

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>können jedoch bestehen. Auch potenzielle Sommerquartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten, wie z.B. Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, usw., können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir bitten die entsprechenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen fest- und umzusetzen (siehe Hinweise).</p>	<p>Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits festgesetzt. <u>Beschlussvorschlag</u>: Die Maßnahmen werden im Sinne einer Klarstellung auch im Textteil wiedergegeben.</p>
2. Hinweise		
2.1 Straßen		
2.1.1	<p>Wir erinnern an unsere Hinweise bei der Anhörung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Hinter den Gärten 1. Änderung.</p> <p>Der Knotenpunktbereich K 7309 / Lerchenweg soll baulich angepasst werden. Ein Umbau zum Kreisverkehrsplatz als zukunftsorientierte Lösung wird von uns favorisiert. Ein Umbau mit einer abknickenden Vorfahrt ist ebenfalls möglich. Dies erfordert jedoch die Anpassung des Quergefälles. (zur Zeit ist ein Dachprofil vorhanden). Die Planungen hierzu sind mit der Planungsabteilung des Fachdienstes Straßen abzustimmen und genehmigen zu lassen. Für den Bau eines KVP ist vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen. Für den bestehenden Radweg im Zuge der K 7309 wird im Zusammenhang mit der Umstufung die Baulast auf die Gemeinde übergehen.</p> <p>Das MI2 befindet sich was die Kreisstraße anbelangt bereits innerhalb des Erschließungsbereiches. Bei der späteren Abstufung der Kreisstraße K 7309 zur Gemeindestraße liegt die Zuständigkeit ausschließlich bei der Gemeinde. Wir haben somit zur Veränderung des MI2 in SO2 und zur Verbreiterung des Weges mit der Flst.Nr. 722 keine Bedenken.</p>	<p>Die Änderung des Knotenpunkts ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans. Insofern sind diese Belange hier nicht berührt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
2.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung		
2.2.1	Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, sind gegeben.	Kenntnisnahme
2.2.2	Es wird von keinen unzumutbaren Geruchsmissionen im Plangebiet ausgegangen, da die Emissionsorte aufgrund der geringen Bestandsgröße und/oder der Tierart und/oder der Entfernung von über 300 Meter nur einen geringen Immissionsbeitrag leisten und das Plangebiet durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung geprägt ist (Ortsüblichkeit von Gerüchen). Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet und den vorhandenen emittierenden Anlagen greift nach unserer Überzeugung bereits aktuell das baurechtliche Gebot einer gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Rahmen der Abwägung hat sich der Träger der Planung mit der immissionsschutzrechtlichen Situation auseinanderzusetzen. Das Ergebnis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.	Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Problematik ändert sich an den bestehenden Gegebenheiten nichts. Im noch wirksamen Plan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Thematik wird im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.
2.2.3	Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.	Kenntnisnahme und Beachtung
2.2.4	Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.	Kenntnisnahme und Beachtung
2.3 Landwirtschaft		
2.3.1	Das seit 1989 bestehende Mischgebiet (Teilfläche FlstNr. 715) wird in ein Sondergebiet (SO2 „Pflegerie und Dienstleistungszentrum“) geändert. Auf das Gebiet wirken sowohl die Geruchsemissionen von Tierhaltungen im Ort als auch von landwirtschaftlichen Aussiedlungsstandorten. Nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL, 2008) darf das Plangebiet mit maximal 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr beaufschlagt werden, um unzumutbare Geruchsmissionen auszuschließen. Diese	Im noch wirksamen Plan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Auch für Mischgebiete gilt eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 10 %. Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Problematik ändert sich demnach an den Gegebenheiten nichts. <u>Beschlussvorschlag:</u> Auf ein explizites Geruchsgutachten wird angesichts der ausreichenden Entfernung der möglichen Geruchsemitter verzichtet. Die Thematik wird jedoch im Rahmen der Abwägung noch in die Begründung aufgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Geruchsabschätzung kann der Fachdienst Landwirtschaft mit den zur Verfügung stehenden EDV-Programmen und aufgrund der Komplexität nicht übernehmen.	
