforderliche Sanierungsmaßnahmen bestehender Leitungen sind von Zeit zu Zeit nötig. Aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten ergibt sich im vorliegenden Fall kein Sanierungsbedarf</p> | <p>Die Nachrüstung eines Rücklaufventils liegt in der Verantwortung der einzelnen Eigentümer. Das bestehende Kanalnetz wird durch Anschluss der neuen Bebauung nicht überlastet. Außerdem wird das Oberflächenwasser nicht über den Mischwasserkanal im Gebiet Heimbachsiedlung abgeleitet, sondern mittels vorschalteter Puffereinrichtung über den südlich gelegenen Regenwasserkanal.</p> |
| | <p>9. Ungeklärt ist vor allem auch die Abwasserentsorgung. Die vorhandenen Abwasserrohre sind für die bisherigen Bewohner der "Heimbachsiedlung" ausgelegt. Da sich die Anzahl an Anwohnern verdoppeln würde, ist das Abwassersystem künftig völlig überfordert. Bezeichnend ist, dass die Anzahl der künftigen Bewohner der Gebäude nirgends genannt wird. Die Eigentümer von bestehenden Gebäuden aus den Jahren 1946 - 1949, die - wie seinerzeit üblich - vielfach nur über einen offenen Schacht zur Kanalisation verfügen, laufen Gefahr, dass es zum Rückstau kommen kann und ihre Keller mit Abwasser voll laufen.</p> | <p>10. Gänzlich ungeklärt ist, wohin das Oberflächenwasser bei der geplanten massiven Bebauung und Flächenversiegelung des Baugrundstücks abgeführt werden soll. Bisher haben die Wiese und der vorhandene Baumbestand starke Regengüsse aufgesogen und gehalten und so zur natürlichen Retention beigetragen. Durch die massive Flächenversiegelung steigt die Gefahr der Vernässung der weiter unten liegenden Grundstücke.</p> | <p>Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird durch entsprechende Rückhalteinrichtungen gepuffert und dem bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal zugeführt.</p> <p>Eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers findet innerhalb des Gebietes statt, benachbarte Grundstücke werden nicht beeinträchtigt. Durch die Abführung des Oberflächenwassers findet eine Verbesserung im Hinblick auf die angesprochene Vernässung für die angrenzenden Grundstücke statt.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>11. Ebenso ungeklärt sind die geologischen Verhältnisse bei einer Bebauung in enger Nachbarschaft zu dem vorhandenen "Fässlesbrunnen". Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan wurde bei Bohrungen an vier weiteren Stellen Grundwasser gefunden. Die geologische Schichtung und die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters sind bislang nicht näher untersucht. Aufgrund der massiven Geländeinschnitte für die künftigen Mehrfamilienhäuser, die bereits heute aus den Geländedeschnitten ersichtlich sind, ist mit einem Rückstau des Grundwassers oder gar eines angeschnittenen Grundwasserleiters zu rechnen, so dass auch für die oberhalb des Baugebiets liegenden Häuser und zu Lasten meines Grundstücks und meines Hauses zu rechnen ist. Meine Sorge begründe ich auch damit, dass bis zur Verlegung der Breiteichstraße weiter nach Westen auf der alten Landstraße - heute unterhalb der geplanten Mehrfamilienhäuser - regelmäßig Wasser aus dem Straßenkörper austrat.</p> | <p>Im Zuge der örtlichen Erkundungen wurde im Bereich von vier Bohrungen Grundwasser ange troffen. Diese Bohrungen befinden sich in der Nähe des auf dem Baugrundstück befindlichen „Fässlesbrunnens“. In den übrigen Bohrungen wurden nur lokale Sickerwasserzutritte festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bohrungen schneiden die Bodenplatten nicht in das Grundwasser ein.</p> <p>Im Fässlesbrunnen sowie an zwei weiteren Meßstellen wurden zwischenzeitlich Pumpversuche durchgeführt, um die hydrogeologische Situation noch genauer zu erkunden.</p> <p>Eine Veränderung der Wasserströme ist nicht zu erwarten (siehe dazu Baugrund- und Gründungsgutachten BFI Zeiser GmbH & Co KG).</p> |
| | <p>12. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht zudem wasserrechtlichen Belangen (§ 12 Abs. 5 WGr). Ausweislich seiner Begründung ist mit einem erheblichen Eingriff in das Grundwasser und dessen Neubildung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem gefassten Brunnen zu rechnen. Maßnahmen, dieses Vorkommen zu schützen und durch geeignete Maßnahmen zu dessen Neubildung beizutragen, fehlen in dem Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung völlig.</p> <p>#</p> | <p>Im Zuge des Baugrundgutachtens konnte über Grundwassermessstellen und Pumpversuche nachgewiesen werden, dass die geplanten Gebäude nicht ins Grundwasser einschneiden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasser bzw. des Fässlesbrunnen sind nicht zu erwarten. Der Schutz der Fassung wird durch Erhalt bzw. Instandsetzung des Fässlesbrunnens im GOP unter V5 beschrieben und dargestellt.</p> <p>Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen, welchen eine Sedimentationsanlage vorgeschaltet ist, gepuffert und dem bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal zugeführt.</p> |
