

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Massenbachhausen
Gemarkung: Massenbachhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Östl. der Rathausstr., 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im gewachsenen Ortskern von Massenbachhausen, an der Einmündung der Schulstraße in die Heilbronner Straße. Es umfasst die Flurstücke 61, 61/4 (Gehweg), 62, 97 und 98.



© Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In Massenbachhausen gibt es bislang an der Schulstraße ein Pfarr- und Gemeindehaus für die katholische Kirchengemeinde. Dieses befindet sich in einem Altbau im Ortskern. Da dieser den gestiegenen Anforderungen an ein Gemeindehaus (z.B. Barrierefreiheit) nicht mehr gerecht werden kann, soll diese Nutzung nun stattdessen in einem Neubau unterkommen. In direkter Nachbarschaft zum alten Pfarrhaus befindet sich unterhalb der ca. 120 Jahre alten katholischen Kirche St. Kilian eine größere Grünfläche, welche für den Neubau des Gemeindehauses sehr gut geeignet ist. Zusätzlich soll auch das Pfarrbüro integriert werden, das bestehende Pfarrhaus soll veräußert und voraussichtlich in Wohnraum umgewandelt werden. Es wurde daraufhin ein Einladungswettbewerb mit insgesamt 7 teilnehmenden Architekturbüros ausgelobt. Um den Siegerentwurf umzusetzen, ist es notwendig, den Bebauungsplan vorhabenbezogen zu ändern.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist größtenteils durch den Bebauungsplan „Östl. der Rathausstraße“ von 1982 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ ausgewiesen. Im für das Gemeindehaus vorgesehenen Bereich ist größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zwischen den beiden Bereichen befinden sich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und angrenzend öffentliche Verkehrsflächen, welche jedoch nicht in dieser Form umgesetzt wurden.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a (2) Satz 2 BauGB berichtigt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet umfasst die katholische Kirche St Kilian, sowie Teile des zugehörigen Vorplatzes und die ebenfalls zugehörige Grünfläche im Ortskern von Massenbachhausen. Es fällt von ca. 214,5 m ü. NN im Norden auf ca. 206,5 m ü. NN im Süden an der Heilbronner Straße ab.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken.

Das Bauvorhaben stellt einen passenden Baustein innerhalb des Ortskerns der Gemeinde dar. Die bisher im Plangebiet gültigen Festsetzungen ermöglichen an dieser Stelle keine entsprechende Bebauung. Die Gebietskategorie entspricht teilweise der zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östl. der Rathausstraße“ dort befindlichen Wohnbebauung. Die Grünfläche unterhalb der Kirche wurde erst später in diesen Bereich hinein erweitert. Um das Gemeindehaus dennoch zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan vorhabenbezogen geändert. Die zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale GRZ wird dabei auf 0,5 erhöht, um die gewünschte bauliche Dichte zu erreichen. Dies ist durch die Lage im dicht bebauten Ortskern gerechtfertigt.

Die maximale Gebäudehöhe wird aufgrund des starken Gefälles innerhalb des Baugrundstücks und wegen der unterschiedlichen Typologien der bestehenden bzw. geplanten Gebäude für die Kirche und das Gemeindehaus jeweils einzeln festgesetzt. Im Bereich des Gemeindehauses entspricht sie, bezogen auf die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), 8,50 m, was eine sowohl der geplanten Nutzung als auch der Topographie angepasste Bauweise ermöglicht. Hierbei wird auch darauf geachtet, dass ein harmonisches Bild mit der bestehenden Umgebungsbebauung entsteht. Im Bereich der Kirche wird keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da es sich um einen Sonderbaustein handelt, der sich aufgrund seiner Eigenschaften nicht in die bestehende Struktur einfügt und auch nicht einfügen muss.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Da das direkte Umfeld der bestehenden Kirche bereits versiegelt ist, wird die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO maximal mögliche Überschreitung der GRZ auf 0,8 erhöht. Dies ist notwendig, um trotz der bestehenden Versiegelung eine Handlungsfreiheit zu erhalten. Das Plankonzept strebt trotzdem grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, neu geplante Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen. Zudem werden Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz des Bodens festgesetzt und die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich umzusetzen. Des Weiteren wird über eine Pflanzbindung festgesetzt, die ortsbildprägende Linde auf den Kirchenvorplatz zu erhalten.

Auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung, Abflussverzögerung und erwirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der durch die Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus stellen diese Flächen einen Standort für Vegetation dar und bilden somit auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden angrenzenden Straßen Heilbronner Straße und Schulstraße. Bezüglich der Herstellung von Stellplätzen bzw. einer eventuellen Ablösung der baurechtlich notwendigen Stellplätze fanden im Vorfeld umfangreiche Gespräche zwischen den Vertretern der Katholischen Kirchengemeinde, dem Bischöflichen Bauamt, den Architekten und der Verwaltung statt. Letztendlicher Konsens ist, dass neben der Kirche lediglich die Fläche für einen Behindertenparkplatz (St) ausgewiesen wird. Von dort kann ein ebenerdiger Zugang vom Kirchplatz in das geplante Gebäude erfolgen.

Des Weiteren werden auf dem Grundstück 99/20 bzw. einem Teil von Flurstück Nr. 99/11, welche im Besitz der Gemeinde Massenbachhausen sind, insgesamt fünf öffentliche Stellplätze hergestellt. Vom Verkauf des Grundstücks Flurstück 1153 (Pfarrhausgrundstück – Schulstraße 4) an die Gemeinde Massenbachhausen wird der Bereich der bestehenden Stellplätze, welche bereits heute der Kirche zugeordnet sind, ausgenommen werden.

Für die Stellplätze wurde jedoch nach Aussage der unteren Baurechtsbehörde bisher keine formelle Genehmigung erteilt, weshalb diese in den Bauantrag für das Gemeindehaus aufgenommen werden sollen. Gemäß einem Vorsondierungsgespräch mit dem Baurechtsamt, welches bereits zur Vorbereitung des Wettbewerbs am 11.06.2019 stattgefunden hat, sind für das geplante Vorhaben insgesamt 18 Stellplätze baurechtlich nachzuweisen.

Nach Rücksprache mit der Sachgebietsleiterin Baurechtsamt, Landratsamt Heilbronn ist es möglich, die baurechtlich notwendigen Stellplätze entsprechend § 37 Abs. 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) abzulösen. Demnach kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung unter den Voraussetzungen von § 37 Abs. 6 LBO zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde bezahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde dann innerhalb eines angemessenen Zeitraums für Maßnahmen nach § 37 Abs. 6 Nr. 1-4 LBO verwendet werden. Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrags fest.

Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den angrenzenden Straßen. Da es sich nur um eine kleine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wird nicht mit Engpässen gerechnet.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	30,8 Ar
-------------------------------	-----	---------

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.230 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 10.05.2021/03.09.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

Herzog + Herzog Freie Architekten BDA
Hofwiesenstraße 10
74081 Heilbronn

2. Artenschutzrechtliche Analyse

angefertigt durch:

roosplan
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Östl. der Rathausstr., 1. Änderung“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Öffentlichen Auslegung vom 07.06.2021 – 09.07.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 11.06.2021	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
2. Stadt Schwaigern vom 14.06.2021	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.	Kenntnisnahme.
3. Netze BW GmbH Projektierung - Netzentwicklung Mitte vom 14.06.2021	<p>Im Planbereich befinden sich Bestandsleitungen der Netze BW in Form von Niederspannungsversorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen zu den bestehenden Gebäuden. Diese müssen während der Baumaßnahme fachgerecht geschützt werden. Die Kabel können weder umgelegt noch außer Betrieb genommen werden. Errichtung neuer Stromleitungen durch die Netze BW ist auf diesem Abschnitt nicht geplant.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.
4. Netze-Gesellschaft Südwest mbH vom 15.06.2021	<p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie <u>bei anderen Maßnahmen die die Gasleitungen tangieren ist die</u></p> <p><u>Netze- Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen</u></p> <p>Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr. : 07243 3427-272</p> <p><u>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen</u>, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. <u>keine</u> Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen <u>muss</u> dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p><u>Baumpflanzungen:</u> hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme und falls notwendig Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme und falls notwendig Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es sind keine neuen Erschließungsstraßen geplant.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
5. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Einsatz/Verkehr vom 17.06.2021	<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Östl. der Rathausstraße“ Massenbachhausen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Bis zur Fertigstellung des Gemeindehauses sollte genügend Parkraum zur Verfügung stehen. Die Schulstraße ist zum Parken nicht geeignet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist der Fall, in der direkten Umgebung sind genügend Parkplätze vorhanden.</p>
6. Gemeinde Gemmingen vom 17.06.2021	<p>Durch die Planung werden die Belange der Gemeinde Gemmingen nicht berührt. Hinweise, Anregungen oder Bedenken haben wir daher nicht vorzubringen.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren weiterhin einen erfolgreichen sowie zügigen Verlauf und bitten um keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
7. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 22.06.2021	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt <u>nicht</u> vollständig um einen entwickelten Bebauungsplan, weshalb der Flächennutzungsplan laut der Begründung (S. 2) im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden soll.</p> <p>Wir bitten dies künftig bei der Vorlage weiterer Verfahren im Formblatt entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der Angaben im Formblatt erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p><u>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</u></p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel. 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.badenwuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 22.06.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
<p>9. Gemeindegewässerverband Massenbach-Massenbachhausen vom 28.06.2021</p>	<p>Als TöB haben wir als Gemeindegewässerverband Massenbach-Massenbachhausen für den Bplan „Östlich der Rathausstr.“ keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p>10. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 01.07.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom ist von der geplanten Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Zum Bebauungsplanentwurf haben wir somit auch keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p>	
<p>11. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 06.07.2021</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise wurden übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden in der Osthälfte des Plangebietes von LÖSS mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weiterer Zustrombereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Leinbachtal“ (LUBW-Nr. 125. 133; Datum der Rechtsverordnung: 01.12.2004; Landratsamt Heilbronn).</p> <p>Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten wird im Zuge der Bauplanung angefertigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits in den Unterlagen hingewiesen.</p> <p>Darauf wird bereits in den Unterlagen hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Leiterbaches und des Biberbaches hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB http://www.lgrb-bw.de entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. Regierungspräsidiums Stuttgart Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen – vom 06.07.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen -, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Zweckverband Hochwasserschutz Leintal vom 06.07.2021</p>	<p>Für die Beteiligung am Verfahren bedanken wir uns recht herzlich. Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass die Belange des Zweckverbands grundsätzlich nicht berührt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Allerdings wird mit Blick auf den Klimawandel und die immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse empfohlen, für die Baumaßnahmen eine Retentionszisterne vorzuschreiben.	Kenntnisnahme. Eine Zisternenpflicht wird nicht als notwendig angesehen. Die Wasserrückhaltung wird durch die Dachbegrünung gewährleistet.
14. Stadt Bad Rappenau vom 07.07.2021	Vielen Dank für die Möglichkeit der Beteiligung an der Bauleitplanungen der Gemeinde Massenbachhausen. Durch den o. g. Bebauungsplan sehen wir die Belange der Stadt Bad Rappenau nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir derzeit nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
15. Vodafone BW GmbH vom 08.07.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
16. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.1 Inventarisierung - städtebauliche Denkmalpflege vom 09.07.2021	Das Landesamt für Denkmalpflege war in das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Wir gehen davon aus, dass das Kulturdenkmal Lourde-Grotte nicht von den Neubaumaßnahmen betroffen ist und weisen darauf hin, dass eine Versetzung der südöstlich der Kirche befindlichen Statue des Guten Hirten frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen ist. Darüber hinaus bestehen zum Bebauungsplanverfahren keine weiteren Anregungen.	Kenntnisnahme. Die Lourde-Grotte ist nicht betroffen. Der Umgang mit der Statue wird rechtzeitig im Planungs- und Bauprozess mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.