2.4 Forst, Naturschutz <i>Naturschutz</i>		
2.4.1	V1: Alle Gebäude werden im Frühjahr vor Brutbeginn der Vögel und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse abgedeckt, um künstliche Halbhöhlen, Spalten und Ritzen an den Gebäuden unattraktiv zu machen.	Diese Maßnahme ist bereits im Artenschutzgutachten enthalten. <u>Beschlussvorschlag</u> : Die Maßnahme wird im Sinne einer Klarstellung auch im Textteil wiedergegeben.
2.4.2	V2: Vor Abriss der Gebäude sind diese nochmals auf Gebäudebrüter bzw. auf Quartiere von Fledermäusen hin abzusuchen. Bei Befund sind die entsprechenden Teilbereiche vom Abriss auszunehmen und das weitere Vorgehen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.	Diese Maßnahme ist bereits im Artenschutzgutachten enthalten. <u>Beschlussvorschlag</u> : Die Maßnahme wird im Sinne einer Klarstellung auch im Textteil wiedergegeben.
2.4.3	Für den Abriss ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.	Der Abbruch selbst ist bereits bauplanungsrechtlich zulässig. Insofern sind genauere Auflagen über die Abbruchgenehmigung zu regeln.
2.4.4	CEF 1: Als naturschutzfachliche Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs.5 S. 3 BNatSchG) sind für die verloren gegangenen potenziellen Brutstätten und Quartiere vor Abriss der Gebäude 10 künstliche Halbhöhlen und 10 künstliche Fledermausspaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang anzubringen und zukünftig zu pflegen und zu unterhalten. Die fachlich korrekte Anbringung der „Hilfen“ und Beschreibung des zukünftigen Umganges ist von der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.	Diese Maßnahme ist bereits im Artenschutzgutachten enthalten. <u>Beschlussvorschlag</u> : Die Maßnahme wird im Sinne einer Klarstellung auch im Textteil wiedergegeben.
2.5 Verkehr und Mobilität <i>Verkehrsbehörde</i>		
2.5.1	Zuständigkeit liegt beim Verwaltungsverband Langenau als untere Straßenverkehrsbehörde.	Kenntnisnahme

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>A 2 Verwaltungsgemeinschaft Langenau, Baurechtsamt (Schreiben vom 12.04.2021)</p>	<p>Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes einschließlich örtlicher Bauvorschrift tragen wir als Baurechtsbehörde folgende Anregungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung Im Zusammenhang mit den sonstigen Wohnungen im SO2 sollte die geforderte Unterordnung konkretisiert werden. Nach der derzeitigen Formulierung wären 49 % der Nutzflächen mit sonstigen Wohnungen überplanbar. Hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte sollte im Hinblick auf die benachbarten Gewerbebetriebe überprüft werden, ob an Stelle der Mischgebietswerte die Werte eines urbanen Gebiets festgelegt werden. - Gebäudehöhen Ob die Formulierung „festgelegter Geländeoberkante“ den Anforderungen des § 18 Abs. 1 BauNVO entspricht, erscheint fraglich. Die für das SO2 festgelegte maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 14,50 m korrespondiert nicht mit den zugelassenen 3 Vollgeschossen. - Dachform Es wird angeregt, für Flachdächer eine extensive Begrünung festzulegen. - Pflanzgebot Grundlage des Pflanzgebots in Ziff. 2.20 des Textteils ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Das Pflanzgebot ist deshalb eine planungsrechtliche Festsetzung, die in den Abschnitt 1 des Textteils gehört. 	<p>Die Schaffung von Wohnraum ist ein Ziel der Gemeinde Altheim <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Formulierung wird nicht geändert</p> <p>Die Gebietscharakteristik entspricht eher der eines Mischgebiets, als der eines urbanen Gebiets. <u>Beschlussvorschlag:</u> An der immissionsschutzfachlichen Gleichstellung des SO2 mit einem Mischgebiet wird festgehalten.</p> <p>Zugelassen sind drei Vollgeschosse, dazu kommt ggf. ein Staffelgeschoss und Dachaufbauten. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gebäudehöhe wird im Sinne einer Klarstellung als maximale Höhe über NN festgesetzt.