| | <p>13. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht zudem § 1 a Abs. 3 BauGB. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, wie nach dieser Vorschrift gefordert und bei solchen Maßnahmen allgemein üblich ist, fehlt. Ein Verweis auf frühere Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0191-03/02 "Heimbachsiedlung Erweiterung Kecken-</p> | <p>Es handelt sich um bereits ausgewiesene Bau flächen.</p> <p>Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Überbauung und Versiege-</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> „weg“ ist nicht statthaft, weil sich seitdem die natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich verändert haben. Unter anderem fehlen <ul style="list-style-type: none"> • eine exakte Zusammenstellung der künftig versiegelten Flächen, • die beabsichtigten Maßnahmen zum flächenhaften Ausgleich dieser Versiegelungen, | <p>lung wurden bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Unabhängig von der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurden die artenschutzrechtliche Belange nach den gültigen Gesetzen des BNatSchG in einem artenschutzrechtlichen Gutachten behandelt.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> Beurteilung über die Wertigkeit der zerstörung der vorhandenen Landschaftselemente. | <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind die im GOP unter A3 und A4 aufgeführt.</p> <p>Die Maßnahme A3 ist bereits im Umweltbericht begründet und wurde im artenschutzrechtlichen Gutachten entsprechend aufgewertet. Die ursprünglich im Umweltbericht vorgesehene Maßnahme "Radweg am Schafbrunnenweg" wurde durch die Maßnahme A4 ersetzt. Der Nachweis über den legitimen Maßnahmenaustausch wurde über eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem damaligen Bilanzierungsmodell durchgeführt und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> Fläche, Ort und Art sowie ökologischen Beurteilung der Wertigkeit der geplanten Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, Ausführungen, weshalb dem geltenden Minimierungsgebot bei den vorgesehenen Eingriffen nicht Rechnung getragen werden konnte. | <p>Die Bewertung der einzelnen Landschaftselemente erfolgte im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung im des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Heimbachsiedlung Erweiterung Keckenweg" unter dem Schutzgut Landschaftsbild.</p> <p>Angaben zur Fläche, Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen sind im GOP unter den Maßnahmenbezeichnungen A3 und A4 aufgeführt.</p> <p>Dem Minimierungsgebot wird durch die Darstellung von Pflanzgeboten und Pfanzbindungen sowie diversen Vermeidungsmaßnahmen im GOP entsprochen (Verwendung wasserdurch-</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | <p>lässiger Beläge, Pufferung/Ableitung des unver-schmutzten Oberflächenwassers, Gestaltung der Freiflächen, Begrünung von Flachdächern).</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen lassen nicht einmal ansatzweise eine ernsthafte Auseinandersetzung der beauftragten Planer oder gar des städtischen Gemeinderats mit diesen widerstreitenden Belangen erkennen.</p> | <p>Der Umweltbericht und der Umfang an darge-stellten Maßnahmen im GOP liefert einen Ein-druck über die ausführliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie über die Minimierung, die Vermeidung und den Ausgleich zum verursach-ten Eingriff.</p> | <p>Die Meinung des Autors wird zur Kenntnis ge-nommen jedoch nicht geteilt.</p> <p>Ein Vorkommen Kleibers wird im artenschutz-rechtlichen Gutachten entsprechend diskutiert und eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme (siehe GOP A3) zur Vermeidung von Verbotsstat-beständen gemäß § 44BNatSchG formuliert.</p> <p>Die Feldhecke weist nicht die benötigten Le-bensraumstrukturen des Neuntöters auf. Ein Brutvorkommen dieser Art wurde daher ausge-schlossen.</p> | <p>Beide Arten zählen gemäß dem BNatSchG zu den besonders geschützten Arten und fallen unter den Betrachtungsgegenstand des §44 BNatSchG. Die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist somit für den Kleiber verboten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflan-zungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusam-menhang weiterhin erfüllt wird (siehe arten-schutzrechtliches Gutachten). Diese Funktion</p> |
| | <p>14. Die bisherigen natur schutzfachlichen Untersuchungen des Ingenieurbüros Blaser vom 19.03.2014 sind zudem unvollständig und somit fachlich fehlerhaft.</p> <p>So fehlt bei der Zusammenstellung der Awauna der Kleiber (<i>Sitta europaea</i>) völlig, der von mir und meinen Kindern an den alten Bäumen regelmäßig beobachtet wurde.</p> <p>Auch Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>), die sich in den Feldhecke regelmäßig aufhielten und m. W. dort auch brüteten, werden in den der Untersuchung nur am Rande erwähnt.</p> | <p>Nach meiner Kenntnis zählen beide Vogelarten zu den besonders geschützten Arten, deren Habitat nicht ohne Not zerstört werden darf.</p> | | |