17. Landratsamt Heilbronn vom 09.07.2021	Natur- und Artenschutz Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung sieht die Neuerrichtung des Gemeindehauses einschließlich integriertem Pfarrbüro der katholischen Kirchengemeinde vor. Das bestehende Pfarrhaus soll veräußert und voraussichtlich in Wohnraum umgewandelt werden. Des Weiteren ist nach den Planungsunterlagen die Errichtung von fünf Stellplätzen auf dem Flurstück 99/20 geplant. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches.	Die Gemeinde hat die Bereitschaft zur Ablöse der Stellplätze zugesagt Sie sind somit nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach fachlicher Prüfung bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die Planungsunterlagen enthalten eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Unter Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist nicht wahrscheinlich.</p> <p>Es ist folgendes zu beachten und ggf. im Bebauungsplan zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). ● Dauerhafter Erhalt der im Südosten stockenden alten Linde mit Höhlenstrukturen per Pflanzbindung (siehe Textteil). ● Während der Baumaßnahmen ist die durch Pflanzbindung gesicherte Linde gemäß den geltenden Richtlinien DIN 18 920 sowie RAS-LP 4 vor vorhabenbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. ● Bei Eingriffen in die Stützwand des Kirchplatzes sind die Mauerfugen vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich vorhandener Fledermäuse zu kontrollieren. Eventuell vorhandene Tiere sind zu bergen und an geeignete Standorte in der unmittelbaren Umgebung zu verbringen. Die untere Naturschutzbehörde ist in Kenntnis zu setzen. <p>Die untere Naturschutzbehörde gibt folgende naturschutzfachlichen Empfehlungen und begrüßt deren freiwilligen Umsetzung zum Schutz des Klimas und verschiedener Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Zur Dachbegrünung empfehlen wir eine Saatgutmischung anlog der Saatgutmischung Nr. 18 - Dachbegrünung der Fa. Rieger-Hofmann GmbH. ● Zum Schutz von Fledermäusen bzw. deren Unterstützung im Erhalt der Arten sollten die an der St. Kilian Kirche zur Taubenabwehr verwendeten feinmaschigen Gitter eine Maschenweite 5 cm x 5 cm ausweisen. Bei dieser Maschenweite ist der Einflug von Fledermäusen ins Gebäude möglich und dennoch ein Taubschutz gegeben. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der geltenden Rechtslage. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Teil der Unterlagen.</p> <p>Der Erhalt der Linde ist bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> <p>Das Artenschutzgutachten kommt nicht zu dem Ergebnis, dass durch den Eingriff in den Bereich der Mauer Verbotstatbestände ausgelöst werden. Daher wird diese Maßnahme als nicht notwendig angesehen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Fledermäuse gefunden werden, wird der Artenschutz selbstverständlich eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird eine ökologisch hochwertige dichte und flächige Dachbegrünung als niedrige Sedumbepflanzung (Staudenbepflanzung) ausgeführt.</p> <p>Dies wird geprüft, steht jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit der Baumaßnahme des Gemeindehauses.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> ● Nachdem im Ortskern von Massenbachhausen eine Schwalbenkolonie bekannt ist, regen wir an, an den neuen Gebäuden künstliche Brutkästen anbringen zu lassen. ● Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Empfehlungen werden von der unteren Naturschutzbehörde unterstützt. <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.6, 1.7, 2.1, 2.2 sowie der Hinweis f) werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <p>a) Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nichtüberbaubare Grundstücksflächen: „Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“ (§ 23 Abs. 1 BauNVO iVm. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) ● Bodenschutz: Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) <p>b) Örtliche Bauvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Beschränkung von Steinschüttungen zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie des Kleinklimas: Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen des § 21 a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen. 	<p>Kenntnisnahme. Die Anbringung von Nisthilfen für Schwalben an neuen und bestehenden Gebäuden wird im Zuge der Bauausführung geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung für die nicht überbauten und nicht zur Erschließung notwendigen Flächen wurde aufgenommen.</p> <p>Die bereits vorhandene Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Steinschüttungen sind durch die angesprochenen Regelungen bereits gesetzlich untersagt. Es besteht daher kein Bedarf, dies im Bebauungsplan nochmals zu regeln.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vogelschlag: Bei Vorlage der Planung für das Gebäude ist die auszugebende Gefahr für Vögel bei Einsatz von Glas und Glaselementen durch eine fachkundige Person (Ornithologe) zu überprüfen. Zur Entschärfung von absehbaren Konflikten, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser sind bei größeren Glasflächen ab zwei Quadratmetern Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht von Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf c) Hinweise ● Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). ● Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodSchG). <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ist geplant, transluzente Senkrechtmarkisen als Screen vor den Verglasungen anzubringen. Zudem werden die Glasflächen durch geschlossene Türblätter reduziert und unterbrochen. Der Neubau befindet sich im Ortskern und damit nicht in einem begrünten Quartier bzw. einer Parkanlage. Direkt an Verglasungen angrenzende Gehölze sind nicht vorhanden.</p> <p>Kenntnisnahme der geltenden Rechtslage. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme der geltenden Rechtslage. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <p>Hochwasserschutz Das vorliegende Plangebiet wird durch die Hochwassergefahrenkarten nicht erfasst. Zu dem Bebauungsplan bestehen Seitens des Fachbereichs Hochwasserschutz keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Abwasser Im vorliegenden Plangebiet wird als Dacheindeckung eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese Vorgabe wird begrüßt. Aus Sicht des Fachbereiches kommunales Abwasser ergeben sich zum derzeitigen Zeitpunkt keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Massenbachhausen, grenzt direkt an die L 1107 an und liegt straßenbaurechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Über die bestehende Ausfahrt an der Kirche kann auf die L 1107 aus- und zugefahren werden. Eine weitere Zufahrt auf Höhe des geplanten Gemeindehauses auf die L 1107 ist nicht möglich, da sich in diesem Bereich ein Fahrbahnteiler/Querungshilfe befindet und es damit zu einer Gefährdung der Fußgänger kommen würde. Sollte eine weitere Zufahrt nötig sein, empfehlen wir diese deshalb von/auf die Schulstraße herzustellen.</p> <p>Die Stellplätze sind so anzulegen, dass in jedem Fall vorwärts auf die L 1107 ausgefahren wird. Hierfür ist ausreichend Rangierfläche auf dem Baugrundstück herzustellen. Zudem sind genügend Stellplätze vorzuhalten.</p> <p>Die Sichtfelder sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine weitere Zufahrt auf die L 1107 ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Zusage der Gemeinde zur Ablöse liegt vor. Die Stellplätze sind somit nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>