

Gemeinde Ruppertshofen
Gemarkung Ruppertshofen
Flur Hönig (2)
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Gartenäcker III“

1. (frühzeitige) Beteiligung / Offenlage
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. (1) / 2 und § 4 Abs. (1) / 2 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	Keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Netze ODR GmbH	3
b	Deutsche Telekom Technik GmbH	3
c	Vodafone West GmbH	3
3	Landratsamt Ostalbkreis	5
a	Umwelt und Gewerbeaufsicht	5
	Gewerbeaufsicht	5
b	Wasserwirtschaft	5
	Abwasserbeseitigung	5
	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	6
	Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete	6
	Altlasten und Bodenschutz	6
c	Landwirtschaft	6
d	Straßenverkehr	7
e	Naturschutz	8
	Artenschutz	8
f	Baurecht	9
g	Kreisbaumeisterstelle Schwäbisch Gmünd	9
h	Flurneuordnung, Vermessung und Geoinformation	13
i	Gesundheit	13
j	Nachhaltige Mobilität	13
4	Verbände	14
a	Regionalverband Ostwürttemberg	14
5	Regierungspräsidien	15
a	RP Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	15
	Allgemeines	15
	Raumordnung	15
	Anmerkung	16
	Hinweise	17
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18
	Allgemeine Angaben	18
	Geologische und bodenkundliche Grundlagen	18
	Geologie	18
	Geochemie	18
	Bodenkunde	18
	Angewandte Geologie	19
	Landesbergdirektion	20
	Allgemeine Hinweise	20
	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet	20
6	Sonstige	21
a	Handwerkskammer Ulm	21
b	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	21
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	22
a	Einwendung 1a	22
b	Einwendung 1b	29
III	Adressliste der Einwender + Bürger / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)	34

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Keine	-	-

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Netze ODR GmbH (17.03.2025) Die Netze-ODR GmbH hat keine Anregungen zur aktuellen Planung.	Kenntnisnahme	-
b Deutsche Telekom Technik GmbH (10.03.2025) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Anlage: Leitungsplan	- Erfolgt bei der Erschließung	-
c Vodafone West GmbH (03.03.2025) Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Kenntnisnahme	-

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 die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

3 Landratsamt Ostalbkreis

(25.03.2025)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Frau Kogel, Tel. 07361 503 – 1357) Auslöser für diese Planung sind konkrete Bauwünsche von ortsansässigen Familien aus Hönig sowie den bisherigen Grundstückseigentümern, im bereits ausgewiesenen Plangebiet „Gartenäcker II“ entsprechende Wohngebäude zu errichten. Da die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahre 1972 nicht mehr zeitgemäß sind, insbesondere in Bezug auf die geplante Grundstücksgroßen, Gebäudehöhen und Dachformen sowie der daraus resultierenden Nachverdichtung und des angestrebten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll der Bebauungsplan geändert bzw. neu überarbeitet und an die aktuellen Anforderungen und Bauwünsche angepasst werden. Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten (WA) im Süden und Westen wird hier ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan geplant. Im Norden und Osten befindet sich der Außenbereich der durch landwirtschaftliche Flächen geprägt ist. Das Sachgebiet Gewerbeaufsicht nimmt wie folgt Stellung: In dieser dörflichen Lage haben die Anlieger (Eigentümer oder Mieter) geringe Immissionen zu erwarten. Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht. b Wasserwirtschaft (Herr Bango, Tel. 07961 567-3430) Abwasserbeseitigung Hinweis: In dem Plangebiet sind bei stärkeren Niederschlägen Quellen bzw. Schichtwasseraustritte zu beobachten. Im Bebauungsplan sollte deshalb auf Hausringdrainagen eingegangen werden. Ringdrainagen sind nur zulässig, wenn Sie in den Untergrund versickert werden. Eine Ableitung von Drainagen in den Mischwasser- oder Regenwasserkanal entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und ist unzulässig. Keller sind wasserdicht herzustellen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Hinweise wurden im Bebauungsplan und der Begründung nachrichtlich ergänzt.	- - Kenntnisnahme

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Keine Anregungen und Hinweise.	Kenntnisnahme	-
Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Keine Anregungen und Hinweise.	Kenntnisnahme	-
Altlasten und Bodenschutz Hinweis: Nach §15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ergibt sich bei Vollversiegelung rechnerisch ein Eingriff von 8,00 Ökopunkten / m². Dieser Eingriff ist auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamt-naturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.	Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope sowie den Boden wurden im Umweltbericht bilanziert.	Kenntnisnahme-
c Landwirtschaft (Frau Gürtler, Tel. 07961 9059-3615) Mit dem Bebauungsplan „Gartenäcker III“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Neufassung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gartenäcker II“ aus dem Jahr 1972 geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Teilort Hönig, am nördlichen Ortsrand von Hönig, östlich der Straße „Althönig“ nach Mittelbronn. Es umfasst den nordöstlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Gartenäcker II“ aus dem Jahre 1972 und überplant diesen neu. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von einem ha mit den Flurstücken 628, 630, 634 und teilweise das Flurstücke 664. Geplant sind 14 Bauplätze. Laut FNP der GGV Schwäbischer Wald liegt ein Großteil des Plangebiets im Bereich für Wohnbebauung. Der östliche Rand beinhaltet eine geplante Retentionsfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser. Dieser Bereich liegt laut FNP der GGV „Schwäbischer Wald“ in Gebiet das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist. Auch wenn die Fläche zukünftig als Grünfläche erhalten bleibt geht die Fläche dennoch der gewöhnlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verloren.	Das Verfahren muss obwohl bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, aufgrund der zu geringen baulichen Vorprägung durch Bestandsgebäude auf ein Normalverfahren umgestellt werden.	Kenntnisnahme

Landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland dient den Landwirten als Futtergrundlage für die Tiere, die zur regionalen Nahrungsmittelsicherung beitragen. Im Hinblick auf die heimische und regionale Nahrungsmittelsicherung, ist mit landwirtschaftlich genutzten Böden möglichst ressourcenschonend und flächensparend umzugehen. Nach der Flurbilanz 2022 ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsflur I eingestuft. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Sie ist unter folgendem Link zugänglich: https://lel.landwirtschaft-bw.de/pb/,Lde/Startseite/Unsere+Themen/Geofachdaten+Flurbilanz+2022 Laut den Planunterlagen wenden keine externen Ausgleichsmaßnahmen nötig und demnach keine weiteren Flächen verbraucht. Ein Großteil der Fläche ist im rechtskräftigen FNP bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen und zudem schon im Bebauungsplan „Gartenäcker II“ von 1972 enthalten. Daher können die wegen des Flächenverbrauches von ca. 1500 m², im östlichen Teil des Plangebiets zunächst grundsätzlich bestehenden Bedenken im vorliegenden Fall zurückgestellt werden.	Bei der zusätzlich für das Retentionsbecken in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich u.a. aufgrund der stärkeren Hangneigung nur um eine für große Maschinen bzw. rationell eingeschränkt nutzbare landwirtschaftliche Fläche. Ausgleichsmaßnahmen werden nach der Umstellung auf ein Normalverfahren nun innerhalb des Plangebietes bzw. auf der Restfläche von Flst. 664 nördlich des gepl. Retentionsbeckens ausgeglichen. Weitere externe landwirtschaftlichen Flächen müssen daher nicht in Anspruch genommen werden. Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
d Straßenverkehr (Frau Presser, Tel. 07361 503-1535) 1. Für die geplante Wohnbebauung sollten später in ausreichender Anzahl Parkflächen eingeplant werden. Durch die geplante Wohnbebauung darf keine Parkproblematik im Zuge der umliegenden Wohnstraßen generiert werden. 2. Die erforderlichen Sichtfelder der Erschließungsstraße sind zu berücksichtigen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung sowie Benutzung freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über der Fahrbahnoberfläche gelten.	Der Stellplatznachweis wurde für größere Wohnung bereits auf das nach LBO max. zulässige Maß von 2 Stellplätzen pro Wohnung erhöht. Auch sind die Fahrbahnbreiten so großzügig dimensioniert, dass ggf. auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet noch zusätzlich z.B. für Besucher geparkt werden kann. Die Sichtfelder an der Einmündung in die Straße Althönig wurden nachrichtlich aufgenommen. Diese liegen vollständig auf öffentlichen Flächen.	