</p> <p>Eine Dachbegrünung ist aus Gründen des Klimaschutzes, des Artenschutzes und des Umgangs mit dem Niederschlagswasser vorteilhaft. <u>Beschlussvorschlag:</u> Es wird ein Hinweis zur wünschenswerten Dachbegrünung in den Textteil aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Wird unverändert von den örtlichen Bauvorschriften zu den planungsrechtlichen Festsetzungen verschoben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Steingärten Es wird empfohlen, auf der Grundlage des § 9 LBO sogenannte Steingärten auszuschließen. - Einfriedigungen Aus gestalterischen Gründen regen wir an, geschlossene künstliche Einfriedigungen auszuschließen. - Abstandsflächen Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Reduzierung der Mindestabstandsfläche auf 2 m erhöhte brandschutztechnische Anforderungen resultieren können (z. B. § 7 LBOAVO). 	<p>Steingärten sind per Naturschutzgesetz mittlerweile ausdrücklich verboten. <u>Beschlussvorschlag:</u> Es wird ein Hinweis auf das bestehende Verbot von Steingärten aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Wird als Anregung an der Stelle von obigem Hinweis in den Textteil übernommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird als solcher in den Textteil übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 3 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.04.2021)	<p>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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. <i>-Lageplan, siehe Originalstellungnahme-</i></p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Bauherren-Service der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 3301903 oder unter der Internet-Adresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren so früh wie möglich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 4 Industrie- und Handelskammer Ulm (Schreiben vom 07.05.2021)	<p>die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen Bedenken:</p> <p>Der Planbereich befindet sich umgeben von aktiven Gewerbe- und Handwerksbetrieben am süd-östlichen Ortsrand von Altheim in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Nun sollen, um das Vorhaben realisieren zu können, eine weitere Mischgebietsfläche in ein sonstiges Sondergebiet – Senioren Pflegezentrum umgewidmet werden.</p> <p>Die beabsichtigte Umwidmung der Fläche für eine sonstige Sonderfläche – Senioren Pflegeheim beinhaltet die höchste Lärmschutzstufe der TA Lärm Baden-Württemberg. Wie beschrieben grenzt das geplante Vorhaben an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Der Trennungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB (Nr. 8: Belange der Wirtschaft) begründet einen Abstandsbelang für störende Nutzungen, die ein Interesse daran haben, dass sich in ihrem Immissionsbereich keine störepfindlichen Nutzungen ansiedeln, die gegen die Immissionen ein Abwehrrecht haben. Expliziter wird das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Hiernach sind Gebiete mit emissionsträchtiger Nutzung (z.B. Gewerbe- und Handwerksbetriebe) und immissionsempfindlicher Nutzung (z.B. Seniorenheim) so weit wie möglich voneinander zu trennen. Hierbei ist nicht nur der Bestand der lärmrelevanten Gewerbebetriebe, sondern auch deren (absehbare) künftige Entwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird auf einen entsprechenden Beitrag zu dieser Thematik verwiesen (<i>Zu dem Begriff der „Pflegeanstalt“ im Sinne von Nr. 6.1 lit. f 3. Alt TA Lärm von Dr. Moritz Maus</i>). Der Beitrag befasst sich mit dem Begriff der Pflegeanstalt nach Nr. 6.1 lit. f 3. Alt TA Lärm. Danach sei eine Pflegeanstalt eine Einrichtung, in der Kranke in gewisser Zahl untergebracht sind und betreut werden. Die Auslegung zeigt zudem, dass Altenheime in der Regel keine Pflegeanstalten sind. In Altenheimen sind alte Menschen untergebracht, in Pflegeanstalten werden kranke Menschen zudem betreut. Die verbreiteten Alten- und Pflegeheime können nicht generell zugeordnet werden. Im vorliegenden Fall ist das SO2 Pflege- und Dienstleistungszentrum in Bezug auf die einzuhaltenden Lärmwerte aufgrund des festgesetzten Nutzungskatalogs dem Schutzanspruch eines Mischgebiets gleichzusetzen. <u>Beschlussvorschlag:</u> In die Begründung wird eine Klarstellung dieses Sachverhalts aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 5 Handwerkskammer Ulm (Schreiben vom 12.05.2021)	<p>die Handwerkskammer Ulm hat zur aktuellen Vorlage des Bebauungsplans keine weiteren Bedenken mehr vorzutragen, wenn die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 1.10 Art der baulichen Nutzung so bestehen bleibt.