

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 4
Vorlage Nr. 135/2023
Sitzung des Gemeinderates
am 19. September 2023
-öffentlich-

Bebauungsplan „Dorfmitte“, Eibensbach

- a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

Beschlussantrag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.
- b) Die nachfolgend abgedruckte Satzung wird beschlossen.

07.09.2023 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfmitte“, Eibensbach auf den Weg zu bringen, um damit den ortsbildprägenden, dörflichen Charakter entlang der Michaelsbergstraße, der Güglinger Straße und der Tälestraße zu erhalten. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 eingebracht. Der Auslegungsbeschluss wurde am 28.02.2023 gefasst, die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 20.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden. Nach dieser Auslegung können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage 1 übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist. Weitere Anlagen sind der Plan, Textteil zum Planentwurf sowie die Begründung.

Die Verfahrenshinweise bzw. der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind aus Seite 1 des Deckblattes zum Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Vorlage abgewogen bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

b) Satzungsbeschluss

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl.I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl.I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), hat der Gemeinderat am 19.09.2023 folgenden Bebauungsplan „Dorfmitte“, Gemarkung Eibensbach beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind und zwar:

Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften sowie Begründung (28.02.2023 / 19.09.2023), gefertigt vom Büro Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, 74199 Untergruppenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 28.02.2023 / 19.09.2023, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Güglingen, den 19.09.2023

Ulrich Heckmann
Bürgermeister

07.09.2023 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dorfmitte“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 19.09.2023