e Naturschutz

(Frau Kosak, Tel. 07361 – 503-1369)

Artenschutz

Die Aussagen zum Artenschutz in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros VisualÖkologie, Hans-Georg Widmann, vom 28.05.2024 sind plausibel.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotsatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.14 b (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) gänzlich beachtet bzw. umgesetzt werden:

- Amphibienschutzzaun
Sofern während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen von Ende März bis Mitte September Bauarbeiten zur Herstellung der Retentionsmulde auf Flst. 664 erfolgen, ist am östlichen Gebietsrand zur Böschung hin ein reptiliensicherer Folienzaun aufzustellen und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten.
- Folienvergrämung
Sofern während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen von Ende März bis Mitte September mit dem Bau der Zufahrt-/Erschließungsstraße begonnen wird, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten auf der Böschung zur Straße „Althönig“ eine ca. 4 m breite UV-beständige Folie auszulegen.
- Außenbeleuchtung
Außenbeleuchtungen sind nur im notwendigen Umfang und Intensität einzusetzen und mit insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern auszustatten:
 - nur voll abgeschirmte Leuchten damit kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlt,
 - geschlossene Lampenkörper,
 - niedrige Lichtpunkthöhen,
 - geringer Spektralbereich (z.B. 570-630 nm),
 - warmweiße Lichtarten („PC amber“-LED),
 - Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 2500 Kelvin.
- Des Weiteren sollte unter Punkt 1.14 b aufgenommen werden, dass zur Vermeidung von Vogelschlag auf großflächigen Glasfassaden zu verzichten ist oder folgende Glasarten zu verwenden sind:
 - geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25%),
 - Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten,
 - andere undurchsichtige Materialien,

Kenntnisnahme

-

Kenntnisnahme

In den textl. Festsetzungen bereits verbindlich enthalten.

Kenntnisnahme

In den textl. Festsetzungen bereits verbindlich enthalten.

Kenntnisnahme

In den textl. Festsetzungen bereits verbindlich enthalten.

Die Hinweise wurden im Textteil entsprechend redaktionell ergänzt.

Eine Verbindliche Regelung ist für Wohngebäude aufgrund der kleineren Fensterflächen nicht erforderlich und zielführend. Ein Verbot von durchsichtigen Glasflächen ist in Wohngebäuden nicht zumutbar.

– Oberlichter statt seitliche Fenster, – Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen. <u>Landschaftsschutzgebiet</u> Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenäcker III“ beinhalteten Flurstücke Nr. 630, 628 und 664 (Teilfläche) befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Welzheimer Wald mit Leintal“ (Verordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 30.08.1972). Mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünfläche (Wiese - Retentions/Versickerungsfläche) auf Flst. 664 liegt die geplante Wohnbaufläche allerdings innerhalb des am 11.08.1972 genehmigten Bebauungsplans „Gartenäcker II“. Somit wurde der bestehende Bebauungsplan vor der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung rechtskräftig. Auf Flst. 664 soll zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers eine ca. 200 m² große Retentions-/Sickermulde mit ca. 385 m³ angelegt werden. Ansonsten ist die private Grünfläche weiterhin als Wiese zu bewirtschaften. Die Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hält die untere Natur-schutzbehörde unter Berücksichtigung der Gesamtumstände des Einzelfalls für vertretbar. Auf die beiliegende Befreiung wird verwiesen. Anlage: Befreiung zum Landschaftsschutzgebiet	Der Regelungsvorschlag zielt daher eher auf großflächige Glasfassaden in Gewerbekomplexen ab. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	
f Baurecht (Frau Braunschmied, Tel. 07361 – 503-1371) Es handelt sich um einen sog. entwickelten Bebauungsplan. Die Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch aufgrund der Hinweise der höheren Raumordnungsbehörde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, da der Bebauungsplan „Gartenäcker II“ bislang noch nicht verwirklicht wurde und das Gebiet zudem in den Außenbereich hineinragt. Um eine nachhaltige Innenverdichtung und -entwicklung zu gewährleisten, müsste das bisherige Plangebiet bereits vollständig von Bebauung umschlossen sein. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Wir regen deshalb an, das normale Bebauungsplanverfahren (mit Umweltprüfung) durchzuführen, um es rechtssicher abschließen zu können.	Das Verfahren muss obwohl bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, aufgrund der zu geringen baulichen Vorprägung durch Bestandsgebäude auf ein Normalverfahren umgestellt werden. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt und es wird eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB durchgeführt.	Das als beschleunigte Verfahren nach §13a begonnene Verfahren wird auf ein Regel- / Normalverfahren umgestellt.
g Kreisbaumeisterstelle Schwäbisch Gmünd (Frau Hanreich, Tel. 07171 – 32-4213) Zu 1.2: Formulierung streichen, da im zeichnerischen Teil keine entsprechenden Flächen ausgewiesen sind.	Textteil wurde entsprechend redaktionell korrigiert.	Kenntnisnahme

„Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der für Garagen / Carports vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten. Zu 1.3: Es wird angeregt, die Gebäudelängenbeschränkung in der offenen Bauweise von 18 m auf 21 m zu verlängert, um Reihenhäuser mit bis zu 7 m Hausbreite zu ermöglichen (3 x 7 m = 21 m) Zu 1.6 b) und 1.16: Die Baumstandorte sind gemäß 1.16 zwar variabel, trotzdem wird angeregt, die Platzierung der Bäume im Plan bei den beiden östlichen Baugrundstücken so zu ändern, dass Garagen entsprechend der Vorgabe 1.6 b) vorgesehen werden können. Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu 1.14: Formulierung streichend, da Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag- und Lagerplätze im WA gar nicht zulässig sind. „PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag und Lagerplätze sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.“ Zu 1.2 und 2.1 b): Die Widersprüche hinsichtlich der Zuordnung Dachform / Dachneigung / Gebäudehöhe sind auszuräumen „1.2 Gebäudehöhe (GH):	Der Ortsteil Hönig wird von freistehenden Gebäuden geprägt. Daher soll die max. Gebäudelänge, insbesondere in diesem Bereich am Ortsrand und dem Übergang zur freien Landschaft sowie aufgrund der guten Einsehbarkeit durch die Hanglage weiterhin auf 18 m beschränkt bleiben. Dies ermöglicht größere Einzel- und Doppelhäuser, was den städtebaulichen Zielen in dieser Lage entspricht. Längere Gebäude bzw. dreiteilige Reihenhäuser sind städtebaulich nicht erwünscht. Die angesprochenen Bäume in Verlängerung der Wendepalte wurden im Lageplan redaktionell verschoben. Der Textteil wurde entsprechend redaktionell angepasst. Die textlichen Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Dachneigung und zu den zulässigen Dachneigungen der einzelnen Dachformen sind nicht widersprüchlich und eindeutig.	Die max. zulässige Gebäudelänge wird bei 18 m beibehalten. Kenntnisnahme Kenntnisnahme -
--	--	--

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (Oberkante First / Attika etc.).