| | | |
|--|--|---|
| | | wird durch die Ausgleichsmaßnahme (A2) künftig erfüllt. |
| | Dessen ungeachtet haben die Vorhabenträger in kollusivem Zusammenwirken mit der Stadt mit ihren Abholzung- und Rodungsaktionen ebenfalls im März d. J. vollendete Tatsachen geschaffen, wohl auch um weitere und genauere Erhebungen zur ökologischen Wertigkeit der Feldhecke auf den von ihnen vorgesehenen Bauflächen zu vereiteln. | Zur Einordnung der Bestands situation, Bewertung des vorhabensbedingten Eingriffs und Ableitung von Maßnahmen waren die durchgeführten Untersuchungen absolut ausreichend. |
| | <p>15. Völlig unzureichend sind die nach § 13 Satz 2 BNatSchG gebotenen und geplanten Ausgleichmaßnahmen für die schwerwiegenden Eingriffe in den Naturhaushalt.</p> <p>Die vorgeblichen Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, die Abholzung des alten Baumbestands und die Rodung der Feldhecke auf "Nollers Obstbaumwiese" auszugleichen. Angaben über die Standorte von Spezialkästen für den Kleiber oder Nistkästen für die vielen Spechte (Grünspecht, Buntspecht, u. a.), die man hier regelmäßig brüten sah, fehlen. Mit der Abholzaktion wurden die Spechte nicht nur ihren Nisthöhlen beraubt, auch wurden ihnen die "Futtermittelergrundlage" entzogen. Neu anpflanzungen an anderer Stelle können die Zerstörung dieser Habitate nicht aufwiegen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sollen zudem in einem bereits wertvollen ökologischen Raum geschaffen werden, der bereits für andere Bauvorhaben und den Straßenbau geschaffen bzw. angelegt wurde. Das ist m. E. nach unzulässig.</p> <p>Mangels einer ökologischen Bewertung fehlt es auch an einer nachvollziehbaren Bewertung möglicher und geeigneter Flächen, zumal diese erst noch gefunden werden müssen, um sie danach ökologisch aufzuwerten zu können.</p> <p>Angaben über Art und Ort der Ersatzmaßnahmen für die mutwillig gerodete alte Feldhecke aus Buche, Liguster, Brombeere und Schlehen fehlen ganz. Die auf der westlichen Seite der Breiteichstraße angepflanzten Sträucher sind bereits heute völlig zugewuchert und können sich kaum zu einer Feldhecke als Ausgleich entwickeln.</p> | <p>Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Überbauung und Versiegelung wurden bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Eine der Maßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits umgesetzt („Geh- und Radweg Fässlesbrunnen“).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“ wird unter Punkt 5.5 beschrieben, dass eine weitere damals festgelegte Maßnahme durch neu geplante Maßnahmen ersetzt wird. Eine Gegenüberstellung und Bewertung der Ausgleichsflächen ist in einer Anlage zum Grünordnungsplan erfolgt. Die neu geplanten Maßnahmen werden vom Gutachter höherwertig eingeschätzt als die früher geplante.</p> <p>Des Weiteren ist der Freischlitt der Feldhecke bereits im Juli 2014 geplant, um eine weitere positive Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen zu ermöglichen.</p> |
| | | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>16. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt zweier alter Bäume, einem alten Birnbaum und einer Feldesche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB sind allenfalls Augenwischerei. Der als erhaltenswert bezeichnete Birnbaum mit seinem hohen Totholzanteil südlich meines Grundstücks ist bereits über 130 - 140 Jahre alt und am Ende seiner Vitalität. Seit vielen Jahrzehnten fallen von ihm regelmäßig abgestorbene Äste herab, vor allem in den Sommermonaten. Besonders gut erinnere ich mich an den Abbruch eines großen Astes am Tage nach der Hochzeit meiner Tochter, als wir mit unseren Gästen im Garten saßen und der Ast zu unserem allergrößten Schrecken unmittelbar neben uns aufschlug.