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2023 - 21.04.2023:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.03.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet einer Funkdienststelle. Es bestehen bis zu einer max. Bauhöhe von 30 m über Grund grundsätzlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 16.03.2023	Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme.
3. Amprion GmbH vom 20.03.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 20.03.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Stadt Brackenheim vom 21.03.2023	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
6. Gemeinde Zaberfeld vom 23.03.2023	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
7. MVV Netze GmbH vom 27.03.2023	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfmitte“ sind Gasmitteldruckhausanschlussleitungen der MVV Energie AG verlegt.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Eine Gashochdruckleitung DN 100 ST kommt im Straßenbereich der Michaelbergstraße (K2067) zu liegen und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <p>Gasmitteldruckversorgungsleitungen d 110 PEHD kommen im Straßenbereich der Michaelbergstraße (K2067) und Tälestraße zu liegen und befinden sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <p>Anbei ein DIN A3 Übersichtsplan, M 1:500, der v.g. Gasleitungen im betreffenden Bereich zur Orientierung.</p> <p>Sollten sich Änderungen in Bezug der Bebauung (Abriss vorhandener Gebäude) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben, so ist sicher zu stellen, dass evtl. betroffene Gashausanschlussleitungen vorab stillgelegt / getrennt werden müssen.</p> <p>Ansprechpartner hierfür sind die zuständigen Mitarbeiter der MVV Netze GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hr. Huber Tel. 0621/2901763 mobil 0171/9735857 • Hr. Steffek Tel. 0621/2901764 mobil 0173/9525283 • Hr. Walz Tel. 0621/2901768 mobil 0160/5816075 <p>In Bezug auf bestehende Gashausanschlussleitungen möchten wir darauf hinweisen, dass eine Überbauung von Gasleitungen generell nicht zulässig ist.</p> <p>Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei Abbruch- und Baumaßnahmen.</p>
8. Terranets bw GmbH vom 28.03.2023	Keine Anlagen der terranets bw GmbH im angefragten und markierten Bereich	Kenntnisnahme.
9. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 29.03.2023	<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Ferngasleitungen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet raten wir zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Planbereich umfasst Teile des bereits bebauten Ortskerns. Bei Bauvorhaben erfolgt eine Abstimmung mit dem Leitungsträger.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Für Güglingen ist nach Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Die Berechnung der Bruttowohndichte im Plangebiet sollte noch in die Unterlagen aufgenommen werden, um darzustellen, dass diese eingehalten wird.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, mit der Zielsetzung die ortstypische Bebauungsdichte und die historischen Baufluchten zu erhalten. Der Bebauungsplan beschränkt sich dabei auf ein Minimum an planungsrechtlichen Festsetzungen. Anstehende Bauvorhaben, als Nachverdichtungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Eine Berechnung der zukünftigen Bruttowohndichte gestaltet sich daher schwierig bzw. wäre unzuverlässig.</p> <p>Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungsdichte und der Zulässigkeit von 4 Wohneinheiten je Gebäude, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben zur Bruttowohndichte erreicht werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine digitale Fertigung des Bebauungsplans.</p>
<p>10. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung vom 30.03.2023</p>	<p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Heilbronn direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Netze BW GmbH vom 12.04.2023</p>	<p>Für die Sparte Strom (Nieder- und Mittelspannung):</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen der Stromversorgung. Vor Abbruch bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse offiziell abzumelden und vom Stromnetz zu trennen. Neu geplante Gebäude erhalten einen Kabelanschluss. Hierfür bitten wir Sie, die Hausanschlüsse mit dem entsprechenden Leistungsbedarf frühzeitig anzumelden bzw. uns diesen frühzeitig mitzuteilen. Erst dann können wir prüfen, ob wir den entsprechenden Hausanschluss aus dem bestehenden Netz versorgen können, ob ein Kabel / Doppelkabel ab Station oder eine Kunden- / Ortsnetzstation notwendig ist. Wenn eine Kunden- / Ortsnetzstation benötigt wird, so muss unbedingt ein Stationsplatz mit eingeplant werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei Abbruch- und Baumaßnahmen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH,</p> <p>Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel. 0711 289-53650, Fax 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Ansonsten haben wir keine Bedenken oder Anregungen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
12. Gemeinde Cleebronn vom 13.04.2023	die Gemeinde Cleebronn bringt keine Anregungen oder Bedenken gegen o.g. Verfahren vor.	Kenntnisnahme.
13. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V. vom 14.04.2023	Wir begrüßen ausdrücklich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung im Innenbereich. Wichtig ist auch der in der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehobene typische „dörfliche Charakter des Plangebiets“ Gemäß § 5a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht der Situation vor Ort. Entlang der Michaelsbergstraße stehen Höfe mit Geflügel- und Schafhaltung.	Kenntnisnahme.
14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.04.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.</p> <p>Eventuell benötigte Lagepläne können bei der Planauskunft angefordert bzw. im Internet heruntergeladen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planauskunft.Suedwest@telekom.de • Trassenauskunft.kabel@telekom.de <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.</p> <p>Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.</p> <p>Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (FMB T NL Südwest PTI 21 Betrieb: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).</p> <p>Bitte benutzen Sie bei künftigem Schriftwechsel die Mail-Adresse unseres zentralen Posteingangs für Stellungnahmen: T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de.</p>	Kenntnisnahme.
<p>15. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Bergstoffe und Bergbau vom 17.04.2023</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>1Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	Kenntnisnahme.
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><i>Geotechnik</i></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>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden im Nordwestteil des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) 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, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der geotechnische Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><i>Boden</i> Zum Planungsvorhaben sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><i>Mineralische Rohstoffe</i> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><i>Grundwasser</i> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in wenigen hundert Metern Entfernung das festgesetzte, rechtskräftige Wasserschutzgebiet "Güglingen-Eibensbach" (LUBW-Nr.: 125016). Dem LGRB liegen keine Informationen bezüglich des aktuellen Nutzungsumfangs und der Nutzungsart der Wasserfassungen vor. Das Wasserschutzgebiet hat mit dem Datum vom 17.10.1966 eine sehr lange zurückliegende Rechtsverordnung. Beim gegenwärtigen Kenntnisstand kann nicht beurteilt werden, ob die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes den seit Beginn der 1990-er Jahre geltenden Richtlinien und Kriterien entspricht. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung des Wasserschutzgebietes ist zu empfehlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) im Plangebiet mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen ist.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><i>Bergbau</i> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><i>Geotopschutz</i> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i> 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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Vodafone West-GmbH vom 17.04.2023</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaftentrotz 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Umwelt vom 19.04.2023</p>	<p>das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Industrie:</p> <p>Für den bisher nicht überplanten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu sichern. Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Gebiet in der Nachbarschaft zum Betrieb der Firma Zink Feuerwerk, welcher auf Grund der dort gelagerten explosionsgefährlichen Stoffe einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG darstellt und somit der Störfall-Verordnung unterliegt (Störfallbetrieb).</p> <p>Nach § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen dafür Sorge zu tragen, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, etc.) auf der einen Seite und einem Betriebsbereich auf der anderen Seite, angemessene Abstände eingehalten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen sowie die von Störfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.</p> <p>Für den Betriebsbereich der Firma Zink Feuerwerk wurde ein angemessener Sicherheitsabstand von 1296 m ermittelt. Das geplante Gebiet befindet sich zu großen Teilen innerhalb dieses ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes. Zudem stellt das geplante Gebiet unserer Einschätzung nach ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG dar. Die abschließende Beurteilung der Schutzbedürftigkeit einer Nutzung obliegt hierbei dem Träger der Planungshoheit.</p> <p>Somit bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurden hierzu keine Äußerungen gemacht.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung: Frau Julia Hunt, Referat 54.4 Tel. 0711/904-15445 Mail: julia.hunt@rps.bwl.de</p>	<p>Das Betriebsgelände der Firma Zink Feuerwerk liegt am südwestlichen Ortsrand von Cleeborn, in einem Abstand von ca. 2 km zur Eibensbacher Dorfmitte. Das Plangebiet liegt daher deutlich außerhalb des Sicherheitsabstands von 1296 m.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>18. Landkreis Heilbronn-Bauen und Umwelt vom 20.04.2023</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Weitere Schutzgebiete sowie nach § 33 NatSchG/ § 30 BNatSchG geschützte Biotope und der landesweite Biotopverbund sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><i>Artenschutz</i></p> <p>Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt nicht vor. Bei Umsetzung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Geltungsbereiches sind bei Abriss von Gebäuden, Baumaßnahmen sowie bei Gehölzrodungen die Vorschriften des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auch im Innenbereich zu beachten.</p> <p>Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Belangen von im/am Gebäude vorkommenden Tierarten (wie z.B. Schwalben) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Insbesondere können hierbei die Artengruppen Vögel und Fledermäuse betroffen sein.</p> <p>Im Bereich der begrünten Freiflächen ist eine Untersuchung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien erforderlich. Der Gutachter ist darauf hinzuweisen, dass Funde aus weiteren Artengruppen, wie beispielsweise Schmetterlingen und Heuschrecken, zu dokumentieren sind.</p> <p>Die im Geltungsbereich befindlichen Bäume sind vor Rodungen auf das Vorhandensein von Baumhöhlen sowie auf Totholz zu untersuchen. Wenn Baumhöhlen und Totholz vorhanden sind, sind diese ebenfalls im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse sowie auf Totholzkäfer zu untersuchen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Untersuchungen bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen und Gehölzrodungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>

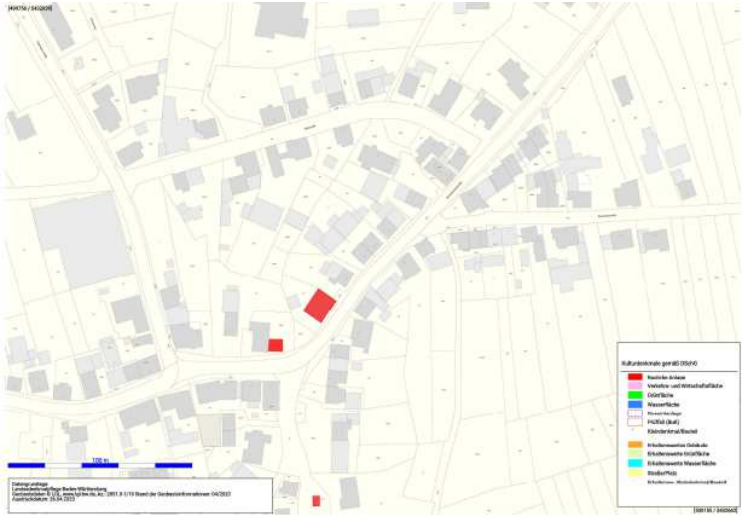
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die untere Naturschutzbehörde ist von dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu unterrichten.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 2.1, 2.3, 2.4 und der Hinweis c) 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> <ul style="list-style-type: none"> • Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB) • Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochure_2022_D.pdf 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung wird um das Verbot privater Dauerbeleuchtungen ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Das Plangebiet grenzt nicht an den Außenbereich.</p>


Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Landwirtschaft</p> <p>Das Plangebiet liegt im Ortszentrum des Teilorts Eibensbach und umfasst nach unseren Erkenntnissen die Hofstellen mehrerer Nebenerwerbslandwirte mit Geflügelhaltung.</p> <p>Generell ist eine Nachverdichtung zu begrüßen.</p> <p><i>Hinweise</i></p> <p>Wir bitten die landwirtschaftlichen Hofstellen der Landwirte bei den Planungen zu berücksichtigen. Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwänden und über Verkehrswegen anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.</p> <p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen. Zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</p> <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 (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p>	<p>Die Belange der Landwirtschaft wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan überplant ein Bestandsgebiet, Ackerland wird nicht überplant. Wertvoller Oberboden, der zur Bodenverbesserung auf anderen landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht werden kann, fällt nicht an.</p> <p>Gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 KlimaG BW, besteht bei Neubauten und bei grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Oberboden, der bei 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. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p><i>Hochwasser</i></p> <p>Die Hochwassergefahrenkarten weisen den abgegrenzten Bebauungsplanbereich als Überflutungsfläche bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) aus. Aufgrund der dargestellten Überflutungsfläche (Lage und Ausdehnung) kann hier davon ausgegangen werden, dass es sich sogar um einen HQextrem-Hauptfließweg handelt. Hier gilt gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p> <p>Seitens der Stadt Güglingen ist eine entsprechende Beurteilung nachzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Planungen von Schutzmaßnahmen, gemäß §37 Abs. 1 WHG, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Weiterhin darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer potentiellen Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Für die Lage im HQextrem wird ein Hinweis aufgenommen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><i>Starkregen</i> Eine Starkregenisikobewertung liegt nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, 18.02.1999 - III ZR 272/96) eine Kommune bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen von Starkregen auf den Menschen und dessen Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen hat. Daher ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Güglingen noch eine Bewertung hinsichtlich der Gefahr von Starkregen durchzuführen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Planungen von Schutzmaßnahmen, gemäß § 37 Abs. 1 WHG, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Weiterhin darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer potentiellen Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.</p> <p><i>Gewässer</i> Das auf dem Flurstück 30/1-30/9 verlaufende verdolte Gewässer „Flügelaubach“ (Gewässer II. Ordnung) wird durch die Abgrenzung der Bebauungsplanfläche nicht erfasst.</p> <p><i>Straßen und Verkehr</i> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Eibensbach und grenzt direkt an die K2067 an. Anbaurechtliche Belange werden nicht geprüft. Wir empfehlen generell eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.</p>	<p>Der Bebauungsplan betrifft einen bereits bebauten Bereich der Ortsmitte von Eibensbach. Gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation lässt der Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung zu. Das Bauleitplanverfahren führt daher nicht zu einer Erhöhung der Gefahr durch Starkregen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung entspricht der üblichen Regelung in Güglingen.</p>
<p>19. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 25.05.2023</p>	<p>Nach fachlicher Prüfung sind die nachfolgenden denkmalfachlichen Belange von der Planung betroffen: Bau- und Kunstdenkmalpflege Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmale:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Michaelsbergstraße 5, Chorturm der ev. Pfarrkirche (St. Maria), Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG.</p> <p>Chorturm der ev. Pfarrkirche (St. Maria), dreigeschossig mit Pyramidendach, Erd- und 1. Obergeschoss massiv und verputzt mit Eckquaderung, darüber Fachwerk, im Kern vielleicht 13. Jahrhundert, Fachwerkaufbau und Dachwerk 1431 (d), Umbau 18. Jahrhundert; historische Ausstattungsteile - abgenommene Wandmalereien, 15. Jahrhundert, und Brüstungsbilder der Empore, 1766 (i) - aus der Vorgängerkirche im Neubau von 1976.</p> <p>Der gedrungene Chorturm ist letzter baulicher Überrest der im Zuge einer Straßenverbreiterung 1975 abgebrochenen und mit veränderter Ausrichtung 1876 neu errichteten Eibensbacher Pfarrkirche. Er mag im Kern ins 13. Jahrhundert zurückgehen, könnte aber auch erst aus dem 15. Jahrhundert stammen. Sein Fach- und Dachwerk datiert in Teilen zumindest ins Jahr 1431, erstmals erwähnt ist in Eibensbach eine Kapelle 1447. Diese wurde erst infolge der Reformation 1588 eigenständige Pfarrkirche.</p> <p>Aus dem mittelalterlichen Langhaus wurden abgenommene spätgotische Wandmalereien, u. a. mit einer Auferstehungsszene, und die barocken Brüstungsbilder der Empore von 1766 übernommen. Sie zeugen vom religiösen Kunstschaffen und der Kirchengeschichte durch die Jahrhunderte. Der überlieferte Chorturm ist zentrales Zeugnis der Eibensbacher Orts- und Kirchengeschichte.</p>	<p>Ein Hinweis auf das Kulturdenkmal „Chorturm der ev. Pfarrkirche“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage des Kulturdenkmals wird im Planteil des Bebauungsplans dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Michaelsbergstraße 9, Ev. Pfarrhaus, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.</p> <p>Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger traufständiger Werksteinbau mit axialer Gliederung und flach geneigtem Satteldach, traufseitig schwacher Eingangsrisalit, umlaufender Sohlbankgesims, 1845.</p> <p>Das stattliche freistehende Gebäude fällt durch seine Materialität und Baugestalt deutlich als Sonderbau innerhalb der Siedlungsstruktur auf. Es ist ein anschauliches Zeugnis für einen evangelischen Pfarrhausneubau in der Zeit König Wilhelms I. und beispielhaft für den sog. Kameralamtsstil, eine württembergische Spielart des Klassizismus, die bedingt war durch die strengen Vorgaben der königlichen Finanzverwaltung für öffentliche Neubauvorhaben. Gleichwohl erhält das Pfarrhaus durch die Werksteinarchitektur und die zurückhaltenden, zeittypischen Gliederungselemente einen repräsentativen Charakter. Es dokumentiert Wohn- und Lebensverhältnisse einer Pfarrfamilie in der Biedermeierzeit und ist als Verwaltungssitz der seit 1588 bestehenden eigenständigen Pfarrei von Bedeutung für die lokale Kirchengeschichte.</p> <p>Die genaue Lage der Kulturdenkmale können Sie der nachfolgenden Kartierung entnehmen:</p> 	<p>Ein Hinweis auf das Kulturdenkmal „Ev. Pfarrhaus“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage des Kulturdenkmals wird im Planteil des Bebauungsplans dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bisher sind die Kulturdenkmale weder im Text- noch im Planteil entsprechend gekennzeichnet und benannt. Wir bitten daher dringend darum, die Kulturdenkmale entsprechend aufzunehmen und planungsrechtlich mit einer eigenen Baugrenze zu sichern.</p> <p>An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Pfarrkirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz, insbesondere in seiner Umgebung besitzt, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Durch die Planung sind nachfolgende archäologische Kulturdenkmale und Prüffälle betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marienkirche (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 1M) • Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Eibensbach (Prüffall, 2M) • Frühneuzeitliche Kelter (Prüffall, 3M) <p>Maßgeblich für die Abgrenzung ist die beigefügte Kartierung.</p> 	<p>Ein Hinweis auf die Kulturdenkmale und die damit verbundenen denkmalschutzrechtlichen Auflagen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage der Kulturdenkmale wird im Planteil des Bebauungsplans dargestellt. Eine planungsrechtliche Sicherung mit eigenen Baugrenzen wird aufgrund der bestehenden Gemengelage im Hinblick auf Bebauung und Grundstücksaufteilung als nicht praktikabel angesehen. Das Denkmalschutzgesetz bietet ausreichende Regelungen und Möglichkeiten zum Schutz der Denkmale.</p> <p>Ein Hinweis auf die archäologischen Kulturdenkmale und archäologischen Prüffälle wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Nach Prüfung der Unterlagen haben die Belange der Archäologischen Denkmalpflege bislang noch keinen Eingang in die Planung gefunden. Auf dieser Grundlage kann für die betroffenen Teilflächen keine hinreichende Berücksichtigung der zu erwartenden Kulturgüter erreicht werden. Nach Lage der Dinge ist vielmehr davon auszugehen, dass die mit Neubau- und Neugestaltungsvorhaben verbundenen Bodeneingriffe zumindest teilweise zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen.</p> <p>Zu einer hinreichenden Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist vielmehr folgendes festzusetzen bzw. zu übernehmen:</p> <p>Bei Bodeneingriffen in dem betreffenden Areal ist vor allem in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor deren unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden.</p> <p>Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb des kartierten Bereichs und seines direkten Umfelds ist daher eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.</p> <p>Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Dokumentation und Bergung archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Olaf Goldstein M. A. (olaf.gold-stein@rps.bwl.de).</p>	<p>Auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