WA : in Abhängigkeit der Dachneigung (DN)

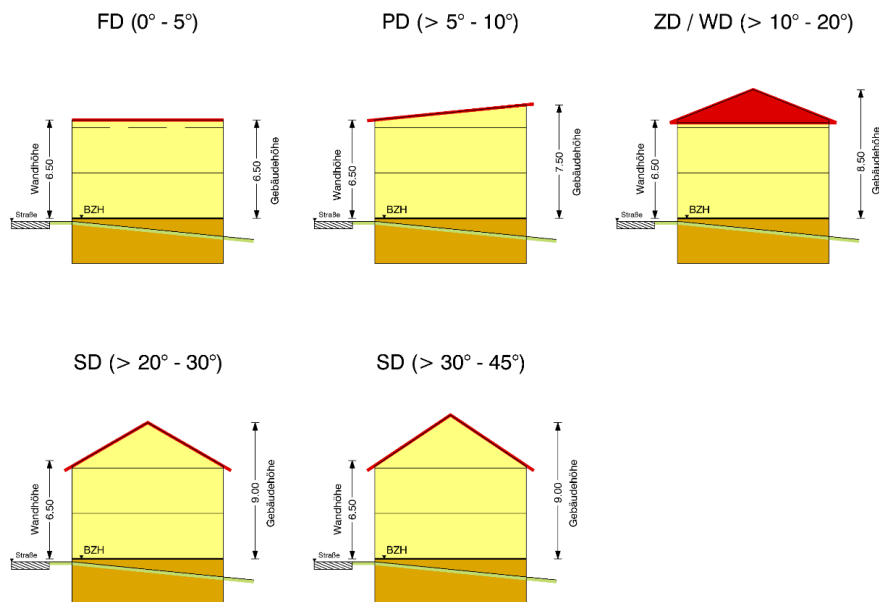
DN 0 – 5°:	GH max.	6,50 m
DN über 5° – 15°:	GH max.	7,50 m
DN über 15° – 30°:	GH max.	8,50 m
DN über 30°:	GH max.	9,00 m

„2.1 b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

WA: Flachdach (FD):	0° - 5°
Pultdach (PD):	5° - 10°
Walm- (WD) / Zeltdach (ZD):	10° - 20°
Satteldach (SD):	20° - 45°

Anlage 4.1 b)



Zur einfacheren Verständlichkeit / Handhabung wurden die Dachneigungsstufen bei der Gebäudehöhe auf die entsprechend den Dachformen zulässigen Neigungen redaktionell angepasst. Die max. zulässigen Gebäudehöhen für die jeweilige Dachform bleiben grundsätzlich unverändert.

Kenntnisnahme

Die als Anlage beigefügten Systemskizzen wurden auf. o.g. Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht und redaktionell angepasst.

Kenntnisnahme

Zu 2.1 b) Es ist nicht nachvollziehbar, warum für Walm- und Satteldächer unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt sind „Walmdach (WD): 10° - 20° Satteldach (SD): 20° - 45°“ Zu 2.1 c) + d) Es ist nicht nachvollziehbar, was genau die Bezugslänge ist bzw. ob unterschiedliche Bezugslängen gelten sollen. Eine Skizze wäre hilfreich. c) Dachaufbauten / Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel) Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte <u>dürfen je Dachseite zusammen 3/4 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes</u> (ohne untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 LBO), bzw. bei Doppel- und Reihenhäusern bezogen auf jede Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes, nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur Außenseite der äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen. Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht ein-geschränkt. d) Dacheinschnitte Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen <u>3/4 der jeweiligen Länge des Gebäudes</u> (bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. je-den Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen. Zu 2.7 b) Ist die Herstellung von Dauerstauzisternen zur Nutzung des Wassers für häusliche Zwecke und zur Gartenbewässerung als Pflicht zu verstehen?	Der Ortsteil Hönig wird städtebaulich durch steile Satteldächer geprägt. Dies ist die dominierende Dachform bei den Bestandsgebäuden. Um zumindest eine grundsätzliche städtebauliche Einfügung des neuen Baugebietes in das Ortsbild zu erhalten sind steile, gebietsfremde und untypische Walm- und Zeltdächer nicht zulässig. Steile Dächer sollen gem. dem vorhandenen Ortsbild den Satteldachgebäuden vorbehalten bleiben. Es gilt jeweils die gleiche Bezugslänge von Außenwand / Giebel zu Außenwand / Giebel. Die unterschiedlichen Formulierungen wurden gleichlautend und verständlicher angepasst, indem bei den Dacheinschnitten die Formulierung der Gauben redaktionell übernommen wurde. Dauerstauzisternen sind zusätzlich zu den Retentionszisternen verpflichtend herzustellen. Eine häusliche Nutzung des gespeicherten Wassers im Gebäude ist dagegen nicht verpflichtend. Dieses kann auch nur für die Gartenbewässerung genutzt werden.	Die unterschiedlichen Dachneigungen für die jeweilige Dachform bleiben zur bewährten städtebaulichen Gestaltung unverändert erhalten. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
---	--	--

h Flurneuordnung, Vermessung und Geoinformation werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme	-
i Gesundheit werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme	-
j Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit-geteilt.	Kenntnisnahme	-

4 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Regionalverband Ostwürttemberg (04.04.2025) Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans vollständig in einem bestehenden Bereich für Siedlung Wohnen befindet und sich die Fläche aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt, bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine Bedenken oder Anmerkun-gen gegenüber der vorliegenden Planung.	Kenntnisnahme	-

5 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a RP Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur (25.03.2025) Allgemeines Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Schreiben des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung. Raumordnung Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), den Regionalplan 2010 (RegP OW) und auch auf den sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan 2035 (RegP 2035) zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4, 4 a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind. Es wird ebenfalls auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser hingewiesen. Besonders im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung verweisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (als Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Ruppertshofen um eine Gemeinde im ländlichen Raum im engeren Sinne nach PS 2.3.2 (Z) RegP OW handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest Bruttowohndichte von 40 EW/ha ermittelt wurde. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung, vgl. PS 2.4.2 (Z) RegP 2035. Wir empfehlen deswegen, die Bruttowohndichte einzuhalten bzw. eine höhere Dichte anzustreben, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden.	Kenntnisnahme In der Begründung bereits ausführlich thematisiert. In der Begründung bereits ausführlich thematisiert. In der Begründung bereits ausführlich thematisiert. Verdichtungsziele werden erfüllt.	- - - - -

Für die Berechnung der Bruttowohndichte sind dabei grundsätzlich die Bruttofläche des Bebauungsplans sowie eine Belegungsdichte von 2,3 EW/WE (StaLa, Stand: 31.12.2022) heranzuziehen. Bei der Annahme von 1,3 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Belegungs-dichte von 2,3 EW/WE (StaLa, Stand: 31.12.2022) sowie einer Gesamtplangebietsgröße von 1 ha ergibt sich eine Berechnung von rund 41 EW/ha. Die Bruttowohndichte wird bei vorliegender Planung somit erreicht.