</p> <p>Ähnliches dürfte auch für die zu erhaltenden Esche inmitten des Bebauungsplangebiets gelten, für die zudem eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden soll.</p> <p>Beide Festsetzungen stehen in klaren Widerspruch zu dem Gebot in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, für die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu sorgen. Kein vernünftiger Anwohner wird sich unter Bäumen aufhalten wollen, bei denen er ständig Gefahr läuft, von herabfallenden Ästen erschlagen zu werden, geschweige guten Gewissens wollen, dass seine Kinder unter diesen Bäumen spielen. Das Erhaltungsgebot ist praktisch nicht durchsetzbar, ohne dass Flächen um diese Bäume herum eingezäunt werden müssen. Damit entfällt jedoch die planerisch vorsehene Nutzung mit der Konsequenz, dass auch für den Wegfall dieser Objekte weitere Ausgleichsmaßnahmen fällig werden.</p> | <p>Die zu erhaltende Esche (siehe GOP V6) könnte aufgrund ihres Alters und exponierten Lage ein Lebensraum von totholzbewohnenden Käferarten gemäß der FFH-RL Anhang IV sein. Eine Fällung dieses Baumes kann zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.</p> <p>Auch von Anwohnern wird der Erhalt der Esche begrüßt.</p> <p>Auf Anlagen der GWG wird der Baumbestand regelmäßig auf Verkehrssicherheit geprüft. Sollte die Verkehrssicherheit des Birnbaums oder der Esche nicht mehr gewährleistet sein. Werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen (z.B. Kronenanker) geprüft. Sollte eine Fällung nicht zu vermeiden sein, muss entsprechend der Pflanzliste ein großkroniger oder Obstbaum gepflanzt werden.</p> | <p>Durch Bebauungsplanänderung ist keine Beeinträchtigung umgebender geschützter Strukturen gegeben.</p> | <p>Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist es regelmäßig der Fall, dass sich Ziele der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Interessen einzelner Privatpersonen entgegen stehen.</p> <p>Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen bzw. die gerechte Abwägung der Stellungnahmen untereinander und gegeneinander</p> |
| | | | |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|----|---|---|
| | <p>Ich bitte daher, von dem geplanten Vorhaben Abstand zu nehmen und als siedlungsverträgliche Alternative den bisher geltenden Bebauungsplan umzusetzen.</p> <p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass sich das Wohnumfeld durch einen teilweisen Wechsel von Mietern im üblichen Rahmen nicht verschlechtert. Durch Gebäude mit kleinen Wohneinheiten für 1 bis 2 Personen oder für Senioren ist nicht zwangsläufig ein erhöhter Mieterwechsel zu erwarten.</p> <p>Auch für die Gebäude 3 bis 5, welche direkt an die bestehende Siedlung angrenzen, ist kein erhöhter Wechsel zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der relativ kleinen Wohnungsgrößen in den westlichen Mehrfamilienhäusern (eher Kleinwohnungen mit einer oder zwei Personen vorgesehen) und größeren Wohnungen im östlichen Bereich findet nicht zuletzt durch die unterschiedlichen Klientel (auch Senioren sowie Menschen mit geringerem Einkommen), eine gute Durchmischung statt.</p> <p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass sich das Wohnumfeld durch die geplanten Strukturen nicht verschlechtert.</p> | <p>findet nach Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall statt.</p> |