<p>1. Öffentlichkeit 1 vom 16.03.2023</p>	<p>A: Grundlage zur Stellungnahme</p> <p>Ich, [REDACTED], habe am 8.3.2022 beim Notar Frank Maurer in der Georg- Kohlstraße 1 in 74336 Brackenheim den Schenkungsvertrag, §1 Objektbeschreibung - Grundbuch des Amtsgerichts Heilbronn für Eibensbach, Gemarkung Eibensbach Blatt 3417 BV4 für die Flurstücke: Flst. 28/2, 28/1, 28/4, 28/3 zum Alleineigentum erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	-----------------------

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2. Flst 28/3 und Flst 28/4. Hierzu Schreiben vom Staatlichen Vermessungsamt Heilbronn vom 06.12.2002, Durchwahl (07131) 64-3417, Name: Herr Hexel Gebührenbescheid Nr.140/207692/48930 vom 12. 11. 2002, Anlagen Fortführungsriß 20-4 und Kurzauskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) Anlage 1 und 2. Diese Grundstücke sind für mich unverkäuflich! Im Erhebungsbogen „überbaute und befestigte Flächen“ ID-Nr.069810000002803 und 06910000002804 ist dieses auch zu sehen. Ich bezahle dafür.</p> <p>3. Im Jahr 1986 wurde der Balkonanbau an der Nordseite meines Hauses gebaut. Geplant von Ingenieurbüro Ulrich Schmid, Heuchelergstr.20 7129 Brackenheim, Architekt: Manfred Pfisterer Dipl. Ing. (FH), Akazienweg43, 7120 Bietigheim-Bissingen, Baustatik Klaus Pflingstler Dipl. Ing. (FH) Seestrasse 32 7129 Güglingen, durch Gegenrechnung geprüft Dipl. Ing. G. Albrecht, Stuttgart. Dieser Balkon ist fester Bestandteil meines Hauses. Hierzu Anlage 1 dieses Schreibens. Er ist im Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften m. E. nicht korrekt eingezeichnet. Ich bitte, das zu berücksichtigen.</p> <p>Dieses Schreiben von mir übernehmen Sie bitte auch in die Zeit dieser Auslegung vom 20.03.2023 bis 21.04.23 Anlagen beigefügt (Lageplan)</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um zwei kleine Grundstücke westlich des Gebäudes Güglinger Straße 1, auf denen Teile des Gehwegs bzw. Teile der Straße verlaufen. Der Bebauungsplan führt nicht zu Änderungen an den Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Kenntnisnahme. Grundlage des Bebauungsplans ist ein aktueller Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte. An diesen Daten werden durch den Bebauungsplanfertiger keine Änderungen vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 28.08.2023
 Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Dorfmitte

Maßstab 1: 750

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320200819



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 28.02.2023/19.09.2023

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	15.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.04.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	28.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	10.03.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 20.03.2023 bis	21.04.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	19.09.2023

Ausgefertigt: Güglingen, den

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Dorfmitte“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für kirchliche Zwecke.