Im Ergebnis kann die Planung aus raumordnerischer Sicht somit mitgetragen werden.

Bezüglich der Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB empfehlen wir die Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde. Da das Plangebiet hier stark in den Außenbereich ragt und auch ein Landschaftsschutzgebiet tangiert, regen wir an, die Verfahrensart nochmals zu überprüfen.

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.

Anmerkung

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)
- Frau Indra Blanke, Tel.: 0711-904-12112, Indra.Blanke@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)
- Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420, Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 – Landwirtschaft
- Frau Cornelia Kästle, 0711/904-13207, Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen
- Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 – Umwelt
- Frau Birgit Müller, 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Kenntnisnahme

Das Verfahren muss obwohl bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, aufgrund der zu geringen baulichen Vorprägung durch Bestandsgebäude auf ein Normalverfahren umgestellt werden.
Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt und es wird eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB durchgeführt.

Erfolgt.

Kenntnisnahme

-

Das als beschleunigtes Verfahren nach §13a begonnenes Verfahren wird auf ein Regel- / Normalverfahren umgestellt.

-

-

Abt. 8 – Denkmalpflege - Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de Hinweise Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Bekannt, erfolgte. Erfolgt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	---

Seite 18 von 34

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Angewandte Geologie

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 hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste

Kenntnisnahme

-

Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Anlage: Merkblatt	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	- -
--	---	-------------------

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Handwerkskammer Ulm (27.03.2025) Nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen stellt die Handwerkskammer Ulm fest, dass die Planung keine eklatanten Nachteile für das Handwerk mit sich bringt und sich in die bestehende Siedlungsstruktur integriert. Folgende Aspekte möchten wir anmerken: 1. Bauliche Umsetzung: Es wird angeregt, bei der Vergabe von Bauleistungen nach Möglichkeit regionale Handwerksbetriebe zu berücksichtigen, um die Wertschöpfung in der Region zu halten. 2. Integration von Handwerksbetrieben: Die Zulassung von nicht störenden Handwerksbetrieben im Plangebiet ist begrüßenswert, da sie zur lokalen Nahversorgung beitragen können. Eine frühzeitige Kommunikation mit ansässigen Betrieben wäre wünschenswert, um mögliche Synergien zu nutzen. 3. Naturschutzauflagen: Die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse sind nachvollziehbar, sollten aber so umgesetzt werden, dass Einschränkungen für das Baugewerbe minimiert werden. Aus Sicht der Handwerkskammer bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung.	Kenntnisnahme	-
b Vermögen und Bau Baden-Württemberg (28.02.2025) Bezug nehmend auf Ihre o.g. E-Mail teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) keine Bedenken vorgebracht werden.	Kenntnisnahme	-

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Einwendung 1a (19.02.2025) – siehe auch Einwendung 1b Wasserquellen! In unmittelbarer Nähe des Neubaugebiets verlaufen insgesamt vier Wasserquellen, die auch durch unser Grundstück führen. Dies ist unter anderem der Grund, warum unsere Straße den Namen >Brunnenweg< trägt. Als wir damals gebaut haben, wurde eine >weiße Wanne< zur Abdichtung unseres Hauses vorgesehen, da eine dieser Quellen direkt zwischen unserer Garage und dem Haus verläuft. • Unsere Sorge ist nun, dass die Erschließungsarbeiten und die spätere Bebauung zu einer Umleitung oder Veränderung der Wasserquellen führen könnten, was unser Grundstück und unser Haus negativ beeinflussen würde. Insbesondere befürchten wir, dass unser Grundstück trocken gelegt wird, was zu schweren Schäden an den Fundamenten führen könnte. • Das Wasser ist in diesem Bereich konstant vorhanden, was wir gerne gemeinsam mit dem Gemeinderat vor Ort besichtigen würden, um die Auswirkungen auf unser Grundstück besser nachvollziehen zu können und um anschließend zu klären, wer im Falle eines Schadens für die Kosten aufkommt. Wie bereits mitgeteilt, werden wir kurz vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Gutachten für unser Haus anfertigen lassen.	Die geologischen Verhältnisse mit den an diesem Teil von Hönig auftretenden Sicker- bzw. Schichtenwasservorkommen sind bekannt. Das durchgeführte geologische Gutachten hat Schichtenwasser in einer Tiefe von ca. 1 – 2 m bestätigt. Dies betrifft gem. den zu erwartenden relativ gleichartigen / homogenen Untergrundverhältnissen und u.a. aufgrund des sehr dichten und stabilen anstehenden Sandsteins den gesamten Hang. In einer Tiefe ab 2 – 3 m wurde so massiver Sandstein erkundet, der auch nicht mit einem größeren Bagger gelöst werden konnte. Sehr wahrscheinlich kann daher davon ausgegangen werden, dass in den benachbarten Bereichen wie am Brunnenweg vergleichbare Untergrundverhältnisse anstehen. Grundsätzlich kann aber daraus nicht abgeleitet werden, dass eine Erschließung / Bebauung des nördlichen Teiles unmöglich ist bzw. zu unverhältnismäßigen Auswirkungen für Nachbarn / Unterlieger führt. Das gleiche kann auch sinngemäß für die bestehenden Bebauungen am Brunnenweg angenommen werden, welche ansonsten gleichartige Probleme für die daran angrenzenden Unterlieger verursacht hätte. Hiervon ist uns jedoch auch nichts bekannt. Grundsätzlich sind durch die Erschließung / Bebauung des nun zur Umsetzung vorgesehenen Gebietsteils keine besonders beachtlichen Auswirkungen für die Unterlieger zu erwarten / erkennen. In Bezug auf oberflächlich abfließendes Hangwasser aus Starkregenereignissen sind für die Bebauungen am Brunnenweg eher Verbesserungen zu erwarten, da am nördlichen Gebietsrand eine Oberflächenwassergraben angelegt und auch die neue Erschließungsstraße eventuell eintretendes Oberflächenwasser nach Osten und Westen ableitet und somit die darunter liegenden Bebauungen zusätzlich geschützt sind.	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.

In Bezug auf das Schichtenwasser sind ebenfalls keine signifikanten Änderungen zu erwarten / erkennen.

Eine flächenhafte Ableitung des unterirdischen Schichtenwassers ist weder durch die Bebauungen noch durch die Erschließung angedacht. Dies ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Wassergesetz BW auch nicht zulässig bzw. bedürfte einer entsprechenden behördlichen Zulassung, die auch nicht in Aussicht stehen dürfte.

Das gleiche gilt auch für Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Schicht- und Grundwasser, auch auf privaten Grundstücken / Bauplätzen.