</p> <p>Wichtig ist, dass im Bebauungsplan festgeschrieben ist, dass hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) das Sonstige Sondergebiet — „SO Senioren Pflegezentrum“ und das Sonstige Sondergebiet — „SO2 Pflege- und Dienstleistungszentrum“ einem Mischgebiet entsprechend TA Lärm Ziffer 6.1 d) gleichzusetzen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gleichsetzung mit einem Mischgebiet wird beibehalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 6 Abwasser- Zweckverband Eschental (Schreiben vom 30.03.2021)	für den AZV Eschental ergeben sich keine neuen erforderlichen Stellungnahmen wie bereits die Ihnen vorliegende vom 18.08.2019. Alle diese Punkte gelten auch für die nun vorliegende 2. Änderung.	Die genannte Stellungnahme ist auf den 13.08.2019 datiert. Die dort vorgebrachten Hinweise des Abwasserzweckverbands wurden daraufhin als solche in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen und die Hinweise bleiben weiterhin im schriftlichen Teil enthalten.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2. Abstandsflächen Die Satzung über die örtliche Bauvorschrift setzt den Mindestabstand zu unserem Grundstück oberirdisch auf 2,00m fest. Dies entspricht nicht der gültigen Landesbauordnung Baden-Württemberg welche für dieses Gebiet Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 der Wandhöhe vorsieht, jedoch 2,50 m nicht unterschreiten darf.</p> <p>3. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe wurde von 8,0 m auf 14,5 m erhöht, dies entspricht fast einer Verdoppelung. Es gibt unseres Wissens nach in Altheim kein höheres Gebäude als den Kirchturm. Das bestehende Pflegeheim ist 2-stockig, wobei das Erdgeschoss sehr tief liegt. Die geplante Bauhöhe von 14,5 m entspricht in der Wohnbebauung 5 Stockwerken. Wir leben hier im ländlichen Raum, der geplante Gebäudekomplex fügt sich, auch unter Berücksichtigung der Nachbargebäude, keinesfalls in das Ortsbild ein.</p> <p>Geschossflächenzahl Mit dem Bebauungsplanentwurf wird die GFZ nicht mehr begrenzt. Dies bedeutet, dass das Gesamtbauwerk in vollem Grundriss bis zu einer Höhe von 14,5 m errichtet werden kann.</p>	<p>Im Bebauungsplan können die Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung festgesetzt werden. Im übrigen gelten für Sondergebiete nicht 0,4 x Wandhöhe, sondern 0,125 x Wandhöhe. Damit ist es möglich, dass die Abstandsfläche vollständig auf dem neu zu bebauenden Grundstück liegt und keine Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück zu liegen kommen.</p> <p>Es handelt sich um die Vorgaben aus dem Bebauungsplan. Maximal zulässig sind drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (zurückgesetzt, max. 3 Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses).</p> <p>Auch ohne spezielle Festsetzung im Bebauungsplan gilt laut BauNVO in sonstigen Sondergebieten eine maximale GFZ von 2,4. Es ist richtig, dass die festgesetzte Höhe die Höhe der umliegenden Bauten übersteigt. Das Gebäude als Pflege- und Dienstleistungszentrum dient jedoch auch einem öffentlichen Zweck. In städtebaulicher Hinsicht ist somit eine größere Gebäudehöhe vertretbar, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt. Die angegebene Höhe ist außerdem durch die Zahl der Geschosse (drei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss) zusätzlich begrenzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>4. Gebäude- und Grundstücksschäden Die vorgesehene Grenzbebauung ist ohne Schaden an unserem Grundstück und Gebäude nicht möglich. Streitigkeiten sind damit vorprogrammiert.