Zulässig sind die der Zweckbestimmung dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie die im Sinne dieser Zweckbestimmung erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Firsthöhe (FH, Schnittpunkte der Dachhautoberkanten) in Normalnullhöhen festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

Ist keine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, erfolgt die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe nach § 34 BauGB.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser ().

1.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m

überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

3. Unterschreitungen des festgesetzten Baulinien bis maximal 0,5 m sind zulässig. Größere Unterschreitungen sowie Überschreitungen der Baulinie können zugelassen werden, sofern sie städtebaulich vertretbar sind.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- e) Bei Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Vor den Maßnahmen sind Begehungen durch einen Sachkundigen erforderlich. Abhängig vom Ergebnis dieser Begehungen können weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich werden. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden. (Auf Hinweis c) wird verwiesen)

Hinweise:

a) Bau- und Kunstdenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmale:

- **Michaelsbergstraße 5, Chorturm der ev. Pfarrkirche (St. Maria), Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG.**
- **Michaelsbergstraße 9, Ev. Pfarrhaus, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.**

(Siehe Planeintrag)

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Pfarrkirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz, insbesondere in seiner Umgebung besitzt, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist.

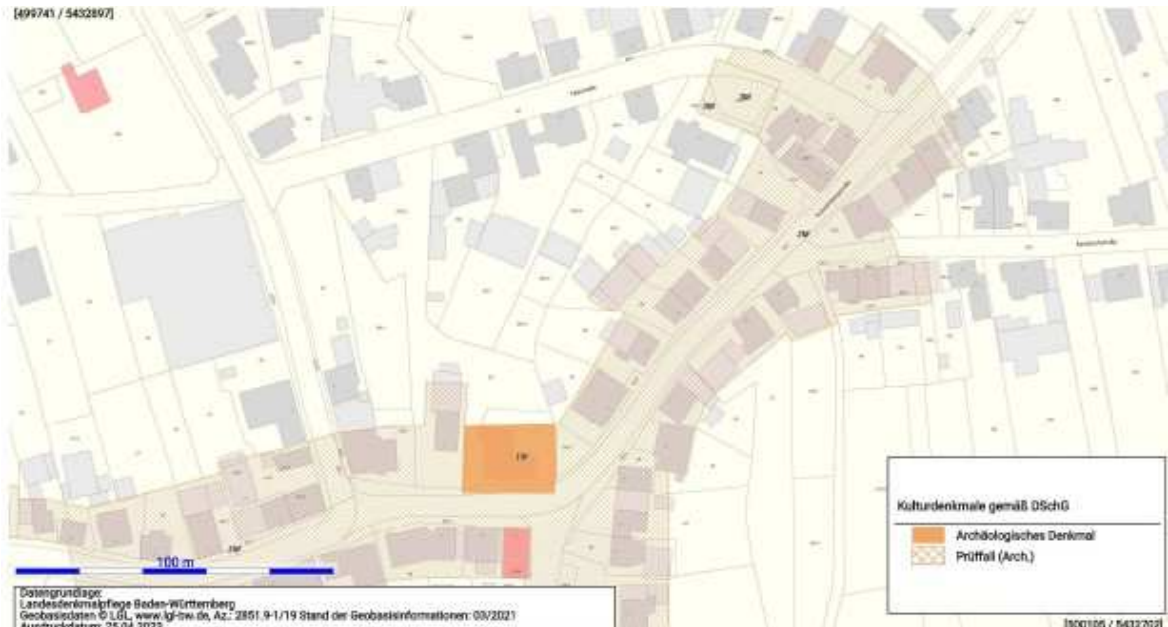
Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

b) Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planung sind nachfolgende archäologische Kulturdenkmale und Prüffälle betroffen:

- **Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marienkirche (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 1M)**
- **Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Eibensbach (Prüffall, 2M)**
- **Frühneuzeitliche Kelter (Prüffall, 3M)**

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachfolgende Kartierung.



Zu einer hinreichenden Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist vielmehr folgendes festzusetzen bzw. zu übernehmen:

Bei Bodeneingriffen in dem betreffenden Areal ist vor allem in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor deren unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden.

Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb des kartierten Bereichs und seines direkten Umfelds ist daher eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Dokumentation und Bergung archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

- c) Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des

vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

d) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

e) Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

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).

f) Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg werden Teilbereiche des Plangebiets bei einem extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) überflutet. Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten ist auf hochwasserangepasste Bebauung zu achten.

g) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden im Nordwestteil des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfmitte“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Für Gebäudeanbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen und extensiv zu begrünen.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m unterhalb der Höhe des Firsts und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) und als Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtschutzzäune (z.B. Zäune aus Sichtschutzelementen oder Stabgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzfolien) unzulässig.

Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedungen unzulässig

b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe vom maximal 1,0 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die

Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

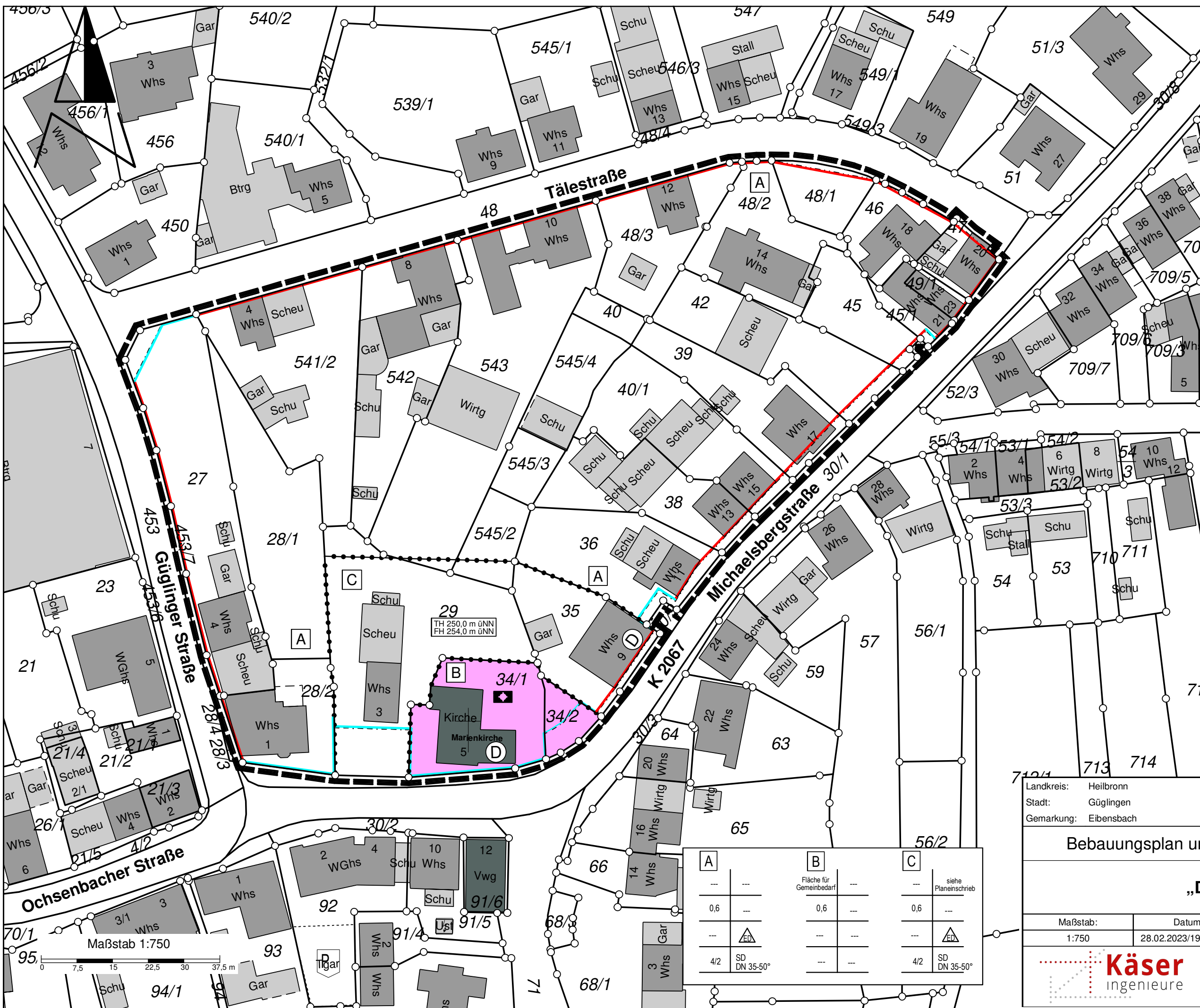
Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze wie folgt herzustellen:

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
3-Zimmer-Wohnungen und größer	2,0 Stellplätze
Einfamilienwohnhaus	2,0 Stellplätze
Doppelhaus oder Zweifamilienwohnhaus	2,0 Stellplätze (je Wohneinheit)

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**
 - Innenbereich gem. § 34 BauGB
 - Baugrundstück für Gemeinbedarf Fläche für kirchliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)**
 - 0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,6
 - TH Traufhöhe gem. Textteil -als Höchstgrenze-
 - FH Firsthöhe gem. Textteil -als Höchstgrenze-
 - SD Satteldach
 - DN zulässige Dachneigung
 - 4/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaushälfte
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22,23 BauNVO)**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
 - Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG

TH 250,0 m üNN
FH 254,0 m üNN

A		B		C	
---	---	Fläche für Gemeinbedarf	---	---	siehe Planeinschrieb
0,6	---	0,6	---	0,6	---
---		---	---	---	
4/2	SD DN 35-50°	---	---	4/2	SD DN 35-50°

Maßstab 1:750
0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dorfmitte“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	Alkis 2020
1:750	28.02.2023/19.09.2023	320200819	

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Dorfmitte

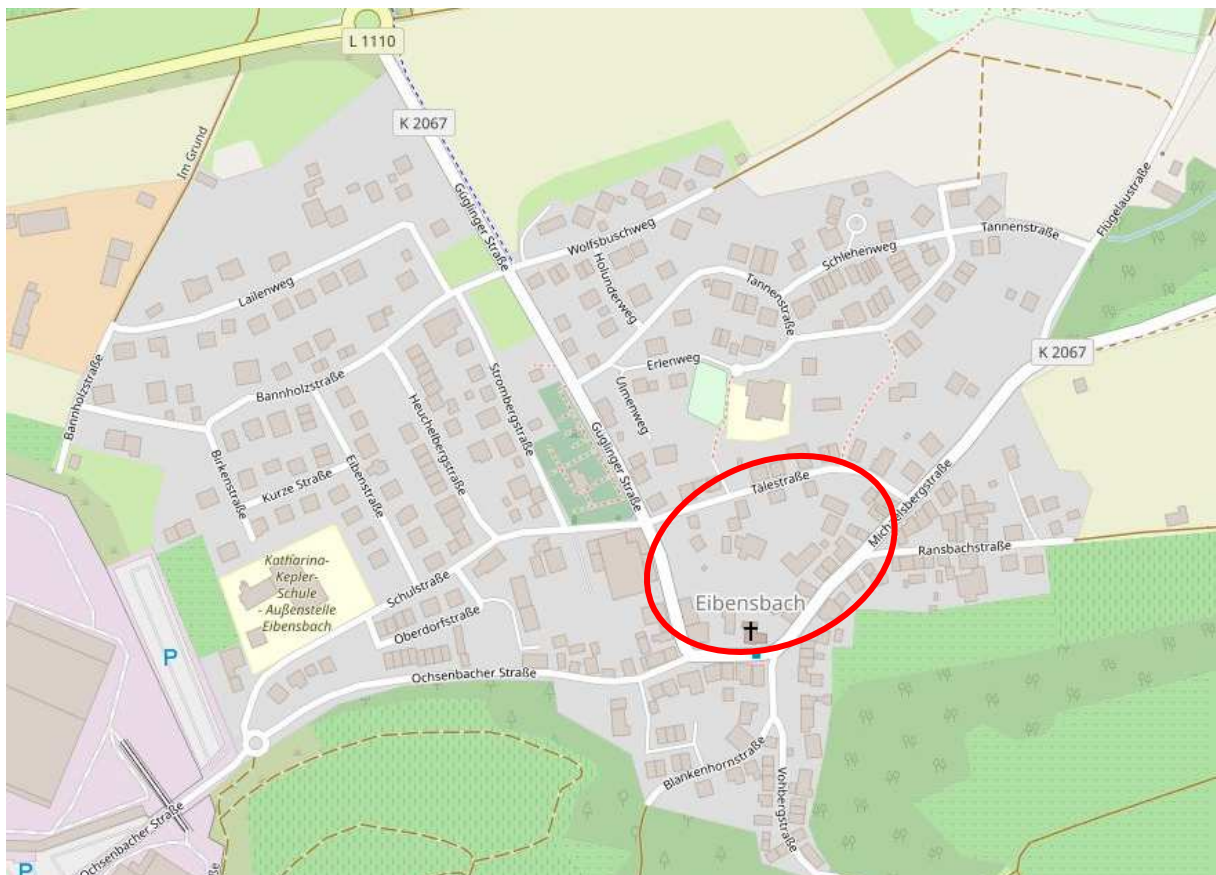
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum des Teilorts Eibensbach und umfasst das Gebiet zwischen Michaelsbergstraße, Güglinger Straße und Tälstraße (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 27, 28/1, 28/2, 29, 34/1, 34/2, 35, 36, 38, 39, 40, 40/1, 42, 45, 45/1, 46, 47, 48/1, 48/2, 48/3, 49/1, 541, 542, 543, 545/2, 545/3 und 545/4.