Sofern die Bauvorhaben im Neubaugebiet überhaupt noch mit einem Keller gebaut werden, was aktuell in vielen bzw. den meisten Fällen nicht mehr der vorgesehen wird, so müssen diese grundsätzlich gem. den gesetzlichen Vorgaben bauseits auftriebssicher und wasserdicht ohne Drainagen im Grundwasser hergestellt werden. Auch müssen diese ein um- und unterfließen des Grundwassers ermöglichen. In Verbindung mit den verbleibenden unverbauten großzügigen Garten- / Freiräumen zwischen den Gebäuden bleibt die natürliche Grundwasserführung hangabwärts grundsätzlich erhalten, so dass nach wie vor mit sehr ähnlichen Grund- und Schichtenwasserverhältnissen auch auf den angrenzenden / unterliegenden Grundstücken zu rechnen ist.

Eine wesentliche Schrumpfungsneigung von massiven Sandsteinlagen, Schotter-, Kies und festen Sandschichten durch Feuchteänderungen ist uns nicht bekannt und wurde auch vom geologischen Gutachter auf Nachfrage nicht bestätigt. Schrumpfungs- bzw. quellanfällig sind i.d.R. je nach Durchfeuchtung vorrangig bindige und lehmhaltige Böden.

Diese können ggf. bereits saisonal bei Trockenperioden zu Problemen bei nicht fachmännisch gegründeten Bauwerken führen.

Grundsätzlich sind die privaten Bauherren sowohl im Bestand als auch im Neubaugebiet für eine ordnungsgemäße und sichere Gründung ihres Gebäudes sowie für die Dichtigkeit und ordnungsgemäße Grundwasserhaltung gem. den geltenden gesetzlichen Vorgaben selbst verantwortlich.

Ein genereller Abwehranspruch gegenüber Bautätigkeiten in der Nachbarschaft kann daher daraus nicht abgeleitet werden.

Das Geologische Gutachten wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und kann von jedermann eingesehen werden.

Eignung des Neubaugebiets:

Wir fragen uns, ob bereits eine Studie durchgeführt wurde, die zeigt, ob dieses Gebiet überhaupt für ein Neubaugebiet geeignet ist. Aus unserer Sicht ist dieser Standort nicht ideal für eine Bebauung, besonders wenn man die Wasserverhältnisse, die vorhandene Infrastruktur und die Größe des Ortes berücksichtigt. Der Ort hat nur etwa 230 Einwohner, und jetzt soll hier ein Neubaugebiet mit 14 Häusern entstehen.

Warum der erste Versuch gescheitert ist?

Vor einigen Jahren gab es bereits einen Versuch, das Neubaugebiet zu entwickeln, der jedoch nicht erfolgreich war. Wir würden gerne erfahren, warum das damals nicht umgesetzt wurde und was sich seitdem geändert hat.

Marktsituation und wirtschaftliche Lage:

In vielen anderen Gemeinden wird aktuell berichtet, dass Bauplätze zurückgegeben werden, da das Interesse an neuen Bauplätzen stark gesunken ist. Wir möchten wissen, ob aktuell überhaupt ein echtes Interesse an den Bauplätzen im Neubaugebiet besteht 3 abgesehen von den zwei Familien aus Hönig, die bereits Interesse gezeigt haben und Ihre eigenen Ackerflächen dafür verkauft haben. Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage sind viele Familien unsicher, ob sie in naher Zukunft ihre Arbeitsplätze behalten können, was zu einer weiteren Unsicherheit in Bezug auf Neubauten führt. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt kann dazu führen, dass in den nächsten Jahren kaum Häuser gebaut werden, was das Neubaugebiet noch weniger attraktiv macht. Daher stellt sich uns die Frage, ob sich das Ganze aus finanzieller Sicht überhaupt lohnt.

Das geologische Gutachten sowie die Erfahrungen aus der Erschließung / Bebauung am Brunnenweg lassen keine Rückschlüsse auf eine Unbebaubarkeit des Gebietes erkennen. Die Infrastruktur ist ausreichend um dieses Gebiet nun im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1972 zu bebauen. Die Erschließungsplanung hat auch gezeigt, dass auch eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Entwässerung problemlos technisch möglich ist. Die Umsetzung des Gebietes ist somit wie bereits 1972 angedacht grundsätzlich, auch nach aktuellen Anforderungen und Vorgaben, gewährleistet.

Eine Erschließung / Aufsiedlung eines Baugebietes in Bauanschnitten gemäß der Grundstücksverfügbarkeit und des Bedarfes ist durchaus üblich, selbst wenn zwischen den einzelnen Bauabschnitten mehrere Jahrzehnte liegen. Die Grundstücke stehen nun zur Verfügung, der Bedarf u.a. durch die bisherigen Grundstückseigentümer ist gegeben.

In Hönig gab es seit der Erschließung des Gebietes am Brunnenweg seit Jahrzehnten kein Neubaugebiet mehr. Der Bedarf durch die Grundstückseigentümer sowie sonstigen Bauinteressenten aus dem Ort ist durch konkrete Anfragen gegeben. Auch im Hauptort Ruppertshofen stehen aktuell keine gemeindlichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung, so dass auch aus diesem oder weiteren Teilorten eine Nachfrage zu erwarten ist. Aufgrund des Wohnraummangels und der im Ort bzw. in den nachbarten nicht mehr vorhandenen kommunalen Baumöglichkeiten ist auch in konjunkturellen schwächeren Zeiten grundsätzlich immer eine Nachfrage gegen. Ohne die Bereitstellung von Bauflächen kann auch die Bauwirtschaft sich konjunkturell nicht erholen. Daher sind auch Kommunen angehalten, lang und mittelfristig vorausschauend zu handeln und nicht den kurzfristigen Schwankungen zu folgen und diese damit zu verstärken.

Verlust von Naturflächen, Mehr Verkehr, Mehr Lärm und Abgase, Veränderung des Dorfbildes:

Wir haben Ihnen bereits mehrfach auf das Thema Zauneidechsen hingewiesen und Ihnen auch Fotos dazu geschickt. Wir möchten sicherstellen, dass dieses Thema gründlich berücksichtigt wird. Auf Nachfrage beim Naturschutz, liegt jedoch noch kein Auftrag zur Überprüfung vor, obwohl Sie uns bereits schriftlich bestätigt haben, dass dies alles überprüft wurde!

Ein Neubaugebiet würde viele grüne Flächen zerstören. Durch die Bebauung könnte ein Teil des ländlichen Charmes und der Lebensqualität in unserer Gemeinde verloren gehen.

Auch ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde ein paar Plätze mittelfristig für ortsansässige junge Bürger vorzuhalten, damit diesen auch noch eine Baumöglichkeit angeboten werden kann, da in absehbarer Zeit kein weiteres Baugebiet im Teilort Hönig angedacht ist.

Der Hinweis auf Zauneidechsen wurde umgehend im Frühjahr 2023 an den Artenschutzgutachter weitergeleitet und in das Gutachten eingeflossen.

Auf der nun zur Erschließung vorgesehenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche konnte jedoch bei mehrmaligen Begehungen kein Vorkommen festgestellt werden.

Dies deckt sich auch mit den allgemeinen artenschutzrechtlichen Erfahrungen, dass auf freigeräumten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nur in seltenen Ausnahmen geschützte Tier- und Pflanzenarten leben können. Vielmehr bilden nach der Bebauung / Aufsiedlung dieser Flächen die Hausgärten durch ihre Bepflanzungen (Bäume, Büsche, Gemüseärten, Blumenbeete etc.) und Gartenanlagen (Mauern, Gräben etc.) deutlich mehr Habitate. So ist es auch in diesem Gebiet.