| 21 | <p>Manfred Foehlisch Berlerweg 15 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>23.05.2014</p> | <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:</p> <p>Bei unserem Entschluss eine Immobilie im Jahre 1988 im Berlerweg 15 zu erwerben war das Grundstück Nr. 0191-03/03 in privatem Besitz. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks war somit hier nicht vorgesehen, dies hat unseren Beschluss zum Kauf noch mehr gefestigt.</p> <p>Im Allgemeinen gelten hier Vertrauenschutzregeln, die hier keine Anwendung gefunden haben.</p> <p>Durch die Bebauung sehen wir unsere Wohn- und Lebensqualität im hohen Maße beeinträchtigt, darüber hinaus wird unsere eigene Immobilie durch die wuchtige Bebauung abgewertet.</p> <p>Der vorgesehene Umfang der Bebauung ist erheblich und von einer völlig ortsuntypischen</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|---|
| | <p>und viel zu großen und hohen Dimension. Hier sind im Vorfeld beim genauen hinsehen und studieren der Pläne handwerkliche Fehler unterlaufen, insbesondere was die Höhe betrifft. Günstiger bezahlbarer/sozialer Wohnungsbau gehört nicht an den Strandrand, hier muss besondere planerische Sorgfalt angewendet werden. Das ist hier nicht der Fall, wir als Anwohner müssen Konflikte befürchten.</p> | <p>Dies entspricht der Gesetzesänderung zum BauGB vom 11.06.2013, die die Gemeinde umzusetzen hat.</p> <p>Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweitung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen.</p> <p>Dadurch ist die Gemeinde gezwungen, die innerörtlichen Freiflächen zu entwickeln und nachzuverdichten.</p> <p>In direkter Nähe (Teurershof) ist die Bebauung mit bis zu 4 Stockwerken neben Einfamilienhäusern wesentlich massiver.</p> <p>Es kann daher nicht von einer ortsuntypischen und zu großen Bebauung gesprochen werden.</p> <p>Die bestehende Siedlungsstruktur bietet in unmittelbarer Nähe ohne Mobilität keinerlei Versorgungsmöglichkeiten, die Busanbindung ist völlig unzureichend bis mangelhaft.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Fußweg zum Anschluss an den Keckenweg ausgewiesen.</p> <p>Dadurch kann die nächstgelegene Haltestelle in ca. 300 m Entfernung (Rinderbachweg) gut erreicht werden.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet „Kerz“ sind über den Fuß- und Radweg an der Breiteichstraße in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen.</p> <p>Die Rodung des ökonomisch wertvollen Gebiets hat zur Folge, dass ein Teil Heimbachsiedlung-Identität unwiederbringlich zerstört wurde, ebenso führt dies dazu, dass der Lärmpegel enorm zugnommen hat. Hier müssen Lärmgutachten schnellstens erstellt und wirksame Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Bei einer Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hätten die Gehölze ebenfalls nicht erhalten werden können. Durch die Änderungsplanung ergibt sich diesbezüglich keine Verschlechterung. Durch den Erhalt der Esche und des Obstbaumes sowie die Ausweisung von Grünflächen ergibt sich eine Verbesserung. Im Hinblick auf die Lärm situation sind hier keine unzumutbaren Werte gegeben.</p> |
|--|---|---|

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Fässlesbrunnen“, Schwäbisch Hall

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | <p>Ein typisches Handeln der GWG ist bereits die Ausschreibung der Häuser (s. webpage der GWG) wo noch nicht einmal eine Genehmigung existiert, hierin wird wie in allen Dingen alles schön geredet.</p> <p>Wir als Anwohner müssen diese Belastungen nicht akzeptieren, hier werden einzelne nicht nachvollziehbare Interessen über die Belange der Bürgerschaft gestellt.</p> | <p>Personliche Einschätzungen zur GWG sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

Gefertigt:
Eiwingen, den 30.06.2014


Haag
stadtlandingenieure

Gefertigt:
Schwäbisch Hall, den 22.07.2014



Anerkannt:
Schwäbisch Hall, den



Anerkannt:
02.07.14


Haag
stadt schwäbisch hall
Gebäude- und
Werkzeugbaugesellschaft
Schwäbisch Hall mbH