</p> <p>5. Wohnqualität und Grundstückswert werden durch die vorgesehene Bebauung erheblich gemindert.</p>	<p>Dies betrifft die Bauausführung. Der Bauherr hat beim Bau die privatrechtlichen Belange zu beachten.</p> <p>Hier muss auch beachtet werden, dass die Kreisstraße zur Gemeindestraße heruntergestuft werden wird und dass die Geschwindigkeit voraussichtlich nur noch 30 km/h betragen wird, was wiederum die Wohnqualität wesentlich erhöhen wird. Zudem ist zu erwarten, dass die Nachbarschaft im zukünftigen Sondergebiet „Pflege- und Dienstleistungszentrum wahrscheinlich eine eher geringe Belastung darstellen wird.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gebäudehöhe wird dem Grundsatz nach beibehalten, im Sinne einer Klarstellung aber als maximale Höhe über NN festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen werden ebenfalls beibehalten.</p>
<p>B 2 Privatperson (Schreiben vom 09.05.2021)</p>	<p>Gegen dieses Bauvorhaben lege ich Widerspruch ein. Nach der Änderung des Bebauungsplans Vorher im MI2: GRZ 0,6, künftig SO2 mit 0,8 ist es möglich Gebäude mit einer Höhe bis zu 14,50 m zu errichten. Ein Gebäude dieser Höhe widerspricht dem Gebietscharakter des Baugebiets. Das angrenzende Pflegeheim hat eine Höhe von max. 7,00 m. Die angrenzenden Bewohner werden in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.</p> <p>Außerdem möchte ich Sie darauf hinweisen, dass mir Herr Bürgermeister Koptisch vor dem Verkauf eine Gebäudehöhe von 8,00 m bis max. 9,00 m genannt hat. Eine weitere Begründung des Widerspruchs behalte ich mir vor.</p>	<p>Hinweis: Ein Widerspruch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich. Das Schreiben wird im weiteren Verfahren im Sinne einer Stellungnahme behandelt.</p> <p>Es ist richtig, dass die festgesetzte Höhe die Höhe der umliegenden Bauten übersteigt. Das Gebäude als Pflege- und Dienstleistungszentrum dient jedoch auch einem öffentlichen Zweck. In städtebaulicher Hinsicht ist somit eine größere Gebäudehöhe vertretbar, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt. Die angegebene Höhe ist außerdem durch die Zahl der Geschosse (drei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss) zusätzlich begrenzt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gebäudehöhe wird dem Grundsatz nach beibehalten, im Sinne einer Klarstellung aber als maximale Höhe über NN festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen werden ebenfalls beibehalten.</p>

<p>B 3 Privatperson (Schreiben vom 12.05.2021)</p>	<p>Widerspruch Bebauungsplan im Mischgebiet Hinter den Gärten Flurstück 711 und 715 Altheim/Alb</p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans von einem Mischgebiet MI2 in ein sonstiges Sondergebiet SO2 lege ich Widerspruch ein. Die Änderung des Bebauungsplans würde eine höhere Bebauung bis 14,5 anstatt 8,0 m, sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 erlauben. Das widerspricht meiner Meinung nach dem dörflichen Charakter. Zudem werden wir mit unserem Wohnhaus und Bürogebäude, sowie alle anderen Anwohner und Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt.</p>	<p>Hinweis: Ein Widerspruch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich. Das Schreiben wird im weiteren Verfahren im Sinne einer Stellungnahme behandelt. Es ist richtig, dass die festgesetzte Höhe die Höhe der umliegenden Bauten übersteigt. Das Gebäude als Pflege- und Dienstleistungszentrum dient jedoch auch einem öffentlichen Zweck. In städtebaulicher Hinsicht ist somit eine größere Gebäudehöhe vertretbar, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt. Die angegebene Höhe ist außerdem durch die Zahl der Geschosse (drei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss) zusätzlich begrenzt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gebäudehöhe wird dem Grundsatz nach beibehalten, im Sinne einer Klarstellung aber als maximale Höhe über NN festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen werden ebenfalls beibehalten.</p>