Zum Schutz vor zeitweise in das Gebiet aus den benachbarten Gärten einwandernde Amphibien in deren Aktivitätszeiten (Nahrungssuche etc.) werden vorsorgliche Schutzmaßnahmen vorgesehen. So muss je nach Zeitraum des Erschließungsbeginns im Frühjahr / Sommer eine vorsorgliche Vergrämung an der Böschung zur Straße Althönig vorgenommen werden und das geplante Retentionsbecken während der Bauzeit mit einem Schutzzaun versehen werden.

Das Artenschutzgutachten wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und kann von jedermann eingesehen werden.

Eine Neubebauung führt unweigerlich zum Verbrauch von Freiflächen. Dies ist bei diesem Neubaugebiet unvermeidbar auch der Fall, war jedoch auch für die Bauplätze am Brunnenweg seinerzeit ebenfalls notwendig.

Ein Verzicht auf Neubauf lächen bedeutet aber auch, dass bestehende Gebäude und Grundstücke nachverdichtet werden müssen um den dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. Dies wäre

Unsere Straßen sind schon jetzt eng genug. Wenn hier ein Neubaugebiet entsteht, wird der Verkehr stark zunehmen.

Der Bau selbst würde viel Lärm und Staub bringen. Und später, wenn immer mehr Leute mit dem Auto fahren, wird auch die Luft schlechter. Wir wohnen hier, weil es ruhig und sauber ist, und das könnte sich durch das Neubaugebiet ändern.

dann auch für die bestehenden Gebäude / sehr großzügigen Grundstücke am Brunnenweg angeraten, da diese eine heute nicht mehr akzeptable Verdichtung aufweisen.

Die Straße „Althönig“ als Gemeindeverbindungsstraße nach Mittelbronn ist durchaus geeignet, den geringen zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen. Die zu erwartende Mehrbelastung durch den Anliegerverkehr für max. 14 Wohnbaugrundstücke liegt deutlich unter der üblichen Erheblichkeitsschwelle. Der Brunnenweg selbst wird zudem nicht als Erschließungsstraße für die zusätzliche Bebauung belastet, da es sich bei diesem um eine unabhängige Stichstraße handelt und die neue Erschließungsstraße direkt in die Straße Althönig mündet.

Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger liegen deutlich unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH Münnchen, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

Baumaßnahmen verursachen leider unvermeidbar eine gewisse Menge an Lärm und Schmutz für vorhandene Anwohner.

Dies war auch seinerzeit bei der Erstellung der vorhandenen Gebäude gegenüber den damaligen Anwohner am Gebietsrand gegeben und unvermeidlich und muss daher heute von diesen bei Neubauvorhaben oder Umbauten in der Nachbarschaft ebenfalls im Rahmen der einschlägigen Vorgaben im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hingenommen werden.

Der Bauherr ist jedoch auch hier verpflichtet, die geltenden Regelungen und Gesetze (z.B. zum Baulärm) einzuhalten.

Bei typischen Anliegerstraßen mit einer Belastung von unter 1.000 KFZ / 24h und ohne nennenswerten LKW-Verkehr sowie einer max. Geschwindigkeit von 30 km/h ist regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Eine vertiefende Lärmuntersuchung ist daher nicht erforderlich.

Ein Neubaugebiet könnte das Bild von unserem Dorf erheblich verändern. Wir haben uns bewusst für das Leben in einem ruhigen, grünen Umfeld entschieden, und diese Lebensqualität könnte durch das Neubaugebiet erheblich beeinträchtigt werden.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken zu prüfen und uns zu bestätigen, dass diese Punkte in den weiteren Planungen berücksichtigt werden!

Anlagen:

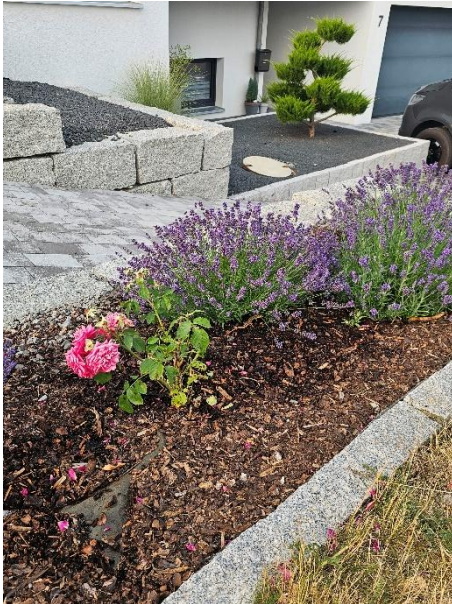
Eine Bebauung eines lange Zeit unbebauten, aber seit den 1970iger-Jahren ausgewiesenen Baugebietes stellt für die betroffenen und bisher privilegierten Angrenzer oft eine subjektive Beeinträchtigung dar, da diese sich an den freien Raum ohne Nachbarn oder einen bestimmten Ausblick gewöhnt haben, welchen sie auch zukünftig i. d. R. nicht missen wollen. Dies ist einerseits verständlich, kann jedoch nicht Grundlage oder Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für eine Gemeinde sein.

Die Anwohner am Brunnenweg mussten daher bereits bei Erwerb ihrer Grundstücke davon ausgehen, dass gem. der Planung von 1972 nördlich angrenzend eine weitere Bebauung angedacht und einmal umgesetzt wird.

Darüber hinaus gibt es keinen Rechtsanspruch auf freie Aussicht oder einen uneinsehbaren Gartenbereich.

Durch die Südhanglage und die Neubebauung auf der Nordseite der Bestandsgebäude am Brunnenweg können in Bezug auf eine Besonnung, Belüftungen und Aussicht etc. auch keine besonders beachtlichen und nachteiligen Auswirkungen erkannt werden.

Foto Zauneidechse



Video Quellwasser



b Einwendung 1b (21.03.2025) – siehe auch Einwendung 1a Sehr geehrte Damen und Herren, wie bereits auch schon vor der Offenlegung / öffentliche Bekanntmachung mehrfach an Bürgermeister Peter Kühnl mitgeteilt, teilen wir Ihnen hiermit nochmal unsere Bedenken bzgl. des geplanten Baugebiets in Hönig mit, mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme. Ergänzung 1: zur E-Mail vom 20.02.2025 Höhenunterschied! Laut den Plänen soll das Neubaugebiet auf einer Höhe von 448,0 m liegen, was einen Höhenunterschied von etwa 2,6 Metern zu unserem Grundstück (445,4) bedeutet. Wir möchten wissen, warum es zu diesem Höhenunterschied kommt, da unser Augenmaß uns vermuten lässt, dass der Unterschied nicht so hoch sein kann. Außerdem würden wir gerne wissen, ob so ein großer Höhenunterschied rechtlich erlaubt ist.	Kenntnisnahme Siehe Einwendung 1a Das Plangebiet hat ungefähr in der Mitte seinen Hochpunkt (Rücken) und fällt nach Osten und Westen ab. Die neue Erschließungsstraße nimmt die Topographie auf und folgt dem Geländelauf, so dass auch diese ungefähr in der Mitte des Gebietes ihren Hochpunkt bei rund 447,5 m ü. NHN aufweist. Für den talseitig daran anschließende Bauplatz wurde daher eine Bezugshöhe, welche ausschließlich der untere Messbezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe darstellt, festgelegt. Diese orientiert sich der geplanten Straßenhöhe am Bauplatz mit einem Zuschlag für die Straßenquerneigung, der Bordsteinhöhe und der üblichen Notwendigkeit, ein Gefälle vom Haus zur Straße zur Entwässerung der Hofflächen sowie ggf. einer Eingangsstufe zu erhalten und ist damit sachgerecht. Die Bauherren können mit ihrer Erdgeschossfußbodenhöhe im Rahmen ihrer architektonischen Freiheit von dieser abweichen und eigene Planungswünsche realisieren. Die max. Gebäudehöhen sind Unabhängig hiervon immer gleichbleibend und unveränderlich vorgegeben.	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten wie untenstehend Beschrieben angepasst. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.
---	---	---