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.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll in dem bisher nicht überplanten Bereich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gesichert werden.

3. Planerische Vorgaben

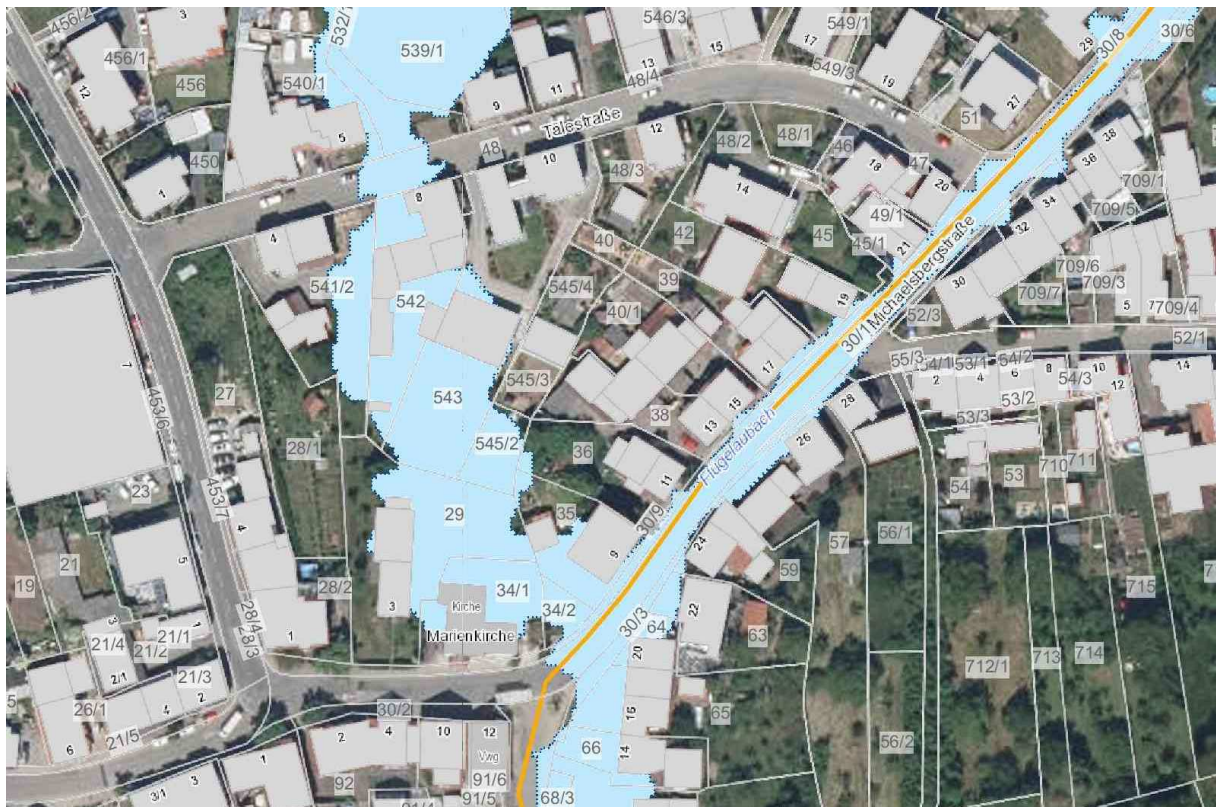
Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ausgenommen ist das Flurstück Nr. 34/1 (Marienkirche). Dieses ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen bisher nicht überplant. Bauvorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

Hochwasserschutz

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg werden Teilbereiche des Plangebiets bei einem extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) überflutet. Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten ist auf hochwasserangepasste Bebauung zu achten.



Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmale:

Michaelsbergstraße 5, Chorturm der ev. Pfarrkirche (St. Maria), Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG.

Chorturm der ev. Pfarrkirche (St. Maria), dreigeschossig mit Pyramidendach, Erd- und 1. Obergeschoss massiv und verputzt mit Eckquaderung, darüber Fachwerk, im Kern vielleicht 13. Jahrhundert, Fachwerkaufbau und Dachwerk 1431 (d), Umbau 18. Jahrhundert; historische Ausstattungsteile - abgenommene Wandmalereien, 15. Jahrhundert, und Brüstungsbilder der Empore, 1766 (i) - aus der Vorgängerkirche im Neubau von 1976.

Der gedrungene Chorturm ist letzter baulicher Überrest der im Zuge einer Straßenverbreiterung 1975 abgebrochenen und mit veränderter Ausrichtung 1876 neu errichteten Eibensbacher Pfarrkirche. Er mag im Kern ins 13. Jahrhundert zurückgehen, könnte aber auch erst aus dem 15. Jahrhundert stammen. Sein Fach- und Dachwerk datiert in Teilen zumindest ins Jahr 1431, erstmals erwähnt ist in Eibensbach eine Kapelle 1447. Diese wurde erst infolge der Reformation 1588 eigenständige Pfarrkirche.