<p>B 4 Privatpersonen (Schreiben vom 12.05.2021)</p>	<p>Widerspruch Bebauungsplan im Mischgebiet Hinter den Gärten Flurstück 711 und 715 Altheim/Alb</p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans von einem Mischgebiet MI2 in ein sonstiges Sondergebiet SO2 legen wir Widerspruch ein. Die Änderung des Bebauungsplans würde eine höhere Bebauung bis 14,5 anstatt 8,0 m, sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 erlauben. Das widerspricht unserer Meinung nach dem dörflichen Charakter. Zudem werden wir mit unserem Wohnhaus und Bürogebäude, sowie alle anderen Anwohner und Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt.</p>	<p>Hinweis: Ein Widerspruch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich. Das Schreiben wird im weiteren Verfahren im Sinne einer Stellungnahme behandelt. Es ist richtig, dass die festgesetzte Höhe die Höhe der umliegenden Bauten übersteigt. Das Gebäude als Pflege- und Dienstleistungszentrum dient jedoch auch einem öffentlichen Zweck. In städtebaulicher Hinsicht ist somit eine größere Gebäudehöhe vertretbar, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt. Die angegebene Höhe ist außerdem durch die Zahl der Geschosse (drei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss) zusätzlich begrenzt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gebäudehöhe wird dem Grundsatz nach beibehalten, im Sinne einer Klarstellung aber als maximale Höhe über NN festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen werden ebenfalls beibehalten.</p>

<p>B5 Privatperson (Schreiben vom 14.05.2021)</p>	<p>hiermit möchte ich Bedenken (keinen Einspruch) zum genannten Bebauungsplan äußern. Als grundsätzlicher Befürworter dieses für die Gemeinde wichtigen Projektes möchte ich doch anmerken, dass die Gefahr besteht, dass ein Gebäude mit ca. 14 m Höhe sich ggf. nicht in diese Umgebung einpasst und auch ggf. eine Wohnqualitätsverschlechterung mancher Anwohner durch Reduktion der Sonneneinstrahlung aufgrund der zusätzlichen Höhe ergibt.</p> <p>Ich bitte die Gemeinde sich mit dem Investor bezüglich der Bauplanerstellung wenn möglich in Gutem so zu verständigen, dass diese Themen in Rahmen der Entwurfsplanung evtl. doch entscheidend entschärft werden können z.B. dadurch, dass die maximale Höhe nur auf einem kleinen Teil des Gebäudes beansprucht wird.</p>	<p>Es ist richtig, dass die festgesetzte Höhe die Höhe der umliegenden Bauten übersteigt. Das Gebäude als Pflege- und Dienstleistungszentrum dient jedoch auch einem öffentlichen Zweck. In städtebaulicher Hinsicht ist somit eine größere Gebäudehöhe vertretbar, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt. Die angegebene Höhe ist außerdem durch die Zahl der Geschosse (drei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss) zusätzlich begrenzt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gebäudehöhe wird dem Grundsatz nach beibehalten, im Sinne einer Klarstellung aber als maximale Höhe über NN festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen werden ebenfalls beibehalten.</p>
---	--	---

Keine Anregungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (eingegangene Stellungnahmen ohne Einwendungen)	
Zweckverband Landeswasserversorgung	Schreiben vom 31.03.2021
Verwaltungsgemeinschaft Langenau, Tiefbauamt	Schreiben vom 06.04.2021
Zweckverband Wasserversorgung Ostalb	Schreiben vom 13.04.2021
Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH	Schreiben vom 04.05.2021
Vodafone BW GmbH	Schreiben vom 14.05.2021

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben	
Unitymedia BW	
Landesamt für Denkmalpflege	
Naturschutzbeauftragter Hans-Jürgen Heliosch	

Aufgestellt: Giengen, den 28.06.2021

G+H Ingenieurteam GmbH, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen an der Brenz

N:\Projekte\21007 Altheim, Hinter den Gärten, 2. Ändrg., BPlan\6-Bauleitplanung\1-Arbeit\2_Entwurf\3_Verfahren\DATUM_Abwägung_E.doc