Des Weiteren interessiert uns, ob bauliche Maßnahmen geplant sind, um mögliche negative Auswirkungen auf unser Grundstück zu vermeiden. Besonders sorgen wir uns um das Thema Entwässerung, die Stabilität des Geländes und ob unser Grundstück weiterhin gut belichtet und belüftet wird. Es ist uns aufgefallen, dass vier Bauplätze größer sind als die anderen. Wir gehen davon aus, dass für alle Bauplätze /Baugrundstücke die gleichen Bauverpflichtungen gelten, wie die Einhaltung des Bebauungsplans, der Bauzwang und andere bauliche Verpflichtungen. Es erscheint uns nicht sinnvoll und nicht gerecht, dass einige Bauplätze von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden. Daher nehmen wir an, dass für alle Bauplätze die gleichen Regeln gelten. Wasserquellen!	<u>Ergänzung 08.05.2025</u> Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße wird am Hochpunkt ca. 20-30 cm tiefer gelegt. Hierdurch werden die Bezugshöhen im mittleren Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße angepasst und entsprechend um 25 – 50 cm abgesenkt. Bauliche Maßnahmen zur Änderung des aktuellen Zustandes auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken sind durch die Erschließung der Gemeinde nicht geplant. Die Belichtung und Belüftung des Baugrundstückes wird durch eine bauliche Entwicklung auf der Nordseite nicht maßgeblich beeinträchtigt. Die maßgeblichen Seiten im Süden und Westen für die Besonnung und Belüftung werden nicht signifikant verändert. Die Einteilung der Bauplätze ist nur eine unverbindliche Empfehlung im Bebauungsplan. Für die letzten Bauplätze am Ende von Erschließungsstraßen / in den Ecken der Baugebiete ergeben sich i.d.R. immer etwas größere Baugrundstücke, da hier keine Fläche für die Erschließungsstraße mehr vorbehalten werden müssen. Dies ist z.B. auch am Brunnenweg so der Fall. Die vorletzten Grundstücke an der Wendeplatte haben aufgrund der ausladenden Wendeplatte eine etwas ungünstigere Form, die durch eine Mehrbreite und Mehrfläche kompensiert wird um ebenfalls eine optimale Bebaubarkeit sicherstellen zu können. Bauverpflichtungen etc. sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Festsetzungen hierzu können im Bebauungsplan aufgrund nicht gegebener gesetzlicher Ermächtigungen auch nicht getroffen werden.	Anpassung der Fahrbahnhöhe und Absenkung der Bezugshöhen südlich der Erschließungsstraße wie nebenstehend beschrieben.
---	---	---

Eindringlicher Hinweis: Wir sprechen hier nicht von Schichtenwasser, sondern von punktuellm Quellwasser - unterirdischen Quellen. Das Wasser tritt nicht flächig auf, sondern erscheint an bestimmten, punktuellen Stellen! In unmittelbarer Nähe des Neubaugebiets verlaufen insgesamt vier Wasserquellen, die auch durch unser Grundstück führen. In Geogutachten wir nur das Schichtenwasser erwähnt - es handelt sich aber um Wasserquellen. Als wir damals gebaut haben, wurde eine „weiße Wanne“ zur Abdichtung unseres Hauses vorgesehen, da eine dieser Quellen direkt zwischen unserer Garage und dem Haus verläuft. Unsere Sorge ist nun, dass die Erschließungsarbeiten und die spätere Bebauung zu einer Umleitung oder Veränderung der Wasserquellen führen könnten, was unser Grundstück und unser Haus negativ beeinflussen würde. Insbesondere befürchten wir, dass unser Grundstück trocken gelegt wird, was zu schweren Schäden an den Fundamenten führen könnte. Das Wasser ist in diesem Bereich konstant vorhanden, was wir gerne gemeinsam mit dem Gemeinderat vor Ort besichtigen würden, um die Auswirkungen auf unser Grundstück besser nachvollziehen zu können und um anschließend zu klären, wer im Falle eines Schadens für die Kosten aufkommt. Wir verlangen, dass ein Gutachten zu unserem Haus - auf Kosten der Gemeinde - erstellt wird, um zukünftige Streitigkeiten bezüglich der Schuldfrage und der Übernahme der Schadenskosten zu vermeiden. Eignung des Neubaugebiets: Wir fragen uns, ob bereits eine Studie durchgeführt wurde, die zeigt, ob dieses Gebiet überhaupt für ein Neubaugebiet geeignet ist. Aus unserer Sicht ist dieser Standort nicht ideal für eine Bebauung, besonders wenn man die Wasserverhältnisse, die vorhandene Infrastruktur und die Größe des Ortes berücksichtigt. Der	Bei den sogenannten Quellen im Gebiet handelt es sich um punktuell zu Tage tretendes Schichtwasser nach Regenereignissen und nicht um dauerhaft austretende Quellen als Beginn eines Baches. Regenwasser versickert i.d.R. auf den angrenzenden Freiflächen bis es auf schlecht oder wasserundurchlässige Bodenschichten trifft. Auf diesen fließt es unterirdisch der Erdanziehung folgend talwärts ab. Treten die wasserführenden Schichten geologisch bedingt talseits irgendwann zu Tage oder werden diese durch Geländeänderungen angeschnitten, so tritt dort das Wasser i.d.R. temporär und punktuell als Quelle wieder zu Tage um dann wieder zu versickern oder bei ständiger Speisung als Bach weiter oberirdisch zu fließen. Sofern die unterliegenden Gebäude diese wasserführenden Schichten angeschnitten haben mit einer weißen Wanne wasserdicht ausgebildet wurden, haben diese bautechnisch bereits gem. dem Stand der Technik darauf reagiert und entsprechende Vorkehrungen getroffen. Eine systematische Ableitung des Schichtwassers ist durch die Erschließung des Baugebietes nicht vorgesehen. Dies ist wasserrechtlich auch nicht erlaubt. Das gleiche gilt für private Bauvorhaben, die ggf. mit einem Keller bauen. Eine massive Beeinträchtigung der Wasserführung ist daher nicht zu erkennen oder zu erwarten. Grundsätzlich sind die privaten Bauherren sowohl im Bestand als auch im Neubaugebiet für eine ordnungsgemäße und sichere Gründung ihres Gebäudes sowie für die Dichtigkeit und ordnungsgemäße Grundwasserhaltung gem. den geltenden gesetzlichen Vorgaben selbst verantwortlich. Ein vorsorglicher oder genereller Abwehranspruch gegenüber Bautätigkeiten in der Nachbarschaft kann daher daraus nicht abgeleitet werden. Ein sogenanntes Beweissicherungsverfahren zur gutachterlichen Feststellung von Vorschäden an benachbarten Gebäuden ist bei größeren Baumaßnahmen üblich. Es ist vorgesehen dies von Seiten der Gemeinde auf deren Kosten auch hier für die benachbarten Gebäude durchführen zu lassen. Das geologische Gutachten sowie die Erfahrungen aus der Erschließung / Bebauung am Brunnenweg lassen keine Rückschlüsse auf eine Unbebaubarkeit des Gebietes erkennen.	
---	--	--

Ort hat nur etwa 230 Einwohner, und jetzt soll hier ein Neubaugebiet mit 14 Häusern entstehen. Warum der erste Versuch gescheitert ist? Vor einigen Jahren gab es bereits einen Versuch, das Neubaugebiet zu entwickeln, der jedoch nicht erfolgreich war. Wir würden gerne erfahren, warum das damals nicht umgesetzt wurde und was sich seitdem geändert hat. Marktsituation und wirtschaftliche Lage: In vielen anderen Gemeinden wird aktuell berichtet, dass Bauplätze zurückgegeben werden, da das Interesse an neuen Bauplätzen stark gesunken ist. Wir möchten wissen, ob aktuell überhaupt ein echtes Interesse an den Bauplätzen im Neubaugebiet besteht— abgesehen von den zwei Familien aus Hönig, die bereits Interesse gezeigt haben und Ihre eigenen Ackerflächen dafür verkauft haben. Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage sind viele Familien unsicher, ob sie in naher Zukunft ihre Arbeitsplätze behalten können, was zu einer weiteren Unsicherheit in Bezug auf Neubauten führt. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt kann dazu führen, dass in den nächsten Jahren kaum Häuser gebaut werden, was das Neubaugebiet noch weniger attraktiv macht. Daher stellt sich uns die Frage, ob sich das Ganze aus finanzieller Sicht überhaupt lohnt. Verlust von Naturflächen, Mehr Verkehr, Mehr Lärm und Abgase, Veränderung des Dorfbildes: Wir haben Ihnen bereits mehrfach auf das Thema Zauneidechsen hingewiesen und Ihnen auch Fotos dazu geschickt. Wir möchten sicherstellen, dass dieses Thema gründlich berücksichtigt wird. Auf Nachfrage beim Naturschutz, liegt jedoch noch kein Auftrag zur Überprüfung vor, obwohl Sie uns bereits schriftlich bestätigt haben, dass dies alles überprüft wurde!	Die Infrastruktur ist ausreichend um dieses Gebiet nun im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1972 zu bebauen. Die Erschließungsplanung hat auch gezeigt, dass auch eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Entwässerung problemlos technisch möglich ist. Die Umsetzung des Gebietes ist somit wie bereits 1972 angedacht grundsätzlich, auch nach aktuellen Anforderungen und Vorgaben, gewährleistet. Eine Erschließung / Aufsiedlung eines Baugebietes in Bauanschnitten gemäß der Grundstücksverfügbarkeit und des Bedarfes ist durchaus üblich, selbst wenn zwischen den einzelnen Bauabschnitten mehrere Jahrzehnte liegen. Die Grundstücke stehen nun zur Verfügung, der Bedarf u.a. durch die bisherigen Grundstückseigentümer ist gegeben. Der Hinweis auf Zauneidechsen wurde umgehend im Frühjahr 2023 an den Artenschutzgutachter weitergeleitet und in das Gutachten eingeflossen. Auf der nun zur Erschließung vorgesehenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche konnte jedoch bei mehrmaligen Begehungen kein Vorkommen festgestellt werden. Dies deckt sich auch mit den allgemeinen artenschutzrechtlichen Erfahrungen, dass auf freigeräumten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nur in seltenen Ausnahmen geschützte Tier- und Pflanzenarten leben können. Vielmehr bilden nach der Bebauung / Aufsiedlung dieser Flächen die Hausgärten durch ihre Bepflanzungen (Bäume,	
--	---	--

Ein Neubaugebiet würde viele grüne Flächen zerstören. Durch die Bebauung könnte ein Teil des ländlichen Charmes und der Lebensqualität in unserer Gemeinde verloren gehen. Unsere Straßen sind schon jetzt eng genug. Wenn hier ein Neubaugebiet entsteht, wird der Verkehr stark zunehmen. Der Bau selbst würde viel Lärm und Staub bringen. Und später, wenn immer mehr Leute mit dem Auto fahren, wird auch die Luft schlechter. Wir wohnen hier, weil es ruhig und sauber ist, und das könnte sich durch das Neubaugebiet ändern. Ein Neubaugebiet könnte das Bild von unserem Dorf erheblich verändern. Wir haben uns bewusst für das Leben in einem ruhigen, grünen Umfeld entschieden, und diese Lebensqualität könnte durch das Neubaugebiet erheblich beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie, unsere Bedenken zu prüfen und uns zu bestätigen, dass diese Punkte in den weiteren Planungen berücksichtigt werden! Mit freundlichen Grüßen	Büsche, Gemüsegärten, Blumenbeete etc.) und Gartenanlagen (Mauern, Gräben etc.) deutlich mehr Habitate. So ist es auch in diesem Gebiet. Zum Schutz vor zeitweise in das Gebiet aus den benachbarten Gärten einwandernde Amphibien in deren Aktivitätszeiten (Nahrungssuche etc.) werden vorsorgliche Schutzmaßnahmen vorgesehen. So muss je nach Zeitraum des Erschließungsbeginns im Frühjahr / Sommer eine vorsorgliche Vergrämung an der Böschung zur Straße Althönig vorgenommen werden und das geplante Retentionsbecken während der Bauzeit mit einem Schutzzaun versehen werden. Das Artenschutzgutachten wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und kann von jedermann eingesehen werden. Eine Bebauung eines lange Zeit unbebauten, aber seit den 1970iger-Jahren ausgewiesenen Baugebietes stellt für die betroffenen und bisher privilegierten Angrenzer oft eine subjektive Beeinträchtigung dar, da diese sich an den freien Raum ohne Nachbarn oder einen bestimmten Ausblick gewöhnt haben, welchen sie auch zukünftig i. d. R. nicht missen wollen. Dies ist einerseits verständlich, kann jedoch nicht Grundlage oder Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für eine Gemeinde sein. Die Anwohner am Brunnenweg mussten daher bereits bei Erwerb ihrer Grundstücke davon ausgehen, dass gem. der Planung von 1972 nördlich angrenzend eine weitere Bebauung angedacht und einmal umgesetzt wird. Darüber hinaus gibt es keinen Rechtsanspruch auf freie Aussicht oder einen uneinsehbaren Gartenbereich. Durch die Südhanglage und die Neubebauung auf der Nordseite der Bestandsgebäude am Brunnenweg können in Bezug auf eine Besonnung, Belüftungen und Aussicht etc. auch keine besonders beachtlichen und nachteiligen Auswirkungen erkannt werden. Berücksichtigung siehe Abwägungsbeschluss	
---	---	--