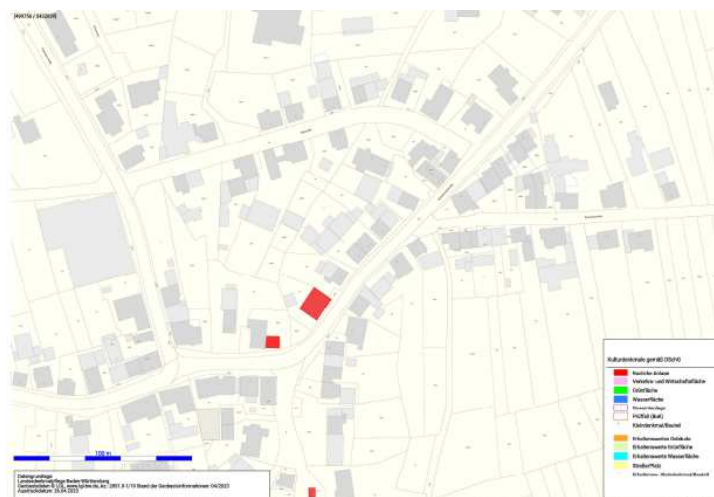
Aus dem mittelalterlichen Langhaus wurden abgenommene spätgotische Wandmalereien, u. a. mit einer Auferstehungsszene, und die barocken Brüstungsbilder der Empore von 1766 übernommen. Sie zeugen vom religiösen Kunstschaffen und der Kirchengeschichte der Jahrhunderte. Der überlieferte Chorturm ist zentrales Zeugnis der Eibensbacher Orts- und Kirchengeschichte.

Michaelsbergstraße 9, Ev. Pfarrhaus, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger traufständiger Werksteinbau mit axialer Gliederung und flach geneigtem Satteldach, traufseitig schwacher Eingangsrisalit, umlaufender Sohlbankgesims, 1845.

Das stattliche freistehende Gebäude fällt durch seine Materialität und Baugestalt deutlich als Sonderbau innerhalb der Siedlungsstruktur auf. Es ist ein anschauliches Zeugnis für einen evangelischen Pfarrhausneubau in der Zeit König Wilhelms I. und beispielhaft für den sog. Kameralamtsstil, eine württembergische Spielart des Klassizismus, die bedingt war durch die strengen Vorgaben der königlichen Finanzverwaltung für öffentliche Neubauvorhaben. Gleichwohl erhält das Pfarrhaus durch die Werksteinarchitektur und die zurückhaltenden, zeittypischen Gliederungselemente einen repräsentativen Charakter. Es dokumentiert Wohn- und Lebensverhältnisse einer Pfarrfamilie in der Biedermeierzeit und ist als Verwaltungssitz der seit 1588 bestehenden eigenständigen Pfarrei von Bedeutung für die lokale Kirchengeschichte.

Die genaue Lage der Kulturdenkmale können Sie der nachfolgenden Kartierung entnehmen:



An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Pfarrkirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz, insbesondere in seiner Umgebung besitzt, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist.

Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planung sind nachfolgende archäologische Kulturdenkmale und Prüffälle betroffen:

- Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marienkirche (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 1M)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Eibensbach (Prüffall, 2M)
- Frühneuzeitliche Kelter (Prüffall, 3M)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die beigefügte Kartierung:



Bei Bodeneingriffen in dem betreffenden Areal ist vor allem in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor deren unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden.

Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb des kartierten Bereichs und seines direkten Umfelds ist daher eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Dokumentation und Bergung archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine typische dörfliche Bebauung geprägt. Entlang der Straßen befinden sich vorwiegend die Wohngebäude, während der rückwärtige Bereich mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut ist. Bei den Freiflächen handelt es sich um dörfliche Hausgärten und befestigte Hofflächen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den typischen dörfliche Charakter des Plangebiets zu erhalten. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den bestehenden Baufluchten entlang der Straßen, der Besiedlungsdichte und der Marienkirche als das Ortsbild prägendes Bauwerk.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und – sofern diese nicht ausreichend sind – nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan gewährleistet somit i. V. mit § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Gemengelage, die nicht eindeutig einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Der Standort der Marienkirche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbindung festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Auf den an die Marienkirche angrenzenden Flächen wird außerdem die maximale Höhe baulicher Anlagen mittels Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch soll die städtebauliche Stellung dieses Gebäudes erhalten bleiben. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Kirchturm und liegt dort ungefähr auf Höhe des Übergangs vom Mauerwerk in den Fachwerkbereich. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Höhe des angrenzenden Pfarrhauses. Auf den weiteren Flächen ist die Gebäudehöhe auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Da sich die historische dörfliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur, aus der sich die bestehende städtebauliche Gemengelage entwickelt hat, noch in weiten Teilen erkennbar ist, wird für die Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen, einem Dorfgebiet entsprechend, der Faktor 0,2 festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Die bestehende Bebauung entlang der Michaelsbergstraße, der Güglinger Straße und der Tälestraße bildet klare städtebauliche Fluchten. Zum Erhalt dieser straßenbildprägenden Bebauung, werden entlang der genannten Straßen Baulinien festgesetzt. Eine Baulinie gibt zwingend vor, dass auf diese Linie gebaut werden muss. Sofern es städtebaulich verträglich ist, können Abweichungen von der Baulinie zugelassen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes sind, entsprechend der bestehenden Bebauung, im Plangebiet ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° – 50° zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeanbauten. Diese sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung und Gestaltung sind Höhe und Art der Einfriedungen vorgegeben. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,5 ha.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen - vor allem bei der Sanierung oder dem Abriss alter Gebäude sowie bei der Rodung von Gehölzen.

Daher ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgesetzt, dass vor Abbrucharbeiten oder Baumaßnahmen eine Begehung des betreffenden Objekts notwendig ist und dass je nach Ergebnis weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig werden können.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 28.02.2023/19.09.2023
Käser Ingenieure

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung